

**55/362 Tilbygg, Fjellvegen 125, Haugastøl - Dispensasjonsbehandling**

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for plan og utvikling	

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra plankravet i punkt 1.1, for oppføring av tillegg til fritidsbolig med BYA på 43,9 m². Kommunen vektlegger at Statsforvalteren og villreinnemnda fraråder å gi dispensasjon. Kommunen vurderer at forholdene som berører naturmangfold, spesielt mulig negativ påvirkning på villreinen og deres leveområder, er av en slik art at hensynet bak plankravet vil bli vesentlig tilsidesatt ved omsøkt dispensasjon. Fordelene er ikke klart større enn ulempene.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling

Vedlegg

Vedlegg

- 1 Skjema
- 2 1602 A10-01 Situasjonsplan (1)
- 3 1602 A40-01 Fasader
- 4 1602 A20-01 Plan og snitt
- 5 1602 Søknad om dispensasjon
- 6 Kvittering-for-nabovarsel-1-20250714-1228 (2)

- 7 Jebsen
- 8 Nabovarsel-1-20250714-1228 (2)
- 9 Merknad-til-nabovarsel-1-20250714-LARS-HVIDSTEN
- 10 Uttalelse - Statens Vegvesen
- 11 Hol kommune - Byggesak - Gbnr 55_362 - Fjellvegen 125 - Oppføring av tilbygg til en eksisterende fritidsbolig - Uttalelse.pdf
- 12 Hol - Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av et tilbygg til en hytte ved Haugastø.pdf
- 13 Til uttale - Villreinnemnda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell - dispensasjon - Hol 55_36.pdf

Saksopplysninger

Hol kommune har mottatt en ramme- og dispensasjonssøknad for oppføring av et tilbygg til eksisterende fritidsbolig på 43,9 m2 over to etasjer, hvorav 18,2 m2 av eksisterende bygningsmasse på tomten (uthus/anneks) skal rives slik at totalt bebygd areal blir 120 m2.

Søkers argumenter er vedlagt og gjengis ikke her.

Høringssvar

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vi mener omsøkte dispensasjon kommer i konflikt med nasjonale og regionale føringer knyttet til arealer over skoggrensen og områder som grenser inn mot villreinens leveområder. Vi fraråder derfor kommunen å gi dispensasjon og ber om at tilbygget blir redusert i størrelse. Vi vektlegger også faren for en uheldig praksis ved å innvilge søknaden. Vi ber om å bli holdt orientert om kommunens videre behandling av saken slik at vi kan vurdere å klage på en eventuell innvilgelse av søknaden.

Buskerud fylkeskommune

Automatisk fredede kulturminner: Tiltaket berører ingen kjente automatisk fredete kulturminner, og vi har ingen merknader når det kommer til dette. Vi minner om at meldeplikten i kulturminneloven (kulml. § 8, andre ledd) gjelder generelt, og ber om at

følgende tekst blir vist til i et eventuelt vedtak: “Dersom det under anleggsarbeider eller tilsvarende fremkommer uforutsette funn av automatisk fredete kulturminner, som for eksempel brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagget etter jernfremstilling m.m., skal arbeidet umiddelbart stanses og fylkeskommunen kontaktes, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kulturminneloven) § 8, andre ledd.”

Villreinnemnda for Nordfjella

Villreinnemnda vil rå ifrå det omsøkte tiltaket. Nemnda meiner det kan være negativt for den framtidige bruken av villreinen i de gode beiteområda inn mot Hallingskarvet, spesielt vinterstid. Det er summen av alle tiltaka som kan føre til at område som villreinen har nytta, og kan nytte i framtida, kan komme til å gå ut av bruk. Vi venter elles at kommunen vurderer nøye de mange søknadene i kommunen om nybygging, tilbygg, uthus osv. i område som ligg nært inn til villreinens leveområde i Nordfjella. Vi ber derfor kommunen om å være varsom med å gi dispensasjoner til slike tiltak som kan komme i konflikt med nasjonale naturverdier som t.d. Nordfjella villreinområde.

Tiltakshavers merknader til uttalelsene:

Tiltakshaver fikk oversendt uttalelsene den 03.11.2025, med frist for merknader eller evt. endringer satt til 21.11.2025. Tiltakshaver har ikke kommet med kommentarer innen fristen og heller ikke til dags dato (07.01.2026).

Nabomerknad:

Det er mottatt en merknad, men denne gjelder avløpsanlegget. Dette er behandlet i egen sak.

Forhold til overordnet plan

I kommuneplanens arealdel for Hol (2014-2025) er eiendommen vist som fritidsbebyggelse. Etter punkt 1.1 er det et plankrav for oppføring av ny fritidsbolig. I eksisterende byggeområder uten reguleringsplan kan utbygging tillates så lenge det ikke er i konflikt med kriterier i 1.2 e). Strekpunkt 6 viser til at utbyggingen ikke skal plasseres i «område med vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for

naturmangfold». Kommunen vurderer at en ny fritidsbolig på gbnr. 55/295 på Haugastøl vil være i konflikt med kriterie i punkt 1.2 e), slik at det gjelder et plankrav her.

Miljøkonsekvenser

Se under vurdering

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant

Vurdering

Vurdering av den prinsipale anførselen – tiltaket kan unntas plankrav

Plankrav etter § 11-9 nr.1 i område for bygninger og anlegg, samt LNF-områder hvor det er åpna for spredt utbygging av fritidsboliger, kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 ikke skje før det foreligger godkjent reguleringsplan (områdeplan eller detaljplan). Plankravet gjelder a) oppføring, tilbygging, påbygging, d) bruksendring, k) vesentlig terrenginngrep, l) anlegg av veg, parkeringsplass og m) deling av eiendom.

Unntak fra plankrav (også etter 1.2 a)) forutsetter at tiltaket ikke kommer i konflikt med strekpunkt i 1.2 e) eller 2.1.

Strekpunkt 6 viser særskilt til «sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold». Dette er et skjønnsmessig kriterium som må vurderes i lys av den faglige kunnskapen man har om naturmangfold på søknadstidspunktet.

Naturmangfoldloven § 8 angir at offentlige beslutninger som berører naturmangfold skal bygge på vitenskapelig kunnskap. Beslutninger må bygge på den best tilgjengelige kunnskapen på tidspunktet beslutningen fattes. Kommuneplanen er en overordnet plan, og ikke en detaljert vurdering av enkelttomter. Selv om en kommuneplan er vedtatt, betyr ikke det nødvendigvis at den brukes som eneste kunnskapsgrunnlag for utbygging i et område. Kommunen kan ikke se bort fra nyere kunnskap om naturverdier i et område, ene og alene

fordi denne kunnskapen ikke var tilgjengelig da arealdelen ble vedtatt. Naturforholdene i et område, og kunnskapen om denne, kan endre seg betydelig på kortere tid.

Dersom naturmangfold var endelig avklart på kommuneplannivå innenfor byggeområder, ville det heller ikke vært nødvendig for kommunen å innta dette strekpunktet. Når en kommuneplan skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen, og gir overordnede føringer, vil det for visse områder i plankartet kunne være behov for utarbeidelse av reguleringsplan. Behovet for reguleringsplan vurderes nærmere ved behandlingen av en dispensasjon fra plankravet.

Det omsøkte tiltaket er en ny fritidsbolig. Kommunen vurderer at eiendommen ligger i overgangssonen mot snaufjell. Ut ifra flyfoto ser det ut til at det stedvis er fjellbjørk, som typisk består av både små trær eller busker, som vanligvis danner tregrensa i overgangssonen mot snaufjell, som her om lag 1100moh. Overgangssonen mot snaufjellet er sårbart for utbygging både med tanke på landskapsvirkning og naturverdier.

Etter den første klassifiseringen av de 10 nasjonale villreinområdene etter kvalitetsnormen ble publisert av Norsk institutt for naturforskning, på oppdrag fra miljødirektoratet i april 2022, ble Nordfjella vurdert som dårlig. Kommunen vurderer at omsøkte tiltak kommer i konflikt med kriteriet i strekpunkt 6. Dette er grunnet plassering i et sårbart høyfjellandskap på over 11000 moh der terrenget er relativt snaut med god avstand mellom vegetasjon i form av busker og lavere trevekst, med en viss nærhet til villreinområdene, der avstanden er om lag 180 meter i luftlinje til randsonen ihht regional plan for Nordfjella. Dette må sees i sammenheng med kvalitetsnormen for Nordfjella.

Vurdering dispensasjon fra plankravet i punkt 1.1

Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak gjeldende plan, lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale hensyn ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter.

Kommunen presiserer at vurderingen av om vilkårene er oppfylt for å kunne gi dispensasjon etter § 19-2 er rettsanvendelsesskjønn. Avhengig av sakens faktum, må det vurderes konkret om vilkårene er oppfylt i den enkelte sak. Dersom vilkårene er oppfylt kan kommunen gi dispensasjon, men det er ingen som har krav på det. En eventuell dispensasjon skal begrunnes nøye ut fra konkrete forhold i saken, for å unngå at det skapes en uheldig presedens.

Tilsidesette formålet med bestemmelsen

Formålet bak et plankrav er å sikre at utbygging skjer etter en helhetlig og grundig vurdering i et bestemt område. Planprosessen sikrer helhetlige vurderinger av viktige hensyn til bl. annet landskapsvirkninger, naturmangfold, tekniske forhold m.m. som ses i sammenheng, der nødvendige utredninger gjøres. Videre gis offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte anledning til å fremme sine synspunkter.

Om vesentlighetsvurderingen ved dispensasjon fra plankrav, har Sivilombudet i en uttalelse fra 2020 (SOM-2019-4292) vist til at det er naturlig å ta utgangspunkt i hva en reguleringsplan for området vil kunne avklare. Deretter må det sees hen til om disse forholdene allerede er avklart på en annen måte, for eksempel gjennom kommuneplanbestemmelser, etablert infrastruktur, eller at området har en etablert bebyggelsesstruktur. Dersom viktige forhold ikke er avklart, tiltakets virkning for omgivelsene er av en viss grad eller størrelse, eller tiltaket er særlig omstridt, vil det være vanskelig å konkludere med at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon etter pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

Hytta er plassert ca. 1100 meter over havet og avstanden til leveområdet til villreinen i Nordfjella er ca. 180 meter i luftlinje. Klima- og miljøvernavdelingen hos Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus fraråder at søknaden innvilges grunnet situasjonen for villreinen i Nordfjella og nasjonale mål om å bedre tilstanden. Villreinnemnda fraråder at kommunen gir dispensasjon for tilbygg til fritidsboligen fordi de mener det kan være negativt for den framtidige bruken av villreinen i de gode beiteområdene inn mot Hallingskarvet, spesielt vintertid. Det er summen av alle tiltakene som kan føre til at område som villreinen

har brukt og kan bruke i fremtiden, kan komme til å gå ut av bruk. Kommunen viser i denne sammenheng til at det i regional plan for Nordfjella står blant annet under punkt 5 at «Selve bebyggelsen utenfor nasjonalt villreinområde gir ingen konflikt. Men ferdsel fra denne bebyggelsen kan være konfliktfylt.»

Når det gjelder økt ferdsel vises det til at klima- og miljøvernavdelingen skeptisk til å åpne for et større tilbygg som fører til at kapasiteten på hytta økes betydelig. Tilbygget får i tillegg en hems med ikke måleverdig areal. Det vises også til at møteretningen er lagt mot sørvest som fører til en eksponert fasade i denne retningen, der det også er foreslått store vinduer i front i begge etasjene. Tilbyggets prosjektering og utforming vurderes å komme i konflikt med regional plan for areal og transport i Buskerud 2018, Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 og veilederen om fritidsbebyggelse til Kommunal- og distriktsdepartementet fra 2022, som alle er tydelige på at det ikke bør legges til rette for utbygging over tregrensen, både når det gjelder størrelse og utforming.

I tråd med høringsinstansenes merknader, vurderer kommunen at et stort tilbygg til eksisterende fritidsbolig kan få visse virkninger for omgivelsene, som tilsier at det i utgangspunktet bør utarbeides en reguleringsplan. Føre-var-prinsippet i naturmangfoldloven § 9 og hensynet til bit-for-bitnedbygging i § 10 kan tilsi at det er behov for å utarbeide reguleringsplan for å få et godt kunnskapsgrunnlag, jf. § 8. Det er ikke avgjørende om tiltaket faktisk får slike negative virkninger på villreinen. Den nasjonale målsettingen om å bedre situasjonen og tilstanden for villreinen tilsier at påvirkningen på naturmangfoldet må vurderes i et større perspektiv. En reguleringsplanprosess innebærer større krav til medvirkning og utredning av virkningene sammenlignet med en byggesaksbehandling når det gjelder tiltak i sårbare områder. En reguleringsplanprosess vil i større grad avklare tålegrensen for området, i motsetning til innvilgelse av enkeltvis dispensasjoner der det er utfordrende å holde oversikt.

Kommunen vektlegger at Statsforvalteren og villreinnemnda fraråder å gi dispensasjon. Det foreligger gode grunner for å vurdere den nærmere bruken, utviklingen av området og eventuell fortetting gjennom en planprosess. Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning gjør seg gjeldende i saken.

Kommunen vurderer at forholdene som berører naturmangfold, spesielt mulig negativ påvirkning på villreinen og deres leveområder, er av en slik art at hensynet bak plankravet vil bli vesentlig tilsidesatt ved omsøkt dispensasjon.

Fordeler og ulemper

Det er i hovedsak samfunnsmessige fordeler som er relevante. Fordelene skal knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter. Rent private og økonomiske fordeler, eller generelle fordeler som kan påberopes i alle lignende saker, vil normalt ikke tillegges vekt. Fordelene og ulempene knytter seg til gjennomføring av en planprosess i tråd med plankravet. Vurderingstemaet er følgelig hvilke fordeler og ulemper det gir å fravike den fastsatte fremgangsmåten i denne konkrete saken (jf. SOM-2019-4292).

Kommunen understreker at fordelene og ulempene som skal vurderes, er de som knytter seg til det å gjennomføre en planprosess i tråd med plankravet. Kommunen viser til at det vil være en samfunnsmessig fordel å unngå en tid- og ressurskrevende prosess. Dette vil imidlertid gjelde for de fleste dispensasjoner fra plankravet. Der hvor også samfunnet har en interesse av at tiltaket ikke bare gjennomføres, men gjennomføres raskt, kan dette veie tyngre – men dette hører trolig til sjeldenhetene. Samtidig er det nærliggende å legge til grunn at samfunnet har en interesse i å unngå unødvendig ressursbruk generelt, slik at fordelene kan påberopes av de aller fleste. Sivilombudet har da vist til at det bare er «der hensynene bak plankravet ikke eller bare i liten grad gjør seg gjeldende ved den aktuelle saken, at fordelene ved å dispensere vil kunne anses klart større enn ulempene etter en samlet vurdering» (SOM-1029-4292).

Søker viser til følgende fordeler med tiltaket. Antall bygg reduseres fra 2 til 1, antall sengeplasser blir ikke endret og tiltaket vil således ikke medføre endring vedrørende mulig ferdsel inn i randsonen omtalt som villreinens leveområde, planlagt tilbygg harmoniserer med omkringliggende hytter og vil ikke virke negativt inn på landskapsopplevelingen. Det vises også til at tilbygget vil være i henhold til dagens energi og miljøkrav, noe det foreslår

fjernede annekset ikke gjør og at nytt avløpsanlegg for svart og grå vann vil bli installert iht. dagens rens- og miljøkrav.

Kommunen viser til at det er noen positive aspekter ved søknaden. En reduksjon i antall bygg vil ha sine fordeler, kanskje spesielt knyttet til at område kan få redusert sitt bebygde preg. Likevel er tilbygget stort i seg selv og utformingen av tilbygget med møneretning som er lagt mot sørvest og en stor fasade med store vinduer i front i begge etasjene. Dette vil igjen øke det bebygde prege og føre til større visualitet. Det er en endring av hvordan bygningsmassen fremstår i dag.

Når det gjelder både bedring av energi- og miljøkrav og nytt avløpsanlegg, så er det fordeler som en oppgradering av hytte til dagens standard normalt vil føre med seg. Kommunens vurdering er likevel at det ikke er noe som tilsier at dette ikke kan gjøres selv om tilbygget evt. reduseres i størrelse.

Kommunen vurderer at det er en ulempe at viktige avklaringer knyttet til naturmangfold i et sårbart område i overgangssonen mot snaufjellet ikke er gjort. Høringsinstansene fraråder at dispensasjon gis på bakgrunn av usikkerheten knyttet til konsekvensene av utbygging i arealer over skoggrensen og nærheten til villreinens leveområder.

Kommunen kan ikke se at hensynene bak plankravet for tiltak i sårbare områder ikke eller i liten grad gjør seg gjeldende i denne saken, særlig i lys av høringsinstansenes uttalelser. Vurderingen av virkningene på natur og naturverdier må sies å ligge i kjernen av det plankravet skal ivareta. Kommunen vurderer at det ikke er vist til fordeler som er klart større enn ulempene. Vilåret er ikke oppfylt.

Samlet vurdering

Kommunen har gjort en konkret vurdering av saken opp mot vilkårene. Det er vurdert at en dispensasjon vil vesentlig tilsidesette hensynet med å avklare virkningen for naturmangfold bak bestemmelsen om plankrav. Det er vurdert at fordelene ikke er klart større enn ulempene.

Vurdering av dispensasjon fra kravet om tilstrekkelig slokkevann jf. pbl. § 27-1.

Siden vilkårene for dispensasjon fra plankravet ikke er oppfylt, behandler ikke kommunen denne dispensasjonssøknaden