



55/238/0/0 Fritidsbolig, Fjellvegen, Haugastøl - Fremleggelse av sak vedr. omgjøring av delegert vedtak

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Kommunestyre	

Rådmannens innstilling

Hol kommune opprettholder delegert vedtak 485/24, om avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel punkt 1.1 om krav til reguleringsplan for oppføring av ny fritidsbolig på eiendommen gnr. 55 bnr. 238. Vedtaket omgjøres ikke.

Saken avgjøres av

Kommunestyret

Vedlegg

Vedlegg

- 1 A01 situasjonsplan rev A
- 2 A31 fasade sør rev A
- 3 A32 fasade øst rev A
- 4 A33 fasade nord rev A
- 5 A34 fasade vest rev A
- 6 A04 perspektiv fra luften
- 7 A05 perspektiv fra øst

- 8 A03 situasjonsoppriss rev A
- 9 B01 SØKNAD OM UNNTAK ELLER DISPENSASJON
- 10 55/238 - Avslag på søknad om dispensasjon frå plankrav. Oppføring av hytte på ubygd fritidseigedom. Haugastøl
- 11 240820 KLAGE PÅ VEDTAK OM AVSLAG DISPENSASJON.pdf
- 12 Fullstendig saksprotokoll 55/238 - Klage på delegert vedtak. Avslag på søknad om dispensasjon frå plankrav. Oppføring av hytte på ubygd fritidseigedom. Haugastøl
- 13 Statsforvalterens vedtak - Hol - 55_238 - Haugastøl - klage vedr oppføring av hytte på fritidsei.pdf
- 14 Fullstendig saksprotokoll 55/238/0/0 Fritidsbolig, Fjellvegen, Haugastøl - Vurdering av vilkårene for omgjøring etter forvaltningsloven § 35
- 15 Til uttale - ny behandling av søknad om dispensasjon - gbnr. 55_238 - Fjellvegen - fritidsbustad.pdf
- 16 Hol kommune - Byggesak - Gbnr 55_238 - Haugastøl - Oppføring av hytte - Politisk behandling av omgjøring - Varsel om ny behandling av sak og anledning til å komme med uttalelse - uttalelse til kulturminnehensyn.pdf
- 17 Hol - Uttalelse til varsel om ny behandling - Søknad om dispensasjon for oppføring av ny hytte v.pdf

Saksopplysninger

Hol kommune avslo søknad om dispensasjon i vedtak med saksnummer 485/24 den 01.07.2024:

VEDTAK:

«Søknad om dispensasjon frå plankrav nedfelt i planføresegn 1.1 til arealdelen av kommuneplanen for oppføring av hytte på eigedomen 55/238, blir avslått med heimel i planog bygningslovas § 19-2.

Grunngjevinga er at utbygging skjer i visuelt utsatt høgfjellsområde og nære villreinen sitt leveområde. Jf. fråsegn frå Statsforvaltaren i Oslo og Viken ved brev av 13.5.2024 og og villreinnemnda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell av 31.5.2024 vil ein dispensasjon for planlagt utbygging i dette området kunne vera ei vesentleg tilsidesetting av nasjonale og

regionale interesser knytt til omsynet til villrein. Ei avklaring opp mot dette utover rammene i gjeldende planføresegner til arealdelen av kommuneplanen må da gjerast i planprosessene til ein reguleringsplan. Det same gjeld for eventuell utbygging i høg fjellsområde om lag 1080 moh. ut frå omsynet til dei viktige landskapsverdiane i slike område. Jf. her og pkt. 2.1 bokstav h i planføresegn til arealdelen av kommuneplanen knytt til utbygging på snaufjellet: «Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere turløyper og turkorridorer enn 15 meter, på snaufjellet, markerte høgdedrag og i våtmarksområde.» Føremålet med kravet om utarbeiding av reguleringsplan er for fastsetting av klare juridiske rammer for kva utbygging som eventuelt kan skje i slike område. Ein dispensasjon frå føresegn om plankrav for den utbygginga som er planlagt, vil vera ei vesentleg tilsidesetting av føremålet med denne. Fordelane med ein dispensasjon er knytt til personlege interesser. Utbygging skjer i visuelt utsatt høg fjellsområde med sterke ålmenne interesser og viktige landskapsverdiar. Tiltaket ligg nære villreinområdet for Nordfjella, der tilstanden til reinen er klassifisert som dårleg. Ei vidare utbygging i dette området kan vera til ulemper for villreinen som er ein nasjonal ansvarsart. Eventuelle ulemper knytt til villreininteressene – slik Statsforvaltaren og villreinnemnda uttrykker i sine fråsegner – er eit moment som må vera med i vurderinga opp mot kravet om at fordelane med ein dispensasjon skal vera klart større enn ulempene. Det er ikkje funne at ein dispensasjon frå plankravet for ei utbygging i dette høg fjellsområdet, nære villreinområde, fører til fordelar av slikt vekt at desse er klart større enn ulempene, Vilkår for å kunne gjera vedtak om dispensasjon etter plan- og bygningslovas § 19-2 er ut frå dette ikkje til stades».

Tiltakshaver påklaget vedtaket 08.07.2024, men supplerende klage datert 21.08.2024. Utvalg for plan og utvikling og kommunestyret tok ikke klage til følge og saken ble oversendt Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig klagebehandling.

Klageinstansen fattet følgende vedtak av 25.02.2025:

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak av 1. juli 2024 i sak 485/24. Klagen har ikke ført frem.

Omgjøring

I kommunestyremøte 20.03.2025 ble det fattet følgende vedtak i sak RS 15/25:

Vedtak

Referatsak 15/25 tas til orientering med merknad fra Henning Solhaug om at Hol Høyre og Hol Frp ønsker saken til behandling i neste kommunestyremøte.

Administrasjonen var deretter i dialog med juridisk avdeling hos Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus knyttet til hvordan en slik begjæring skulle håndteres, da vedtaket er stadfestet av Statsforvalteren som klageinstans. Administrasjonen ønsket å få veiledning knyttet til muligheten underinstansen har til å omgjøre et vedtak som overinstansen har stadfestet som klageinstans. Forvaltningsloven har ingen bestemmelser om dette.

Det vurderes at der Statsforvalteren som klageinstans (overinstans) stadfester kommunens (underinstansen) vedtak, vil det fortsatt måtte regnes som underinstansen vedtak. Det vil derfor være mulig for underinstansen å omgjøre sitt vedtak etter reglene i forvaltningsloven. Dersom overinstansen hadde truffet et nytt vedtak som tar selvstendig stilling til saken og kommer i istedenfor underinstansens vedtak, kan man si at det ikke foreligger noe vedtak fra underinstansen som underinstansen kan omgjøre.

I denne saken har Statsforvalteren gjennom en klagebehandling stadfestet kommunens vedtak, og dermed er vedtaket fortsatt å regne som kommunens/underinstansens vedtak, som det vil være mulig for kommunen å omgjøre etter reglene i forvaltningsloven.

Statsforvalterens konklusjon i sin veiledning ovenfor kommunen er at kommunestyret selv må vurdere om det har adgang til å omgjøre vedtaket i lys av det overnevnte, herunder om «det er tale om en mer løpende regulering og det nå foreligger andre forhold». Videre må kommunestyret vurdere om vilkårene for omgjøring er til stede, jf. forvaltningsloven § 35 første ledd.

Ut fra dette ble begjæringen fremsatt i møte 20.03.2025 (og 04.04) tolket som en begjæring etter kommuneloven § 11-3 om at det skal legges frem en sak som tar for seg om vilkårene for omgjøring er til stede eller ikke.

Administrasjonen la derfor frem en sak til kommunestyret. Saken ble først behandlet i kommunestyret 23.05.2025, men ble utsatt med følgende begrunnelse:

Sak 55/25 utsettes til etter at Settestatsforvalter har behandlet tidligere saker som Statsforvalter har påklaget.

Saken ble satt opp igjen på saklista i kommunestyremøte 24.10.2025. Administrasjonens innstilling var at selv om vilkårene for omgjøring kunne være til stedet, så burde ikke kommunestyret benytte seg av omgjøringssadgangen. Det er flere hensyn som taler mot omgjøring og det finnes ingen sterke allmenne interesser som tilsier at vedtaket bør endres. Administrasjonen kom frem til at vilkårene for omgjøring under tvil kunne sies å være oppfylt.

Kommunestyret fattet følgende vedtak i sak 124/25:

Vedtak

Kommunestyret i Hol viser til plan- og bygningsloven § 11-6 og forvaltningsloven § 35, samt Statsforvalterens juridiske avklaring av 1. april 2025. Kommunestyret vurderer at vilkårene for omgjøring etter forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav a) er oppfylt i sak 55/238 Det foreligger nye opplysninger og endret praksis i behandlingen av plankrav og tolkningen av kommuneplanens punkt 1.2 e, som ikke er politisk forankret. Kommunestyret finner at saken gjelder løpende arealforvaltning, og at kommunen har rett og plikt til å foreta en ny vurdering når praksis er endret uten politisk vedtak. Det legges til grunn at tiltakene gjelder etablerte hytteområder med eksisterende infrastruktur, og at en ny vurdering ikke vil stride mot hensynet til villrein eller naturmangfold. Kommunestyret beslutter derfor å ta saken opp til ny behandling. Administrasjonen bes forberede ny saksframstilling og varsle berørte parter før endelig behandling.

Varsling og høringsuttaler

Berørte parer ble varslet i brev av 02.01.2026. Det har kommet inn uttale fra Villreinemda for Nordfjella, Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus og Buskerud fylkeskommune.

Fylkeskommunen, Villreinnemnda for Nordfjella og klima- og miljøvernavdelingen hos Statsforvalteren viser til tidligere uttalelser i saken da tiltaket ikke er endret siden den gang. Statsforvalteren ber om at det gjøres en nøye vurdering av om vilkårene for omgjøring er til stedet. Det vises til at saken berører nasjonale og regionale hensyn.

Villreinnemnda for Nordfjella hadde følgende merknader 31.05.2024:

Villreinnemnda skal vurdere den omsøkte nybygginga i ljøs av tilgjengeleg kunnskap, og i samsvar med naturmangfaldlova sine prinsipp §§ 8-12. For nemnda sin del er det § 9 føre-var-prinsippet, og § 10 samla belastning, som er viktig å vurdere. Kunnskapen vi har i dag tilseier at auka ferdsle inn i villreinområda er negativt, og sjølv om vi ikkje kan peike på at ei hytte er ei hytte for mykje, så vil den samla belastninga, som er ei av hovudutfordringane for å ta vare på villreinens leveområde, vere eit viktig moment vi må ta omsyn til.

Villreinnemnda vil derfor rå Hol kommune til ikkje å opne for dispensasjon frå plankrav for bygging av ny hytte på Haugastøl.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus hadde følgende merknader, mottatt 13.05.24:

Konklusjon: Vi meiner tiltaket det er søkt om er uheldige av omsyn til villrein og landskapet i området. På bakgrunn av dette vil vi rå til at søknaden ikkje blir godkjent. Vi meiner det er viktig at det ikkje opnast for fleire hytter før vidare fortetting er vurdert i arbeidet med å revidere arealdelen. Vi ber om å bli heldt orientert om kommunens vidare behandling av saka, for å kunne vurdere å klage på eit eventuelt positivt vedtak

Buskerud fylkeskommune hadde følgende merknader, mottatt 13.05.2024:

Hensynet til bygningsmiljø og landskap Vi gjør oppmerksom på at eiendommen ligger ca 450 meter fra begynnelsen på KULALandskapet, Bergensbanen og Rallarvegen, som av Riksantikvaren er definert som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse. Området er også utvalgt kulturmiljø i Buskerud fylkeskommunens regionale plan for kulturminner, Kulturminnekompasset (2017).

Tiltakshaver har ikke kommet med merknader til ny behandling.

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 friluftssinteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold».

Miljøkonsekvenser

Se under vurdering.

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant

Vurdering

Eiendommen 55/238 er en ubebygde fritidseiendom som ligger innenfor et område som i plankartet til gjeldende arealdel av kommuneplanen er vist som «Eksisterende fritidsbebyggelse». Området omfatter både bebyggelses- eller detaljreguleringsplaner og områder uten slike planer. 55/238 ligger i et område uten bebyggelses- eller detaljreguleringsplan. Slike områder er dermed ikke avsatt til utbygging, slik søker har vurdert det. Slike områder har sitt eget fargesymbol på plankartet, med betegnelsen «Framtidig fritidsbebyggelse». Utbygging av disse områdene kan skje etter utarbeiding av detaljreguleringsplan. Et krav som også gjelder for utbygging i områder vist som «Eksisterende fritidsbebyggelse» og som ikke har godkjent bebyggelses- eller reguleringsplan, jf. planbestemmelse 1.1.

For eventuell bygging på fradelte og ubebygde enkelteiendommer uten plan er det på vilkår gjort unntak fra plankravet. At utbyggingen ikke kommer i konflikt med strekpunktene under planbestemmelse 1.2 bokstav e. I denne saken er det følgende strekpunkter som planene må vurderes opp mot: «– Ha en plassering og utforming som ikke skjemmer landskapet. –

Ikke plasseres i områder med vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold.»

Vurdering opp mot disse strekpunktene vil komme under en skjønnsvurdering, som kan endre seg over tid ut fra ny kunnskap og endret vektlegging av de ulike hensynene som må tas. Jf. vurderingen av dispensasjonssøknaden fra plankravet for tilbygg til hytta på eiendommen 55/353, som det er vist til. Under retningslinjer til eksisterende hytter i LNF-område er overgangssonen mellom skog og snaufjell område der «(H)øyden av trærne må være mer enn 2–3 meter og avstanden mellom trærne må være mindre enn 30 meter for å kunne definere vegetasjonen som skog.» Eiendommen 55/238 er ut fra dette funnet å ligge på snaufjellet, og uttalelser fra Statsforvalteren gjør også at en utbygging her må vurderes å skje i et sårbart område. Det er klare statlige føringer om at det i et høyfjellsområde ikke skal åpnes for mer hyttebygging, og dette er også fulgt opp i planbestemmelse 2.1 bokstav h til arealdelen av kommuneplanen ved at nye bygg ikke skal lokaliseres på snaufjellet. Nærheten til villreinområde kan også gjøre at området er viktig for naturmangfold.

Rådmannen har ut fra dette funnet at tiltaket er avhengig av dispensasjon fra plankravet i planbestemmelse 1.1 til arealdelen av kommuneplanen.

En søknad om dispensasjon behandles etter reglene i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2. Det er her blant annet krav om at for å kunne gi dispensasjon må denne ikke vesentlig sette til side formålet bak planbestemmelsen eller arealbruk vist i plan, og nasjonale eller regionale interesser må ikke vesentlig bli satt til side.

I tillegg skal fordelene med å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Med fordeler menes i hovedsak i forhold til samfunnsinteressene. Selv om disse to kumulative vilkårene er til stede, står kommunen fritt til å avgjøre om dispensasjonssøknaden blir innvilget eller ikke. Ingen har krav på å få innvilget en dispensasjonssøknad.

Rådmannen er enig med villreinnemnda sine kommentarer knyttet til byggeplanene om at disse inneholder mange positive trekk. Det må likevel legges vekt på at utbygging skjer på ubebygde tomt i høyfjellsområde der det er sterke allmenne interesser og landskapsverdier.

Det er ikke tvil om at formålet med opprettelsen av denne eiendommen i 1956 var utbygging til fritidsformål. Når en utbygging ikke har skjedd etter så lang tid, kan det ikke legges avgjørende vekt på dette. Hvilken utbygging som eventuelt skal skje må da rette seg etter den til enhver tid gjeldende planstatus, som nå er arealdelen av kommuneplanen. Og – som det er konkludert med over – da avhengig av dispensasjon fra plankravet.

Formålet med plankravet er at det blir gjort avklaringer opp mot nasjonale og regionale føringer, veiledere og forventninger. Om det blir åpnet for utbygging, må plassering, størrelse – både areal og mønehøyde – avklares og fastsettes etter en konkret vurdering i planprosessen. I dette området må også nærheten til villreinområde, og resultatet av tiltaksplanen for bedring av villreinens levekår som er under utarbeiding, være en del av konsekvensutredningen til en reguleringsplan. Sammen med andre hensyn til landskapet og naturmangfoldet i et høyfjellsområde, i samsvar med naturmangfoldloven.

Som søker peker på, ønsker kommunen normalt ikke å bruke ressurser på utarbeiding av reguleringsplaner for enkelttomter. En detaljreguleringsplan bør omfatte et større naturlig avgrenset område. Bygging på ubebygde tomter innenfor områder vist som «Eksisterende fritidsbebyggelse» og uten bebyggelses- eller detaljreguleringsplan kan da som hovedregel bare skje om en utbygging ikke kommer i konflikt med strekpunktene under planbestemmelse 1.2 bokstav e. Gjeldende kommuneplan har ut fra dette tatt stilling til hvilke tomter som kan bebygges, og Rådmannen kan ikke se at kommunens praktisering knyttet til avgjørelser om avslag på søknad om dispensasjon fra plankravet, og deretter avvisning av planinitiativ, fremstår som uryddig.

Plankravet gjelder også for utbygging på fritidseiendommer som er bebygd, og det er naturlig at vurderingen av en dispensasjon fra plankravet for en bebygd tomt skiller seg fra en ubebygd. Jf. utbygging av eiendommen 55/292 som søker viser til. Hver enkelt dispensasjonssøknad skal få sin egen selvstendige vurdering, opp mot vilkårene som må være til stede for et eventuelt vedtak om dispensasjon etter pbl. § 19-2. Vurderingen blir gjort ut fra de konkrete opplysningene i saken, kunnskapsgrunnlaget som finnes på vedtakstidspunktet og eventuelle endringer av retningslinjer/innskjerping av disse. Faren for presedens bør vurderes da et vedtak lett vil kunne føre til en forventning om at lignende

utbygging i lignende områder kan skje, men presedensvirkningen er et moment som ikke skal tillegges avgjørende vekt ved vurderingen opp mot kravene i pbl. § 19-2.

Det er ikke funnet fordeler med en dispensasjon fra plankravet utover de personlige, ved at det kan bygges hytte i et attraktivt høyfjellsområde med lettere tilkomst enn dagens hytte brukt av familien. Det er vanskelig å se at denne fordelene er av slik tyngde at den kan vurderes å være klart større enn ulempene, ved at utbygging skjer i visuelt utsatt høyfjellsområde med sterke allmenne interesser og viktige landskapsverdier nær villreinområdet for Nordfjella. Villrein er en nasjonal ansvarsart, og en videre utbygging kan være til ulempe for villreininteressene. Denne eventuelle ulempen er derfor også relevant å ta med i fordel–ulempevurderingen ved behandling av denne søknaden om dispensasjon fra plankravet for bygging av en ny hytte. Kommuneplanen er under revidering, der blant annet hensynet til villreinen skal tillegges større vekt, og det blir dermed feil å gi dispensasjon for gjennomføring av tiltak som kan – selv om det i seg selv vil kunne være av liten grad – påvirke levevilkårene for villreinen.

Samlet vurdering

Rådmannen legger frem samme vurdering som gjort i det opprinnelige vedtaket med saksnummer 485/24 (vedlegg nr. 10). Rådmannen kan ikke se at det foreligger noe grunnlag for å omgjøre vedtaket. Statsforvalterens klagebehandling, med vedtak datert 25.02.2025 stadfester dette. I vedtaket vises det til at Statsforvalteren ser det slik at hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning gjør seg gjeldende i denne saken. De konkluderer derfor med at hensynene bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt ved omsøkt dispensasjon. Ettersom de kom frem til at det første vilkåret ikke er oppfylt, og der derfor ikke er adgang til å gi dispensasjon, fant de ikke grunn til å vurdere det andre vilkåret.

Det er ikke foretatt noen endringer i søknaden siden saken ble behandlet sist og det er heller ingen andre forhold som er endret. Settestatsforvalter sine avgjørelser i lignende saker støtter også dette.

Kommunestyrets behandling

Dersom kommunestyret kommer til en annen konklusjon enn administrasjonen og vedtaket skal ha mulighet til å kunne stå seg, må vedtaket begrunnes tilstrekkelig, jf. forvaltningsloven §§ 24 og 25. Der vedtaket omgjøres til innvilgelse av dispensasjonssøknaden etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd, må det i begrunnelsen fremgå at hvert av lovens kumulative vilkår er vurdert og hvilke konklusjoner vurderingene munner ut i. Det må i tillegg vises til hvorfor en kommer til en annen konklusjon enn administrasjonen. Som utgangspunkt må vedtaket vise til forvaltningsloven § 35 a), hjemmel for omgjøring av vedtak uten klage og plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd, hjemmel for dispensasjon.