



55/449 Tilbygg fritidsbolig, Vesleustavegen 28, Ustaoset.

Dispensasjonsbehandling. Plankrav.

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for plan og utvikling	

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra plankravet i punkt 1.1 i kommuneplanens arealdel for oppføring av et tilbygg på 51 m² til eksisterende fritidsbolig med uthus på 61 m². Det vurderes at vilkårene for å innvilges dispensasjon eller § 19-2 andre ledd ikke er oppfylt.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling

Vedlegg

Vedlegg

- 1 Byggesøknad.pdf
- 2 Dispensasjonssøknad LNF-område.pdf
- 3 Beregning av grad av utnytting.pdf
- 4 Fasade - Eksisterende hytte sør (med nytt vindu).pdf
- 5 Fasade - Etter ombygging sør.pdf
- 6 Fasade - Eksisterende hytte øst og vest.pdf

- 7 Fasade - Etter ombygging øst.pdf
- 8 Fasade - Eksisterende hytte vest (med nytt vindu).pdf
- 9 Fasade - Etter ombygging nord.pdf
- 10 Plantegning - Eksisterende hytte før omdisponering.pdf
- 11 Plantegning - Tilbygg.pdf
- 12 Plantegning - Eksisterende hytte etter omdisponering.pdf
- 13 Snittegning - Tilbygg øst.pdf
- 14 Snittegning - Eksisterende hytte øst.pdf
- 15 Situasjonkart.pdf
- 16 Bilder.pdf
- 17 Til uttale - dispensasjon - gbnr. 55_449 - Vesleustavegen 28 - tilbygg til fritidsbustad - Hol k.pdf
- 18 Hol kommune - Byggesak - Gbnr 55_449 - Vesleustavegen 28 - Ustaoset - Tilbygg til eksisterende fritidsbolig - Uttalelse.pdf
- 19 Hol - Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av et tilbygg til en hytte ved Ustaoset.pdf
- 20 Kommenterer til dispensasjonsøknad1.pdf
- 21 Skannet 20260412-2256.pdf
- 22 Skannet 20260412-2252.pdf
- 23 Hol - Uttalelse til revidert søknad - Oppføring av tilbygg til en hytte ved Ustaoset - gbnr. 55_.pdf
- 24 Hol kommune - Byggesak - Gbnr 55_449 - Vesleustavegen 28 - Ustaoset - Tilbygg til eksisterende fritidsbolig - Ny uttalelse.pdf
- 25 55/449/0/0 kommentarer til høringsinnspill
- 26 Kommentarer til dispensasjonsøknad 2.pdf

Saksopplysninger

Hol kommune har mottatt søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig på eiendommen gnr/bnr. 55/449. I søknadsbrevet vises det til søknad om dispensasjon fra LNF-formål. Eiendommen ligger delvis i et LNF-område og delvis innenfor avsatt byggeområde for fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, men krav til

detaljregulering etter punkt 1.1. Tilbygget plassering er vist i område som er avsatt til byggeområde og ikke LNF. Saken behandles derfor som en søknad om dispensasjon fra plankravet og ikke fra LNF-formålet.

Opprinnelig søknad inneholdt et tilbygg med et areal på 67 m² BYA til eksisterende hytte med bruksareal på 55 m², samt et vedskjul og utedo på 6 m². Etter uttale fra offentlige myndigheter valgte tiltakshaver å endre søknaden og redusere tilbygget til et areal på ca. 51 m².

Tiltakshaver argumenterer med at formålet med tilbygget er å forbedre fasilitetene, herunder å få innlagt toalett, samt et med funksjonelt bad og tilstrekkelig bodplass. Den nåværende løsningen med kun utedo begynner å by på utfordringer blant annet pga. alder. Tilbygget vil gi en innvendig utslippsfri toalettløsning uten innlagt vann. For å oppnå en god planløsning vil noen eksisterende rom måtte omdisponeres, men antall sengeplasser i hytta vil ikke økes. Utvidelsen av hytta vil forbedre bokomforten og funksjonaliteten uten å ha negativ virkning på allmenne interesser eller friluftsliv i området. Det opplyses også om at det ikke har vært gjort vesentlig vedlikehold på hytta siden den ble bygget. Det er derfor også behov for å bytte kledning, tak, vinduer og ytterdør. Det er derfor ønskelig å bytte til litt større vinduer i stuedelen.

Høringsuttaler:

Villreinnemnda for Nordfjella:

Villreinnemnda har ikkje avgjerande merknadar til det omsøkte tiltaket. Vi ventar elles at kommunen vurderer nøye dei mange søknadane i kommunen om nybygging, tilbygg, uthus osv. i område som ligg nært inn til villreinens leveområde i Nordfjella. Det er summen av alle tiltaka og den samla belastninga som kan føre til at område som villreinen har nytta, og kan nytte i framtida, kan komme til å gå ut av bruk. Vi ber derfor kommunen om å vere varsam med å gje dispensasjonar til slike tiltak som kan kome i konflikt med nasjonale naturverdiar som t.d. Nordfjella villreinområde.

Buskerud fylkeskommune:

Vi har ingen merknader til den aktuelle dispensasjonen. Vi vil likevel påpeke at det over tid er

innvilget mange dispensasjoner i Ustaoset-området. Vi anbefaler derfor kommunen å foreta en vurdering av den samlede effekten dette kan ha for området.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus:

Slik situasjonen er nå, med hensyn til villreinen i Nordfjella, mener vi omsøkte dispensasjon er uheldig. På bakgrunn av dette vil vi fraråde at det innvilges dispensasjon som omsøkt.

Tilbygget bør reduseres vesentlig. Vi viser til nasjonale og regionale mål og føringer om å bedre tilstanden for villreinen, samt føringer knyttet til utbygging av arealer over eller i overgangssonen mot snauffjellet. Vi legger også vekt på at det er mange hytter i dette området som kan ønske en tilsvarende utvidelse. En eventuell innvilgelse vil kunne skape en uheldig praksis. Videre utbygging og omfang av dette mener vi bør avvente til ny arealdel er vedtatt. Vi fraråder derfor kommunen å gi dispensasjon og vil vurdere å klage på en eventuell innvilgelse av søknaden slik det er omsøkt. Vi ber om å få tilsendt vedtaket. Dersom tiltaket omprosjekteres, ber vi om å få ny søknad til uttalelse.

Tilleggsuttale etter endrer søknad fra Statsforvalter:

Vi mener det er positivt at det er sett på nye løsninger for å redusere virkningen av tiltaket og at utvidelsen er redusert med 15,5 m². Vi mener likevel at utvidelsen på 51, 5 m² fortsatt er stor.

Vi har uttalt oss til en rekke søknader om dispensasjoner for større utvidelser av hytter ved Ustaoset og Haugastøl. Som vi skriver i alle disse sakene, så er det ikke det enkelte tiltaket som er uheldig isolert sett, men alle tiltakene samlet over tid. Det er nettopp denne bit-for-bit-utbyggingen som vi har påpekt som uheldig. Med bakgrunn i situasjonen for villreinen og den store arealunnvikelsen i området ved Hallingskarvet, mener vi det ikke blir riktig å innvilge dispensasjoner for større utvidelser av hytter tett på leveområdet.

Ut fra dette ber vi kommunen være restriktive med å innvilge dispensasjoner. Vi viser også til viktigheten av at rammer for videre utvikling av hytteområdene ved Ustaoset blir vurdert som en del av det pågående arbeidet med arealdelen hvor hele området blir vurdert samlet. Hensynet til villreinen står sentralt i dette arbeidet. Vi har blant annet fremmet innsigelse til arealdelen på grunn av negative konsekvenser for villreinen i Nordfjella og på

Hardangervidda som følge av utbygging i randområdene og ferdsel inn i leveområdene. Vi mener det er viktig at dette blir løst i kommunens overordna plan.

Vi ser at det i søknaden er vektlagt at det ikke legges opp til flere soverom og at antall sengeplasser på 9 opprettholdes. Vi har kommentert dette i vår tidligere høringsuttalelse hvor vi viste til at det først og fremst er størrelsen og utformingen av hytta som bestemmer kapasiteten. Kommunen som plan- og bygningsmyndighet har liten kontroll på innredningen av en hytte. Vi legger derfor mindre vekt på antall soverom og hvordan hytta blir disponert innvendig på søknadstidspunktet. Dette kan endres senere.

Vi endrer derfor ikke på vår anbefaling om at søknaden bør avslås og vi vil vurdere å klage på en eventuell innvilgelse av søknaden.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket.

Tiltakshaver har kommet med en kommentar til den siste runden med uttaler. Denne er lagt ved saken.

Forhold til overordnet plan

Eiendommen er vist som fritidsbebyggelse i Kommuneplanens arealdel for Hol (2014- 2025) med tilhørende bestemmelser. Ihht. punkt 1.1 er det et generelt krav om utarbeidelse av reguleringsplan i område for bebyggelse og anlegg. Etter punkt 1.2 a) kan plankrav unntas for blant annet tilbygg, så lenge utbyggingen ikke kommer i konflikt med kriterier i punkt 1.2 e) og 2.1.

Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med kriteriene i punkt 1.2 e), strekpunkt 6 der utbygging kan tillates når det «ikke plasseres i område med vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold». Fritidsboligen ligger ca. 1013 moh. i overgangssonen mot snaufjell, med noen mindre trær og busker rundt. Avstanden til villreinens leveområder er om lag 210m i luftlinje. I slike områder vil tiltak kunne berøre statlige og regionale interesser. Nyere

kunnskap om nasjonale og regionale føringer i/over tregrensen, overgangssonen mot snaufjell og i snaufjell samt. i nærheten til villreinens leveområder tilsier at dette er sårbare områder og områder som er viktige for naturmangfold. Konsekvensen blir at det gjelder et plankrav for en rekke eiendommer på høyfjellet på Haugastøl. Området rundt har også kartlagte naturverdier som boreal hei. Administrasjonen vurderer derfor at tiltaket ikke kan unntas plankravet.

Miljøkonsekvenser

Se under vurdering

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente

Vurdering

Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak gjeldende plan, lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19. 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 må ut fra dette foreta en konkret vurdering av saken, der en eventuell dispensasjon må kunne begrunnes nøye ut fra konkrete forhold, for å unngå at det skapes en uheldig presedens. Dersom vilkårene er oppfylt kan kommunen gi dispensasjon jf. § 19-2 (1). Dispensasjon fra plankrav i pkt. 1.1 (grunnet konflikt med kriterier i pkt. 1.2 e) og 2.1)

Tilsidesette formålet med bestemmelsen

Det overordnede formålet bak plankravet er å sikre at utbygging skjer etter en helhetlig og grundig vurdering i et bestemt område. Prosessen 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. Hensynene bak plankravet samsvarer altså i stor grad med hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelser (§1-1 og §1-3) – forutsigbarhet, medvirkning og helhetlig planlegging.

Det omsøkte tilbygget på 51 m² BYA vil plasseres i et område med lite vegetasjon, der et sentralt formål med plankravet er å avklare virkningen for naturmangfold, friluftsinnteresser mv. Det er vedtatt et plankrav også for mindre tiltak i områder med «vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold», jf. strekpunkt 6 i 1.2 e), videre skal heller ikke ny bebyggelse lokaliseres på snaufjell etter pkt. 2.1. h). Nye tiltak i slike områder vil tilsidesette hensynet bak plankravet.

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, f.eks. 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.

De fleste tomtene i området ved gbnr. 55/449 er allerede utbygd med fritidsboliger, der infrastruktur med veier, vann og avløp mv. er avklart. Mange av de hensynene som normalt vil bli avklart gjennom en reguleringsplanprosess er dermed allerede avklart. Samtidig er det i senere tid kommet nyere kunnskap om naturmangfold og negativ påvirkning fra menneskelig aktivitet inn i villreinområder. I regional plan står det blant annet under pkt. 5 at «Selve bebyggelsen utenfor nasjonalt villreinområde gir ingen konflikt. Men ferdselen fra denne bebyggelsen kan være konfliktfylt.»

I denne saken angir plantegning at det skal oppføres et tilbygg med ulike funksjoner som bod, soverom og toalett, samtidig som rominndelingen i eksisterende hytte endres. Det vises

til at det ikke vil anlegges flere soverom enn ved eksisterende situasjon, 9 sengeplasser totalt.

Villreinnemnda har ikke avgjørende merknader til søknaden, men ber kommunen være restriktive i sin dispensasjonspraksis i disse områdene. Statsforvalteren viser til at det først og fremst er størrelsen og utformingen av hytta som bestemmer kapasiteten. Kommunen som plan- og bygningsmyndighet har liten kontroll på innredningen av en hytte. Det legges derfor mindre vekt på antall soverom og hvordan hytta blir disponert innvendig på søknadstidspunktet. Dette kan endres senere. Det legges vekt på at de mener at det ikke blir riktig å innvilge dispensasjoner for større utvidelser av hytter tett på leveområdet, med bakgrunn i situasjonen for villreinen og den store arealunnavikelsen i området ved Hallingskarvet.

Administrasjonen vurderer i denne sammenheng at det avgjørende ikke kan være dagens plantegning eller nåværende eiers «innredning» av rommene. Det avgjørende vil i utgangspunktet være hva slags kapasitet som muliggjøres ved omsøkte tilbygg og utvidelse. Administrasjonen vurderer at det ikke er tvilsomt at en utvidelse av rom egnet for beboelse og for varig opphold på 51m² legger til rette for økt overnattingskapasitet for en fritidsbolig. Det er denne mulige økte ferdselen som slike utvidelser legger til rette for, som administrasjonen vurderer kan være i strid med nasjonale mål om å bedre tilstanden for villreinen. Selv om et tiltak isolert sett kan være uproblematisk, er det nettopp bit-for-bit problematikken – ved å innvilge enkeltvis dispensasjoner – som tilsier at også utvidelser av eksisterende fritidsbebyggelse primært må avklares gjennom en reguleringsplanprosess innenfor snaufjellsområder og områder i overgangssonen mot snaufjell. Særlig gjelder dette for områder som grenser til villreinens leveområder hvor særskilte hensyn skal ivaretas.

Administrasjonen vurderer at avklaringen opp mot mulige negative virkninger for naturmangfoldet, som følge av utvidelse av eksisterende bebyggelse som øker kapasiteten (uavhengig av hva dagens plantegning illustrerer), er et viktig forhold som ikke kan avklares gjennom en dispensasjonsbehandling. Prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 tilsier varsomhet (føre-var) og bevissthet rundt bit-for-bit-nedbygging og samlet belastning der vurderinger skal gjøres på bakgrunn av oppdatert kunnskapsgrunnlag sett i lys av risiko for

skade på naturmangfoldet. Det er et nasjonalt mål å forbedre tilstanden for villreinen innen 2030 ihht. Stortingsmelding for villrein, «Meld. St. 18 (2023-2024) – Ein forbetra tilstand for villrein». Det er stor risiko knyttet til tiltakenes samlede påvirkning ved å innvilge enkeltvis dispensasjoner, når omfanget av dispensasjonssøknader fra plankravet innenfor sårbare områder i snaufjell utgjør et betydelig antall saker i dag – og det er sannsynlig at dette antallet vil fortsette å øke innenfor gjeldende planperiode.

Administrasjonen har derfor kommet frem til at hensynet bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt dersom omsøkt dispensasjon innvilges. Det legges da avgjørende vekt på tilbyggets størrelse og funksjon.

Fordeler og ulemper

Dersom vilkåret etter første punktum hadde vært vurdert som oppfylt, kan det bare innvilges dispensasjon dersom fordelene ved å gi dispensasjon i tillegg er klart større enn ulempene.

Sivilombudet har 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).

Tiltakshaver viser til at formålet med tilbygget er å forbedre fasilitetene for å få innlagt toalett samt et mer funksjonelt bad og tilstrekkelig bodplass. Kommunen vurderer at det å utbedre funksjonalitet og få plass til funksjoner som bad innendørs og i noen grad mer bodplass som relevante fordeler å vise til i en dispensasjonssak. Det blir likevel et spørsmål om man kan ivareta slike funksjonelle behov ved det tilbygg av mindre størrelse. Spørsmålet blir om disse fordelene er å anse som klart større enn ulempene ved å innvilge en dispensasjon.

I punkt 3.5 og 3.8 i Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet som ble vedtatt 24. januar 2025, slås det fast at det er viktig å unngå utbygging i og over skoggrensen og at arealplanleggingen skal bidra til å nå målet om en helhetlig og restriktiv arealforvaltning av villreinfjellet. Videre er tidligere 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, alle tydelige på at det ikke bør legges til rette for utbygging over skoggrensen, i overgangssonen mot snaufjellet eller på snaufjell. Overgangssonen mellom skog og snaufjell er områder av sårbar art og som er av stor viktighet for naturmangfold og naturverdier, i tillegg er i denne saken er kort vei inn til leveområdet for villrein.

Kommunen vurderer at det er en ulempe at virkningen for naturmangfold i dette sårbare landskap ikke er avklart gjennom en planprosess. Kommunen kan ikke se at hensynene bak plankravet for slie tiltak i sårbare områder ikke eller i liten grad gjør seg gjeldende i saken. Kommunen vurderer at det ikke er vist til fordeler ved dispensasjonen som er «klart større» enn ulempene, som innebærer at vilkåret ikke er oppfylt.