

Tilsvar til klage fra Statsforvalteren – gnr./bnr. 52/313, Nyestølsvegen 195, Ustaoset.

Til: Hol kommune

Vedr.: Sak 2024/3268 – dispensasjon og rammetillatelse datert 19.03.2026.

Klage datert: 15.04.2026

Vi viser til Statsforvalterens klage på kommunestyrets vedtak av 19.03.2026 om dispensasjon og rammetillatelse for tilbygg til fritidsbolig på eiendommen gnr./bnr. 52/313 i Nyestølsvegen 195, Ustaoset.

På vegne av tiltakshaver og som ansvarlig søker ønsker vi med dette å gi et samlet tilsvar til klagen.

1. Innledende bemerkninger

Tiltaket gjelder et tilbygg på 40 m² BYA til en eksisterende fritidsbolig i et allerede etablert og tilnærmet fullt utbygd hyttefelt med eksisterende infrastruktur (veg, strøm, vann og avløp). Hytten vil etter tiltaket være 150 m² BYA, innenfor kommuneplanens rammer.

Hol kommune har i vedtaket foretatt en konkret og lovpålagt vurdering etter plan- og bygningsloven § 19-2, og funnet at:

- hensynene bak plankravet **ikke blir vesentlig tilsidesatt**, og
- fordelene ved tiltaket er **klart større enn ulempene**.

Vi mener denne vurderingen er grundig, korrekt og godt begrunnet.

2. Forholdet til gjeldende plan – avgjørende rettskilde

Statsforvalteren viser til forslag til ny kommuneplan og endrede føringer. Det er imidlertid et grunnleggende rettslig utgangspunkt at:

Det er gjeldende plan (KPA 2014–2025) som skal legges til grunn ved behandling av saken.

Eiendommen ligger her i område avsatt til **fritidsbebyggelse**, og tiltaket er:

- innenfor tillatt maksimal BYA
- i tråd med bestemmelsene for fritidsbebyggelse

- i samsvar med retningslinjene for unntak fra plankrav (pkt. 1.2 e og 2.1)

At kommunen er i gang med planrevisjon kan ikke tillegges avgjørende vekt i en dispensasjonssak, noe også Statsforvalteren selv erkjenner.

3. Plankravet og helhetsvurdering

Statsforvalteren anfører at dispensasjon fra plankravet svekker helhetlig arealstyring.

Vi vil understreke:

- Tiltaket ligger **i et etablert hyttefelt**, ikke i nytt utbyggingsområde
- Området er allerede **planlagt, utbygd og tilrettelagt for fritidsbebyggelse**
- Infrastruktur og ferdsel er allerede **kanalisert og etablert**

Det foreligger derfor ikke et behov for ny reguleringsplan for å ivareta de hensyn plankravet skal beskytte.

Tiltaket representerer **fortetting og kvalitetsforbedring av eksisterende bebyggelse**, i tråd med:

- regional plan for Nordfjella
- nasjonale føringer om å begrense nye inngrep i urørte områder

4. Villrein og nasjonale hensyn

Statsforvalteren legger stor vekt på hensynet til villrein.

Dette hensynet er allerede vurdert av kommunen, og følgende er sentralt:

4.1 Tiltakets faktiske påvirkning

- Tiltaket **medfører ingen nye inngrep i urørt natur**
- Det skjer **ingen etablering av ny hytte eller nytt utbyggingsområde**
- Ferdsel skjer allerede på **etablert sti- og løypenett**
- Hytten ligger innenfor et **eksisterende, aktivt hytteområde**
- Hytten er omringet av eksisterende fritidsboliger og veier og et mindre tilbygg endrer ikke betingelsene for villrein eller annet vilt.

Tiltaket vil dermed **ikke utløse nye ferdselsmønstre eller vesentlig økt belastning**.

4.2 Avstand og funksjonell påvirkning

- Ca. 750 m i luftlinje til leveområde må vurderes i sammenheng med:
 - eksisterende bebyggelse
 - allerede høy menneskelig aktivitet i området
 - etablert infrastruktur

Dette er ikke et randområde som gradvis tas i bruk – det er en **integrert del av eksisterende fritidsbebyggelse**.

4.3 Bit-for-bit-argumentet

Statsforvalteren viser til samlet belastning over tid.

Dette er et legitimt hensyn, men:

- gjelder primært **nye inngrep og utbygging i urørte områder**
- har begrenset relevans for **oppgradering av eksisterende bebyggelse innenfor etablerte felt**

En konsekvent avvisning av alle tilbygg vil i praksis innebære en **frys av eksisterende bebyggelse**, noe som ikke er forutsatt i lovverket.

5. Tiltakets karakter og omfang

Statsforvalteren omtaler tiltaket som en «vesentlig utvidelse».

Vi vil nyansere dette:

- Sluttstørrelse: **150 m² BYA**
- Dette er:
 - innenfor kommuneplanens rammer
 - vanlig størrelse for moderne fritidsboliger i området
- Tiltaket:
 - øker ikke overnattingskapasiteten (vilkår satt av kommunen)
 - forbedrer funksjon, energieffektivitet og brukskvalitet

Det er derfor mer treffende å beskrive tiltaket som en **moderat modernisering og tilpasning**, ikke en vesentlig kapasitetsøkning.

6. Landskap og visuell påvirkning

Tiltaket er prosjektert med tydelig landskapstilpasning:

- plassering lavt i terrenget
- tilbygg lagt mot stigende terreng
- bruk av naturmaterialer og mørke, dempede farger
- videreføring av eksisterende volum og formspråk

Tiltaket vil fremstå som en **naturlig del av eksisterende bebyggelse** og ha **begrenset fjernvirkning**.

7. Fordeler vs. ulemper – pbl. § 19-2

Kommunen har korrekt vurdert at fordelene er klart større enn ulempene:

Fordeler

- Oppgradering av eksisterende bygningsmasse
- Bedre energieffektivitet
- Mer hensiktsmessig bruk uten økt kapasitet
- Fortetting fremfor utbygging av nye områder
- Langsiktig bærekraftig bruk av eksisterende fritidseiendom

Ulemper

- Begrenset lokal visuell påvirkning
- Ingen dokumentert vesentlig effekt på natur eller villrein

Etter en samlet vurdering er det **ingen konkrete, sannsynliggjorte negative konsekvenser av et slikt omfang**.

8. Presedensargumentet

Statsforvalteren peker på risiko for presedens.

Dette kan ikke tillegges avgjørende vekt:

- Dispensasjonssaker skal vurderes **konkret og individuelt**
- Denne saken har særpreg:
 - etablert område
 - moderat tilbygg
 - gjennomarbeidet tilpasning
 - klare vilkår (ingen kapasitetsøkning)

9. Konklusjon

Vi mener at:

- Kommunens vedtak er **gyldig, godt begrunnet og i tråd med pbl. § 19-2**
- Tiltaket er **i samsvar med gjeldende arealplan**
- Hensynet til villrein og nasjonale føringer er **tilstrekkelig ivaretatt**
- Det foreligger **ikke grunnlag for å oppheve vedtaket**

10. Påstand

Klagen fra Statsforvalteren tas ikke til følge.

Hol kommunes vedtak av 19.03.2026 opprettholdes.

mvh
Svein Erik Lund / siv.ark MNAL / partner
Strandgaten 201
5004 Bergen

mob: 92038298
<https://lundlaastad.no/>

lund laastad arkitekter as