

Til: Hol kommune

Dato: 11.6.2026

Bjørkelivegen 9 – gbnr. 52/452 – Ustaoset – tilsvar til PBHs tilbakemelding med påstand om krav om dispensasjon fra plankrav ifm. 1-trinnssøknad om tilbygg (uten plankrav) sak 2026/4844

Det vises til innsendt søknad om 1-trinns-tillatelse, jfr. Pbl. §§20.1 og 20.3 (med selvbyggeransvar), datert 11.5.2026, samt Hol kommunes (PBH) tilbakemelding av 28.5.2026 med påstand om plankrav for tiltaket (lite tilbygg til en hytte på en uregulert hyttetomt i et etablert hytteområde mellom rv7 og toglinjen Oslo/Bergen, som ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til fritidsbebyggelse).

Kommunen mener at registrering av en observasjon av fuglen '*Cuculus canorus*' (fra Linnaeus klassifisering av 1758 er den norske navnet: gjøk), gjør det usikker om området er sårbare snaufjell eller viktig for naturmangfold, slik at plankravet slår inn, jfr. KP.

Vi mener at kommunen ikke kan høres med dette. En gjøk er verken kritisk eller sterk truet eller sårbar. Søknaden er komplett jfr. SAK§5.4, og vi forventer at saken realitetsbehandles.

Nedenfor redegjøres for dette synet: først beskrives søknaden, gjentas begrunnelse for unntaket for plankrav, og tilbakevises kommunens påstander om plankrav som følge av registrert gjøk. Kommunens påstand om manglende parkering avvises også.

Nærmere om tiltaket

Eksisterende hytte er en nøktern eldre hytte i et godt etablert hytteområde mellom riksvei 7 og toglinjen til Bergen.

Det søkes om et lite tilbygg slik at 2 soveplasser kan flyttes fra eksisterende hemsen (som har meget bratt trappeoppgang), og som får ny utgang til platting utenfor hytta. Samlet BYA for fritidsboligen med tilbygg (og med ikke søknadspliktig ny utebod) blir godt under de tillatte 150 m² BYA. Sammen med 2 parkeringsplasser blir BYA samlet 123,50 m² BYA.

Eiendommen ligger i et hyttefelt, og den er vist som eksisterende fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplanens arealdel der de fleste andre tomter i nærheten er utbygd.

Eiendommen er uregulert, og kommuneplanens arealdel 2014-2025 gjelder. Hytten (og eiendommen) ligger på 1007 moh. Tiltaket utløser ingen plankrav (dette er utdypet i søknaden).

Tiltaket er nabovarslet. Det er ingen nabomerknader.

Nærmere om området tilbygget plasseres i

Hytten ligger i et hyttefelt ligger i et godt etablert hytteområde mellom riksvei 7 og toglinjen til Bergen.



Tiltaket fordrer ingen plankrav, og faller under unntaksbestemmelsene

Det vises til gjeldende kommuneplan 2014-25.

Eiendommen ligger i uregulert LNF-område for spredt fritidsbebyggelse.

Fra kommuneplanens bestemmelser §1.1 fremkommer at det gjelder generelt plankrav for tiltak som søkes jfr. Pbl. §20.1 så lenge området ikke er regulert. Men i §1.2 er det gitt unntaksbestemmelser for dette plankravet.

Fra kommuneplanens bestemmelser §1.2d hitsettes:

«d). I LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse kan utvidelse og tilbygg på eksisterende fritidsbebyggelse godkjennes uten plankrav. Bestemmelsene for fritidsbebyggelse i pkt. 1.2.e og 2.1 skal gjelde.»

Fra kommuneplanens bestemmelser §1.2e hitsettes:

«e) Eksisterende byggeområder uten plan:

På fradelte og ubebygde enkelteierdommer kan utbygging tillates etter byggesøknad, når utbyggingen:

- *Ikke skjer på dyrka mark eller stølsvoll*
- *ikke fører til ny avkjøring til riksveg eller fylkesveg, og tillatelse til utvida bruk av eksisterende avkjørsel er innhenta fra vegstyremakten.*
- *Ikke hindrer eksisterende løypetraseer eller grønncorridorer.*
- *Ikke nærmere vassdrag enn 50/100 meter, jf. pkt. 1.7 nedafor.*
- *Ha en plassering og utforming som ikke skjemmer landskapet.*
- *Ikke plasseres i område med vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold.*
- *Ikke overskrider tillatt bebygd areal (BYA), jf. pkt. 2.1 b nedenfor.*
- *Har tilfredsstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning.*
- *Støyforhold skal tilfredsstillende krav i T-1442/2012.»*

Fra kommuneplanens bestemmelser §2.1 hitsettes:

«2.1 FRITIDSBOLIGER

a) *Om det ikke er vedtatt egne bestemmelser gjennom godkjent reguleringsplan, skal bestemmelsene i pkt. 1.2.e og 2.1 gjelde for nybygg på eksisterende fritidstomter og tilbygg til eksisterende bygninger.*

b) *Utnyttingsgrad i område uten reguleringsplan avgrenses oppover til maksimalt 186 m² BYA pr. tomt. Innafor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks være på inntil 150 m² BYA.*

Det kan bygges en fritidsbolig (med en bruksenhet) pr. tomt. På hver tomt tillates det maksimalt 3 bygninger.

Uthus/ garasje og/eller anneks kan tillates når dette kan tilpasses eksisterende utbyggingssituasjon, terrengforhold og en god estetisk løsning. Anneks/ uthus kan ikke være større enn 30 m². Anneks skal ikke inneholde eget kjøkken. Garasje kan ikke være større enn 40 m².

Annen utnyttingsgrad i det enkelte område kan fastsettes i reguleringsplan.

c) *Deling av eksisterende tomter er ikke tillatt. Tidligere bebygde festetomter kan godkjennes fradelt.*

Det tillates ikke nye tomter i eksisterende byggeområder sør for Ustevatn og mellom Ustaoset og Haugastøl, merka F 1 på plankartet.

- d) *Mønehøgde for fritidsbolig skal ikke overstige 5,5 m regna fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå og takvinkelen skal være mellom 22 og 35 grader. Mønehøgde for anneks/uthus/garasje skal maksimalt være 4,5 m.*
- e) *Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med omkringliggende bygg. Som hovedregel skal benyttes naturmaterialer og mørke jordfarger på tak og fasader.*
- f) *Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling, målt fra opprinnelig terrengs nivå. Maksimalt tillatt fylling i skrått terreng skal ikke overstige 1,5 m.*
- g) *Det er ikke tillatt med spir eller klokketårn.*
- h) *Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere turløyper og turkorridorer enn 15 meter, på snaufjellet, markerte høgdedrag og i våtmarksområde.*
- i) *Det er tillatt å gjerde inn et areal inntil 100 m² av tomta, inkl. bygninger, under forutsetning av at det benyttes sauesikkert gjerde.*
- j) *På område for fritidsbebyggelse (127) ved Trondsgard, Strandavatnet, kan det på 4 ubebygde tomter, fradelt etter 01.01.1980, godkjennes oppføring av fritidsbebyggelse.*
- k) *På område for fritidsbebyggelse (21) ved Nystølen, Nord-Skurdalen kan det på 3 ubebygde tomter, fradelt etter 01.01.1980, godkjennes oppføring av fritidsbebyggelse.*
- l) *Område Skurdalsstølane: Det tillates inntil 100 nye tomter:»*

Nærmere om tiltaket – tilbygg – uten plankrav

Tilbygget skjer ikke på dyrka mark eller stølsvoll, og fører ikke til ny avkjøring til riksveg eller fylkesveg, eller utvida bruk av eksisterende avkjørsel.

Tilbygget hindrer ikke eksisterende løypetraseer eller grønnkorridorer, og er ikke nærmere vassdrag enn 50/100 meter.

Tilbygget er godt tilpasset eksisterende bebyggelse på eiendommen og i nærområdet, og har en plassering og utforming som ikke skjemmer landskapet.

Tilbygget som ligger i et etablert hyttefelt og plasseres ikke i et område med vesentlige friluftsinnteresser, eller i sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold.

Tilbygget med overbygget areal overskrider ikke tillatt bebygd areal (BYA), jf. pkt. 2.1 b nedenfor, og har tilfredsstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning.

Tilbygget berøres ikke av støysone langs RV7, slik at støyforhold tilfredsstiller krav i T-1442/2012.

For ordens skyld presiseres at tilbygget med uteplass og ikke-søknadspliktig utebod gir BYA under 150 m², og med 2 biloppstillingsplasser gir dette BYA på 123,6 m² – godt innenfor §2.1b.

Vi kan ikke se at tiltaket strider mot noen av de andre bokstav-punkter i KP§2.1, altså verken mot a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k og l. Det fremheves spesielt at det ikke er behov for særlig terrengendring/skjæring da tiltaket er godt tilpasset terrenget. Tiltaket har samme høyde som hytten for øvrig.

Kommunestyret har nylig på nytt bekreftet kommuneplanens intensjon med plankravet.

Konklusjon: tiltaket rammes ikke av kommuneplanens plankrav.

For øvrig vises til nylig godkjente tiltak på Uggen 71 (sak 2022/3224), Uggen 78 (sak 2022/2188), Uggen 47 (sak 2025/5223), samt vedtak vår 2025 på Uggen 81 og 57.

Tilsvare – plankrav og påberopt hensyn til naturmangfold

Det vises til kommunens tilbakemelding der det anføres at omsøkt tilbygg til fritidsbolig utløser krav om reguleringsplan, blant annet begrunnet i at tiltaket ligger i et "sårbart naturområde" og at det er registrert forekomst av gjøk på eiendommen.

På vegne av tiltakshaver utdypes at det bestrides at det foreligger rettslig grunnlag for å kreve reguleringsplan i foreliggende sak.

1. Tiltaket er i samsvar med kommuneplanens arealformål

Eiendommen ligger innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Omsøkte tiltak gjelder et mindre tilbygg til eksisterende fritidsbolig i et etablert hytteområde.

Tiltaket endrer ikke områdets karakter, funksjon eller utnyttelse, og representerer en naturlig videreutvikling innenfor det arealformålet som allerede er vedtatt gjennom overordnet plan.

Det foreligger således ikke avvik fra arealformål som tilsier behov for nærmere planavklaring.

2. Vilkaarene for å stille krav om reguleringsplan er ikke oppfylt

Adgangen til å kreve reguleringsplan etter plan- og bygningsloven forutsetter at tiltaket er av en slik karakter at det reelt sett utløser behov for planavklaring.

Dette gjelder typisk:

- nye utbyggingsområder
- vesentlig transformasjon
- tiltak med betydelige og sammensatte virkninger

Det omsøkte tiltaket er et mindre tilbygg i et allerede utbygget område. Det medfører ingen endring i bebyggelsesstruktur, ingen vesentlig økning i bruk eller belastning, ingen etablering av ny infrastruktur, og ingen endret arealdisponering.

Tiltaket faller dermed klart utenfor de typetilfeller hvor plankravet er ment å anvendes. Et krav om reguleringsplan i denne situasjonen vil innebære en utvidelse av plankravets virkeområde som ikke har støtte i lovens system eller praksis.

3. Naturmangfold – manglende rettslig og faglig grunnlag

Kommunen viser til registrering av gjøk som begrunnelse for at området anses "sårbart".

Kommunen kan ikke høres med dette, og strekker betydningen og rettsvirkning av gjøk-observasjonen for langt. En gjøk er ikke en truet art i seg selv og er ikke en "prioritert art" etter naturmangfoldloven. Den er heller ikke en art som i seg selv utløser særskilte restriksjoner etter plan- og bygningsretten.

Gjøk er en trekkfugl og forekomsten på en tomt er i utgangspunktet tilfeldig og temporær, ikke stedbunden. Det avgjørende etter naturmangfoldloven er ikke at en art er observert, men om det finnes sårbart eller verdifullt naturgrunnlag (naturtyper, økosystemer), og om tiltaket som er omsøkt (tilbygg til etablert hytte, uten behov for trefelling) faktisk gir en negativ effekt av betydning.

Etter naturmangfoldloven §§ 8–12 er det ikke tilstrekkelig å påvise at en art forekommer i et område. Det avgjørende er om tiltaket berører et funksjonsområde av betydning, og om det foreligger en reell og konkret risiko for skade.

I foreliggende sak gjennomføres tiltaket innenfor allerede opparbeidet tomt, hvor det det altså ikke skal foretas trefelling eller inngrep i vegetasjonsstruktur.

Tiltaket er også av begrenset omfang og karakter, og området er fra før påvirket av eksisterende fritidsbebyggelse, veg og infrastruktur.

Det er ikke dokumentert at tiltaket vil påvirke et eventuelt funksjonsområde for gjøk, eller andre arter, på en måte som har økologisk betydning.

Selv om arten (gjøk) er klassifisert som nær truet (NT), innebærer dette ikke at den er truet i forvaltningsrettslig forstand. Det er kun rødlistede arter som er kritisk truet (CR), sterk truet (EN) eller sårbar (EN) som klassifiseres som faktisk truet. Forholdet gir altså ikke i seg selv grunnlag for å motsette seg tiltak uten en konkret dokumentert påvirkning på artens funksjonsområde. Et føre/var prinsipp vil også strekke seg for langt i dette konkrete tilfelle hvor ingen trær med latente gjøkereir berøres.

Kommunens begrunnelse fremstår dermed som generell, lite konkretisert, uten påvist sammenheng mellom tiltak og skade. Dette oppfyller således ikke kravene til kunnskapsgrunnlag og vurdering etter naturmangfoldloven § 8, og heller ikke kravene til konkretisering av konsekvens etter §§ 9–10.

4. Forholdet til etablert forvaltningspraksis – likebehandling

Det foreligger flere sammenlignbare saker i samme område hvor tilsvarende tiltak er behandlet uten krav om reguleringsplan, herunder blant annet eiendommer som [Uggen 47, 57 og 81].

I disse sakene har kommunen lagt til grunn at mindre tilbygg innenfor eksisterende fritidsbebyggelse utløser ikke plankrav, slik at disse tiltakene kan behandles direkte etter plan- og bygningsloven.

Det er ikke påvist relevante forskjeller mellom disse sakene og foreliggende tiltak som kan begrunne en annen rettslig vurdering.

En avvikende praksis i denne saken vil derfor være i strid med grunnleggende forvaltningsrettslige krav til saklighet, forutberegnelighet, og likebehandling.

5. Påstand om manglende parkering avvises

I kommunens tilbakemelding inkluderes også en påstand om at det ikke er dokumentert at eiendommen har en tilfredsstillende parkeringsløsning. Kommunen mener at det ikke fremkommer av de innsendte tegningene hvor parkeringsplassene er plassert.

Vi kan ikke se at dette er en mangel i saken. Det er i søknaden opplyst at eiendommen har en tilfredsstillende parkeringsløsning, og at 2 parkeringsplasser er medregnet i BYA. På bilde i følgebrevet vises 2 biler. Innsendt situasjonskart viser at det er åpenbart plass til flere biler. Tiltaket gjelder et tilbygg, og gjelder verken en søknad om biloppstillingsplasser, adkomst, eller nybygg av en hytte på en ubebygget tomt.

Det avvises således at dette er et forhold som krever nærmere avklaring og saksbehandling før 1-trinnstillatelse kan vedtas, og søknaden var komplett jfr. SAK§5.4 ved innsendelse 11.5.2026. Eventuelt kan kommune stille et vilkår for brukstillatelse/ferdigattest at biloppstillingsplasser må vises i utomhusplan.

For ordens skyld vedlegges et vedtak fra Statsforvalteren i sak Askerveien 26A (gbnr.2/557), hvor tematikk 'komplett søknad jfr. SAK§5.4' blir berørt.

Oppsummering

På denne bakgrunn foreligger det ikke grunnlag for å stille krav om reguleringsplan.

Sammenfattet fremheves:

- Tiltaket er fullt ut i samsvar med kommuneplanens arealformål
- Tiltaket er av begrenset omfang og utløser ikke reelt planbehov
- Naturmangfoldhensyn er ikke konkretisert eller dokumentert påvirket, og eiendommen har ingen sårbar natur
- Kommunens standpunkt avviker fra kommunestyrets praksis uten saklig begrunnelse
- Forholdet om tilstrekkelig parkeringsplasser er ivaretatt i søknaden.

Kommunens henvisning til registrert forekomst av gjøk kan ikke i seg selv etablere grunnlag for plankrav.

På bakgrunn av ovenstående bes kommunen legge til grunn at tiltaket **ikke utløser plankrav**.

Det anmodes således at søknaden realitets behandles som ordinær 1-trinns byggesak i samsvar med plan- og bygningslovens §§20.2 og 21.7.

Kvav om politisk behandling – prinsipiell sak

Hvis kommuneadministrasjon etter dette fortsatt skulle mene at dette vesle og nøkterne tiltaket skulle utløse plankrav, krever vi saken fremlagt som prinsipiell sak for politisk behandling. Det er da et prinsipielt spørsmål om hvordan kommuneplanens unntaksbestemmelse skal forstås og praktiseres, og hvordan kommunens saksbehandlingsressurser skal disponeres.

Med vennlig hilsen
Boxs Arkitektstudio

Pieter Paul Furnée

Vedlegg:

- SFs vedtak Askerveien 26A (gbnr.2/557), SF-sak 2023/44960, datert 16.5.2024

Kopi: tiltakshaver