



42/134 Fritidsbolig og garasje, Strønde 241, Strandavatnet.

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, jf. 3.3, for oppføring av ny fritidsbolig og garasje med et samlet areal på 186 m² BYA. Kommunen vurderer 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.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling

Vedlegg

Vedlegg

- 1 Søknad
- 2 Situasjonsplan med plassering av garasje Hay 20260206
- 3 Garasje 34 m²
- 4 Korrigert tegning Martin Hay 2026 02 02

- 5 42/134 Tilbakemelding på vedtak
- 6 42-134 søknad om dispensasjon , signert
- 7 NVEs uttalelse
- 8 Hol - Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig og garasje - 42_134 - S.pdf
- 9 Hol kommune - Fv. 50 - Gbnr. 42_134 - Strønde 241 - Oppføring av ny fritidsbolig og garasje - Uttalelse.pdf
- 10 Uttale - dispensasjon - Hol 42_134 - Strønde 241 - fritidsbolig og garasje - Villreinnemnda.pdf
- 11 42-134 - dispensasjon merknad til Statsforvalteren og Villreinsnemndas uttale
- 12 Oversikt struktur inngrep rundt Storestølen
- 13 Avkjøringstillatelse - HOLKOM~1

Saksopplysninger

Hol kommune har mottatt søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel og rammetillatelse for oppføring av ny fritidsbolig og garasje på eiendommen gnr. 42 bnr. 134. Eiendommen er avsatt til LNF- spredt fritidsbebyggelse (LNF-SF 7) i gjeldende kommuneplan. Eiendommen ligger også innenfor randsone til nasjonalt villreinområde slik det er avsatt i regional plan for Nordfjella. Fritidsboligen er omsøkt med et areal på 150 m² og garasjen med parkeringsareal på terreng med et areal på 36 m². Til sammen 186 m² BYA.

Oppsummert - søknad om dispensasjon

Tiltaket er i tråd med kommuneplanens rammer for antall enheter, utnyttelse og utforming, og berører ikke vesentlige hensyn knyttet til natur, landskap eller infrastruktur. Saken anses tilstrekkelig opplyst gjennom nabovarsling og den høring som gjennomføres i forbindelse med dispensasjonsbehandlingen. Det vurderes at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt, samtidig som fordelene ved gjennomføring klart større enn ulempene.

Høringsuttaler:

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus:

Tatt i betraktning av situasjonen for villreinen i Nordfjella, at tomta ligger i et sårbart høyfjellandskap og de foreslåtte begrensningene for utbygging av ny fritidsbebyggelse i forslag til ny arealdel, vil vi fraråde at søknaden innvilges. Vi vektlegger også faren for en vanskelig håndterbar praksis for lignende saker ved å innvilge søknaden.

Buskerud fylkeskommune:

Regional plan for Nordfjella:

Tiltaket gjelder oppføring av ny fritidsbolig på 150 m² i tillegg til garasje på 34 m² (+ 2 m² til parkeringsareal) som ligger i arealsonen «randsonen» i regional plan for Nordfjella med Raudafjell. Retningslinjene i planen (§3.2.1 Bygg i randsonen) tilsier at det ikke skal bygges nye fritidsbygg ut over det som framgår av gjeldende kommuneplaner. Så fremt denne utbyggingen er i tråd med kommuneplanen, kan kommunen vurdere om vilkårene for å gi dispensasjon er til stede. Vi registrerer at det er gjort nye vurderinger knyttet til ras- og skredfare (hensynssone H310_3) som i tillegg til vurderinger knyttet til villreinhensyn (hensynssone H560_2) bør ligge til grunn for vurderingene. De nye vurderingene har resultert i forslag til bestemmelser i ny kommuneplan om at nye fritidsenheter eller bebyggelse på ubebygde fritidstomter utover dette tillates ikke. Fylkeskommunen fraråder derfor at det gis dispensasjon fra plankravet og tillates ny fritidsbebyggelse.

Automatisk fredede kulturminner:

Tiltaket berører ingen kjente automatisk fredete kulturminner. 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, slagg 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 heilt klart rå i frå å dispensere frå reguleringskravet då dette vil uthole kommuneplanen. Formålet med bestemminga om plankrav er å styre utviklinga, noko ein mister moglegheita til ved å tillate bygging etter dispensasjon.

NVE:

Den foreslåtte plasseringen av fritidsboligen ligger rett utenfor den kartlagte faresonen for skred i bratt terreng for sikkerhetsklasse S2, med største nominell sannsynlighet 1/1000. Vi har ingen ytterligere merknader. Våre saksområder er tilstrekkelig vurdert og tatt hensyn til.

Oppsummering av tilsvaret fra søker:

Oppsummering Søknaden gjelder oppføring av fritidsbolig og garasje på en eksisterende lovlig fradelt tomt innenfor område LNF-SF7. Tomta ligger mellom eksisterende fritidsboliger i et område som allerede er preget av etablert bebyggelse, vegsystem, turistvirksomhet, reguleringen av Strandavatnet og annen infrastruktur.

Tiltaket innebærer ikke etablering av en ny «utbyggingsfront», krever ikke ny hovedinfrastruktur og vil, på grunn av plassering og utforming, ha svært begrenset landskapsmessig virkning.

Den omsøkte fritidsboligen er valgt nettopp fordi Ålhyttas arkitektur gir en god terrengtilpasning. I tillegg er det en lokal leverandør, som over tid, har vist at en kan bygge i takt med omgivelsene uten å virke prangende.

Det er ikke dokumentert at oppføring av én fritidsbolig på denne konkrete tomte vil medføre vesentlige negative konsekvenser for villrein. Videre kan naboeiendommen gnr. 43 bnr. 333 bebygges uten plankrav, samtidig som gnr. 42 bnr. 84 ble godkjent bebygd etter at NINA-rapport 2126 forelå. Dette viser at vurderingen må knyttes til de konkrete forholdene på den enkelte tomt.

Etter en samlet vurdering blir ikke hensynene bak plankravet vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved dispensasjon er klart større enn eventuelle ulemper. Ellers vises det til søknad om dispensasjon datert 5.6.2026.

Vi ber derfor, på vegne av familien Hay, at dispensasjon fra plankravet innvilges.

Forhold til overordnet plan

I kommuneplanens arealdel for Hol (2014-2025) er eiendommen vist som LNF-SF 7 (spredt fritid), innenfor hensynssone H_560 (bevaring naturmiljø - randområde villrein). Etter punkt 1.1 er det et plankrav i LNF-områder som åpner for spredt fritidsbebyggelse. Det søkes om dispensasjon fra plankravet i punkt 1.1.

Av punkt 3.3 «LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse (SF 6,7,8 og 9) [...]» følger det at utbygging kan skje når hensynet til blant annet «naturmangfold» er sikret. Videre følger det av punkt 3.3 at det kan oppføres inntil 10 nye fritidsboliger innen LNF-SF7, og at dette skal avklares gjennom utarbeidelse av reguleringsplan (jf. «kan det etter reguleringsplan»).

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 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 må ut fra dette foreta en konkret vurdering av saken. En eventuell dispensasjon må kunne begrunnes nøye ut fra konkrete forhold i saken, for å unngå at det skapes en uheldig presedens. Dersom vilkårene er oppfylt kan kommunen gi dispensasjon, men det er ingen som har krav på det.

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.

Fritidsboligen og garasjen vil ligge ca. 1020 moh, i bjørkeskogbeltet i overgangssonen mot snaufjellet. Det er om lag 700 meter i luftlinje fra leveområdet til villreinen, hvor tomten ligger i område avsatt til randområde til det nasjonale villreinområdet i regional plan for Nordfjella. Som Statsforvalteren viser til, følger det av Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 og veilederen om fritidsbebyggelse til Kommunal- og distriktsdepartementet fra 2022, at det ikke bør legges til rette for utbygging over tregrensen og i overgangssonen mot snaufjellet. Videre er det et poeng at antallet hytter bør holdes nede for å begrense virkningene for villreinen, særlig når det er kjent at villreinstammen i Nordfjella har blitt klassifisert med dårlig tilstand etter kvalitetsnormen. Økt ferdsel er en utfordring for de fleste villreinområdene med negativ påvirkning på villreinen.

Kommunen vurderer at hensynet bak plankravet, da særlig til å avklare virkningen for naturmangfold, samt nasjonale og regionale interesser, blir tilsidesatt. Spørsmålet er om tilsidesettelsen er vesentlig.

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.

Statsforvalteren fraråder at søknaden innvilges grunnet situasjonen for villreinen i Nordfjella, at tomten ligger i et sårbart høyfjellandskap. Villreinnemnda fraråder også at kommunen gir dispensasjon for ny fritidsbolig her. De viser til at å dispensere fra plankravet vil uthule kommuneplanen. Formålet med bestemmelsen om plankrav er å styre utviklingen, noe en mister muligheten til ved å tillate bygging etter dispensasjon. Videre vises det til i deres kommentar at det er et viktig mål i dette området å unngå en utvikling med økt antall fritidsboliger og det er viktig med en bevisst og streng styring med den nybyggingen som planen likevel åpner for. Det vises også til at det i tiden etter kommuneplanen ble vedtatt har en fått et økt kunnskapsgrunnlag og mål om å redusere forringingen av leveområdene til villreinen.

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, der vurderingen skal fremgå av beslutningen. Dersom et tiltak berører naturmangfold, skal dette fremgå av vedtakets begrunnelse. Kommunen viser til at villreinstammen i Nordfjella er blitt klassifisert med dårlig tilstand etter kvalitetsnormen. Statsforvalteren og villreinnemnda viser til at selv om et tiltak kan ha liten virkning isolert sett, vil den samlede virkningen over tid føre til en uheldig belastning. Søker viser til at tiltaket ikke umiddelbart vil ha direkte negativ påvirkning på villreinen. Eiendommen ligger også innenfor hensynssone for naturmangfold, randsonen til Nasjonalt villreinområde i regional plan for Nordfjella. I denne sammenheng vurderer kommunen at det ikke er avgjørende hvorvidt tiltaket faktisk får slike negative virkninger på villreinen, men når disse forholdene gjør at tiltaket kan få visse virkninger for omgivelsene tilsier dette at det i utgangspunktet bør utarbeides en reguleringsplan. Førre-var-prinsippet i naturmangfoldloven § 9 og hensynet til bit for-bit-nedbygging i § 10 kan tilsi at det er behov for å utarbeide reguleringsplan for å få et godt kunnskapsgrunnlag, jf. § 8. En reguleringsplanprosess innebærer at det stilles 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 ser at søker viser til at tiltaket er planlagt med minimalt synlig inngrep, og at søker anerkjenner bekymringene i instansenes merknader som de har forsøkt å hensynta ved prosjektering av en ny fritidsbolig på gbnr. 42/134. Sett i lys av momentene ovenfor, vurderer imidlertid kommunen at forholdene som knytter seg til naturmangfold, da særlig opp mot mulig negativ påvirkning på villreinen og deres leveområder, er av en slik art at hensynet bak plankravet vil tilsesettes vesentlig ved å gi dispensasjon. Det vises også til at det i kommuneplanen har vært en intensjon om utbygging av et begrenset antall enheter i disse områdene, men med en tydelig intensjon om at evt. utbygging skal avklares gjennom en reguleringsplan.

Kommunen vektlegger at høringsinstansene fraråder at dispensasjonen gis, slik at viktige forhold som gjelder naturmangfold ikke vil kunne avklares uten en reguleringsplanprosess.

Fordeler og ulemper

Vilkårene for å kunne gi dispensasjon er kumulative, slik at det i utgangspunktet ikke er nødvendig for kommunen å ta stilling til begge vilkårene når det ene er vurdert til ikke å være oppfylt. Kommunen behandler likevel begge vilkårene her slik at søker/tiltakshaver gjøres kjent med kommunens vurdering av dispensasjonssøknaden i sin helhet.

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).

Av ulemper viser søker til at en dispensasjonssak er i mindre grad gjenstand for en off. prosess. For en enkelthytte, så ser en ikke denne ulempen som stor. Spesielt da det ikke er bygget mange hytter i område i planperioden.

Av fordeler viser søker til at det er en fordel at eksisterende tomter bygges ut i stedet for å etablere nye felt i mer uberørte områder. Ålhytta er en betydelig lokal aktør som bidrar til verdiskapning i distriktet. Hytteturismen er en lokal ressurs som bidrar til økt omsetning i butikker, hos tjenesteleverandører og hotell og restauranter.

Kommunen vurderer at fordeler knyttet til økt lokal arbeidskraft og handelsnæringen i utgangspunktet faller utenfor de hensyn som kommuneplanen eller plan- og bygningsloven er ment å ivareta. Disse fordelene er også fordeler som vil være av generell karakter og som kan påberopes av mange, slik at det vanskelig kan tillegges særlig vekt.

Kommunen understreker at fordelene og ulempene som skal vurderes, er de som knytter seg til det å gjennomføre en planprosess i tråd med plankravet. Fordelen det vises til om at eksisterende tomter bygges ut istedenfor å åpne for nye tomter andre steder, anses også som en fordel av generell karakter og som kan påberopes av flere.

Kommunen viser til at det vil være en samfunnsmessig fordel å unngå en tid- og ressurskrevende planprosess. 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 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).

Kommunen vurderer det som en betydelig 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 «bit-for-bit utbygging» 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.

Kommunen vurderer at det ikke er vist til fordeler som er klart større enn ulempene. Vilåret er ikke oppfylt.

Likebehandling

Det vises til at naboeiendommen gnr. 43 bnr. 333 kan bebygges uten plankrav og at eiendommen gnr. 42 bnr. 84 ble godkjent bebygd etter at NINA-rapport 2126 forelå. Dette viser at vurderingen må knyttes til de konkrete forholdene på den enkelte tomt.

Det er flere tomter i området som etter kommuneplanens arealdel 2014-2025 kan bebygges uten reguleringsplan. Disse tomtene er særskilt nevnt i bestemmelsene. Blant annet gjelder det eiendommen gnr. 43 bnr. 333. Kommunen legger til grunn at dette ble vurdert og avklart i kommuneplanprosessen i 2014. Det kan derfor ikke brukes som et argument i denne saken, da det er avklart gjennom en planprosess. Det er ikke gjort for denne eiendommen.

Når det gjelder gnr. 42 bnr. 84 så ble det innvilge dispensasjon fra plankravet i 2022. Dette var etter at kvalitetsnormen ble publisert. Administrasjonen bemerker at vurderingen av om vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt er rettsanvendelsesskjønn. Forbudet mot usaklig forskjellsbehandling er en begrensning i forvaltningens frie skjønn og retter seg ikke mot rettsbruken. En anførsel om usaklig forskjellsbehandling vil derfor i utgangspunktet ikke ha relevans i vurderingen av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

I rettsanvendelsen vil imidlertid kommunal praksis kunne være en relevant rettskilde, men vil aldri gå foran lovens ordlyd, forarbeider, rettspraksis etc. For at tidligere saker skal ha tyngde som forvaltningspraksis må de være faktiske og rettslige sammenlignbare. Videre vil vekten av tidligere dispensasjonsvedtak avhenge av hvordan de er knyttet opp til vilkårene i pbl. § 19-2 og hvor godt begrunnet de er. Forvaltningen er ikke bundet av en eventuell rettstridig kommunal dispensasjonspraksis.

Dispensasjonssøknader vurderes konkret i hver enkelt sak og ut fra den kunnskap som foreligger på det tidspunktet søknaden behandles. Uttaler og anbefalinger fra statlige og regionale myndigheter innhentes av kommunen for å få saken godt nok opplyst jf. forvaltningsloven § 17. Statlige og regionale myndigheter skal i sin uttale gjøre en faglig

vurdering av saken av hensyn til om tiltaket kommer i konflikt med interesser knyttet til sine ansvarsområder. Kommunen må i sin behandling vurdere saken opp mot de uttalene som foreligger i saken. Statsforvalteren har uttalt seg til saken og mente at tiltaket var uheldig av hensyn til allmenne interesser for landskaps- og naturverdier. Videre viste de til at en eventuell dispensasjon må begrunnes nøye ut fra konkrete hensyn i den aktuelle saken. De var ikke like tydelig i sin uttale til saken på 42/84, som de er til denne aktuelle søknaden. Det har også med tydeligere nasjonale føringer når det gjelder villrein og stortingsmeldinger som har kommet etter søknaden på 42/84 ble behandlet.

Vurderingen administrasjonen gjør i dag, i tråd med prinsippene i naturmangfoldloven som kommunen skal vektlegge, går mer på den samlede belastningen ved bit-for-bit utbygging, enn den isolerte virkningen av en enkelt sak eller et enkelt tiltak. Dette støttes også av klageinstansen i saker som har vært til klagebehandling, der kommunens vurdering om at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt støttes.