

Hol kommune
Ålmannvegen 8

3576 Hol

Deres ref: 2026/2522-3

5.6.2026

Gnr. 42, bnr. 134 – Strønde 241 - søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.1

Viser til kommunens brev datert 17.3.2026, vedlagt er søknad om dispensasjon.

Eiendommen ligger som redegjort for i kommunens skriv i et område LNF-SF 7 (for spredt fritid), innenfor hensynssone H_560.

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.

Om eiendommen.

Tomta ble fradelt gnr. 42. bnr. 8 i 1966 (tinglyst 30.6.1966. På fradelingstidspunktet så var det Bygningsloven av 1965 som var gjeldende. Ut fra dette så antas det at «Bygningsrådet» har uttalt seg til delingen. Det var den gang krav til at grunneier la fram en samlet plan (disposisjonsplan) for eiendommen. I hvilken grad myndighetene har behandlet denne delingen har en ikke funnet ut, men det må antas at det har vært en form for off. godkjenning av delingen av bygningsråd/jordstyret.

Eiendommen ble overtatt av familien Hay i 2018, tinglyst skjøte 28.5.2018. Familien var av **den klare oppfatning** at eiendommen var «byggeklar».

Planstatus:

Område avsatt til LNF-SF7 område i kommuneplanens arealdel (2014-2025) for Hol. Område er et spredt fritidsområde der det etter krav om regulering (plankrav) er tillatt oppført 10 enheter i planperioden.

Planer innenfor LNF- SF7 område

Det er vurdert gjeldende arealplanen innenfor område her er det kun 2 planer «Halvorstølen» ikrafttreden 14.2.2001 og bebyggelsesplan for Nedrestøl i ikrafttreden 17.1.2007. Begge disse planene ble vedtatt før planperioden for kommuneplan.

Enkelt hytter på dispensasjon

I forhold til dispensasjoner, så har en ikke total oversikt over antall hytter som er oppført på dispensasjon i planperioden. Men ut fra det en har av opplysninger, så ser det ikke ut til at de 10 som er tillatt i planperioden er bygget.

Formål med plankravet vurdert opp mot ulempene

Formålet med plankravet 1.1 må vurderes i hvert tilfelle ut fra hva som ligger som føringer i gjeldende bestemmelser. I forhold til plankravet så står det følgende om planlegging i formålsbestemmelsen §1-1 i plan- og bygningsloven andre avsnitt:

Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

I område SF7 så er det en begrensning på 10 fritidsboliger i planperioden. Bakgrunnen for antallet er en **vurdering** mot kultur-, landskaps, natur-, vilt- og friluftsinnteresser. (ref 2. avsnitt i bestemmelsen til LNF – SF områdene).

Det er i kommuneplanprosessen **allerede gjennomført** en vurdering av «bruk og vern av ressurser» på et overordna nivå. Kommuneplanprosessen, i forkant av vedtatte kommuneplan, var også gjenstand for en samordnet prosess mellom statlige, regionale og kommunale oppgaver.

Da omfanget av bebyggelsen (antall enheter) allerede er bestemt i kommuneplanens arealdel så vil hensikten med plankravet være å styre **hvor det skal bygges** innenfor LNF-SF7 området, og mer detaljert hvordan med størrelse, forhold til naturfare, veiføringer, friarealer, areal til infrastruktur etc..

Bygging på omsøkte tomt tilsidesetter ikke hensikten med plankravet da:

- så langt en kjenner til så er taket på ti enheter innenfor område **ikke nådd**.
- dette gjelder en eksisterende tomt, der all infrastruktur fra før er på plass med både adkomstvei og avkjøringstillatelse fra fv 50
- naturfare er kartlagt, og bebyggelsen ligger utenfor område med aktsomhetsområde flom.
- tomta ligger innimellom eksisterende tomter skylddelingsforretning 30.6.1966.
- området er fra før bebygget med fritidsboliger
- det foreligger bestemmelser i kommuneplan pkt. 2.1 om antall enheter, areal, høyde, fargebruk, terrengtilpasning osv.
 - hytta har et areal på 150 kvm BYA krav er maksimalt 150 kvm BYA.
 - garasje for 2 biler BYA 34 kvm BYA, krav er maksimalt 40 kvm BYA.
 - mønehøyde hytte er 4,7 meter, krav maksimalt 5,5 m.
 - mønehøyde garasje 4 meter, krav maksimalt 4,5 m.
 - hytta med karmen og vindskier beises i mørke jordfarger, takteking Mære Royal brun.

- hytta legges med en balanse mellom skjæring 2,4 meter og fylling 1,3 meter, der, krav maksimal fylling på 1,5 meter
- det er ikke lokalisert skiløyper i nærheten av hytta.
- adkomst er løst, og tiltaket har utvidet avkjøringstillatelse fra fv. 50 fra Buskerud fylkeskommune datert 30.4.2026.
- tomta ligger i samme område som gnr. 42, bnr. 463 og 464 og ikke langt fra gnr. 43, bnr. 333, som godkjennes bebyggd jfr. bestemmelsen for LNF-SF området siste avsnitt. Planmessig så er det i liten grad noen forskjell på disse tomtene.
- ligger i umiddelbar nærhet av en **aktiv turistbedrift**, områdets ferdsel vil derfor være sterkt preget av turistvirksomheten og økningen blir marginal ved bygging av hytte på gjenværende tomt



Området sett fra fv. 50

Presedens og praksis

Det er en praksis at eksisterende tomtar kan bebyggas. Viser her til delegert sak 727/22, vedtaksdato 5.9.2022 der det er gitt dispensasjon for oppføring av en fritidsbolig på gnr. 42, gnr. 84. Her kan det bemerkes:

- ✓ at nevnte tillatelse gjelder en tomt som ligger helt for seg selv, uten omkringliggende bebyggelse
- ✓ det var nødvendig å bygge forholdsvis mye vei for å komme frem til tomta
- ✓ Ninarapport 2126 «Klassifisering av de ti nasjonale villreinsområdene» forelå april 2022 før vedtak ble fattet i nevnte sak.
- ✓ nevnte tomt er skylddelt fra i 1959, omsøkte tomt i 1966 så plangrunnlaget var likt for begge skylddelingene.

Det er prinsipielt **ingen stor forskjell mellom disse sakene**. Det er naturlig vis noe mer skog i området rundt bnr. 84, selv om de tilnærmet ligger på samme høyde over havet. Omsøkte på ca, 1028 moh og bnr. 84 på 1012 moh. Men lokalklima og det at det er mer bebyggelse og veier rundt omsøkte tomt gjør at det her er mindre skog. Omsøkte tomt bærer i mye større grad i å ligge i et område som fra før er sterkt berørt, vurdert opp mot tomt gnr. 42, bnr. 84.

Fordelen med å dispensere.

Det er planlagt 10 nye enheter i planperioden innenfor SF7. Det må være i det off. interesse at eksisterende tomter, innimellom andre tomter da bygges ut, **i stedet for å etablere nye felt i mer uberørte områder.**

Leverandør Ålhytta AS er en betydelig lokal aktør som bidrar til verdiskapning i distriktet.

Hytteturisten er en lokal resurs som bidrar til økt omsetning i butikker, hos tjenesteleverandører og hotell og restauranter.

Ligger i umiddelbar nærhet til Storestølen Fjellhotell som har både overnatting og matservering. Denne umiddelbare nærheten gjør at det er enklere å benytte seg av de serveringsmulighetene og fasilitetene som hotellet har. Ei hytte som ligger lenger vekke fra et slikt sted, vil i mindre grad benytte seg av hotellets fasiliteter.

Ulempene ved dispensasjon fra plankravet.

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.

Her kan en henvise til delegert sak 727/22 der det står:

Grunngjevinga er at eigedomen er oppretta og ligg i LNF-SF7 området i arealdelen av kommuneplanen, der det i planperioden kan oppførast inntil 10 nye hytter. Ei ny hytte vil ikkje overskride dette talet. Tiltaka kjem ikkje i vesentleg strid med omsyna som skal takast ved utbygging, og det er ikkje funne at den avklaringa som blir gjort ved dispensasjonshandsaminga for ei enkelthytte fører til avgjerande manglar i høve til den avklaringa som må gjerast ved utarbeiding av ein reguleringsplan. Ein dispensasjon vil dermed ikkje vesentleg setje til sides føremålet med denne føresegna.

Forhold til kvalitetsnorm klassifisering av ti 10 nasjonale villreinsområder i Nordfjella

Kunnskapen om villrein er god og årsaken til den dårlige kvaliteten for villrein i Nordfjella (både sone 1 og 2) skyldes en kombinasjon av helseproblemer og menneskeskapte påvirkninger. Rapporten konkluderer:

- I prinsippet så ligger omsøkte tomt i «sone 1» der **Skrantesjuke (CWD) er hovedårsak** i sone 1, der hele bestanden ble tatt ut for å bekjempe sykdommen.
- Bestandsstruktur er svekket i sone 2 (sør for fv 50). Da med lav andel voksen bukk som følge av **måltrettet jaktuttak** for sykdomskontroll.
- Trekkpassasjer og leveområder er sterkt forringet, med redusert vandring og arealbruk på grunn av veier, kraftutbygging, hytter og ferdsel.
- Arealfragmentering gjør at viktige beite- og funksjonsområder blir dårlig tilgjengelige
- Lavbeitene er bare middels gode, og bidrar også til en samlet svakere kvalitet

Registreringsdato 2021 (Naturbase faktaark) Rapport **publisert april 2022.**

Omsøkte tomt ligger om lag 200 meter fra villreinsområdet om lag samme avstand som nevnte tomt gnr. 42, bnr. 84, der det ble gitt dispensasjon i **september 2022.**

Tiltaket vil i seg selv ikke fragmentere villreinens leveområde da den ligger innimellom eksisterende tomter.

I seg selv så vil tiltaket ikke berøre villreinens leveområde. Og i umiddelbar nærhet av fv. 50 og overnattingssted, så vil økning av ferdsel være marginal.

Kommuneplanen her, med sitt tak på 10 enheter, satt en begrensning i forhold til økt ferdsel ifm. fritidsboliger. Dette i trå med plan- og bygningslovens formål om å avveie bruk og vern.

Ut fra en totalvurdering så mener vi at en i dette tilfellet, som for gnr. 42, bnr. 84, kan gjøres et tilsvarende vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra krav om utarbeiding av reguleringsplan i punkt 3.3 i kommuneplanens arealdel, for oppføring av hytte på ubebygd fritidseiendom 42/134 samt opparbeidelse av adkomstvei til eiendommen, med plassering, størrelse og utførelse som omsøkt i rammesøknaden.

Begrunnelse:

Eiendommen er opprettet og ligger i LNF-SF7-område i kommuneplanens arealdel, hvor det i planperioden kan oppføres inntil 10 nye hytter. En ny hytte vil ikke overskride dette antallet.

Tiltaket anses ikke å være i vesentlig strid med hensynene bak planen, og det er heller ikke funnet at avklaringen gjennom dispensasjonsbehandling for én enkelthytte gir vesentlige mangler sammenlignet med reguleringsplan.

Dispensasjonen vil dermed ikke vesentlig tilsidesette formålet med bestemmelsen. Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes som større enn ulempene, blant annet fordi tiltaket ligger i et utbygget område med hytter, umiddelbar nærhet til turistbedrift og veier (ca. 75 – 80 m). Med denne beliggenheten så har ikke tiltaket vesentlig betydning i forhold til friluftsliv, natur og naturmangfold samt landskap.

Med vennlig hilsen
Grøgård Plan- og Byggrådgivning



Øystein Grøgård

Vedlegg:

Avkjøringstillatelse datert 30.4.2026