

Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 – endring av bruksformål fra helårsbolig til fritidsbolig

Eiendom: Lienvegen 314, Hol kommune

Gnr/Bnr: 55/14,46.

Dato: 10/2/2026

1. Innledning

Tiltakshaver søker med dette om dispensasjon fra gjeldende arealformål og tilhørende boplikt for eiendommen Lienvegen 314, slik at bruksformålet kan endres fra helårsbolig til fritidsbolig. Søknaden fremmes i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Det bes om at kommunen foretar en konkret, individuell og forholdsmessig vurdering, slik loven og forvaltningsrettslige prinsipper krever. Eiendommen har dokumenterte forhold som gjør den uegnet som helårsbolig, og dagens regulering ivaretar ikke formålet bak bestemmelsen.

2. Faktiske forhold

2.1 Manglende mulighet for tilkobling til offentlig vann og avløp

Eiendommen ligger i et område uten tilgang til offentlig vann- og avløpsnett. Det foreligger ingen realistisk mulighet for tilkobling. For helårsbolig er kravene til sanitærforhold strenge, og etablering av et privat anlegg vil innebære betydelige kostnader, tekniske utfordringer og driftsmessig risiko.

Som fritidsbolig vil belastningen på vann- og avløpsløsninger være vesentlig lavere, og private løsninger vil være i tråd med både lovverk og praksis for spredt fritidsbebyggelse.

2.2 Manglende trafiksikkerhet for myke trafikanter

Det finnes ikke gang- og sykkelvei langs Lienvegen. For en helårsbolig innebærer dette en betydelig trafiksikkerhetsrisiko, særlig for barn og unge som skal til skole, fritidsaktiviteter og kollektivtransport. Dette er et forhold som kommunen selv har ansvar for å vurdere i lys av pbl. § 28-1 om forsvarlig atkomst.

For fritidsbruk er ferdsel og trafikkmengde vesentlig lavere, og risikoen reduseres tilsvarende.

2.3 Eksisterende bygning er ikke beboelig

Bygningen på eiendommen er ikke verneverdig og er i en slik tilstand at den ikke kan benyttes som helårsbolig. Den må rives og erstattes med nybygg. Å kreve oppføring av en helårsbolig på en eiendom som ikke oppfyller grunnleggende forutsetninger for helårsbruk, vil være uforholdsmessig og i strid med prinsippet om forsvarlig myndighetsutøvelse.

2.4 Markedssituasjon – manglende etterspørsel etter helårsbolig

Eiendommen har ligget ute for salg i nærmere ett år uten interesse fra kjøpere som ønsker helårsbolig. Dette dokumenterer at eiendommen ikke fungerer som en reell helårsboligressurs i kommunen. Bopliktens formål – å sikre bosetting – oppnås ikke når eiendommen i praksis ikke er attraktiv eller egnet for helårsbruk.

3. Juridisk vurdering etter pbl. § 19-2

3.1 Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Formålet bak helårsboligformål og boplikt er å sikre bosetting og levende lokalsamfunn. I dette tilfellet er eiendommen ikke egnet for helårsbruk, og markedet har bekreftet at den ikke etterspørres som helårsbolig. Å opprettholde boplikt på en eiendom som ikke kan fungere som helårsbolig, vil ikke fremme formålet – tvert imot vil det bidra til forfall og manglende bruk.

3.2 Fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene

Fordelene inkluderer:

- Eiendommen kan tas i bruk og forfallet stoppes.
- Ny bebyggelse vil gi et estetisk og funksjonelt løft i området.
- Belastningen på infrastruktur (vei, vann og avløp) blir lavere enn ved helårsbruk.
- Trafikksikkerheten ivaretas bedre ved fritidsbruk enn ved daglig helårsbruk.

Ulempene er minimale, da eiendommen uansett ikke fungerer som helårsbolig.

3.3 Forholdsmessighetsprinsippet

Forvaltningen skal ikke treffe vedtak som er uforholdsmessig tyngende for eier. Å opprettholde boplikt og helårsboligformål på en eiendom som ikke kan brukes som helårsbolig, vil være et uforholdsmessig inngrep og i strid med god forvaltningsskikk.

3.4 Kommunens plikt til konkret vurdering

Pbl. § 19-2 krever en konkret vurdering av eiendommens faktiske forhold. Det er ikke adgang til å avslå dispensasjon basert på generelle hensyn eller praksis uten å vurdere om disse faktisk gjør seg gjeldende for den aktuelle eiendommen. I dette tilfellet viser alle konkrete forhold at helårsboligformålet ikke lar seg realisere.

4. Prinsippvedtak

Vi er kjent med at Hol kommunes prinsippvedtak handler om at nye arealer ikke skal avsettes til fritidsbebyggelse uten tilsvarende reduksjon, men endring av en eksisterende boligtomt fra boplikt til fritid, innebærer ikke nytt areal. Tiltaket bryter ikke med arealnøytralitetsprinsippet, fordi arealformålet låser eksisterende bebyggelse, men øker ikke areal til fritid. Tiltaket kan anses som bruksendring på enkelteiendom, ikke en arealutvidelse.

5. Konklusjon

På bakgrunn av ovennevnte bes det om at Hol kommune innvilger dispensasjon fra gjeldende arealformål og boplikt, slik at eiendommen Lienvegen 314 kan endre arealformålet til fritidsbolig.

- Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.
- Eiendommen er ikke egnet som helårsbolig, verken teknisk, sikkerhetsmessig eller markedsmessig.
- Et avslag vil være uforholdsmessig og ikke i tråd med pbl. § 19-2.

Vi stiller gjerne med ytterligere dokumentasjon, tekniske rapporter eller deltar på befaring dersom kommunen finner det hensiktsmessig.

Med vennlig hilsen

Marie Therese Haukeland
Proptimize AS