

KLAGE PÅ VEDTAK

Avslag på søknad om bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig

Eiendom	Lienvegen 314, gnr. 55 bnr. 46 og gnr. 55 bnr. 14, Hol kommune
Vedtak	Delegert vedtak 514/26 datert 10.08.2026
Saksnummer	2026/1335
Søker	Proptimize AS, på vegne av Hallingnatten AS
Dato	12.08.2026

Kort om klagen: Saken gjelder ikke etablering av ny fritidsbebyggelse, men bruksendring av en eksisterende bygning som har stått ubebodd i over 30 år og som er dokumentert ikke beboelig som helårsbolig.

Innledning

Det vises til vedtak datert 10.08.2026 hvor Hol kommune avslår søknad om dispensasjon og bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig på eiendommen Lienvegen 314.

På vegne av tiltakshaver påklages vedtaket i sin helhet.

Vi mener kommunen i for liten grad har lagt vekt på de særlige og dokumenterte forholdene ved eiendommen, og at saken derfor fortjener en ny vurdering av Utvalg for plan og utvikling.

1. Eiendommen fungerer ikke som en helårsboligressurs

Kommunens begrunnelse bygger i stor grad på hensynet til å opprettholde eksisterende arealformål og ivareta helårsbosetting.

I denne konkrete saken foreligger det imidlertid helt spesielle forhold.

Bygningen har stått ubebodd i over 30 år. Vedlagt tilstandsrapport dokumenterer at bygningen ikke er beboelig, at den har omfattende vedlikeholdsetterslep og at den må totalrenoveres dersom den skal kunne benyttes som bolig.

Kommunen uttaler i vedtaket at bygningens tilstand ikke er relevant ved vurderingen av bruksendring.

Vi mener dette er en for snever vurdering.

Bygningens faktiske tilstand er av vesentlig betydning når kommunen skal vurdere om eiendommen reelt sett fungerer som en boligressurs og om hensynet bak dagens bruk oppnås i praksis.

Faktum i saken er at eiendommen ikke har bidratt til bosetting på flere tiår. Å opprettholde status som helårsbolig vil derfor ikke bidra til økt bosetting eller styrke boligtilbudet i kommunen.

Spørsmålet blir derfor: Hva oppnår kommunen ved å opprettholde boligstatus på en bygning som har stått tom i flere tiår og som i sin nåværende tilstand ikke benyttes til boligformål?

2. Dette er en unntakssak og ikke en presedenssak

Kommunen viser til restriktiv praksis for bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig og til hensynet bak LNF-formålet.

Vi har forståelse for dette utgangspunktet.

Samtidig mener vi at denne saken skiller seg vesentlig fra de fleste andre saker kommunen behandler:

- Bygningen har stått tom i over 30 år.
- Bygningen er dokumentert ikke beboelig.
- Eiendommen ligger ikke i et etablert boligområde.
- Det foreligger ingen aktiv bosetting på eiendommen.
- Det søkes ikke om nye byggeområder eller ny fritidsbebyggelse.
- Det søkes ikke om terrenginngrep eller utvidelser.
- Det søkes kun om bruksendring av eksisterende bebyggelse.

Vi mener derfor at saken må vurderes ut fra sine konkrete forhold, og ikke som en prinsipiell åpning for generell omgjøring av helårsboliger til fritidsboliger.

En eventuell godkjenning vil ikke innebære at tilsvarende dispensasjoner automatisk skal gis andre steder i kommunen.

Tvert imot fremstår denne eiendommen som et særtilfelle.

3. Bruksendring vil gi aktiv bruk fremfor fortsatt forfall

Kommunen legger til grunn at eiendommen kan vedlikeholdes og benyttes innenfor dagens formål som helårsbolig.

Vi mener denne vurderingen ikke samsvarer med den faktiske situasjonen.

Eiendommen har over lang tid stått uten bruk. Til tross for forsøk på omsetning har det ikke lyktes å etablere bosetting. Samtidig har det vært interesse for eiendommen dersom den kan benyttes som fritidsbolig.

Den omsøkte bruksendringen vil:

- ikke medføre nedbygging av nye LNF-områder
- ikke medføre nye byggetiltak
- ikke medføre nye terrenginngrep
- ikke endre tomtens størrelse eller avgrensning
- ikke medføre etablering av ny fritidsbebyggelse

Derimot vil den legge til rette for:

- rehabilitering og vedlikehold av eksisterende bygningsmasse
- aktiv bruk av eiendommen
- bevaring av bygningen fremfor ytterligere forfall
- verdiskaping og investering i eksisterende bebyggelse

Etter vårt syn er dette et bedre resultat enn at eiendommen fortsatt blir stående ubrukt.

Kommunens anførsel om manglende dokumentasjon

Kommunen har i vedtaket lagt betydelig vekt på at forhold knyttet til blant annet vann- og avløpsløsninger, adkomst, støy og naturfare ikke er tilstrekkelig dokumentert. Kommunen har på denne bakgrunn konkludert med at de materielle kravene i plan- og bygningsloven ikke er dokumentert oppfylt.

Vi har forståelse for at slike forhold må avklares som en del av den videre saksbehandlingen og at kommunen må sikre at kravene i plan- og bygningslovgivningen blir ivaretatt. Samtidig mener vi det er viktig å skille mellom spørsmålet om eiendommen prinsipielt bør kunne bruksendres, og spørsmålet om hvilke tekniske og materielle forhold som må dokumenteres før en eventuell tillatelse kan gis.

Etter vårt syn bør manglende dokumentasjon på enkelte tekniske forhold ikke alene være avgjørende for vurderingen av den prinsipielle dispensasjonssøknaden. De særlige forholdene ved eiendommen bør tillegges betydelig vekt i den samlede vurderingen.

Saken gjelder en eiendom med helt særlige forhold, herunder en bygning som har stått ubebodd i over 30 år og som er dokumentert ikke beboelig i sin nåværende tilstand. Disse forholdene skiller saken fra ordinære søknader om bruksendring og tilsier at det bør foretas en bredere og mer konkret vurdering av eiendommens faktiske situasjon.

Oppsummering

Vi mener vedtaket i for liten grad vurderer de konkrete forholdene ved den aktuelle eiendommen.

Denne klagen gjelder ikke etablering av ny fritidsbebyggelse eller omdisponering av nye områder til fritidsformål.

Klagen gjelder en eksisterende bygning som har stått ubebodd i over 30 år, som er dokumentert i svært dårlig teknisk stand, og som i dag ikke fungerer som en reell helårsboligressurs.

Vi ber videre om at klagen behandles politisk i Utvalg for plan og utvikling dersom administrasjonen ikke finner grunnlag for å omgjøre vedtaket. Etter vårt syn er dette en sak med særlige og konkrete forhold som bør vurderes politisk.

Vi mener at eiendommens faktiske situasjon vanskelig lar seg beskrive fullt ut gjennom skriftlige dokumenter alene, og at en befaring derfor vil gi et bedre beslutningsgrunnlag for utvalget.

Vi ber derfor om at vedtak 514/26 omgjøres. Dersom administrasjonen ikke finner grunnlag for dette, ber vi om at klagen oversendes til politisk behandling i Utvalg for plan og utvikling etter gjennomført befaring på eiendommen.

Vedlegg

- Tilstandsrapport for Lienvegen 314
- Tidligere innsendt søknad og suppleringer
- Kommunens vedtak datert 10.08.2026

Med vennlig hilsen

Marie Therese Haukeland

Proptimize AS

På vegne av Hallingnatten AS