

Hol kommune
Ålmannvegen 8
3576 Hol

Deres referanse

2024/2561-8

Vår referanse

//65263/502
NOM/10175504.1

Kun e-post: postmottak@hol.kommune.no

28. april 2025

*Ansvarlig advokat:
Anders Hilt*

Klage på avslag på søknad om dispensasjon – gnr. 49 bnr. 23 i Hol kommune

1 Innledning

Det vises til Hol kommunes (**Kommunen**) avslag på søknad om dispensasjon datert 4. april 2025 (**Avslaget**).

Vi bistår tiltakshaver Espen Werring (**Tiltakshaver**) i denne saken.

Saken gjelder oppføring av erstatningshytte på gnr. 49 bnr. 23 i Hol kommune (**Eiendommen**). Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra kommunedelplan for Geilo (**Kommunedelplanen**) ettersom det er søkt om oppføring av en erstatningshytte, og ikke en utvidelse av eksisterende fritidsbygg. Tiltaket er videre avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet langs vassdrag. Kommunen har avslått søknaden med henvisning til at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt.

Ved dette brev påklages Avslaget.

Kommunen har i dispensasjonsvurderingene lagt til grunn både rettslige og faktiske feil, herunder også svakheter ved Kommunens begrunnelse. Kommunen har tatt feil utgangspunkt ved dispensasjonsvurderingen og feil rettslig standard for fordelsbegrepet. Videre legger Kommunen til grunn feil vedrørende faktisk forhold og hvordan tiltaket vil påvirke omgivelsene. Det vises særlig til at Kommunen legger stor vekt på at ny fritidsbolig blir vesentlig større i areal og høyde enn eksisterende fritidsbolig, uten at det tas hensyn til at størrelsen på fritidsboligen er i samsvar med det som tillates etter Kommunedelplanen. Kommunens vedtak strider også mot Kommunens etablerte praksis.

Vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Kommunen må endre sitt eget vedtak og innvilge dispensasjonene.

2 Kort om sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om riving av eksisterende fritidsbolig, samt gjenoppføring av ny fritidsbolig på Eiendommen.

Bakgrunnen for søknaden er blant annet at den eksisterende fritidsboligens fundamentering er preget av setningsskader. Eksisterende fritidsbolig har også dårlige tekniske anlegg og begrenset mengde

isolasjon, slik at en utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke syntes å være en bærekraftig løsning. Tiltakshaver søker derfor om tiltaket, fremfor å totalrehabilitere eksisterende fritidsbolig og utvide denne med et tilbygg.

Eiendommen ligger i et etablert hytteområde og er omfattet av Kommunedelplanen hvor Eiendommen er avsatt til LNF-område med spredt fritidsbebyggelse (SF-7).



Bilde 1: Eksisterende hytte med etablerte hyttefelt mot nord i bakgrunnen (under 200 meter til nærmeste hytte på andre siden av elven)

I Kommunedelplanen er det bestemmelser i pkt. 2.1.1 om at eksisterende fritidsbygg kan utvides slik at samlet bygningsmasse ikke overstiger 150 m². Tiltaket er dermed avhengig av en dispensasjon fra pkt. 2.1.1.

I Kommunedelplanens pkt. 3.1 er det videre nedfelt et byggeforbud langs vassdrag. Fritidsboligen er planlagt med en avstand på 58 meter fra vassdraget, og tiltaket er dermed også avhengig av en dispensasjon fra pkt. 3.1.

3 Disposisjon – Feil rettsanvendelse ved fordelsvurderingen

3.1 Innledning

Tiltakshaver viser til at kommunen i utgangspunktet har tatt korrekt rettslig utgangspunkt, herunder at hensynene bak bestemmelsen ikke skal bli vesentlig tilsidesatt og at fordelene må være klart større enn ulempene. Det bemerkes imidlertid at kommunen tar feil utgangspunkt ved dispensasjonsvurderingen og at kommunen legger til grunn feil rettslig standard av fordelsbegrepet.

3.2 Disposisjonsvurderingen må ta utgangspunkt i det bestemmelsen tillater

Tiltakshaver bemerker at en dispensasjonsvurdering ikke uten videre kan ta utgangspunkt i en sammenligning mellom det planlagte tiltaket og at det ikke utføres noe tiltak. Det må foretas en konkret vurdering av hva som er tillatt i henhold til gjeldende arealplan og etter plan- og bygningsloven for finne utgangspunktet for hvilke hensyn som tilsidesettes og hvilke ulemper som eventuelt oppstår. Det vises eksempel til Sivilombudets uttalelse i sak 2023/5332 hvor det fremgår at "... at det som skal vurderes under vesentlighetsvilkåret, er om hensynene bak den utformingen av området som planen legger opp til blir vesentlig tilsidesatt".

Dette betyr eksempelvis at hensyn knyttet til arealbruk, utnyttelse og høyder ikke gjør seg gjeldende dersom det allerede tillates at det bygges med samme arealbruk, utnyttelse og høyder. Dersom det tillates fritidsboliger på bebygde fritidseiendommer på opptil 150 m² BRA, så er dette utgangspunktet for dispensasjonsvurderingen og hvordan de ulike hensynene i denne vurderingen skal vektes.

Tiltakshaver bemerker at Kommunen ikke har tatt korrekt utgangspunkt i Avslaget og at dette har avgjørende betydning for Avslagets innhold.

3.3 Det foreligger ikke krav om samfunnsmessige fordeler

Det presiseres at det i utgangspunktet kun er areal- og ressursdisponeringshensyn som kan utgjøre fordeler i vurderingen av om fordelene er klart større enn ulempene. Det er videre kun relevante, klare og positive fordeler som kan tas i betraktning, jf. LA-2019-8060 og LA-2022-95573, samt Sivilombudsmannens i uttalelse SOM-2015-3269. Fordelen må også ligge innenfor de rammene plan- og bygningsloven setter, jf. Sivilombudsmannens uttalelse i SOM-2011-1023.

Det foreligger imidlertid ingen krav om at en fordel må være "samfunnsmessig" slik kommunen legger til grunn. Vilkåret er at fordelene skal være klar og positiv, samt gjelde areal- og ressursdisponeringshensyn. Objektive forbedringer av en eiendom som gir økte kvaliteter vil være en slik fordel.

Dette gjelder også selv om en fordel sammenfaller med personlige ønsker for en tiltakshaver. Fordelen må vurderes på objektivt grunnlag. Eksempelvis vil en husplassering i strid med byggegrense kunne gi bedre solforhold og større sammenhengende uteoppholdsareal for en eiendom. Dette vil være objektiv fordel som vil gjelde uavhengig av hvem som er eier av eiendommen. Det vil imidlertid samtidig være en fordel i dagens eiers interesse. At disse er sammenfallende har ingen betydning for fordelens relevans og vekt, se eksempelvis til Sivilombudets uttalelse i sak 2014/334 hvor spørsmålet var om økt uteoppholdsareal var en konkret og relevant fordel:

"Hvilke hensyn som er relevante i en dispensasjonsvurdering må sees i sammenheng med de offentlige hensyn som skal ivaretas i loven og gjennom planlegging. Personlige ønsker om en bestemt utnyttelse av en eiendom vil imidlertid i mange tilfeller være sammenfallende med de hensyn plan- og bygningsloven med tilleggende forskrifter og arealplaner er satt til å ivareta, for eksempel der dispensasjon begrunnes med høyere funksjonalitet ved et byggverk eller et uteoppholdsareal, eller der tiltaket vil gi høyere arkitektonisk kvalitet.

Når forarbeidene omtaler individuelle hensyn, er dette hensyn som er begrunnet i søkers særskilte situasjon, og ikke utelukkende i slike relevante fordeler ved tiltaket nevnt ovenfor. Grunnene som da oppgis er individuelle, i den forstand at de ikke kan gjøres gjeldende av de fleste. Forarbeidene nevner sosialmedisinske, personlige eller sterke menneskelige hensyn.

Jeg kan ikke se at det er påberopt slike individuelle hensyn i denne saken. De hensynene som er oppgitt og vurdert fremstår som generelle areal- og ressursdisponeringshensyn knyttet til en bedre utnyttelse av et uteoppholdsareal for en generasjonsbolig. Gode og funksjonelle utearealer er areal- og ressursdisponeringshensyn nedfelt i plan- og bygningsloven med forskrifter og tilhørende veiledere. Utvidelse av et uteoppholdsareal vil kunne gi økte kvaliteter i form av bedre solforhold, topografi og muligheter for lek og opphold. Selv om et uteareal fra før har tilfredsstillende kvalitet, vil økt kvalitet likevel være en objektiv fordel for eiendommen"

I lys av det ovenstående har Kommunen lagt til grunn feil forståelse av fordelsbegrepet i dispensasjonsvurderingen.

3.4 Oppsummering

Tiltakshaver legger til grunn at Kommunens feil knyttet til utgangspunktet for vurderingen og forståelsen av fordelsbegrepet er rettsanvendelsesfeil. Dette medfører at Avslaget er ugyldig. Kommunen må oppheve vedtaket og vurdere saken på nytt basert på riktig rettsanvendelse.

4 Dispensasjon fra Kommuneplanens pkt. 2.1.1

4.1 Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Tiltakshaver bemerker at Kommunen *under tvil* har lagt til grunn at hensynene bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt. Kommunen har imidlertid ikke tatt utgangspunkt i hva bestemmelsen faktisk tillater og hva som er vurdert i Kommunedelplanen, se punkt 3.2 over angående utgangspunktet for dispensasjonsvurderingen.

Det vises til at Kommunen i Avslaget viser til at det ikke er gjennomført konsekvensutredninger knyttet til å tillate oppføring av ny fritidsbebyggelse, og at oppføring av en ny fritidsbolig potensielt vil kunne utgjøre konsekvenser for miljø og samfunn. Samtidig vektlegges det at en økning i størrelse og høyde på fritidsboligen vil føre til større landskapsvirkninger og nedbygging av terreng.

Tiltakshaver bemerker at Kommunen her legger til grunn feil premiss for vurderingen. Konsekvensene for en hytte på inntil 150 m² BRA, inkludert tillatt mønehøyde og takvinkel, er både vurdert og konsekvensutredet i Kommunedelplanen som gjelder for Eiendommen. Dette gjelder også landskapsvirkninger og nedbygging av terreng ettersom dette er forutsetninger for utvidelse av eksisterende fritidsboliger. Dette ble vurdert da Kommunedelplanen ble vedtatt og slik utvidelse av eksisterende fritidsboliger ble tillatt. Fritidsboligen på Eiendommen var en del av denne vurderingen.

Det er imidlertid korrekt at Kommunedelplanen ikke har foretatt vurderinger knyttet til konsekvenser av nye, herunder flere fritidsboliger enn det som er etablert innenfor område for spredt fritidsbebyggelse. Kommunedelplanen tillater ikke etablering av flere fritidsboliger og dette er ikke vurdert nærmere. Tiltaket i denne saken er imidlertid ikke etablering av en ny fritidsbolig som kommer i tillegg til nåværende fritidsbolig. Tiltaket erstatter en eksisterende fritidsbolig ettersom denne vil være svært vanskelig å rehabilitere og at dette er helt nødvendig for videre bruk.

Det er ikke tvilsomt at Kommunen har lagt til grunn i tidligere saker at det er store forskjeller på en vurdering for en ren nyetablering av fritidsbolig og en utskiftning av en eksisterende fritidsbolig med en ny. Tiltakshaver viser blant annet til sak 20/03326 hvor Kommunen ga tillatelse til gjenoppbygging av en fritidsbolig etter brann. Eiendommen var omfattet av Kommunedelplanen, og tiltaket var avhengig av dispensasjon fra LNF-formålet. I saken vurderte Kommunen at formålet med byggeforbudet i LNF-området ikke ble vesentlig tilsidesatt som følge av gjenoppbyggingen, ved å legge vekt på at eiendommen allerede var tatt i bruk:

"Det dreier seg her om gjenoppbygging av en hytte som har delvis brent ned. Kommunen vurderer det slik at eiendommen allerede er tatt i bruk og således vil ikke hensynet bak bestemmelsen vil bli vesentlig tilsidesatt. Det legges videre vekt på at eiendommen ligger i en liten «klynge» med 5 andre hytter, slik at området for øvrig er bebygd."

Tiltakshaver kan ikke se at vurderingen skal være annerledes for Eiendommen. Eiendommen er allerede tatt i bruk. Videre vil erstatningsfritidsboligen vil være plassert på samme sted som tidligere hytte, og at størrelsen på fritidsboligen er som nevnt i samsvar med det som tillates etter Kommunedelplanen. Riving og gjenoppføring, vil på samme måte som en utvidelse av eksisterende fritidsbolig anses som en videreføring av eksisterende bruk av Eiendommen. Dette vil ikke utgjøre noen ytterligere konsekvenser for miljø og samfunn.

Dette vil også gjelde for Kommunens argumenter knyttet til økt bruk og at dette kan innebære en potensiell økning i uønsket ferdsel til villreinområder. Kommunen må legge til grunn at eksisterende hytte kan utvides til 150 m² BRA uten dispensasjon. Det foreligger intet grunnlag for å hevde at en erstatningsfritidsbolig på samme størrelse skal ha videre konsekvenser enn dette.

Tiltakshaver vil også bemerke at spørsmålet om infrastruktur, særlig vei, til Eiendommen allerede er avklart gjennom eksisterende atkomstvei. Det er ikke behov for nærmere avklaringer i plan av en eksisterende vei. Tiltakshaver hadde forstått at dette kunne vært relevant ved et rent nybygg, men kan ikke se at dette kan være relevant når det foreligger en etablert vei/atomst til Eiendommen fra før. Igjen bemerkes det at slike forhold må anses avklart ved vedtakelsen av Kommunedelplanen. Det må

ha vært en forutsetning der at eksisterende fritidseiendommer skulle benytte seg av eksisterende veier.

Det etter dette ingen forhold som peker mot at hensynene bak Kommuneplanens pkt. 2.1.1 blir *vesentlig* tilsidesatt.

4.2 Fordelene er klart større enn ulempene

Det foreligger klart større fordeler enn ulemper.

Tiltakshaver presiserer igjen og viser til at Kommunen ikke har lagt til grunn riktig forståelse av fordelsbegrepet. Det er ikke et krav om at en fordel skal være "samfunnsmessig", se punkt 3.3.

Tiltakshaver viser videre til at riving og gjenoppføring av en ny fritidsbolig innebærer at det etableres en funksjonell og kvalitativt svært mye bedre fritidsbolig, sammenlignet med å beholde den gamle fritidsboligen og oppføre et tilbygg. Den gamle fritidsboligen må totalrehabiliteres for videre bruk. Fritidsboligen vil også være lite tilpasset et tilbygg og skape en mindre sammenhengende estetikk og landskapstilpasning enn det som vil følge av en erstatningsfritidsbolig. Det er åpenbart en klar fordel med helhetlige og gode estetiske løsninger. Dette er også forhold som Kommunen selv peker på i sin vurdering ved at landskapsvirkningene vektlegges. Tiltakshaver kan ikke se at landskapsvirkningene skal være bedre med et tilbygg enn en helhetlig løsning. Tvert imot, en helhetlig løsning vil kunne tilføre gode arkitektoniske kvaliteter med høyest mulig tilpasning til omkringliggende hytter og landskap.

Dette kan illustreres nærmere ved å se på de svært begrensede virkningene nabohytten påfører området. Fritidsboligen som nylig er modernisert og utvidet til tillatt utnyttelse har en svært begrenset påvirkning på landskapet og viser at det ikke er grunnlag for å hevde at utvidelser til tillatt omfang skal ha landskapsvirkninger av betydning.



Bilde 2: Eksisterende hytte med 150 m² BRA nabohytte i bakgrunnen

Det vises videre til at Kommunen i Avslaget vektlegger at fritidsboligens økte areal og standardheving innebærer en potensiell økning i bruken av fritidsboligen. Tiltakshaver minner igjen om at størrelsen på fritidsboligen er i samsvar med det som tillates etter Kommunedelplanen. Størrelsen er dermed ikke dispensasjonsavhengig, det er kun at dette gjøres som en erstatningshytte fremfor en utvidelse som gjør det avhengig av dispensasjon fra Kommunedelplanens LNF-bestemmelser. Innenfor Kommunedelplanen har Tiltakshaver anledning til å rehabilitere eksisterende hytte og utvide denne inntil 150 m² BRA.

Videre vil fritidsboligen få samme antall sengeplasser med og uten dispensasjon. Det er dermed ikke slik at tillatelse til dispensasjon fra kommunedelplanens pkt. 2.1.1 vil innebære økt bruk sammenlignet med de arbeider som kan tillates uten dispensasjon. I lys av dette kan det heller ikke legges vekt på Statsforvalterens frarådingen knyttet til at tiltaket kommer i konflikt med nasjonale/regionale føringer for villrein på grunn av potensiell økt bruk av villreinområdet. Som presisert knytter dispensasjonen seg kun til å sikre en funksjonell og kvalitativ bedre løsning.

I likhet med Kommunen, påpeker Tiltakshaver at det er 1700 meter til det definerte villreinområdet. Dette må ha vesentlig betydning for vurderingen av hvordan tiltaket påvirker villreinsområdet. Det er på det rene at hovedvekten av bruken kommer til å være rundt fritidsboligen i god avstand til villreinområdet. Det skal også legges til at det i området rundt fritidsboligen er kort avstand til alpinanlegg med døgnkontinuerlig maskindrift og flere hytter, preparert langrennsløype på den andre siden av elven (dvs. ca. 70 meter fra fritidsboligen) som utgjør den mye brukte hovedløypen fra Havsdalen til Prestholtseter i vinterhalvåret, turløyper på nordsiden og østsiden av fritidsboligen som benyttes i sommerhalvåret (se kart på bilde nr. 4 nedenfor) samt veier (Havsdalsvegen og Prestholtvegen) i umiddelbar nærhet hvor det er mye trafikk om våren, sommeren og høsten av turister som kjører opp til Prestholtseter ved foten av Hallingskarvet. Kommunen er godt kjent med at alpinanlegget innebærer både lys, støy og annen drift, og at dette, sammen med skiløpene, stiene og veiene i nærheten, vil langt overstige enhver eventuell minimal påvirkning fra fritidsboligen. Det understrekes uansett igjen at omfanget av bruken av tiltaket i seg selv vil være i samsvar med Kommunedelplanen.

Det er i lys av dette ikke grunnlag for å hevde at oppføring av erstatningshytte vil komme i konflikt med nasjonale eller regionale føringer for villrein og landskapsvirkninger.

Kommunen har også nevnt at Eiendommen ikke har slokkevann på vinterstid. Tiltakshaver viser i denne forbindelse til kommunens sak 2022/2865 (se kart på s. 8) hvor det ble gitt dispensasjon fra kravet til slokkevann som følge av at det ikke er vinterbrøytet vei frem til eiendommen. Kommunen la vekt på at fritidsboligen lå langt fra nærmeste bygning, og at i den perioden eiendommen ikke er tilgjengelig med tankbil er terrenget normalt snødekt. Eiendommen oppfyller de samme vilkårene og slokkevannsutfordringer på vinterstid er derfor ikke relevant i denne sammenhengen.

Tiltakshaver kan som følge av dette ikke se at Kommunen har påvist noen reelle ulemper ved tiltaket. Det foreligger imidlertid klare fordeler i helhetlig løsning, både estetisk og funksjonelt. En erstatningshytte vil kunne oppfylle tekniske krav og benyttes av ulike brukertyper, i tillegg til å skape en estetisk og mer landskapstilpasset løsning. Fordelene er i lys av dette klart større enn ulempene.

4.3 Konklusjon

Med bakgrunn i det ovenstående innebærer ikke omsøkt dispensasjonen at hensynet bak Kommunedelplanens 2.1.1 blir vesentlig tilsidesatt. Det er videre ingen tvil om at fordelene klart større enn ulempene. Vilårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt.

5 Dispensasjon fra byggeforbud langs vassdrag

5.1 Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Tiltakshaver bemerker at Kommunen også for denne dispensasjon *under tvil* har lagt til grunn at hensynene bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt.

Tiltakshaver er enig med Kommunen i at det må legges vekt på at det er en eksisterende fritidsbolig på Eiendommen i dag og at tiltaket ikke kommer nærmere elven Vesleåne enn denne, samt at tiltaket ikke vil endre muligheten for ferdsel og opphold langs elven fra dagens situasjon. Det fremheves også at det er en høydeforskjell på 10 meter mellom tiltaket og elven.

Tiltakshaver viser til at Kommunen har en etablert praksis hvor det gis dispensasjon til søknader om utvidelse av fritidsboliger der utvidelsen ikke fører til at bebyggelsen på eiendommen kommer

nærmere vassdraget enn eksisterende bebyggelse. Det vises eksempelvis til sak 2022/2865 hvor Kommunen innvilget dispensasjon fra byggeforbudssonen langs vassdrag, jf. vedtak av 11. april 2023. I vedtaket bemerker Kommunen at dette er fast praksis:

"Dispensasjon fra byggeforbud langs vassdrag er tidligere gitt for utvidelse av fritidsboliger der tilbyggene ikke fører til at bebyggelsen på eiendommen kommer nærmere vassdraget enn eksisterende bebyggelse. Med henvisning til dette ser ikke rådmannen noen grunn til å gjøre en annen vurdering i denne saken. Tilbygget blir som eksisterende fritidsbolig liggende ca. 50 meter fra elva og vil ikke vesentlig tilsidesette bestemmelsens hensikt."

Tiltakshaver påpeker at de samme hensynene vil gjelde for en dispensasjon for avstand til vassdrag for en lovlig utvidelse som for en erstatningshytte som etableres i samme eller lenger avstand til vassdrag. Kommunens faste praksis innebærer dermed at det skulle vært innvilget dispensasjon i denne saken.

I vurderingen har Kommunen i mangel av andre kilder benyttet mye plass til å vise til strandsonehensyn og problematikken knyttet til privatisering av strandsone i sjø, særlig i forbindelse med bit for bit nedbygging. Tiltakshaver vil bemerke at hensynene bak 100-metersgrensen mot vassdrag i Hol kommune ikke kan likestilles med hensynene som gjør seg gjeldende i strandsone ved sjø. Hensynene som gjør seg gjeldende ved utbygging mot vassdrag er i mindre grad knyttet til ren privatisering av vassdrag og i større grad knyttet til å sikre avstand til vassdrag for flom, friluftsliv og naturmangfold.

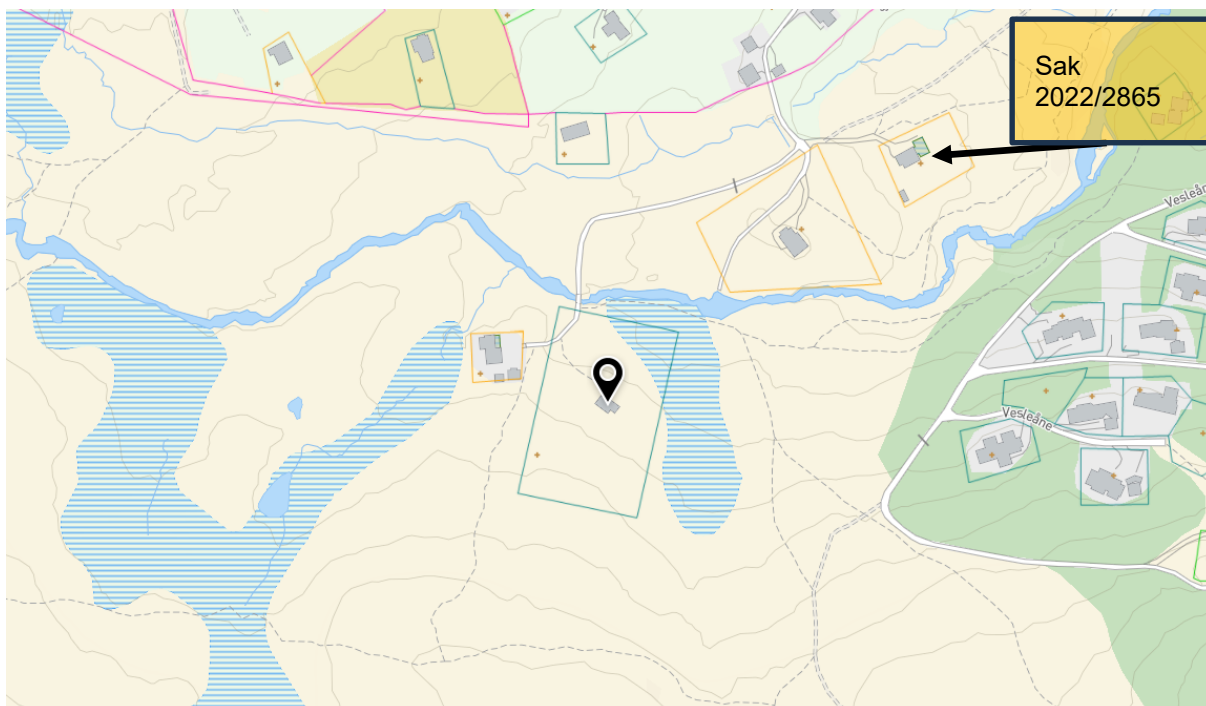
Tiltakshaver vil bemerke at ingen av disse hensynene blir påvirket av tiltaket. Avstanden på 58 meter, med en høydeforskjell på 10 meter, samt at tiltaket ikke kommer nærmere elven Vesleåne enn eksisterende fritidsbolig på Eiendommen i dag, innebærer at elven og vassdraget for øvrig ikke blir påvirket av tiltaket. Når det gjelder naturmangfold, er det klart at tiltaket ikke har noen påvirkning på vassdraget eller vassdragets kantsone. Hovedhensynet for byggegrensen mot vassdrag er derfor fullt ut ivarettatt. Videre innebærer avstanden og høydeforskjellen at vannføringen i vassdraget ikke påvirkes av fritidsboligen, uavhengig av om det er flom.



Bilde 3: Eksisterende hytte med Vesleåne nedenfor og nyetablert hyttefelt 200 meter mot øst (øverst tilhøyre i bildet)

Heller ikke hensynet til friluftsliv påvirkes ettersom det allerede er en fritidsbolig på Eiendommen i dag og det er allerede etablert turstier mellom fritidsboligen og elven og på nordsiden av fritidsboligen (se bilde 4 nedenfor) som ikke berøres av tiltaket. Det vil med andre ord ikke være noen forskjell på bruken av arealene rundt Eiendommene om tiltaket gjennomføres.

Arealene på oversiden (sydsiden) av Eiendommen mot skianlegget er ikke naturlig i bruk til friluftsliv i dag, se blant annet utklipp fra kart som viser etablerte stier i denne delen av Havsdalen:



Bilde 4: Oversiktskart over området som viser fritidsboligen Tiltaket omfatter (pin), omkringliggende fritidsboliger (herunder fritidsboligen som gjelder sak 2022/2865), elven Vesleåne og turstier i stiplet linje mellom fritidsboligen og elven (mot øst), samt på nordsiden av fritidsboligen.

Kommunen legger i Avslaget vekt på at fritidsboligen blir vesentlig større i areal og høyde enn eksisterende fritidsbolig. Tiltakshaver finner det igjen nødvendig å presisere at størrelsen på fritidsboligen er i samsvar med det som tillates etter Kommunedelplanen.

Tiltakshaver bestrider på denne bakgrunn at en innvilgelse av dispensasjon i denne saken vil bidra til en "bit-for-bit-nedbygging" av området nær vassdraget. Dersom dagens fritidsbolig rives og det gjenoppføres en ny på samme sted vil allmenhetens situasjon forbli uendret. Tiltakshaver påpeker også at tiltaket er plassert lenger unna elven enn andre eksisterende bygninger i området.

Tiltakshaver kan i lys av dette ikke se at en gjenoppføring av ny fritidsbolig på samme sted som eksisterende fritidsbolig, og med størrelse i samsvar med det som tillates etter Kommunedelplanen, skal vurderes annerledes. Det vises herunder også til at avstanden fra vassdraget er lenger unna enn flere andre eksisterende fritidsboliger i området, og hele 9 meter lenger unna en tiltaket som ble godkjent i sak 2022/2865. Det er også en høydeforskjell på ca. 10 meter mellom bygg og elv som gjør at avstanden vil oppleves som enda større enn målene tilsier og medfører at det ikke vil være noen reell påvirkning på vassdraget.

Samlet taler det forannevnte med styrke for at hensynet bak byggeforbudet langs vassdrag ikke er vesentlig tilsidesatt i denne saken.

5.2 Fordelene er klart større enn ulempene

Tiltakshaver viser igjen til at Kommunen ikke har lagt til grunn riktig forståelse av fordelsbegrepet. Det er ikke et krav om at en fordel skal være "samfunnsmessig", se punkt 3.3.

Tiltakshaver bemerker at dispensasjon for å tillate tiltaket innenfor 100-metersgrensen medfører klare fordeler knyttet til at det kan bygges en bærekraftig, funksjonell og estetisk fritidsbolig. Som presisert under punkt 3.3 vil økt utnyttelse av Eiendommen i tråd med øvrige bestemmelser i gjeldende arealplaner være en objektiv fordel.

Kommunen peker på at det er en ulempe at dispensasjonen vil føre med seg en "*bit-for-bit-nedbygging*" av området nær vassdraget. Slik som presisert i avsnittet ovenfor vil en justering av eksisterende fritidsbolig, med en utvidelse i tråd med Kommunedelplanen ikke falle inn under et slikt begrep, slik at dette ikke innebærer noen ulemper ved tiltaket som kan tillegges særlig vekt.

Tiltakshaver kan som følge av dette ikke se at Kommunen har påvist noen reelle ulemper ved tiltaket. Fordelene er klart større enn ulempene.

5.3 Konklusjon

Med bakgrunn i det ovenstående innebærer ikke omsøkt dispensasjonen at hensynet bak Kommunedelplanens punkt 3.1 blir vesentlig tilsidesatt. Det er videre ingen tvil om at fordelene klart større enn ulempene. Vilårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt.

6 Avslutning

Kommunen har lagt til grunn både rettslige og faktiske feil ved vurderingen av tiltaket. Vilårene for dispensasjon fra Kommuneplanens punkt 2.1.1 og bygggrensen mot vassdrag i punkt 3 er oppfylt.

Kommunen anmodes om å oppheve eget vedtak og det må fattes nytt vedtak om innvilgelse av dispensasjon.

Med vennlig hilsen



Anders Hilt
Senioradvokat

T: +47 24 13 15 00
anders.hilt@dlapiper.com

Advokatfirma DLA Piper Norway DA