

**5/88 - Søknad om dispensasjon frå plankrav. Tilbygg til hytte. Ustaoset**

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
76/25	Utvalg for plan og utvikling	12.06.2025

Rådmannens innstilling

Søknaden om dispensasjon frå plankravet i planføresegn 1.1 til arealdelen av kommuneplanen for oppføring av tilbygg til hytte på eigedomen 5/88, blir avslått med heimel i plan- og bygningslovas § 19-2.

Grunngjevinga er at ein dispensasjon frå plankravet for oppføring av planlagte tilbygg til hytte i dette området, vil vera ei vesentleg tilsidesetting av føremålet med planføresegna. Det er heller ikkje er funne at fordelane med ein dispensasjon er klart større enn ulempene. Jf. vurderinga som er gjort av søknaden.

Det må leggest avgjerande vekt på fråsegn frå Statsforvaltaren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus i brev av 29.4.2025 om at ein dispensasjon vil vera i konflikt med nasjonale og regionale interesser primært knytt til omsynet til villrein, men og ut frå omsynet til landskapet. Det må og leggest vekt på villreinnemnda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell si fråsegn ved brev av 8.5.2025, og deiras påpeiking av omsyn som må takast opp mot villreininteressene. Fordelane med ein dispensasjon er av generell og privat art, og desse fordelane ikkje funne å vera klart større enn desse ulempene. Vilråra for at kommunen ev. kan gjera vedtak om dispensasjon er dermed ikkje til stades.

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 76/2025 i møte den 12.06.2025

Behandling

Forslag fremmet av Tom- Erik Løvsletten (Ap) på vegne av Ap og H:

Utvalg for Plan – og Utvikling viser til plan – og bygningslovens § 20-1 og vedtar med hjemmel i Kommuneplanens arealdel 2014 – 2025, punkt 1.2 e at byggesøknad for oppføring av tilbygg til fritidsbolig på gnr 5/88 på Ustaoset, kan behandles ,uten krav om detaljregulering. Tiltaket ligger i utbyggingsområde i Kommuneplanen og i et etablert hyttefelt.

Tiltaket vurderes å være i tråd med unntaksbestemmelsene i det juridisk vedtatte punkt 1.2 e) og kravene i punkt 2.2.

Tilbygget plasseres ikke i område med vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktig for naturmangfold.

Kommunestyrets vedtak i sak 27/2025 bekrefter at byggeområder i Hol Kommunes Kommuneplan skal forstås som byggeområder. Hensynet til villrein skal ivaretas gjennom tiltak innenfor villreinområdet, ikke gjennom å hindre bygging på etablerte fritidseiendommer.

På denne bakgrunn kan det gis byggetillatelse uten krav om dispensasjon fra plankravet, da vilkårene etter Kommuneplanens punkt 1.2 e) er oppfylt.

Anders Tørrisplass (H) ba om felles gruppemøte. Møte ble hevet kl. 10:55. Møte ble satt kl. 10:58

Votering:

Rådmannens innstilling ble satt opp mot forslag fremmet av Tom- Erik Løvsletten (Ap) på vegne av Ap og H.

Forslag fremmet av Tom- Erik Løvsletten (Ap) ble vedtatt med 4 mot 3 (Sp, Bl, Sv).

Vedtak

Utvalg for Plan – og Utvikling viser til plan – og bygningslovens § 20-1 og vedtar med hjemmel i Kommuneplanens arealdel 2014 – 2025, punkt 1.2 e at byggesøknad for oppføring av tilbygg til fritidsbolig på gnr 5/88 på Ustaoset, kan behandles ,uten krav om

detaljregulering. Tiltaket ligger i utbyggingsområde i Kommuneplanen og i et etablert hyttefelt.

Tiltaket vurderes å være i tråd med unntaksbestemmelsene i det juridisk vedtatte punkt 1.2 e) og kravene i punkt 2.2.

Tilbygget plasseres ikke i område med vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktig for naturmangfold.

Kommunestyrets vedtak i sak 27/2025 bekrefter at byggeområder i Hol Kommunes Kommuneplan skal forstås som byggeområder. Hensynet til villrein skal ivaretas gjennom tiltak innenfor villreinområdet, ikke gjennom å hindre bygging på etablerte fritidseiendommer.

På denne bakgrunn kan det gis byggetillatelse uten krav om dispensasjon fra plankravet, da vilkårene etter Kommuneplanens punkt 1.2 e) er oppfylt.

Saken avgjøres av

Utval for plan og utvikling

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon Hansen.pdf
- 2 A20-1 Plan og snitt.pdf
- 3 A20-1 Fasader.pdf
- 4 A10-1 Situasjonsplan.pdf
- 5 Statsforvaltaren si fråsegn
- 6 Villreinnemnda si fråsegn

Saksopplysninger

Saka gjeld planar om oppføring av to tilbygg til hytta på fritidseigedomen 5/88, på Ustaoset. Eigedomen ligg i område vist som eksisterande fritidsbygg i arealdelen av kommuneplanen, der planføresegn 1.1 for eit tiltak som dette har krav om utarbeiding av reguleringsplan. Det kan ev. gjerast unntak frå plankravet, men vilkåra for det er ikkje funne å vera til stades og det er sendt inn søknad om dispensasjon frå dette plankravet.

Hytta ligg i snaufjellområde om lag 1046 moh. og er i dag målt til å ha eit areal på 116,5 m² BYA. Tilbygga er planlagt med eit totalt areal på 33,5 m², slik at hytta si storleik etter tilbygging blir 150 m² BYA. Eit mindre uthus på eigedomen skal rivast. Søknaden er grunngjeve med at det er fleire hytter i området rundt, det er løysing for vassforsyning og avløp. Det er vegtilkomst sumartid, og dokumentert løysing for vinterparkering.

Avstand til villreinområde er om lag 1,15 km med fleire hytter mellom denne hytta og villreinområdet. Tiltaket vil ikkje auke overnattingskapasiteten, og kjem ikkje i direkte konflikt med villreininteressene. Tiltaket vil heller ikkje koma i konflikt med grøntkorridor, myr eller vann, og eit tilbygg til ei hytte gjer at det heller ikkje vil røre ved sårbart område på snaufjell. Tilbygget fører til liten eller inga endring av silhuettverknaden. Det er funne lite føremålstenleg å utarbeide detaljreguleringsplan for planlagte tiltak, som fører til ei hytteutforming og storleik i samsvar med rammene for det i kommuneplanen. Det visast til vedtaket om dispensasjon for oppføring av ny hytte på naboeigedomen 5/107, samt nye hytter på eigedomane 5/277 og 5/80.

-

Det vart bede om fråsegn til dispensasjonssøknaden frå Statsforvaltaren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, Buskerud fylkeskommune og Villreinnemnda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell.

Statsforvaltaren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

I si fråsegn ved brev av 29.4.2025 viser statsforvaltaren til at det på høgfjellet er viktig at det utøvast ein streng praksis for nye byggetiltak, av omsyn til dei sterke ålmenne interessene som gjeld i slike område. Sjølv om ei sak kan ha liten innverknad isolert sett, vil den samla verknaden av tiltak over tid føre til ei uheldig lasting. Sentrale problemstillingar knytt til statsforvaltaren sitt ansvarsområde er m.a. omsynet til landskapsverdiane i området og nærleiken til villreinområde.

Noverande areal på hytta må reknast å vera stor nok til eit normalt hytteliv. Ei utviding heilt opp til 150 m² BYA er uheldig med den eksponerte plasseringa på snaufjellet. Nærleiken til villreinområde gjer og at større tilbygg/ auke av overnattingskapasitet vil kunne føre til ei auka ferdsel i villreinområde. Villreinstamma på Nordfjella er klassifisert med dårleg tilstand etter kvalitetsnorma som er utarbeidd, og negativ påverknad i form av auka ferdsel inn i villreinområde er ei utfordring. Området rundt Hallingskarvet er viktig som beiteområde. *«Den økte ferdselen i området som følgje av all hytteutbygginga har resultert i at villreinen bruker desse områda mindre. Med omsyn til villrein er det viktig å snu den negative utviklinga. Bygging av nye hytter og større utvidingar tett på villreinområdet er ikkje svar på dette.»*

Sjølv om tilbygget i seg sjølv ikkje er meint til overnatting, vil ei utviding føre til auke av overnattingskapasiteten ved at dette kan *«frigjere plass i hytta som kan nyttast til soverom.»* Kommunen bør difor sjå til forslaget til den nye arealdelen, der det er forslag om å avsette dette området til LNF. Sjølv om det i dag er plankrav og tiltaket krev dispensasjon frå dette, vil eit framtidig LNF-føremål gjere det forbode med nye hytter. Det signaliserast med dette forslaget til føremålsending ei strengare forvaltning for vidare utbygging i desse områda.

I tillegg til klassifiseringa av villreinstamma i Nordfjella, viser Statsforvaltaren og til *Statlige planretningslinjer for areal og mobilitet* som trådde i kraft 24.1.2025, der det i pkt. 3.5 og 3.8 blir slått fast at det er viktig å unngå utbygging i og over skoggrensa og at *«arealplanlegginga skal bidra til å nå målet om ei heilskapleg og restriktiv arealforvaltning av villrein fjellet.»* Det blir vidare vist til *«regional plan for areal og transport i Buskerud 2018, Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2023-2027 og rettleiaren om fritidsbustader til Kommunal- og distriktsdepartementet frå 2022»*. Alle er tydelege på at det ikkje bør leggjast til rette for utbygging over skoggrensa og i overgangssona mot snaufjellet. Tomta i denne saka ligg eksponert i landskapet og tilbygget vil bidra til å forsterke det bygde preget.

Statsforvaltaren gjer fylgjande konklusjon:

«Vi meiner saka kjem i konflikt med nasjonale og regionale interesser knytt til landskap og villrein. Ut frå dette vil vi klart anbefale at søknaden om oppføring av tilbygget på 30 m² blir avslått. Vi meiner det er viktig at det ikkje opnast for større tilbygg over skoggrensa og på areal som ligg tett på villreinens leveområde. Vi legg også vekt på at det er mange hytter her kor eigar kan ha eit ynskje om liknande. Ei eventuell godkjenning av søknaden kan resultere i ei vanskeleg handterbar praksis. Tilbygget med ein liten bod har vi ikkje nokre spesielle merknader til.»

Vi ber om å bli halde orientert om kommunens vidare behandling av saka, slik at vi kan vurdere å klage på ei eventuell godkjenning av søknaden.»

Villreinnemnda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell

Villreinnemnda uttrykker i si fråsegn den 8.5.2025 at dei er kritisk til bygging av nye hytter og anna aktivitet, som ligg i nærleiken til villreinen sitt leveområde i Nordfjella. «*Det er naturleg at mykje av ferdsla frå hyttefelta går inn i dei gode beiteområda for reinen, og kan føre til at områda går ut av bruk. Det er denne totale auken i aktivitet og ferdsle som er negativ. Bit-for-bit nedbygginga av naturen er eit av dei største trugsmåla for å kunne ta vare på villreinens leveområde for framtida og som villreinnemnda er uroa for.*»

Nemnda viser til at kunnskapen om villreinen sine levekår har auka bare på dei siste par åra, og Nordfjella villreinområde er blitt klassifisert med raud status, dvs. dårleg kvalitet. «*Det er i norma vurdert at arealbruken til reinen på sørsida av Hallingskarvet i vesentleg grad er påverka av ferdsle. Reinen har her ei arealunnviking på over 90%, både på sommar- og vinterbeite.*» Det er utarbeidd tiltaksplanar med mål om å betre situasjonen for villreinen. «*To av tiltaka for å nå måla er relatert til hyttebygging: arealforvalting og ferdsle. For å nå målet om å betre tilstanden til villreinen i Nordfjella, må ferdsla inn i området avgrensast.*»

«*Tiltaket det er søkt om her er bygging av to tilbygg som ikkje inneber auke i tal sengeplassar. Den totale aktiviteten og ferdsla vil truleg ikkje auke med tilbygga. Når tiltaket ligg midt inni etablert hyttefelt, meiner vi det omsøkte tiltaket ikkje vil ha spesielle negative effektar på villreinen i Nordfjella. Det er sjølvstøtt uheldig uansett med den totale aktiviteten i hyttefelta i Hol kommune som inneber mykje anleggsarbeid, motorferdsle og anna som føl med. Det er vanskeleg å vurdere i kva grad dette har innverknad på villreinens bruk av beiteområda mellom skarvet og hyttefelta.*

Alle tiltak som kan ha ei verknad på villreinens habitatbruk og overleving må vurderast basert på tilgjengeleg kunnskap for områda. Dette gjeld òg i enkeltsaker, der ein må sjå på den samla belastninga tiltaket vil kunne medføre på villreinstamma. Det er i fleire andre «villreinkommunar» i Sør-Noreg mange slike saker, som kvar for seg er uproblematisk, men som i sum likevel fører til ein bit-for-bit utbygging som er klårt uheldig, dersom vi skal ha håp om å ta vare på villreinens leveområde for framtida. Vi viser og til våre uttaler i liknande saker i Hol kommune i 2024 og 2025.»

Villreinnemnda gjer fylgjande konklusjon:

«*Villreinnemnda har ikkje avgjerande merknadar til det omsøkte tiltaket. Vi ventar elles at kommunen vurderer nøye dei mange søknadane i kommunen om nybygging, tilbygg, uthus osv. i område som ligg nært inn til villreinens leveområde i Nordfjella. Det er summen av alle tiltaka som kan føre til at område som villreinen har nytta, og kan nytte i framtida, kan komme til å gå ut av bruk. Vi ber derfor kommunen om å vere varsam med å gje dispensasjonar til slike tiltak som kan kome i konflikt med nasjonale naturverdiar som t.d. Nordfjella villreinområde.*»

Buskerud fylkeskommune

Fylkeskommunen har ikkje sendt inn fråsegn innan fristen som vart satt for det.

Forhold til overordnet plan

Arealdelen av kommuneplanen. I område på plankart vist som eksisterande fritidsbygg

Miljøkonsekvenser

Sjå under «Vurdering».

Økonomiske konsekvenser

Ikkje vurdert

Vurdering

Bygging av hytter og frådelling for oppretting av fritidseigedomar har i Hol kommune skjedd over eit langt tidsrom, etter den til ein kvar tid gjeldande regelverk. Dette har ført til at det i kommunen er mange hytter i område utan detaljreguleringsplan. Slike områder omfattar store areal, med forskjellige landskapstyper både over og under skoggrensa. Etter at ordninga med krav om utarbeiding av kommuneplanar vart innført, vart rammer for kva utbygging som kan skje i slike områder regulert av arealdelen til kommuneplanen. I gjeldande plan er hovudkravet at slik utbygging ikkje skal skje utan utarbeiding av reguleringsplan. Planføresegn 1.1.

Kommuneplanen opnar for at det ved planar om utbygging kan gjerast ei konkret vurdering og avgjerd basert på tiltakets plassering, opplysingane i saka og kunnskapsgrunnlaget ein har på søknadstidspunktet, og ut frå denne vurderinga ev. gjera unntak frå plankravet. Føresegnen er da at tiltaket etter denne vurderinga ikkje kjem i konflikt med opplista kriterier i strekpunkt til planføresegn 1.2 bokstav e. Kriterier som her er opplista tar og for seg interesser som statleg og regionalt mynde har eit ansvar for å sjå til at eit tiltak ikkje er i strid med, og – jf. plan- og bygningslovas § 1-4 andre leddet – skal bygningsmynde da hente inn fråsegn frå desse. Mottekne fråsegner frå statleg og regionalt mynde må da leggest avgjerande vekt på ved vurdering opp mot aktuelt strekpunkt og vidare sakshandsaming. Om ei utbygging er i konflikt med kriteria som er lista opp for eit ev. unntak, må ei avklaring om slik utbygging kan skje da få si vurdering ved utarbeiding av reguleringsplan. Eller ved handsaming av søknad om dispensasjon frå plankravet.

I denne sak er det søkt om dispensasjon frå plankravet, og med tilvising til fråsegner frå statsforvaltaren og villreinnemnda til denne søknaden kan heller ikkje unntaket frå plankravet vurderast å vera til stades.

Planføresegn 1.2 bokstav e til arealdelen av kommuneplanen uttrykker eksplisitt at det ved avgjerd om eit tiltak ev. er unnateke plankravet må gjerast ei vurdering opp mot naturmangfald. Juridisk avdeling hos statsforvaltaren har som klageinstans på vedtak registrert i kommunens arkivsak 24/1806 lagt til grunn at ei vurdering opp mot at utbygging *«ikke plasseres i område med vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snauffjell eller områder som er viktige for naturmangfold»* må sjåast i ein større samanheng. Jf. her og naturmangfaldslovas § 10 at ei *«påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.»*

-

Ein søknad om dispensasjon handsamast etter reglane i plan- og bygningslovas (pbl.) § 19-2. Det er her m.a. krav om at for å kunne gje dispensasjon må denne ikkje vesentleg setja til side føremålet bak planføresegn eller arealbruk vist i plan, og nasjonale eller regionale interesser må ikkje vesentleg bli satt til side. I tillegg skal fordelane med å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene. Med fordelar er det i hovudsak meint i høve til samfunnsinteressene. Sjølv om desse to kumulative vilkåra er til stades, står kommunen fritt til å ta avgjerd om dispensasjonssøknaden blir komen i møte eller ikkje. Ingen har krav på å få innvilga ein dispensasjonssøknad.

Vurdering opp mot plan- og bygningslovas § 19-2 er eit rettsanvendelsesskjøn, der det ikkje skal leggst avgjerande vekt på presedens/ omsynet til likehandsaming. Tilvising til liknande saker i området og vedtak om dispensasjon frå plankrav kan difor ikkje tilleggst særleg vekt. Til liks med vurdering opp mot om vilkåra for ev. unntak frå plankravet, må det også for dispensasjonssøknader gjerast ei konkret vurdering og avgjerd basert på tiltakets plassering, opplysingane i saka og – ikkje minst i denne saka – nyare kunnskap knytt til vurdering opp mot naturmangfaldslova. Ei vurdering opp mot naturmangfaldet kan altså ikkje avgrensast til kvar enkelt tomt eller tiltak, og i denne saka er det funne at tiltaket kan ha ei plassering i område *«som er viktige for naturmangfold.»* Her villreinen.

Villreinen er ein art Noreg har eit særleg ansvar for, og som gjer at prinsippa i naturmangfaldslovas §§ 8-12 da skal tilleggst større vekt.

Som både statsforvaltaren og villreinnemnda peikar på har kunnskapsgrunnlaget om villrein auka, og for villreinen i Nordfjella er tilstanden *«klassifisert med raud status, dvs. dårleg kvalitet.»* Det er mål om å betre tilstanden for villrein, som da vil omfatte tiltak som vil røre ved mange interesser. Inkludert eit ynskje om hyttebygging/ utviding av hytter nære villreinområder. Om det i slike områder kan skje slik utbygging må få si avklaring i ein planprosess, noko gjeldande planføresegn til arealdelen av kommuneplanen og krav.

Føremålet med utarbeiding av reguleringsplan er for å sikre klare juridisk bindande rammer for kva utbygging som kan skje i eit område, der alle med interesser i området kan koma med sine innspel og synspunkt i planprosessen og bli gjort avklaringar opp mot nasjonale og regionale føringar, rettleiarar og forventningar. Og – der det blir opna for utbygging – fastsetting av plassering, grad av utnytting, målemetode og høgder m.m. Rammene for utbygging som er gjeve i planføresegn 2.1 gjeld bare der det er funne at unntaket frå plankravet er til stades, og tilvisinga i søknaden om at planlagte tiltak ligg innanfor desse rammene er ikkje relevant. Kommunen vil normalt ikkje å bruke ressursar på utarbeiding av

reguleringsplanar for enkelttomter, da ein detaljreguleringsplan bør omfatte eit større naturleg avgrensa område.

Ved handsaming av denne søknaden om dispensasjon frå kravet om utarbeiding av reguleringsplan, må landskapet og nærleiken til villreinområde vektleggast. Om planlagte utbygging i denne saka vil vera ei vesentleg tilsidesetting av føremålet med plankravet, så må dette vurderast opp mot kva ein reguleringsplan ville ha avklart. Sett opp mot rammene som gjeld i dag, tilhøva i området ut frå plassering, infrastruktur og utbygging som har skjedd i området.

Villreinnemnda og statsforvaltaren har noko ulik konklusjon på kva innverknad tiltaket dispensasjonen gjeld, ut frå omsynet til villreininteressene. Begge viser likevel til at kommunen må vera varsam med å gje dispensasjon for tiltak nære villreinen sitt leveområde, som kan føre til auka ferdsel inn i dette området. Som villreinnemnda uttrykker det så er *«(B)it-for-bit nedbygginga av naturen er eit av dei største trugsmåla for å kunne ta vare på villreinens leveområde for framtida og som villreinnemnda er uroa for»* Rådmannen er her samd med statsforvaltaren at planlagt utforming av ny hytta vesentleg utviding utviding, og som kan føre til ei auke av overnattingskapasiteten. Om denne kapasiteten blit utnytta vil vera situasjonsbestemt.

Det kan heller ikkje – av omsyn til landskapspåverknaden i dette området – påreknast at hytter i slike områder kan ha ein storleik tilsvarande det som er sett på som vanleg ved hyttebygging under skoggrensa. Ved utbygging på naboeigedomen 5/107, vart det vist som eksempel at hytta som det no er ynskje om tilbygg til dannar silhuettverknad. Planlagte tilbygg vil ikkje dempe denne verknaden.

Ut frå ei samla vurdering av innkomne fråsegner, knytt villreininteresser og landskapspåverknad, må det stillast særlege krav til medverknad for avklaring om planlagte tiltak kan gjennomførast i slike område.

Og ut frå tiltakets utforming, plassering i landskapet, landskapstypen og omsynet til villreinen, er det dermed funne at ein dispensasjon frå plankravet vil vera ei vesentleg tilsidesetting av føremålet med eit slikt krav slik dette er nedfelt i planføresegn 1.1. Det første vilkåret for ev. å kunne gjera vedtak om dispensasjon er da ikkje til stades.

-

Med omsyn til det andre vilkåret – at fordelane med å gje dispensasjon skal vera klart større enn ulempene – må det og leggast vekt på ulempene knytt til villreininteressene. Ny kunnskap om status til villreinen gjer at det må leggast vekt på føre var prinsippet i naturmangfaldlova, og her vera varsam med tiltak som kan føre til negative verknader for villreinen. Noreg har eit særleg ansvar å ta vare på villrein, både nasjonalt og internasjonalt. Det må da leggast vekt på statsforvaltaren og villreinnemnda sine fråsegner, som skal sjå til at det blir tatt omsyn til villreininteressene ut frå dagens kunnskap og med eit mål om å betre levevilkåra for villreinen. Med tilvising til desse fråsegnene som er basert på den kunnskapen ein har i dag, må planlagt tiltak vurderast til å vera av ulempe for villreininteressene. Og også omsynet til landskapet. Fordelane med ein dispensasjon er av generell og privat art som alle kan gjera gjeldande, og desse fordelane kan ikkje vurderast til å vera av slik tyngde at det veg opp for ulempene knytt til regionale og statlege interesser.

Det andre vilkåret kommunen har for ev. å kunne gjera vedtak om dispensasjon, er ut frå dette heller ikkje til stades.

-

Søknaden om dispensasjon frå plankravet omfattar to tilbygg til hytta. Rådmannen er samd med statsforvaltaren i at tilbygget til hytta med bod og utan tilkomst innanfrå, neppe vil vera ei vesentleg tilsidesetting av føremålet bak plankravet. Og at det er ein fordel at oppbevaring av utstyr knytt til bruk av hytta til fritidsføremål, vedlikehald og vedlagring skjer på ein trygg og tørr plass. I staden for meir utsatt lagring under presenning e.l. som og er lite ynskeleg visuelt. Ein ev. revisjon av søknaden om dispensasjon for eit slikt tiltak, kan difor påreknast å bli komen i møte.