



55/489/0/0 Riving/bygging av ny fritidsbolig med garasje, Karistøltangen 29.

Dispensasjonsbehandling plankrav. Byggeforbud avstand vann.

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for plan og utvikling	

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslås dispensasjonssøknad fra kommuneplanens arealdel, punkt 1.1 om krav om utarbeidelse av reguleringsplan for riving av eksisterende fritidsbolig med 95m² BYA, og oppføring av ny fritidsbolig med integrert garasje med 186m² BYA. Vilåårene for at kommunen kan gi dispensasjon er ikke oppfylt.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling

Vedlegg

Vedlegg

- 1 Redegjørelse for tiltak-rammesøknad
- 2 Søknad om dispensasjon - Karistøltangen 29
- 3 A20-01 Plan 1 Etasje eksisterende
- 4 A40-1 Eksisterende fasader
- 5 A30-1 Snitt A og B eksisterende
- 6 A30-01 Snitt A B og C ny
- 7 A20-02 Arealfordeling eksisterende og ny
- 8 A20-01 Planer ny

- 9 A40-02 Fasade sørøst og sørvest ny
- 10 A40-01 Fasade nordøst og nordvest ny
- 11 2683-4200-01 Notat Tilstandsvurdering Karistøltangen 29
- 12 A10-01 Situasjonsplan eksisterende og ny
- 13 Søknad om dispensasjon - Karistøltangen 29 - gbnr. 55_489 - ny fritidsbustad og garasje - Hol ko.pdf
- 14 55/489/0/0 Tilbakemelding
- 15 Hol - Uttalelse til søknad om dispensasjon for riving og oppføring av en ny fritidsbolig - Karis.pdf
- 16 Brev til Hol kommune Utvalg for plan og utvikling 29-09-2025.pdf

Saksopplysninger

Kommunen mottok søknad 06.07.25 fra Core Arkitektur AS på vegne av tiltakshaver, der det søkes om å rive eksisterende fritidsbolig med 95m² BYA og oppføre ny fritidsbolig (med integrert garasje) med 186m² BYA på gbnr. 55/489. Avstand til Sløddfjorden i dag er 92m på det nærmeste, ny fritidsbolig er prosjektert med avstand mellom 82,8m og 106,8m.

Eiendommen ligger ca. 997 moh. Søker har vurdert at tiltaket kan unntas plankravet, og søker subsidiært om dispensasjon fra plankravet dersom kommunen er uenig i dette. Det søkes først og fremst om dispensasjon fra pkt. 1.7 byggegrense mot vann ettersom at tiltaket plasseres innenfor 100-metersbeltet mot Sløddfjorden.

Søkers argumenter for dispensasjon (se vedlegg for fullstendig begrunnelse):

- Det foreligger tilstandsvurdering som konkluderer med at alle konstruksjoner er vurdert til TG2 og TG3 ihht. NS 3424, tilsvarende gjelder miljømessige forhold og tekniske installasjoner. TG2 betyr blant annet at bygget har mangler i dokumentasjon og vesentlig redusert funksjon i forhold til dagens krav. TG3 betyr at byggverket eller delen har totalt eller nært forestående funksjonssvikt; eller behov for strakstiltak.
- Tiltakshaver viser til at det overordnede målet er å legge til rette for et bærekraftig hytteliv tilpasset dagens krav til standard, kvalitet og funksjonalitet. Oppgaven søkes tilnærmet gjennom demontering av eksisterende strukturelle bygningselementer for så å gjenoppbygge en erstatningshytte med arealtilføyer som omsøkt.

- Vedrørende avstand til Sløddfjorden:

«Eiendommen avgrenses til en bukt og avstandsmål fra nærmeste vegg-liv til sjølinje vil derfor variere mellom de to buktene. Eksisterende fritidsbolig er i hovedsak plassert utenfor 100 meters belte, men måles også til ca. 92 m. Dagens løsning hva gjelder byggets plassering og avstand til vei, kan med fordel optimaliseres med tanke på tilkomst, brøyting og veivedlikehold. Et styrende premiss for utforming og orientering av ny erstatningshytte har derfor vært motivert av å forbedre eksisterende veitilkomst ved å skape større avstand mellom vei og vegg-liv. Ny fritidsbolig vil ved ferdigstilling ligge parallelt med vei med en minimums avstand til vegg-liv på ca. 1.6 m. Konsekvensen er at hytten vil ligge nærmere vassdrag/Sløddfjorden enn 100 m., målt i rett linje fra nærmeste vegg-liv. Ny avstand vil være 106,8 og 82,8 m. til Sløddfjorden.

Dispensasjonsforholdet - begrunnelse:

En dispensasjon fra en plan endrer ikke planen, den innebærer bare at planen fravikes for det aktuelle tilfellet søknaden gjelder. Det kan innvilges dispensasjon fra regler gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven når "særlige grunner" taler for det, jf. Pbl. Kapittel 19. En dispensasjon fra byggeforbud langs vassdrag er i dette tilfelle et unntak fra det generelle forbudet mot å bygge i soner nærmere vassdrag enn 100 m som følger av plan og bygningsloven. Byggeforbudet er innført for å ivareta hensyn til natur, miljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser og skal sikre fri ferdsel og beskytte mot skader fra flom og erosjon. En dispensasjon kan bare gis dersom fordelene ved å tillate tiltaket er klart større enn ulempene og dersom hensynene bak byggeforbudet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Disse hensyn blir vurderes konkret i hvert tilfelle.

Forhold som taler for at dispensasjon kan gis i dette tilfelle er som følger:

✓ Tiltaket hemmer ikke fri ferdsel eller friluftsinnterese ettersom etablert sti og løypenett ikke berøres som følge av tiltaket.

✓ Gjeldene planbestemmelse tillater utvidelse av eksisterende boliger, næringsbygg og fritidsbebyggelse hvis allmenhetens tilgang til strandsonen ikke blir redusert., jf. § 11-11 nr.5.

✓ Ny erstatningshytte søkes oppført på samme sted som eksisterende fritidsbolig. Tiltaket har således beskjedne og begrenset innvirkning på ubebygd landskap utover det som allerede er bebygd/berørt.

✓ Omsøkt tiltak forbedrer tilkomst, vedlikehold og brøyteforhold langs atkomstvei og har således en positiv innvirkning på helse, miljø og sikkerhetsforhold ved eiendommen.

✓ Nærliggende eiendommer det er naturlig å sammenligne tiltaket med er bygget i forbudsonen med vesentlig kortere avstand til vassdrag enn omsøkt tiltak.

✓ Tiltaket påvirker ikke eksisterende nærliggende grøntområder

✓ Tiltaket ligger ikke skred eller flomutsatt sone.

OPPSUMMERING AVSTANDSKRAV TIL VASSDRAG

Etter vår vurdering foreligger det en kvalifisert overvekt av fordeler til å gi dispensasjon da tiltaket ikke medfører vesentlig virkning for miljø og samfunn. De allmenne interesser blir ikke berørt eller tilsidesatt. I henhold til § 19-2 første ledd kan kommunen etter vår vurdering innvilge dispensasjon i dette tilfelle ettersom tiltaket ikke tilsidesetter vesentlige hensyn i loven og ivaretar således både formålet med loven og bestemmelser i planen. Vi vurderer derfor fordelene ved å gi dispensasjon som klart større enn ulempene i dette tilfelle.»

- **«VEDRØRENDE PLANKRAV KNYTTET TIL NATURMANGFOLD OG REININTERESSER**

Som følge av at omsøkt tiltak er i et eksisterende byggeområde med tilhørende fritidsbebyggelse omfattes tiltaket etter vår vurdering av unntaksbestemmelsene i gjeldene reguleringsplan, punkt a), d) og e). Tiltaket utløser således ikke krav om reguleringsplan. Et eventuelt krav om reguleringsplan/planprosess kan imidlertid knyttes til ønske om å få belyst og avklart tiltakets innvirkning på naturmangfold og villreininteresser på Karistøltangen. Vår vurdering er at dette er belyst i flere lignende saker de siste årene, blant annet sak 508/2024, 74/2025 og 75/2025. Punkter under er delvis referert fra disse godkjente sakene:

✓ Karistøltangen er en halvøy beliggende på 1000 moh og er begrenset av Sløddfjorden i nord/vest og Ustevann i sør/vest. Mot nord/øst er Karistøltangen avgrenset fra fjellområdene og snaufjellet av RV7 og jernbanen som ligger tett på

hverandre. Karistøltangen er påviselig ikke et naturlig sted for villrein å oppholde seg i eller vandre gjennom.

✓ Avstand til villreinområdet på snaufjellet er over 1 km i luftlinje.

✓ Området hvor tiltaket er plassert har til dels tett vegetasjon.

✓ Bygget plasseres der det allerede er gjort inngrep, der det allerede står en hytte.

Tiltaket skjer i et område med relativt tett vegetasjon, og langt fra snaufjellet. Tiltaket kommer derfor ikke i konflikt med områder med vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktig for naturmangfoldet.

✓ Kommunestyrets vedtak i sak 27/2025 bekrefter at byggeområder i Hol Kommunes Kommuneplan skal forstås som byggeområder og at hensyn til villrein skal ivaretas gjennom tiltak innenfor villreinområdet, ikke gjennom å hindre bygging på allerede etablerte fritidseiendommer. På denne bakgrunn kan det gis byggetillatelse uten krav om dispensasjon fra plankravet, da vilkårene for unntak etter Kommuneplanens punkt 1.2 e) er oppfylt.

✓ Tiltaket medføre ikke økt bruk, ferdsel eller påvirkning på villrein eller naturmangfold.

✓ Tiltaket gir bedre energiløsning, oppfyller dagens byggekrav og erstatter et bygg i forfall. En eventuell dispensasjon vurderes derfor å ikke medføre vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak plankravet, og fordelene anses klart større enn ulempene, jf. § 19-2.

OPPSUMMERING NATURMANGFOLD OG REININTERESSER

Nylige vedtak i Hol kommunestyre som omhandler relevante og sammenlignbare saker bekrefter at område rundt Karistøltangen skal forstås som byggeområder slik planen beskriver. Dispensasjon fra plankrav er derav vurdert til ikke å gjelde i dette tilfelle. I den grad Hol kommune allikevel skulle ha en annen oppfatning av dispensasjonsforholdet knyttet til plankrav som omhandler naturmangfold og reininteresser, fremgår det i overnevnte redegjørelse forhold som taler for hvorfor det kan gis dispensasjon fra plankrav.»

Administrasjonen sendte saken på høring til Statsforvalteren for Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, Buskerud fylkeskommune, Villreinnemnda for Nordfjella m.fl. og Villreinnemnda

for Hardangerviddaområdet den 22.08 med frist 19.09 for uttale. Uttaler mottatt hhv. 26.08, 10.09 og 19.09 er vedlagt.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus hadde følgende konklusjon:

«Vi mener kommunen bør være forsiktige med å åpne opp for så store fritidsboliger på snaufjellet/overgangssonen, hvor eksponeringsgraden er særlig stor. Vi fraråder derfor kommunen å gi dispensasjon og vil vurdere å klage på en eventuell innvilgelse av søknaden. Vi vektlegger spesielt faren for en vanskelig håndterbar praksis ved å innvilge søknaden. Vi ber om å få tilsendt vedtaket.»

Villreinnemnda for Nordfjella m.fl. hadde følgende 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 osb. 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.»

Villreinnemnda for Hardangerviddaområdet hadde følgende kommentar:

«Dette er et administrativt svar fra Villreinnemnda for Hardangerviddaområdet på forespørsel om uttale til søknad om riving av eksisterende, og bygging av ny fritidsbolig og garasje i Karistøltangen 29. Villreinnemnda har ikke kapasitet til å gi noen uttale, men medlemmene i arbeidsutvalget vårt er enige om at vi støtter poengene i uttalen fra Villreinnemnda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell.»

Buskerud fylkeskommune har ikke kommet med uttalelse i saken.

Det foreligger ikke nabomerknader i saken.

Det er sendt inn utslippssøknad 10.09 som er under behandling.

Saksbehandler snakket med tiltakshaver på telefon 30.09 etter at tiltakshaver supplerte søknaden med en ytterligere kommentar 29.09 som er sendt til både administrasjonen og medlemmer i utvalget (se vedlegg). Kommentaren kom i forlengelsen av saksbehandlers orientering til søker/tiltakshaver 22.08 om at saken sannsynligvis skulle behandles politisk ved utvalg for plan og utvikling i oktober. Saksbehandler orienterte tiltakshaver om høringsinstansenes konklusjoner. Saksbehandler orienterte om at Statsforvalteren i sin uttale viser til «Vi vil ut fra dette fraråde at søknaden innvilges og at det heller vurderes å omprosjektare utbyggingen til en ny hytte som er mer i tråd med det som er oppført på tomte i dag». Tiltakshaver ønsker å beholde søknaden slik den er innsendt, med referanse til lignende saker som er behandlet i nærheten innenfor samme planperiode.

Forhold til overordnet plan

Eiendommen er vist som fritidsbebyggelse i Kommuneplanens arealdel for Hol (2014- 2025) med tilhørende bestemmelser. Ihht. punkt 1.1 er det et generelt krav om utarbeidelse av reguleringsplan i område for bebyggelse og anlegg. Etter punkt 1.2 a) kan plankrav unntas så lenge utbyggingen ikke kommer i konflikt med kriterier i punkt 1.2 e) og 2.1.

Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med kriteriene i punkt 1.2 e): strekpunkt 4 som ikke tillater tiltak innenfor 100-metersbeltet jf. pkt. 1.7, strekpunkt 6 der utbygging/tiltak kan tillates når det «ikke plasseres i område med vesentlige friluftsinntresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold» og strekpunkt 8 da omsøkt tiltak ikke har utslippstillatelse. Angående strekpunkt 6, så ligger fritidsboligen ca. 997 moh.. Ut ifra flyfoto er området stedvis snaut, men har også ulike vekster og med det som sannsynligvis er fjellbjørk av varierende høyder. Administrasjonens vurdering er at området ligger i det som må betegnes som overgangssonen mot snaufjell. Videre ligger eiendommen ca. 1,1 km i luftlinje til villreinområdet i Nordfjella og ca. 1,2 km til Hardangervidda villreinområde i sør. I slike områder vil tiltak kunne berøre statlige og regionale interesser. Nyere kunnskap om nasjonale og regionale føringer i/over tregrensen, overgangssonen mot snaufjell og i snaufjell samt. i nærheten til villreinens leveområder tilsier at dette er sårbare områder og områder som er viktige for naturmangfold. Konsekvensen blir at det gjelder et plankrav for en rekke eiendommer på høyfjellet ved Haugastøl. I hvilken grad hensynene bak plankravet

gjør seg gjeldende for omsøkt tiltak for den aktuelle eiendommen, vurderes konkret ved å behandle en dispensasjonssøknad.

På søknadstidspunktet foreligger ikke utslippstillatelse for erstatningshytte, slik at tiltaket er i konflikt med pkt., 1.2 e) strekpunkt 8.

Administrasjonen vurderer derfor at tiltaket ikke kan unntas plankravet.

Miljøkonsekvenser

Se under vurdering

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente

Vurdering

Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak gjeldende plan, lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19. Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter.

Kommunen må ut fra dette foreta en konkret vurdering av saken, der en eventuell dispensasjon må kunne begrunnes nøye ut fra konkrete forhold, for å unngå at det skapes en uheldig presedens. Dersom vilkårene er oppfylt *kan* kommunen gi dispensasjon jf. § 19-2 (1).

Tilsidesette formålet med bestemmelsen

Det overordnede formålet bak plankravet er å sikre at utbygging skjer etter en helhetlig og grundig vurdering i et bestemt område. Prosessen sikrer helhetlige vurderinger av viktige hensyn til bl. annet landskapsvirkninger, naturmangfold, tekniske forhold m.m. som ses i sammenheng, der nødvendige utredninger gjøres. Videre gis offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte anledning til å fremme sine synspunkter. Hensynene bak plankravet samsvarer altså i stor grad med hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelser (§1-1 og §3-1) – forutsigbarhet, medvirkning og helhetlig planlegging.

Erstatningshytten ønskes plassert i høyfjellet, som er et sårbart område, i strid med 100-metersbeltet. Et sentralt formål med plankravet er å avklare virkningen for naturmangfold og friluftsinnteresser. Når det kommer til byggeforbudet langs vann og vassdrag, skal dette blant annet sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv. I plan- og bygningsloven § 1-8 er det fastsatt at det i 100- metersbeltet langs vassdrag skal tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Det skal sikres å unngå en bit-for-bit-nedbygging og et mest mulig inngrepsfritt belte langs vassdrag, slik at natur- og friluftsområder bevarer og er tilgjengelige for alle.

Administrasjonen vurderer at en dispensasjon vil tilsidesette hensynet med å avklare virkningen for naturmangfold, friluftsinnteresser mv. bak bestemmelsen om plankrav, samt. hensynet bak byggeforbudet mot vann- og vassdrag da erstatningshytta vil komme i konflikt med byggegrensen. Spørsmålet er om tilsidesettelsen er vesentlig.

Om vesentlighetsvurderingen ved dispensasjon fra plankrav, har Sivilombudet i en uttalelse fra 2020 (SOM-2019-4292) vist til at det er naturlig å ta utgangspunkt i hva en reguleringsplan for området vil kunne avklare. Deretter må det sees hen til om disse forholdene allerede er avklart på en annen måte, f.eks. gjennom kommuneplanbestemmelser, etablert infrastruktur, eller at området har en etablert bebyggelsesstruktur. Dersom viktige forhold ikke er avklart, tiltakets virkning for omgivelsene er av en viss grad eller størrelse, eller tiltaket er særlig omstridt, vil det være vanskelig å konkludere med at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon etter pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

Det er flere av kriteriene i 1.2 e som tiltaket ikke er i strid med, som søker har vist til, slik at det er flere forhold som er avklart med tanke på innholdet i en reguleringsplan. Tiltaket, som omsøkt, er opplyst å ikke innebære noen økning i sengeplasser. Til dette bemerker administrasjonen at det først og fremst er hyttens kapasitet som vurderes til å være av betydning når det kommer til potensiell uønsket ferdsel inn i villreinområder.

Administrasjonen mener det er utvilsomt at en utvidelse på nærmere 60m² (med fradrag for parkeringsareal på 36m²) vil øke hyttens kapasitet og legge til rette for økte sengeplasser, uavhengig av hva dagens plantegning viser. Administrasjonen viser også til at hyttens BRA øker, slik at det ikke kan være tvil om at også kapasiteten øker som følge av omsøkt tiltak.

Administrasjonen tilslutter seg likevel høringsinstansenes vurderinger når det kommer til hva eiendommen i hovedsak henvender seg mot – som i dette tilfellet er Sløddfjorden, sør for Bergensbanen og riksvei 7 – slik at avstanden og forholdene ikke skaper noen direkte konflikt med villreinens leveområder. Administrasjonen tilslutter seg Statsforvalters vurdering som anerkjenner at villreininteressene er til stede i saken, da områdene rundt Hallingskarvet vil være attraktive å benytte, men at disse ikke er de mest tungtveiende i saken.

Statsforvalteren understreker for øvrig at det er hensynet til allmenne interesser i høyfjellet og vassdragsbeltet langs Sløddfjorden som er det tungtveiende i saken, videre gjengis:

«Karistøltangen ligger eksponert i landskapet. Selv om hytta blir liggende 83 meter fra vannet på det nærmeste, så vil en dobling av hyttas størrelse bli godt synlig. Hytta er planlagt i to etasjer og skal blant annet inneholde to bad med badstue, fire soverom og en stue/kjøkkendel på over 50 m². Selv om det finnes flere eksempler på store hytter i området, er det mange tidstypiske hytter av mindre størrelse som er oppført på 60- og 70-tallet. Trolig er det flere som kan ønske seg en større hytte. En eventuell innvilgelse av dispensasjon vil derfor kunne bidra til en uheldig praksis som vil forsterke det bebygde preget på sikt. I plan- og bygningsloven § 1-8 er det fastsatt at det i 100-metersbeltet langs vassdrag skal tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Dette er det også vist til i *Nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging* fra 2023, hvor det er en forventning om at kommunene vurderer arealbruken i strandsonen langs sjøen og langs vassdrag i et helhetlig og langsiktig perspektiv.

Vi vil ut fra dette fraråde at søknaden innvilges og at det heller vurderes å omprosjekttere utbyggingen til en ny hytte som er mer i tråd med det som er oppført på tomte i dag. Vi viser til regionale og nasjonale føringer som alle er tydelige på at det ikke bør legges til rette for utbygging over skoggrensen, jf. *Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018* og *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* som ble vedtatt 24. januar 2025, hvor det i punkt 3.5 og 3.8 slås fast viktigheten av å unngå utbygging i og over skoggrensen og at arealplanleggingen skal bidra til å nå målet om en helhetlig og restriktiv arealforvaltning av villreinfjellet.»

På bakgrunn av dette vurderer administrasjonen at regionale og statlige interesser blir satt vesentlig til side, da det foreligger en klar fraråding fra Statsforvalteren i denne saken.

Administrasjonen vurderer for øvrig at det omsøkte tiltaket reiser problemstillinger som angår virkningen for naturmangfold, friluftsinnteresser og ytterligere privatisering av området rundt Sløddefjorden. Det omsøkte tiltaket vil innebære en bit-for-bit-nedbygging som kan ha uheldige konsekvenser sett opp mot uønsket privatisering innenfor 100-meters beltet. I forarbeidene er uttalt at det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Det er nødvendig med en streng dispensasjonspraksis og en mer langsiktig strandsoneforvaltning, der forbudet i pbl. § 1-8 veier tungt. Utbygging skal primært skje gjennom planprosesser som sikrer bred medvirkning og demokratisk forankrede beslutninger, og hvor sektormyndigheter har mulighet til å fremsette innsigelse dersom planen ikke ivaretar nasjonale og viktige regionale interesser i tilstrekkelig grad. Kommunen mener det er relevant å se på den samlede virkningen av alle tiltak, og virkningen av å gi tillatelse er økt privatisering og nedbygging i strid med nasjonale og lokale interesser og retningslinjer. Det er en fare for at dispensasjoner gir en uheldig utvikling hvor strandsonen bygges ned bit for bit, og byggeforbudet gradvis uthules

Videre ligger eiendommen i overgangssonen mot tregrensen som er et sårbart område i høyfjellet, med usikre konsekvenser for naturmangfoldet. Her gjør føre-var-prinsippet i naturmangfoldlovens § 9 seg gjeldende. Når det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag om virkninger for naturmiljøet, skal forvaltningen ta sikte på å unngå vesentlig skade på naturmangfoldet. Utbygging langs Sløddfjorden bør derfor gjøres på en måte der man ser den samlede belastningen på økosystemene i tråd med naturmangfoldloven § 10. Ved å innvilge enkeltvis dispensasjoner vil kommunen fort miste oversikt, som bidrar til nettopp denne bit-for-bit-nedbyggingen. En planprosess som ser et større område under ett vil kunne medføre at det vurderes at tålegrensen er nådd, og følgelig bør heller ikke enkelt-dispensasjoner gis. Selv om området er avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse, er det ikke gjort nærmere utredninger i et område som åpenbart er preget av motstridende interesser. Administrasjonens vurdering er at en dispensasjon vil være med på å undergrave også formålsbestemmelsen i § 1-1 som blant annet viser til at vedtak skal sikre medvirkning for *alle* berørte interesser, der konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Administrasjonen vurderer samlet at hensynene bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt.

Fordeler og ulemper

Det første vilkåret er ikke oppfylt, slik at administrasjonen i utgangspunktet ikke trenger å ta stilling til det andre vilkåret. Administrasjonen belyser likevel de forhold som vurderes å være avgjørende også for dette vilkåret, og for vurderingen av om dette er oppfylt:

Det er i hovedsak samfunnsmessige fordeler som er relevante, der disse skal knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter. Fordelene og ulempene knytter seg til gjennomføringen av en planprosess i tråd med plankravet, slik at vurderingstemaet blir – hvilke fordeler og ulemper gir det å fravike den fastsatte fremgangsmåten i denne saken, jf. SOM-2019-4292.

Sivilombudet har vist til at det bare er «der hensynene bak plankravet ikke eller bare i liten grad gjør seg gjeldende ved den aktuelle saken, at fordelene ved å dispensere vil kunne anses klart større enn ulempene etter en samlet vurdering» (SOM-1029-4292).

Administrasjonen kan, på bakgrunn av vurderingen under det første vilkåret, ikke se at hensynene bak plankravet for tiltak i sårbare områder for naturmangfold, og for områder som er viktige for friluftsinnteresser, innenfor byggeforbud langs vann/vassdrag, ikke eller i liten grad gjør seg gjeldende i denne saken. Statsforvalteren har frarådet av dispensasjonen gis. Administrasjonen vurderer følgelig at det ikke foreligger fordeler som er klart større enn ulempene. Vilket er ikke oppfylt.

Skjønnsmessig vurdering

De kumulative vilkårene er ikke oppfylt. Kommunen kan derfor ikke gi dispensasjon.