



FORUM ARKITEKTER AS
Damsgårdsveien 16
5058 BERGEN
Norway

Deres ref.

Vår ref.
2024/2936-11

Dato
05.09.2024

**55/230/0/0 Tilbygg, Søterotvegen 3, Haugastøl - Plankrav.
Dispensasjonsbehandling.**

Saksnr:

Behandlet i:

573/24

Utvalg for plan og utvikling

573/24

delegert

Byggested: Søterotvegen 3, 3595 HAUGASTØL

Gnr/Bnr: 55/230

Tiltakshaver: Olav S. Aase

Adresse: Jægerbakken 6C, 5035 BERGEN

Søker: FORUM ARKITEKTER AS

Adresse: Damsgårdsveien 16, 5058
BERGEN

Tiltakets art: 401

Bruksareal:

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslås dispensasjonssøknad for oppføring av et tilbygg på 38m² BYA til en eksisterende fritidsbolig på 110m² BYA. Kommunen vurderer at det vil være en vesentlig tilsidesettelse av formålet bak plankravet og nasjonale interesser, der virkningen for naturmangfold i et sårbart område bør avklares gjennom en reguleringsplanprosess. Kommunen kan ikke se at hensynene bak plankravet for mindre tiltak i sårbare områder ikke eller i liten grad gjør seg gjeldende i saken, der fordelene ikke er klart større enn ulempene.

Saksopplysninger

Det søkes dispensasjon i fra plankravet i kommuneplanen for oppføring av et tilbygg på 38m² BYA til en eksisterende fritidsbolig på 110m² BYA. Tilbygget skal inneholde bad og to soverom, og erstatter dagens to soverom som omgjøres til oppholdsrom. Eiendommen er ca. 1090 meter over havet og er vist som eksisterende fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel der de fleste andre tomter i nærheten er utbygd. I forslag til ny arealdel er området foreslått avsatt til LNF-område.

Kommunen sendte saken på høring til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus og Buskerud fylkeskommune den 24.06.24 for uttalelser.

Søkers argumenter:

«Tiltaket er et tilbygg på 38m² til eksisterende fritidsbolig i Søterotvegen 3, Haugastøl. Tiltaket er plassert på allerede planert område sør-øst for eksisterende fritidsbolig.

Området for tilbygget er valgt ut ifra naturhensyn, da området er planert og benyttes i dag til sommerparkering, samt plen. Det vil ikke bli ytterligere naturinngrep enn støping av fundament.

Tiltakshaver har en tomt på hele 15.854m² men har valgt å legge utvidelsen til dette området. Avstand til nabotomt er her kun 92cm, men det er gitt samtykke fra nabo, Hol kommune, på denne avstanden.

Kommuneplanens arealdel for Hol 2014-2025, punkt 1.1 sier at det er plankrav etter 11-9 nr.1 for tilbygg til fritidsbolig i område for bygninger, samt i LNF-område hvor det er åpnet for spredt utbygging av fritidsboliger.

Videre i punkt 1.2 – unntak fra plankrav §11-19 nr. 1 og 11-11 nr. 2 – utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse – kan det gis unntak fra plankrav dersom det ikke konflikt med strekpunkt i bokstav e.

1. Tiltaket ikke skjer på dyrket mark eller stølsvoll

Dette er ivaretatt.

2. Tiltaket ikke fører til ny avkjøring til riksvei eller fylkesvei, og tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel er innhente fra veistyresmakten

Tiltaket vil ikke føre til ytterligere trafikk til fritidseiendommen. Det er felles vinterparkering nederst i Fjellvegen og på sommerstid kan man kjøre opp til Søterotvegen 3 via Fjellvegen. Det er gitt avkjørselstillatelse til Riksvegen fra felles parkeringsplass.

3. Tiltaket ikke hindrer eksisterende løypetrasser eller grønnkorridorer.

Det er ikke hverken løypetrasser eller grønnkorridorer der hvor tiltaket er tenkt plassert. Det er på en allerede planert flate tett på eksisterende fritidsbebyggelse.

4. Tiltaket ikke nærmere vassdrag enn 50/100meter

Det er over 500m til nærmeste vassdrag

5. Tiltaket skal ha en plassering og utforming som ikke skjemmer landskapet

Tiltaket er tenkt oppført i samme stil som eksisterende fritidsbolig med liggende villmarkspanel, like vinduer og samme takvinkel. Ved å plassere tiltaket hvor det er foreslått vil det gli inn i helheten med eksisterende fritidsbolig.

6. Tiltaket skal ikke plasseres i område med vesentlig friluftsinnteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold.

Tiltaket er plassert på allerede planert del av tomten og er ikke i konflikt med hverken friluftsinnteresser eller sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold.

7. Tiltaket ikke overskrider tillatt bebygd areal (BYA)

Tillatt størrelse på fritidsbolig på BRA 150m². Eksisterende hytte er på BRA 110m² og tilbygget på 38m². dette gir et totalt areal på 148m² som er mindre enn tillatt BRA150m².

8. Tiltaket skal ha tilfredsstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning.

Tiltaket vil ikke kreve ytterligere behov for vann og avløpsløsning utover det som er i bruk i dag og som er godkjent. Det finnes privat borehull og eget minirensesanlegg. Tiltakshaver har godkjent parkeringstillatelse i felles parkeringsanlegg til en bil. Tiltaket er under 90m² og iht. kommuneplanens punkt 1.9 vil det derfor bli krav om ytterligere parkering til 1 bil. Det er vedlagt bekreftelse på at tiltakshaver får en ekstra plass i felles parkeringsanlegg i begynnelse på Fjellvegen.

9. Støyforhold skal tilfredsstillende krav i T-1442/2012

Dette er ikke relevant

Vi kan ikke se at bestemmelsen i kommuneplanen pkt 1.2 e ikke er oppfylt og at intensjonene i bestemmelsen er tilsidesatt ved å gi dispensasjon fra plankravet.

I plan- og bygningsloven (pbl.) §19-2 stilles det vilkår for å ikke gi dispensasjon dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.» I tillegg må «... fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.» Dette fastlegges etter en samlet vurdering.

Vi kan ikke se at det finnes vesentlige ulemper knyttet til å gi dispensasjon fra planformålet, da tilbygget til eksisterende hytte oppfyller kravene i kommuneplanens arealdel pkt 1.2.

Fordelen er at tiltakshaver får en større hytte som kan huse hans økende familie.

Vi mener fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene.»

Høringsuttalelser:

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus hadde følgende merknader, mottatt 08.07.24:

«Vurdering

På høyfjellet er det viktig at man har en streng praksis for nye byggetiltak for å kunne ta vare på de sterke allmenne interessene som gjelder i området. Det er nettopp en bit-for-bit-utbygging som er mye av utfordringsbildet. Selv om en sak kan ha liten virkning isolert sett, vil den samla virkningen av flere tiltak over tid føre til en uheldig belastning.

Vi ber derfor Hol kommune om å ta en konkret vurdering av søknaden og at det blir lagt avgjørende vekt på de allmenne interessene som plankravet skal ivareta, blant annet landskap, friluftsliv og hensynet til det tilgrensende villreinområdet.

Selv om det er gjeldende planstatus som skal vektlegges, mener vi kommunen også bør se til forslag til ny arealdel hvor området er foreslått avsatt til LNF. Selv om det i dag er plankrav og tiltaket krever dispensasjon fra dette, vil et framtidig LNF-formål i større grad gjøre det forbudt med tilbygg på hytter. Det signaliseres med formålsendringen en strengere forvaltning for videre utbygging i disse områdene. Vi har uttalt oss til flere lignende saker den siste tiden, og ser ikke bort fra at antallet saker kan ha noe med dette å gjøre.

Tatt i betraktning av at hytta ligger over tregrensa og med kort vei inn til leveområdet for villreinen, er vi skeptiske til å åpne opp for et større tilbygg på ca. 38 m² som resulterer i en hytte med et bruksareal på underkant av 150 m². Vi viser til *regional plan for areal og transport i Buskerud 2018*, *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027* og veilederen om fritidsbebyggelse til Kommunal- og distriktsdepartementet fra 2022, som alle er tydelige på at det ikke bør legges til rette for utbygging over tregrensen.

Selv om tilbygget har fått samme formspråk som eksisterende hytte og tilpasset dagens bygning, mener vi det er uheldig å åpne opp for utvidelser av denne størrelsen hvor kapasiteten på hytta økes med antall soverom. Vi viser til faren for en uheldig praksis ved å godkjenne påbygget og den samla belastningen som følge av dette. Det er oppført mange hytter i området med ulik størrelse opp gjennom årene. Selv om det finnes flere eksempler på større hytter, er det mange tidstypiske hytter av mindre størrelse som er oppført på 60- og 70-tallet.

Videre ligger området tett på villreinens leveområde hvor det er et poeng at tallet på hytter og sengeplasser bør holdes nede for å begrense virkningene for villreinen. Som kjent er villreinstammen i Nordfjella blitt klassifisert med dårlig tilstand etter kvalitetsnormen. Negativ påvirkning på villreinen i form av økt ferdsel er en utfordring for de fleste av villreinområdene, også i Nordfjella. Vi mener derfor kommunen bør være forsiktige med å åpne opp for store hytter i områdene som grenser til leveområdet. Dette vil forverre situasjonen på sikt.

Vi legger til grunn at det gjøres en grundig vurdering av søknaden etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19. Vi viser til vår [dispensasjonsveileder](#), [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2024](#) og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#).

Konklusjon

Vi mener omsøkte dispensasjon kommer i konflikt med nasjonale og regionale føringer som omfatter arealer over tregrensen og områder som grenser inn mot villreinens leveområder. 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.»

Buskerud fylkeskommune hadde følgende merknader, mottatt 17.07.2024:

«**Merknader**

Hensyn til landskaps-, natur- og friluftslivsverdier:

Vi viser til Regional plan for areal og transport i Buskerud som en viktig føring. Her er det gitt prinsipper for bruk og vern av areal, og lagt til grunn en balansert utvikling i skogs- og fjellområder som ivaretar hensyn til landskaps-, natur- og friluftslivsverdier.

Eiendommen ligger i overgangssone mot tregrensa, som er et sårbart landskap hvor inngrep kan gi både nær- og fjernvirkning og hvor det ikke er ønskelig med videre utbygging, jf. de regionale føringene om landskap.

Når det gjelder en eventuell dispensasjon fra plankrav, ber vi kommunen vurdere saken nøye i lys av hensynene bak plankravbestemmelsene i kommuneplanen, og konsekvensene for landskaps-, natur- og friluftslivshensyn av en eventuell presedensvirkning av et eventuelt positivt vedtak.

Vi viser til at det i en reguleringsplanprosess stilles større krav til medvirkning og utredning av virkningene av forslaget for omgivelsene enn gjennom byggesaksbehandling. Ut fra at det er et sårbart landskap vurderer fylkeskommunen at dette i utgangspunktet ville være en mer tilrædelig prosess for å avklare eventuell utbygging enn å gi dispensasjon fra plankravet.

Vi vil samtidig be kommunen vurdere omsøkte tiltak nøye ut fra hensynet til landskaps- og terrengtilpasning. Vi viser til bestemmelser om landskaphensyn i gjeldende kommuneplan. Vi vil også vise til at området er foreslått avsatt til LNF-formål i forslag til ny kommuneplanens arealdel som har vært på høring, ut fra hensyn til landskaps-, natur- og friluftslivsverdier. Vi gjør oppmerksom på at kommunen står fritt til å avslå dispensasjonssøknader som ikke er i tråd med ønsket utviklingsretning.

Nabomerknader:

Det er ikke kommet inn nabomerknader.

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. Videre må en eventuell dispensasjon kunne begrunnes nøye ut fra konkrete forhold i saken, for å unngå at det skapes en uheldig presedens. Dersom vilkårene er oppfylt kan kommunen gi dispensasjon, men det er ingen som har krav på det.

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 ut fra landskapstilpasning og krav til infrastruktur. Prosessen sikrer at synspunkter fra offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter.

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 omsøkte tilbygget på 38m² BYA er etter plan- og bygningsloven vil plasseres i et sårbart område i høyfjellet, der et sentralt formål med plankravet er å avklare virkningen for naturmangfold, friluftsinnteresser mv. De fleste tomtene i området er allerede utbygd med fritidsboliger, der infrastruktur med veier, vann og avløp mv. er avklart. Flere av de hensynene som normalt vil bli avklart gjennom en reguleringsplanprosess er dermed allerede avklart.

Kommunen har imidlertid valgt å vedta et plankrav for områder «med vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snau fjell eller områder som er viktige for naturmangfold», også for mindre tiltak i byggeområder uten reguleringsplan. Hva som ligger i dette kriteriet, har endret seg over tid i tråd med nyere kunnskap. Det er i senere tid lagt mer vekt på og hensyn til å ta vare på sårbare landskap og viktige områder for planter og dyr.

Fritidsboligen ligger kun ca. 260 meter fra leverområdet til villreinen, selv om den ligger utenfor regional plan for Nordfjella. Tilbygget vil inneholde to nye soverom, samt et nytt bad, men til gjengjeld fjernes de to eksisterende soverommene som blir et oppholdsrom på 29,5m². Det kan anføres at antall sengeplasser dermed ikke økes. Samtidig vurderer kommunen at økt areal innebærer en reell potensiell økning i sengeplasser, uavhengig av hva dagens plantegning illustrerer. Det nye oppholdsrommet kan enkelt benyttes som eller endres til sengeplasser igjen, enten av nåværende eller senere hytteiere. Som Statsforvalteren viser til, så er det et poeng at antallet hytter og sengeplasser bør holdes nede for å begrense virkningene for villreinen, særlig når det er kjent at villreinstammen i Nordfjella har blitt klassifisert med dårlig tilstand etter kvalitetsnormen. Økt ferdsel er en utfordring for de fleste villreinområdene med negativ påvirkning på villreinen, der Statsforvalteren mener kommunen bør være forsiktige med å åpne opp for store hytter i områdene som grenser til leveområdene. Kommunen vurderer derfor at tilbygget med økte sengeplasser tilsidesetter nasjonale føringer.

Kommunens vurdering er at en dispensasjon vil tilsidesette nasjonale føringer, i tillegg til hensynet med å avklare virkningen for naturmangfold, friluftsinnteresser mv. bak bestemmelsen om plankrav. Spørsmålet er imidlertid om tilsidesettelsen er vesentlig.



Det er flere av kriteriene i 1.2 e som tiltaket ikke er i strid med, som søker har vist til, og det er følgelig flere forhold som er avklart med tanke på innholdet i en reguleringsplan.

Kommunen vurderer at eksisterende fritidsbolig på 110m² kan anses som en romslig fritidsbolig som vil ivareta et «alminnelig hytteliv», der en økning på 38m² vil innebære en (potensiell) økning i sengeplasser som igjen vil påvirke uønsket ferdsel til villreinområder. Av hensyn til dette bør utbygging i eller i nærheten til slike områder kun skje der større områder er helhetlig vurdert i plansammenheng. Terskelen for utbygging i høyfjellsområder er blitt høyere, der denne eiendommen ligger i overgangssone mot tregrensa som er et sårbart landskap. Inngrep her kan gi både nær- og fjernvirkning. Om en videre utbygging kan skje, bør da som hovedregel avklares ved utarbeiding av reguleringsplan. Kravet om reguleringsplan er i hovedsak ikke satt for å åpne for at utbygging kan skje på etablerte enkelttomter, men slik at den samlede konsekvensen av utbygginger, slik Statsforvalteren og fylkeskommunen peker på, blir vurdert opp mot andre interesser og verdier i et større område som kan bli påvirket av utbyggingene. En reguleringsplan tar derfor ikke bare hensyn til at en enkeltomt til fritidsformål, kan knyttes til infrastruktur, ikke skaper silhuettvirkning eller er vurdert til å ikke føre til større inngrep i naturen. I en planprosess vil det gjøres konkrete vurderinger av hvilket omfang utbygging skal skje i disse områdene opp mot en tålegrense for området i samråd med aktuelle høringsinstanser og berørte parter. Ved å se et større område under ett, vil også summen av flere tiltak kunne utredes. Der vil det også gjøres en vurdering av om det i det hele tatt bør tillates videre utbygging i disse områdene.

Kommunen vurderer derfor at tilsidesettelsen av nasjonale føringer/interesser og hensynet til å avklare virkningen for naturmangfold bak bestemmelsen om plankrav er vesentlig.

Fordeler og ulemper

Det andre vilkåret som må være oppfylt for å kunne gi dispensasjon er at fordelene med dispensasjonen er klart større enn ulempene. Fordelene og ulempene knytter seg til gjennomføring av en planprosess i tråd med plankravet. Vurderingstemaet er følgelig hvilke fordeler og ulemper det gir å fravike den fastsatte fremgangsmåten i denne konkrete saken (jf. SOM-2019-4292).

Søker anfører at de ikke kan se at det finnes vesentlige ulemper knyttet til å gi dispensasjon fra planformålet, da tilbygget til eksisterende hytte oppfyller kravene i kommuneplanens arealdel pkt. 1.2. Av fordeler vises det til at tiltakshaver får en større hytte som kan huse hans økende familie.

Kommunen presiserer at fravær av ulemper ikke er ansett å utgjøre en fordel i seg selv, se blant annet LB-2019-183702.

Fordelene ved dispensasjon fra plankrav vil gjerne være å unngå en tid- og ressurskrevende planprosess, noe som vil gjelde for de fleste dispensasjoner fra plankravet. Der hvor også samfunnet har en interesse av at tiltaket ikke bare gjennomføres, men gjennomføres raskt, kan dette veie tyngre – men dette hører trolig til sjeldenhetene. Samtidig er det nærliggende å legge til grunn at samfunnet har en interesse i å unngå unødvendig ressursbruk generelt, og kan følgelig påberopes som en fordel for de aller fleste. 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).

Statsforvalteren fraråder at søknaden godkjennes på grunn av det sårbare høyfjellskapet. Fylkeskommunen viser til at det er en mer tilrådelig med en reguleringsplanprosess for å avklare



eventuell utbygging i et sårbart landskap, fremfor å gi dispensasjon fra plankravet. Kommunen vurderer at det er en ulempe at virkningen for naturmangfold i dette sårbare landskap ikke er avklart gjennom en planprosess.

Kommunen kan ikke se at hensynene bak plankravet for mindre tiltak i sårbare områder ikke eller i liten grad gjør seg gjeldende i saken. Både statsforvalteren og fylkeskommunen har frarådet at dispensasjon bør gis. Kommunen vurderer at det ikke er vist til fordeler ved dispensasjonen som er «klart større» enn ulempene, som innebærer at vilkåret ikke er oppfylt.

Naturmangfoldloven

Det må som en del av saksbehandlingen redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp.

Etter søk i gardskart er det ikke gjort funn av spesielle naturtyper eller naturvernområder. Om lag 260 meter fra fritidsboligen ligger villreinområde som er nærmere redegjort for ovenfor.

Samlet vurdering

Kommunen har etter en helhetsvurdering kommet frem til at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt. Tilsidesettelsen av nasjonale føringer/interesser og hensynet til å avklare virkningen for naturmangfold bak bestemmelsen om plankrav er vesentlig. Fordelene er ikke klart større enn ulempene.

Med hilsen

Kamilla Holberg Mjøsund
Leder plan og utvikling

Aleksandra Sparby Aarstad
Rådgiver byggesak

Elektronisk godkjent uten signatur

Vedlegg

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

Postboks 325

BUSKERUD FYLKESKOMMUNE

Hauges gate 89

Klagemulighet

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus. Klagefristen er tre uker regnet fra dagen vedtaket kom frem. Klagen skal sendes til Hol kommune, 3576 Hol. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. De må opplyse hvilket vedtak de klager på, endringer de ønsker, og de grunner klagen støtter seg på. Klagen må underskrives. De må også opplyse hvilken dato vedtaket kom frem dersom De klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute. Selv om det er adgang til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan fremme krav om utsatt iverksetting av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt



iverksetting kan ikke påklages. For mer info vedr. klageadgang: [Klage på vedtak i plan-, eiendoms- og byggesaker - Hol kommune](#)