



Lund Og Laastad Arkitekter As
Strandgaten 201
5004 BERGEN
Norway

Deres ref.

Vår ref.
2024/3268-5

Dato
05.09.2024

52/313/0/0 Tilbygg, Nyestølvegen 195, Ustaoset - Dispensasjonsbehandling. Plankrav.

Saksnr:

Behandlet i:

609/24
609/24

Utvalg for plan og utvikling
delegert

Byggested: Nyestølvegen 195, Nyestølvegen
195, 3593 USTAOSSET

Gnr/Bnr: 52/313

Tiltakshaver: Henrik Lahn-Johannessen

Adresse: Lyngberget 10, 5038 BERGEN

Søker: Lund Og Laastad Arkitekter As

Adresse: Strandgaten 201, 5004 BERGEN

Tiltakets art: 409

Bruksareal:

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslås dispensasjonssøknad fra kommuneplanens arealdel, punkt 1.1 om krav om utarbeidelse av reguleringsplan for oppføring av et tilbygg på 41m² BYA til eksisterende fritidsbolig.

Saksopplysninger

Ålmannvegen 8, 3576 HOL
www.hol.kommune.no
postmottak@hol.kommune.no

Tlf: 32 09 21 00
Org.nr: 944 889 116
Kontonr: 23330701145



Hol
nasjonalpark-
kommune



Geilo
nasjonalpark-
landsby



Det søkes dispensasjon i fra plankravet i kommuneplanen for oppføring av et tilbygg på 41m²BYA til eksisterende fritidsbolig på 105m² BYA, samt riving av en eksisterende bod til fordel for plassering i fritidsboligen slik at nytt samlet BYA utgjør ca. 150m². Boden vil da erstatte et eksisterende soverom på 9m². Det nye tilbygget skal inneholde soverom, allrom, bad og teknisk rom. Eiendommen ligger ca. 1100 meter over havet. Tomten er delvis i område vist som LNF-område og delvis som fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, der omsøkt tiltak er plassert i sistnevnte. De fleste andre tomter i nærheten er utbygd. I forslag til ny arealdel er området foreslått avsatt til LNF-område.

Det søkes også om dispensasjon fra kravet til sløkkevann.

Kommunen sendte saken på høring til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus og Buskerud fylkeskommune den 17.06.24 med frist 15.07.24 for uttalelser.

Søkers argumenter:

Dispensasjon fra plankravet:

«Dispensasjonssøknad ifm søknad om tilbygg på Nyestølvegen 195:

"Dispensasjon kan ikke gis 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 etter en samlet vurdering."

I forbindelse med rammesøknad søkes det herved om dispensasjon vedr:

1) Dispensasjon fra plankrav §§11-10nr. 1 og 11-11 nr. 2.

A) Hensyn bak bestemmelsene:

Ivareta allmenne kultur-, natur-, landskap, vilt- og fritidsinteresser.

Naturmangfold og kulturverninteresser er ivaretatt.

Dyrket mark skal ikke bygges på.

Eksisterende løypetraser eller grøntkorridorer skal opprettholdes.

Hyttebygging i LNF-områder for spredtfritidsbebyggelse skal ikke være så tett som i byggeområder.

B) Tilsidesettes hensynene ved at dispensasjon gies, hvorfor/hvorfor ikke?

Hensynet tilsidesettes ikke ved å innvilge dispensasjon i denne saken da det allerede er en eksisterende fritidsbolig på en stor og frittliggende eiendom i et hyttfelt. LNFR-området blir ikke berørt. Omsøkt tilbygg er plassert på vestsiden av eksisterende hytte hvor terreng og landskap stiger noe opp slik at hytten samlet sett etter utbygging vil fremstå som dempet og godt integrert omgivelsene. Omsøkt endring vil i liten grad bli synlig fra nedsiden da mønerygg fortsetter i samme høyde, mens terrenget stiger noe oppover. Fra nordsiden, oppsiden sett mot mot syd vil hytten i langt mindre grad være synlig da hytten ligger inn mot et høydedrag.

Eksisterende hytte som straks er 60 år beholdes og restaureres og nytt tilbygg legges inn mot det svakt stigende terrenget mot vest.

Tiltaket berører ikke dyrket mark eller fremtidig dyrket mark. Her er beiteland for sauer om sommeren og de har fri tilgang til hele området uten inngjerding av fritidseiendommene. Eiendommen er ikke egnet som jordbruksareal da tomten er kupert, det er mye stein og fjell i dagen. Omsøkte tilbygg med dets plassering mot syd og inn mot terrenget med dempede jordfarger og materialbruk tilpasset omgivelsene vil derfor ikke tilsidesette hensynene.

C) Fordeler ved at dispensasjonen gies:

Eksisterende fritidsbolig vil utbedres og tilleggsisoleres slik at energimessig oppnåes det en forbedring av energikonsum.

Samfunnsmessig er det en fordel med utbedring av energiltak, og samtidig at en eldre hytte gjenbrukes, tilleggs isoleres med å bevare de gode kvaliteter hytten har idag, først og fremst innvendig med bevaringsverdige bygningselementer styrker kulturvernet. Ombruk og gjenvinning er et nytt fokus i plan og byggesaker og her blir eksisterende hytte gjenbrukt.

Hytten med nytt tilbygg vil få ny ytterkledning og ny takteking med tretak som idag. Naturstensmurene som søkes oppført på tilbygget anses som en videreføring av byggeskikk for Hardangervidda og Ustaoset. Steingavlene demper visuelt høyden på tilbygget og binder landskap og bygg sammen på en tradisjonsbærende måte.

Nye vindusglass blir ikke-reflekterende og med mørke karmer slik hytten vil være dempet i landskapet. Fritidsboligen får bedre tilgjengelighet og tilrettelegges for hele familien i alle aldre tilpasset de forskjellige livsfaser. Fritidsboligen blir oppgradert uten at det går på bekostning av naturen, klimaet, land- og jordbruk samt fritidsinteresser.

Fordel ved at dispensasjon gies er at eiendommen oppgraderes energi og miljømessig uten at det går på bekostning av naturen, klimaet, landbruket eller fritidsinteresser. Hytten vil dempes mer i terrenget.

D) Ulemper ved at dispensasjonen gies:

Det blir noe større fotavtrykk til tilbygget på eiendommen enn idag, men samlet sett innenfor maksimalt tillatt bebygget areal på 150 m² BYA.

E) Er det overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon?

Det er etter søkers mening en overvekt av fordeler for å kunne gi dispensasjon. Det blir ikke søkt om økning av sengeplasser på hytten, men en ominnredning og omdisponering av arealer i hytten med bedre energiutnyttelse med skjerming mot vær og vind fra vest. Utvendig bod mot øst fjernes og ny bod blir integrert i eksisterende bygningsareal i hytten med bedre tilgang vinterstid og som alternativ og mer funksjonell inngang.

Eiendommen ligger i et spredt og luftig område med veldig god avstand til både Ustaoset, turstier sommerstid, skiturister om vinteren og ligger dempet i landskapet fra passerende langs Nyestølvegen og stier, veier i området. Dyrelivet i området vil ikke bli påvirket eller redusert av omsøkte tilbygg. Dette er en stor fritidseiendom med en hytte som ble bygget for rundt 70 år siden. Hytten er moden for en oppgradering både energi og kvalitetsmessig. Av visuell karakter utvendig er det vektlagt å dempe uttrykket og fargene med materialbruk som glir i ett med omgivelser. Tiltaket og hytten ligger inntil en høyderygg som demper hyttens fjernvirkning.

Tiltaket blir svært lite synlig fra offentlige områder som skiløyper, turløyper eller syklende. Tilbygg og nybygget er plassert slik at det underordner seg eksisterende hytte. Ved å fortsette mønet og lengden på hytten vil hytten fremstå lavere og lengre i landskapet. Skiløype om vinteren til og fra Hestberget/ Prestholt/ Embretstølen har nærmeste avstand omkring 390 meter. Grøntstruktur og dyrelivskorridorer påvirkes ikke av tiltaket i det hele tatt. Naturmangfold og villrein vil ikke påvirkes av omsøkt tiltak. Det er heller ikke registrert noen arkeologiske kulturminner i nærområdet som vi har registrert.

Vi mener fordelene ved å innvilge dispensasjon er større enn ulempene. Hensynene bak dispensasjonene blir ikke tilsidesatt. Tiltaket er lite og beskjedent og vil ikke skape presedens for området da dette er dispensasjon og må behandles sak for sak individuelt. Det fjernes ett bygg på en side av hytten og oppføres ett annet mer integrert til hytten og landskapet på den andre siden, mot vest. Nabomerknader er imøtekommet og således har medvirkning vært med å bidra til endelig utforming av tilbygget.»

Dispensasjon fra sløkkevann:

Det søkes også om dispensasjon fra kravet om sløkkevann. Kravet har sin bakgrunn i å hindre spredning av brann.

Dette hyttefeltet plangs Nyestølvegen og hyttebyen sydfor Ustaoset sentrum vinterbrøytes ikke. Hytten er derfor uten veiforbindelse på vinterstid. Hytta ligger i et område med spredtbebyggelse. Hovedgrunnen til krav til sløkkevann er å hindre brannen å spre seg til naboene. På vinterstider det mye snø i området og liten fare for spredning ved eventuell brann pga. stor avstand til naboene. Dersom uhellet virkelig skulle være ute med brann vinterstid, vil hytten kunne brenne ned uten fare for å spre seg da det er store avstander til nærmeste andre hytter med minsteavstand ca. 48 meter.

Høringsuttalelser:

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus hadde følgende merknader, mottatt 04.07.24:

«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, jf. naturmangfoldloven § 10.

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.

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. 41 m² som resulterer i en hytte med et bruksareal på ca. 150 m². Tilbygget vil resultere i flere soverom og større kapasitet. 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 får samme formspråk som eksisterende hytte og tilpasset dagens bygning, mener vi det er uheldig å åpne opp for utvidelser av denne størrelsen. 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 eksempler på større hytter i området, 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 om søknaden innvilges.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket.»

Buskerud fylkeskommune hadde følgende merknader, mottatt 15.07.24:

«Merknader

Plan og Miljø

Vi viser til Regional plan for areal og transport i Buskerud som legger til grunn en balansert utvikling av skogs- og fjellområder hvor det tas hensyn til landskaps-, natur- og friluftslivverdier. Tiltaket som det er søkt om, innebærer at utnyttingsgraden blir betydelig økt, fra 105 m² til ca 150 m². Vår vurdering er at selv om området bærer preg av utbygging, kan tiltaket medvirke til økt påvirkning på landskapet og påvirke hensynet til det tilgrensende villreinområdet. Vi ber om at kommunen vurdere konsekvensene av et eventuelt positivt vedtak og vurdere mulig presedensvirkning og hvilke konsekvenser dette kan få for hensynet til landskap-, natur- og friluftslivverdier i lignende betenker.

Samferdsel

Tiltaket berører ikke fylkesvegnettet direkte eller medfører vesentlige endringer i trafikkforholdene på fylkesveg. Vi har ingen merknader.

Arkeologiske kulturminner

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner på det aktuelle stedet der hytta står i dag, og vi har følgelig ingen merknader når det kommer til dette. Vi ber om at kommunen viser til varslingsplikten i kulturminneloven dersom det skulle dukke opp uforutsette funn først under arbeid i området rundt hytta:

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.»

Nabomerknader:

Søker opplyser om følgende:

Tiltaket ble nabovarslet med et annet tak på tilbygget. Takformen har blitt endret etter at det kom 2 merknader inn og naboenes merknader har blitt imøtekommet. Tiltaket ble nabovarslet 26.04.24, og det kom inn 2 merknader.

Merknader ble mottatt fra:

- 1) Anne Marie Fotland Pedersen, Nyestølvegen 170, Ustaoset. 08.05.24.
- 2) Rolf Westfal-Larsen, Nyestølvegen 172, Ustaoset. 08.05.24.

- 1) Merknad fra Anne Marie Fotland Pedersen: 08.05.2024:

Hei, vi skulle gjerne hatt et bilde på hvilken konsekvens utbyggingen vil ha for vår egen utsikt til Hallingskarvet. Er dette mulig å få illustrert før bygging igangsettes? Vi har ved to siste anledninger med naboutbygging på Ustaoset blitt overrasket over at faktisk løsning oppleves langt mer omfattende enn inntrykket vi klarer å få fra noen tegninger. Dette mener vi bør illustreres ved hjelp av 3-D etc, fra ulike siktepunkt i området.

- 2) Merknad fra Rolf Westfal-Larsen: 08.05.2024:

Innsigelse med grunnlag i byggeskikk i forslag fasade mot syd. Utforming av vindu. Vil følge opp med supplerende anmerkninger.

Videre sendte Rolf Westfal-Larsen mail 08.05.24:

Jeg har besvart Nabovarsel datert 26/4 2024 i Alltinn. Usikker på om utfylt skjema er blitt skikkelig registrert. (Data problem?). Skriver derfor direkte til arkitekt, etter telefon avtale i dag: "Utforming av fasade mot syd ansees for å være brudd på byggeskikk. Vil komme med supplerende bemerkninger."

Svar på nabomerknader:

Både arkitekt/ søker og tiltakshaver Henrik Lahn-Johannessen har hatt dialog med begge merknadshavere. Etter merknadene kom inn har vi justert prosjektets utforming noe og redusert og endret takvinkel på tilbygget. Prosjektet som ble utsendt ved nabovarsling hadde et tverrstilt mønetak på tilbygget. Etter dialog med både naboer og tiltakshaver har vi nå endret tilbyggets utforming ved å forlenge og videreføre eksisterende takform slik at tilbygget nå står i langt større grad i harmoni med eksisterende hytte og er mer dempet i uttrykket. Vi sendte dette justerte og endrede uttrykket til merknadshaverne og de bekrefter begge at det justerte og nå omsøkte tiltaket er bedre og de er fornøyd med hvordan tiltaket nå ser ut.

'Takk for landskap skissene. Dette ser bra ut. Godkjent! Mvh Anne Fotland Pedersen.'

'Da har vi ingen ytterligere kommentarer. Aksepterer basert på de illustrasjoner som fulgte e-post datert 16. mai fra arkitekt Svein Erik Lund. ' Med vennlig hilsen Rolf Westfal-Larsen.

Nabomerknader er imøtekommet. Tiltaket er blitt mer dempet i landskapet.

Vurdering

Dispensasjon fra plankravet:

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 41m² BYA vil plasseres over tregrensa, i et sårbart område i høyfjellet, der et sentralt formål med plankravet er å avklare virkningen for naturmangfold, friluftsjakter mv. De fleste tomtene i området er allerede utbygd med fritidsboliger, der infrastruktur med veier, vann og avløp mv. er avklart. Mange 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 friluftsjakter, 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 om lag 760 meter fra leveområdet til villreinen, selv om den ligger utenfor regional plan for Nordfjella. Tilbygget vil inneholde soverom, allrom, bad og teknisk rom. Et av de eksisterende soverommene på 9m² vil omgjøres til bod, der utvendig bod på 5m² skal rives. Søker viser til at det ikke søkes om økning i sengeplasser, men en ominnredning og omdisponering av arealer i hytten. Kommunen vurderer at økt areal innebærer en reell potensiell økning i sengeplasser, uavhengig av hva dagens plantegning illustrerer. Det nye allrommet kan for eksempel enkelt benyttes som eller omgjøres til sengeplasser, enten av nåværende eller senere hytteiere. Som statsforvalteren viser til, følger det av 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, at det ikke bør legges til rette for utbygging over tregrensen. Videre 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 Statsforvalter mener kommunen bør være forsiktige med å åpne opp for store hytter i områdene som grenser til leveområdene. Kommunen vurderer derfor at tilbygget med (potensielt) 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, friluftsinteresser 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 105m² (med en mindre bod på ca. 5m²) kan anses som en romslig fritidsbolig som vil ivareta et «alminnelig hytteliv», der en økning opptil 150m² BYA vil innebære en 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 over tregrensa i et sårbart område i snaufjellet. 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 ett 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.

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. Det skal være klare og spesifiserte fordeler som gjør seg særskilt gjeldende i den aktuelle saken, som er «klart større» enn ulempene.

Søker viser til som en fordel at fritidsboligen vil utbedres og tilleggs-isoleres slik at det energimessig oppnås en forbedring av energikonsum, der det er en samfunnsmessig fordel med utbedring av energiltak. Tilleggs-isoleringen vil bevare gode kvaliteter hytten har i dag, der bevaringsverdige bygningselementer styrker kulturvernet. Eksisterende hytte blir gjenbrukt.

Søker viser til at hytten dempes mer i terrenget, i balanse med skjæring av terrenget inn mot kollen og for å hensynta natur og kulturlandskapet. Det vil benyttes naturmaterialer på hytten som trekledning, trebord på tak og stein på fasade. Alt i mørke dempede farger. Vinduer vil være mørke og glass på vinduer vil være ikke reflekterende. Tilbygget er en videreføring av eksisterende hytte i lengderetning. Tilbygget plasseres på den side hvor terrenget stiger noe opp i bakkant, slik at tilbygg og hytten vil



etter utbygging fremstå dempet og lavtbyggende i omgivelsene. Steinbruken på fasadene vil visuelt dempe høyden og skjerme hyttens værhud mot den dominerende vindretning fra nordvest.

Søker viser til bedre tilgjengelighet og tilrettelegging for hele familien i alle aldre tilpasset forskjellige livsfaser. Fritidsboligen blir oppgradert uten at det går på bekostning av naturen, klimaet, land- og jordbruk samt fritidsinteresser.

Av ulemper viser søker til at det blir noe større fotavtrykk til tilbygget på eiendommen enn i dag, men samlet sett innenfor maksimalt tillatt bebygget areal på 150 m² BYA. Kommunen presiserer at et eventuelt fravær av ulemper ikke er ansett å utgjøre en fordel i seg selv, se blant annet LB-2019-183702.

Kommunen vurderer at utbedring av energiltak er en relevant fordel. Kommunen vurderer samtidig at slik utbedring kan gjennomføres ved en økning av kvalitet på eksisterende bebyggelse, og i utgangspunktet ikke betinger noen økning i areal, selv om unntak kan tenkes. Kommunen vurderer utbedring av energiltak som en generell fordel.

Fordelen med bedre tilgjengelighet og tilrettelegging vurderer kommunen også som en generell fordel som ikke gjør seg særskilt gjeldende i denne saken. Dispensasjoner skal gis unntaksvis og det er følgelig vanskelig å tillegge generelle fordeler avgjørende vekt.

At hytten med tilbygg estetisk vil være mer dempet i terrenget, i balanse med skjæring av terrenget og med generelt en dempet utforming vurderer kommunen som en relevant fordel som gjør seg særskilt gjeldende for denne saken.

Fordelene som er påpekt av søker knytter seg primært til oppføringen av tilbygget. Siden dispensasjonen gjelder plankravet, vil det først og fremst være en vurdering av fordelene og ulempene 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).

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 mener omsøkt dispensasjon kommer i konflikt med nasjonale og regionale føringer som omfatter arealer over tregrensen og områder som grenser inn mot villreinens leveområder, videre fraråder de at søknaden godkjennes. Fylkeskommunen viser til at tiltaket kan medvirke til økt påvirkning på landskapet og påvirke hensynet til det tilgrensede villreinområdet. 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. Statsforvalteren 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 760 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.

Dispensasjon fra slokkevann:

Ettersom at vilkårene ikke er oppfylt for dispensasjon fra plankravet foretar ikke kommunen en konkret vurdering av dispensasjonssøknaden fra slokkevann.

Med hilsen

Kamilla Holberg Mjøsund
Leder plan og utvikling

Aleksandra Sparby Aarstad
Rådgiver byggesak

Elektronisk godkjent uten signatur

Vedlegg

Kopi til:

BUSKERUD FYLKESKOMMUNE

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

Hauges gate 89

Postboks 325
