



Hol kommune

Arkivsaksnr.: 2024/3268-8
Saksbehandler: Aleksandra
Sparby Aarstad

52/313/0/0 Tilbygg, Nyestølvegen 195, Ustaoset - Klage på avslag om dispensasjon fra plankrav

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
88/24	Utvalg for plan og utvikling	07.11.2024

Rådmannens innstilling

Utvalg for plan og utvikling kan ikke se at det i klage datert 25.09.2024 fremkommer noen nye opplysninger som skal tilsi at vedtak 05.09.2024 helt eller delvis skal omgjøres. Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig behandling.

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 88/2024 i møte den 07.11.2024

Behandling

Forslag fremmet av Knut Erik Hallingstad (H):

Dispensasjon innvilges for tilbygg på ca. 41 m². Klagen tas til følge, og det delegerte vedtaket omgjøres etter forvaltningsloven § 33 andre ledd.

Begrunnelse:

Kumulative Vilkår i PBL § 19-2:

Tiltaket vesentlig tilsidesetter ikke de hensynene som planen eller loven skal ivareta. Tiltaket er en forbedring og omdisponering av eksisterende areal uten økning i antall sengeplasser, og det er utenfor kjerneområdet for villrein. Dette reduserer risikoen for vesentlig negativ påvirkning på naturen og det lokale økosystemet.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Tiltaket medfører bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur og bidrar til fortetning av allerede utbygde områder med minimal påvirkning på naturen.

Dispensasjon innvilges med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Begrunnelsen er i tråd med prinsippet om eierrådighet og legalitetsprinsippet, som tilsier at tiltak som ikke er uttrykkelig forbudt skal tillates.

Knut Erik Hallingstad (H) ba om en protokolltilførsel

Ber om protokolltilførselen til sak 88/24 legges i saken

Votering:

Rådmannens innstilling mot forslag fremmet av Knut Erik Hallingstad (H), rådmannens innstilling ble vedtatt 4 mot 3 (2H, 1Frp)

Vedtak

Utvalg for plan og utvikling kan ikke se at det i klage datert 25.09.2024 fremkommer noen nye opplysninger som skal tilsi at vedtak 05.09.2024 helt eller delvis skal omgjøres. Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig behandling.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling dersom klagen tas til følge

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus dersom klagen ikke tas til følge

Vedlegg

Vedlegg

- 1 Sitplan_060624
- 2 Fasader_etter_060624
- 3 Perspektiver_060624
- 4 Plan_1_etter_060624
- 5 Snitt_idag_etter_060624
- 6 Fasader_idag_060624
- 7 A_følgebrev_Dispensasjon_060624
- 8 Plan_1_idag_060624
- 9 Hol - Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til en hytte ved Ustaoset - .pdf
- 10 Hol kommune - Byggesak - Gbnr 52_313 - Nyestølvegen 195 - Ustaoset - Tilbygg - Dispensasjon - Oversendelse av sak for uttale.pdf
- 11 52/313/0/0 Tilbygg, Nyestølvegen 195, Ustaoset - Dispensasjonsbehandling. Plankrav.
- 12 Microsoft Word - B klage på avslag plankrav Lahn Johann-kopi.docx.pdf

Dokument i saken

Dokumenter i sak 2024/3268

Saksopplysninger

Utvalg for plan og utvikling avsto søknad om dispensasjon i sak 2024/3268 den 05.09.24.

«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.»

Tiltakshaver påklaget vedtaket 25.09.2024. Klagen er vedlagt i sin helhet. Oppsummert så er begrunnelsen for klagen at prosjektet er nøye tilpasset omgivelsene, det hevdes at tiltaket ikke er i strid med gjeldende bestemmelser og kommuneplan hvor avslaget forholder seg til ny arealdel. Videre er det ikke i konflikt med naboenes interesser. Tiltaket har flere relevante fordeler. Kommunen har feilaktig lagt til grunn at tilbygget innebærer flere soverom, fordi det er snakk om en omdisponering av areal hvor noe fjernes og tilføres. En reguleringsplan vil ikke avdekke vesentlige nye vektige momenter. Klager anfører at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 gjelder for langt mer omfattende tiltak enn omsøkt tilbygg til en fritidsbolig på en begrenset tomt. Klagers anførsler vil bli behandlet punktvis under vurderingen nedenfor.

Forhold til overordnet plan

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel for Hol (2014-2025) og er vist som eksisterende fritidsbebyggelse.

Miljøkonsekvenser

Se under vurdering.

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant.

Vurdering

Klagen er mottatt innen fristen og skal etter fvl. §§ 28 og 29 behandles. Det vises til klagen og dispensasjonsbehandlingen som er vedlagt.

Innledningsvis presiserer kommunen at det i utgangspunktet er et plankrav etter bestemmelsene i kommuneplanens arealdel etter punkt 1.1, i «område for bygninger og anlegg». Unntak fra plankravet følger av punkt 1.2 a). Her kan blant annet «mindre tiltak på eksisterende bygninger» og «utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse» godkjennes uten plankrav, så lenge det ikke kommer i konflikt med kriteriene i punkt 1.2 e) og 2.1. Kommunen ser at dette ikke er presisert like tydelig i den første behandlingen, og tar kritikk for dette.

Kommunen har vurdert at tiltaket er i konflikt med strekpunkt 6 «område med vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold» i 1.2 e). Dette fordi tiltaket plasseres om lag 1100 moh, over tregrensa, i et sårbart område i snaufjell, og i nærheten til villreinområdet.

Klager anfører at kommunen har behandlet saken etter forslag til ny arealdel som ikke er vedtatt, der det forskutteres at ny arealdel med krav om plan allerede er vedtatt.

Til dette bemerker kommunen at det er innledningsvis under saksopplysninger er vist til at eiendommen i gjeldende plan delvis er vist som LNF-område og delvis som fritidsbebyggelse, der eksisterende bebyggelse er plassert i sistnevnte. Det vises til at det er foreslått avsatt til LNF-formål, men vurderingene i saken knytter seg til bestemmelsene i gjeldende kommuneplan. Som nevnt innledningsvis fremgår ikke dette like klart som det burde ha gjort, noe kommunen tar kritikk for.

Kommunen vurderer at strekpunkt 6 i punkt 1.2 e) er et kriterium som må vurderes ut fra hvilket område det ønskes å bygge i, og i lys av kunnskapen som foreligger når søknaden mottas. Det kan følgelig innebære at nyere kunnskap om et område utfordrer kommunens behandling av dispensasjons-/byggesaker, der vurderingen må gjøres i tråd med nyere kunnskap. Etter den første klassifiseringen av de 10 villreinområdene etter kvalitetsnormen ble publisert av Norsk institutt for naturforskning i april 2022, på oppdrag fra Miljødirektoratet, ble Nordfjella vurdert som dårlig. I hvilken grad tiltaket faktisk kommer i konflikt med kriteriet, og i hvilken grad hensynet bak plankravet gjelder, må avklares ved å innhente uttalelser fra regionale og statlige myndigheter. Deres faglige vurdering skal være en del av kommunens vurdering, og kommunens myndighetsutøvelse og vedtak skal ligge innenfor statlige og regionale rammer og mål.

Klager hevder at en reguleringsplan for en enkelt hyttetomt inneklemt blant andre ferdige utbygde hyttetomter ikke vil avdekke flere vesentlige forhold enn det byggesaken grundig har redegjort for og omsøkes med. Videre vises det til at søknaden ikke innebærer endring av infrastruktur, der det er innlagt vann og avløp, ingen endring av vei eller andre tekniske føringer, samt at brukerne og sengeplasser vil være de samme, formålet vil være det samme. Klager hevder at en dispensasjon fra plankravet ikke vil innebære tilsidesettelse av nasjonale føringer eller interesser. Det hevdes at det er langt utenfor observerte leveområder for villrein og omsøkt tiltak vil ikke påvirke eller endre forholdene for dyr, mennesker eller naturen i området.

Kommunen har redegjort for formålet bak plankravet i vurderingen, der det også vises til at flere av de hensynene som normalt ville vært avklart gjennom en reguleringsplanprosess allerede er avklart. Kommunen har likevel vurdert at eksisterende fritidsbolig med bebyggt areal på 105m² og

bod på ca. 5m² må anses som en romslig fritidsbolig. En økning opp til 150m² BYA vil praksis vil innebære en økning i mulige sengeplasser, uavhengig av hva dagens plantegning illustrerer. Allrom i plantegning vil enkelt kunne benyttes som eller endres til sengeplasser, enten av nåværende eller senere hytteeiere. Med kort vei inn til leveområdet for villreinen, er det et poeng at antallet hytter, størrelse og sengeplasser bør holdes nede for å begrense uønsket ferdsel inn i villreinområdene og virkningene for villreinen, slik Statsforvalteren vurderer. Statsforvalteren konkluderer med at tiltaket kommer i konflikt med nasjonale og regionale føringer som omfatter arealer over tregrensen og områder som grenser inn mot villreinens leveområder, og fraråder følgelig at dispensasjonen gis, videre vil de vurdere å klage på en eventuell innvilgelse av søknaden. Kommunen viser ellers til vurderingen som er gjort i dispensasjonsbehandlingen og vurderer fortsatt at tilsidesettelsen av nasjonale og regionale føringer og hensynet til å avklare virkningen for naturmangfold bak bestemmelsen om plankrav er vesentlig.

Angående prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12, hevder klager at disse gjelder for langt større og mer omfattende tiltak er omsøkt tilbygg til en fritidsbolig på en begrenset tomt. Klager redegjør for de enkelte punktene. I forhold til §§ 8, 9 og 10 hevder klager at kunnskapsgrunnlaget er godt nok og ivaretatt for et mindre tilbygg. I forhold til § 11 hevder klager at det ikke blir noen miljøforringelse ved dette mindre tilbygget. I forhold til § 12 hevder klager at bygging av et mindre tilbygg og riving av en liten bod vil utføres på kjente og tradisjonelt miljøforsvarlige metoder.

Til dette bemerker kommunen at det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, der vurderingen skal fremgå av beslutningen. Dersom et tiltak berører naturmangfold, skal dette fremgå av vedtakets begrunnelse.

Kommunen viser til at villreinstammen i Nordfjella er blitt klassifisert med dårlig tilstand etter kvalitetsnormen. Statsforvalteren viser til at selv om et tiltak kan ha liten virkning isolert sett, vil den samlede virkningen over tid føre til en uheldig belastning. Kommunen vurderer at det ikke er avgjørende hvorvidt tiltaket faktisk får slike negative virkninger på villreinen, men når disse forholdene gjør at tiltaket kan få visse virkninger for omgivelsene tilsier dette at det bør utarbeides en reguleringsplan. Førre-var-prinsippet i naturmangfoldloven § 9 og hensynet til bit-for-bit-nedbygging i § 10 tilsier at det er behov for å utarbeide reguleringsplan for å få et godt kunnskapsgrunnlag, jf. § 8. En reguleringsplanprosess innebærer at det stilles større krav til medvirkning og utredning av virkningene sammenlignet med en byggesaksbehandling når det gjelder tiltak i sårbare områder. En reguleringsplanprosess vil avklare tålegrensen for området, i motsetning til innvilgelse av enkeltvis dispensasjoner der det er utfordrende å holde oversikt.

Av fordeler viser klager til at en dispensasjon vil spare både tid og ressurser for alle involverte parter. Videre vil det sikre raskere gjennomføring av prosjektet, som er til fordel for både tiltakshaver og lokalsamfunnet.

Av fordeler vises det også til at eiendommen oppgraderes energi- og miljømessig uten at det går på bekostning av naturen, klimaet, landbruket eller fritidsinteresser.

Av fordeler vises det også til at hytten vil dempes mer i terrenget. Ved en større og mer funksjonell hytte unngår en bit-for-bit-utbygging ved at flere familiemedlemmer kan bruke hytten og en unngår at familien splittes opp og vil etablere sin egen fritidsbolig et annet sted i fjellheimen.

Kommunen oppfatter dette i all hovedsak som de samme fordelene som er vist til og vurdert i dispensasjonsbehandlingen. Kommunen gjengir derfor følgende vurdering som er gitt avslutningsvis under vilkåret:

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.

Avslutningsvis viser kommunen til at vilkårene er kumulative. Kommunen kunne avslått dispensasjonen uten å ta stilling til begge vilkårene i § 19-2 i saken både ved den første dispensasjonsbehandlingen og under klagebehandlingen, når det er vurdert at ingen av vilkårene er oppfylt. Det er likevel gjort vurdering av begge vilkårene i begge omganger slik at søker/klager gis anledning til å belyse sine vurderinger opp mot vilkårene, i tilfelle det skulle komme inn nye momenter som medførte at avslaget burde omgjøres. Kommunen har imidlertid vurdert at det ikke er kommet inn nye momenter som tilsier at vedtaket bør omgjøres.