



**30/98 Søknad om dispensasjon for oppføring av uthus i LNF og innenfor byggegrense**

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
54/25	Utvalg for plan og utvikling	15.05.2025

**Rådmannens innstilling**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslås dispensasjonssøknad og oppføring av uthus.

**Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 54/2025 i møte den 15.05.2025**

**Behandling**

**Votering:**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslås dispensasjonssøknad og oppføring av uthus.

## Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling

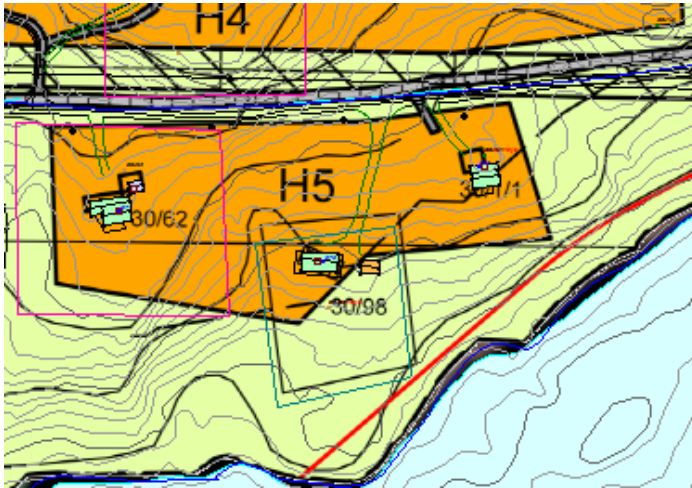
## Forhold til overordnet plan

Eiendommen ligger delvis i et regulert område og delvis i et uregulert område.

Deler av Gnr/Bnr 30/98 er regulert til fritid i reguleringsplan for del av 30/1 og 32/8

Raggsteindalen, planID 062009023, og resten ligger i LNF i kommuneplanens arealdel.

Eiendommens grenser var opprettet før planen ble vedtatt.



## Saksopplysninger

27.08.24 mottok Hol Kommune søknad om dispensasjon for å plassere uthus i LNF og utenfor byggegrense mot Strandavatnet(43m).

19.09.24 Sendte Hol Kommune saken på høring til Statsforvalter Vestland(Villreinnemnda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell), Buskerud fylkeskommune og Statsforvalter i Buskerud.

01.10.24. Merknad Villreinnemnda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell:

*«Det nasjonale villreinområdet for Nordfjella ligg tett på hytteområda i Raggsteindalen, og det er ikkje ønskeleg med auka ferdsle eller aktivitet inn i villreinområdet. Det er her ført opp eit uthus nedanfor vegen mot vatnet, og tiltaket vil etter det vi kan vurdere, ikkje ha innverknad på villreinen eller villreinens leveområde. Villreinnemnda har ikkje merknader til det omsøkte tiltaket.»*

24.10.24. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus:

*«Først vil vi vise til at en søknad i ettertid, for et tiltak som i sin tid ble utført ulovlig, skal i utgangspunktet behandles som om tiltaket ennå ikke er gjennomført. Dette innebærer for det første at tiltakshaver hverken skal «straffes» ved at søknaden undergis en særlig streng behandling, eller at tiltaket lettere skal godkjennes som følge av at det allerede er utført. For det andre innebærer det at det normalt er reglene på vedtakstidspunktet – ikke utførelsestidspunktet – som skal legges til grunn ved vurderingen av om søknaden bør godkjennes, jf. Sivilombudets uttalelse av 13. mars 2012 (SOM2011-1482).*

Når det gjelder det konkrete tiltaket, viser vi til at snauffjellet og områdene som grenser til leveområdet til villreinen, er områder hvor det skal være en streng praksis for nye byggetiltak. Dette for å kunne ta vare på de sterke allmenne interessene som gjelder her. Det er nettopp en bit-for-bitutbygging 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 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. Uthuset er plassert like utenfor det arealet som er regulert til fritidsbebyggelse og kunne med fordel vært plassert lenger nord på tomta slik at uthuset kom innenfor det arealet som er regulert til utbygging. Vi kan imidlertid ikke se at en slik flytting av uthuset vil ha de helt store fordelene ut fra allmenne interesser. Vi har derfor ingen spesielle merknader til saken ut fra nasjonale og viktige regionale interesser som vi er satt til å ivareta.

Når det gjelder hensynet til Nordfjella villreinområde, vil det oppførte uthuset ha liten virkning for villreinen i seg selv. Vi ber likevel kommunen være bevisst på bit-for-bit-problematikken og at det unngås vedtak som kan føre til en uheldig praksis. Vi legger til grunn at uthuset og hytta på tomta holder seg innenfor begrensningen som er satt for utnyttelsesgrad i reguleringsplanen. Det står ikke noe om dette i oversendelsen. Vi minner om at dere kan sette vilkår til en eventuell dispensasjon for å oppnå fordeler som kan veie opp for eventuelle ulemper, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd. Dere må gjøre 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** Utover merknadene over har vi ingen spesielle merknader til saken ut fra nasjonale og viktige regionale interesser innenfor våre ansvarsområder. Tiltaket kan likevel ha negative virkninger for ulike interesser som kommunen er satt til å ivareta. Vi forutsetter at kommunen vurderer alle relevante forhold i saken og at de ulike interessene blir tilstrekkelig ivaretatt.»

Merknadene i sin helhet er lagt ved saken. Administrasjonen er enige i vurderingen gjort av Statsforvalter og villreinnemda og har ingen videre kommentar til merknadene.

Nabomerknad:

Gnr/Bnr: 30/76

«Jeg mottok dette den 11. september. I og med at uthuset er bygget allerede, er det lite jeg kan si. Jeg går ut fra at du har fått byggetillatelse fra kommunen. Mvh Gro Viul Wood»

Administrasjonens kommentar:

Tiltakshaver har ikke søkt kommunen om tillatelse før uthuset ble satt opp. Ifølge søker var dette en misforståelse mellom tiltakshaver og utførende byggefirma. En søknad i ettertid skal ikke hensynta at tiltaket allerede er satt opp, men behandles som en vanlig søknad.

### **Miljøkonsekvenser**

Ingen konsekvenser for Hol Kommune.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen konsekvenser for Hol Kommune.

### **Vurdering**

Søker skriver i sin søknad om dispensasjon at uthuset er i henhold til kravene til uthus når det gjelder høyder og størrelse. Det er ellers ikke argumentert for å beholde uthuset i LNF-området, og utenfor byggegrensa til Strandavatnet.

For å kunne gi dispensasjon er det to vilkår som må være oppfylt. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, må ikke bli vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjonen må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Hvis vilkårene er oppfylt, kan kommunen gi dispensasjon.

Utgangspunktet er at tiltak skal gjennomføres innenfor rammene av planer og plan- og bygningslovgivningen. Dispensasjoner kan brukes i de tilfeller hvor planen har fått utilsiktet virkning. Ved vurderingen skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet, jf. pbl. § 19-2 tredje ledd. Personlige og økonomiske hensyn vektlegges normalt ikke, jf. Ot. Prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242.

#### *Vilkår 1*

Det første vilkåret som må være oppfylt, er at hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke skal bli vesentlig tilsidesatt.

Hensynet bak lovens formålsbestemmelse er blant annet å fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner, jf. pbl. § 1-1.

Hensynet bak bestemmelsen om LNF er at tiltak som oppføres i disse områdene skal ha tilknytning til landbruks, natur eller friluftsområder. Det kan gjelde for eksempel vern av jordbruksarealer, biologisk mangfold eller rekreasjonsverdier. Et privat uthus tilknyttet en fritidsbolig vil tilsidesette disse hensynene. I 2015 ble reguleringsplanen for Raggsteindalen

vedtatt. I denne planen er det tydelig definert hvor det skal være byggeområde og hvor det ikke skal bygges. Gjeldene eiendom ble vurdert i dette planarbeidet. Byggegrensen mot Strandavatnet er satt der både i kommuneplan og reguleringsplan. En bit for bit nedbygging mot vassdraget vil ha negative konsekvenser og presedensvirkning. Dette blir ekstra tydelig når det i reguleringsplanarbeidet er satt en så tydelig byggegrense.

Kommunen mener at hensynet bak LNF formålet og byggegrensen blir vesentlig tilsidesatt.

### *Vilkår 2*

Det andre vilkåret som må være oppfylt, er at fordelene ved å gi dispensasjonen må være klart større enn ulempene.

Det er ikke knyttet noen samfunnsmessige fordeler opp mot å bygge uthuset utenfor byggegrensen og planområdet. Ulempen er både presedens, men også grad av utnytting for gjeldene eiendom. Det er kun bygg plassert innenfor planen som vil ha regler å forholde seg til. I LNF området har ikke gjeldene eiendom noen regler for uthus å forholde seg til. Det bør være fullt mulig å plassere uthuset innfor byggegrensene, og gjeldene plan for Raggsteindalen.

Kommunen mener at fordelene ved å gi dispensasjonen ikke er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

### *Konklusjon*

Kommunen mener at vilkårene for å gi dispensasjon fra LNF formål og byggegrense mot Strandavatnet for oppføring av uthus ikke er oppfylt, og at et uthus må plasseres innenfor byggegrensen og det regulerte området på eiendommen.

### **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](#)

## Vedlegg

- Søknad
- Kartutsnitt
- Tegninger uthus
- Uttale Statsforvalter i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus
- Uttale Villreinnemnda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell