



Eirik Andrè Bergan
Hvitsteinbakken 10
3085 Holmestrand
Norway

Deres ref.

Vår ref.
2023/1467-7

Dato
26.01.2024

102/7/2 Badstue, Ossjøen Sør 27, Dagali, Dispensasjon

Saksnr: 713/23 713/23	Behandlet i: Utvalg for plan og utvikling delegert
-----------------------------	----------------------------------------------------------

Byggested: Ossjøen Sør 27	Gnr/Bnr: /
Tiltakshaver: Erik Andre Bergan	Adresse: ,
Tiltakets art: Vedfyrte badstue	Bruksareal: 11,8 m ²

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel fra byggeforbud i LNF-områder og fra byggeforbud i 100m belte langs vann for bygging av badstue til fritidsbolig etter tegninger godkjent nedenfor.

Det vektlegger at eksisterende fritidsbebyggelse er beskjedent; fritidsbolig har i matrikkelen ett bruksareal på 35 m² og annekset 18 m².

Det vektlegges også at mønehøgde er under 4 meter og at bygget blir liggende cirka 7 meter lenger fra Ossjøen enn eksisterende fritidsbolig.

Vilkår:

- Badstue skal farge-settes i mørke naturfarger
- 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.

Saksopplysninger

Det søkes dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel for Hol for oppføring av frittliggende badstue ved fritidsbolig i Seterdalen. Eiendommen er markert som LNF – SN 4 i kommuneplanen. Badstua er planlagt ca. 50 meter fra Ossjøen men lenger vekk fra vannet enn eksisterende bebyggelse.

Søkers argumenter:

Vi søker om dispensasjon for å bygge en frittliggende badstue, plassert 8,5 meter på oversiden av hytta. Størrelsen blir i underkant av 15 kvm, og med mønehøyde under 4 meter og gesimshøyde under 3 meter. Bygget blir liggende cirka 7 meter lenger ifra Ossjøen enn hytta.

Høringsuttalelser:

Statsforvalteren i Oslo og Viken:

Vi ber om at kommunen også vurderer om tiltaket er avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet langs vassdrag i kommuneplanen. Det går ikke frem av oversendelsen. Med bakgrunn i at tomta ligger nedenfor tregrensa og at badstua blir plassert i bakkant av hytta i forhold til vannet, har vi likevel ingen spesielle merknader ut fra nasjonale og viktige regionale interesser. 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. Vi minner om at det kan knyttes vilkår til en eventuell dispensasjon og at det i denne forbindelse også kan vurderes å stille krav for å oppnå fordeler som kan veie opp for eventuelle ulemper, jf. krav til dispensasjon i plan og bygningsloven. Vi ber i den sammenheng om at det stilles vilkår om farge- og materialvalg som er med på å dempe eksponeringa i landskapet ved en eventuell innvilgelse av søknaden. Vi legger til grunn at kommunen vurderer søknaden etter reglene i plan og bygningsloven kapittel 19. Vi viser også til dispensasjonsveilederen som ligger på vår nettside. Vi viser ellers til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2023 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde. Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.

Viken Fylkeskommune:

Ut fra at området omfattes av verneplan for vassdrag bør det i utgangspunktet være en høy terskel for å gi dispensasjon fra byggegrensebestemmelser til vassdraget. Vi viser også til regional føring mtp strandsone til vassdrag. For den konkrete saken ser vi at området allerede bærer preg av noe utbygging, og at omsøkte bygg blir plassert bakenfor eksisterende bebyggelse sett i forhold til vannet. Omsøkte tiltak vil slik vi oppfatter det ikke vesentlig øke omfanget av bebyggelsen på eiendommen, og det ser ut til å være en del skjermende vegetasjon mellom fritidsbebyggelsen på eiendommen og vassdraget/områdene rundt. Eksisterende bebyggelse ligger fra før ca. 60 meter fra vannkanten. Det ser ikke ut til å gå stier og løyper i nærheten, foruten mellom hytta og vannet (det kan likevel være andre friluftslivsverdier i området, se kommentar lenger ned om friluftslivskartlegging.)

Vi vurderer at dette samlet bidrar til at virkningen av tiltaket på strandsone vil være av mer begrenset omfang enn om bebyggelsen lå tettere på vannet, omfanget av omsøkte tiltak var større og det var et mer sårbart landskap med mindre vegetasjon og med kjent bruk til friluftsliv som ville påvirkes av tiltaket. Vi ber samtidig kommunen vurdere nøye eventuell 3 3 presedensvirkning av et eventuelt positivt vedtak, og hvilke konsekvenser dette kan få for hensynet til landskaps-, natur- og friluftslivsverdier i et større bilde. Et eventuelt positivt vedtak bør være godt begrunnet med sikte på å begrense eventuell presedensvirkning som kan få negativ virkning for de nevnte hensynene. I tillegg bør kommunen, dersom saken tas videre, vurdere å stille vilkår knyttet til material- og fargevalg på fasade for å bidra til et avdempet og naturtilpasset uttrykk av bebyggelsen. Eventuelle nødvendige terrenginngrep bør avgrenses. Vi vil ellers oppfordre kommunen til å gjennomføre friluftslivskartlegging i kommunen, se denne veilederen: [m98.pdf \(miljodirektoratet.no\)](https://www.miljodirektoratet.no/om-miljodirektoratet/veiledere/m98.pdf). Dette vil være et godt kunnskapsgrunnlag inn i planarbeidene og fremtidige dispensasjonssaker.

Hensyn til arkeologiske kulturminner: Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner som kan komme i konflikt med planlagt oppføring av badstu. Vi ber om at følgende tekst blir vist til i et eventuelt vedtak: 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.

Hensyn til Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA) – Seterdalen: Stedet der hytta ligger inngår i et utvalgt kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA). Dette innebærer at landskapets kulturhistoriske karakter må ivaretas, og at nye tiltak tilpasses dette. Dette tiltaket, inntil en eksisterende hytte, er derimot så lite at det ikke vil ha nevneverdig innvirkning på de overordnede landskapshensyn. Vi har følgelig ingen merknader når det kommer til dette.

Nabomerknader:

Det foreligger ikke nabomerknader til tiltaket.

Forhold til overordnet plan:

I LNF- SN 4 – Seterdalen (som vist på plankartet) er det tillatt med bruksendring av eksisterende stølsbygninger og skogskoier til utleie knyttet til Landbruk Pluss. Tilbygg og påbygg på eksisterende bygninger er tillatt inntil maksimal bygningsstørrelse 100m² BYA.

Det er en forutsetning at følgende hensyn er ivaretatt:

- Stølsbygninger og næringsbygg skal ha form, størrelse og byggehøyder i samsvar med stedets byggetradisjoner.*
- Ny næringsbebyggelse skal ikke bygges på dyrka mark eller stølsvoll.*
- Naturmangfold og kulturverninteressene skal sikres.*
- Tillatelse til utvida bruk av eksisterende avkjørsel fra fylkesveg er innhenta fra Vegmyndigheten.*
- Krav om parkeringsplasser er sikra i samsvar med pkt. 1.9.*
- Risiko og sårbarhet er tilfredsstillende utreda, og det foreligger faglig dokumentasjon på at snøras eller jordskred ikke er sannsynlig.*
- Eksisterende løypestråser eller grønncorridorar skal opprettholdes.*
- Byggeforbud langs vassdrag som fastsatt i kommunens generelle bestemmelser, pkt.1.4, skal tas hensyn til.*
- Tilfredsstillende vann- og avløpsforhold.*
- Støler, driftsbygninger og næringsbygg kan ikke skilles fra hovedbruket.*

Vurdering

Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak gjeldende plan eller lovens formålsbestemmelse 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.

Tilsidesettelse av formålet med bestemmelsen

I LNF-områder i kommuneplanen, er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring (tradisjonell landbruksvirksomhet).

I retningslinjer til eksisterende enkelthytter i LNF-område og nærmere enn 50/100 metersbelte til vann/vassdrag legges følgende til grunn ved dispensasjonsbehandling:

Skogsbelte: vil kunne legge til grunn en utvidelse av fritidsboligen opp til en maksstørrelse på 186m² BYA samlet for eiendommen (inklusive parkering). På hver tomt tillates det maksimalt 3 bygninger (med en bruksenhet).

Definisjon, der trær er minst 5m og har en avstand på mindre enn 20m. Skogen skal være høy og tett nok til å skjermehyttene landskapsmessig og visuelt.

Formålet med reguleringsplanens bestemmelsen om 100 meter avstand til vann og vassdrag er å verne allmenn ferdsel og hindre privatisering rundt vann og vassdrag. I dette tilfellet vil omsøkt badstue ikke komme nærmere vassdraget enn eksisterende bygninger.

Omsøkt badstue vil ikke, etter kommunens syn, bli vesentlig synlig i landskapet eller virke mer privatiserende på strandsonen langs Ossjøen.

Kommunen vurderer det slik at en dispensasjon for omsøkt badstue ikke vesentlig vil tilsidesette formålene i kommuneplanen. Det vektlegges at det er ett mindre bygg og at det bygges lenger vekk fra vannet enn eksisterende fritidsbolig og anneks samt at det er bjørkeskog i området.

Fordeler og ulemper

Kommunen kan ikke se at det foreligger noen vesentlige samfunnsmessige ulemper ved å godkjenne søknaden.

Det vektlegges at eksisterende bebyggelse er beskjeden; fritidsbolig har i matrikkelen ett bruksareal på 35 m² og anneks 18 m².

Det vektlegges også at mønehøgde er under 4 meter og at bygget blir liggende cirka 7 meter lenger i fra Ossjøen enn eksisterende fritidsbolig.

Naturmangfoldloven

Det er sjekka ut i Naturbasen til Miljødirektoratet og i Artsdatabankens artskart. Lirype har tilhold i området, en art som er definert som nær truet.

Et tiltak av denne størrelse i tilknytning til eksisterende fritidsbebyggelse og som ikke generer flere sengeplasser vurderes til å ikke ha særlig negativ innvirkning for lirype. Tiltaket ligger i bjørkeskogsområde, men tiltaket har ingen negative konsekvenser for denne.

Kunnskap om økosystem, naturtyper og arter samt virkning for disse vurderes som godt nok i forhold til tiltakets omfang, og virker ikke inn på naturmangfold i nevneverdig grad, jf. naturmangfoldlovens § 8. Det blir dermed ikke gjort nærmere vurdering etter §§ 9 til 12. De miljørettslege prinsippene i naturmangfoldloven om å fatte offentlige vedtak, er vurdert til og være oppfylt.

Samlet vurdering

Hol kommune har etter en samlet vurdering kommet frem til at søknad om dispensasjon byggeforbud i LNF-områder og fra byggeforbud i 100m belte langs vann for bygging av badstue til fritidsbolig kan godkjennes.

Det vektlegger at eksisterende bebyggelse er beskjeden; fritidsbolig har i matrikkelen ett bruksareal på 35 m² og anneks 18 m².

Det vektlegges også at mønehøgde er under 4 meter og at bygget blir liggende cirka 7 meter lenger i fra Ossjøen enn eksisterende fritidsbolig.

Med hilsen

Kamilla Holberg Mjøsund
Leder plan og utvikling

Ola Tore Kirkeluten
Avd.ing.

Elektronisk godkjent uten signatur

Vedlegg

1 SkisseBadstu.pdf
2 Situasjonsskart.pdf

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

Postboks 325

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken. Klagefristen er tre uker fra den dagen vedtaket ble mottatt. Klage 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 klagen gjelder, endringer de ønsker, og hvilke grunner klagen støtter seg på. Klagen må være underskrevet. De blir også bedt om å opplyse når vedtaket ble mottatt dersom de klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute.

Selv om det er mulighet til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det kan søkes om å få utsatt iverksetting til klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages.
