



NORCONSULT AS
Vestfjordgaten 4
1338 SANDVIKA
Norway

Deres ref.

Vår ref.
2023/1330-4

Dato
02.10.2023

10/9/0/0 Fasadeendring, Vestaførvegen 91, Hol - Dispensasjon og igangsettingstillatelse

Saksnr:

Behandlet i:

743/23
743/23

Utvalg for plan og utvikling
delegert

Byggested: Vestaførvegen 91, 3576 HOL

Gnr/Bnr: 10/9

Tiltakshaver:

Adresse:

Søker: NORCONSULT AS

Adresse: Vestfjordgaten 4, 1338
SANDVIKA

Tiltakets art: 409

Bruksareal:

Vedtak I:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon i fra forbud om bygging innenfor 100 metersbelte langs vassdrag og LNF-formål for å gjennomføre fasadeendring på eiendom 10/9, Vestaførvegen 91, Hol.

Søknad om igangsetting mottatt: 08.03.2023		Andre opplysninger:		
Grad av utnyttning	Matrikkelareal (BRA)	Bruksareal (BRA)	Bygd areal (BYA)	Høyde over bakken
Maks tillatt BYA 186m ²	Ingen nytt	Nytt: 7,5 m ²	Nytt: 9,5 m ²	5,435 meter

VEDTAK II:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4 blir igangsettingssøknaden godkjent med følgende vilkår:

1. Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeid straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.
2. Tillatelsen faller bort dersom arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder om arbeidet stanser i lenger tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.
3. Bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.

Erklæring av ansvarsretter:

Ansvarlig søker er ansvarlig for at tiltaket er dekket med ansvarsretter for SØK, PRO, UTF og KONT jf. pbl. § 23-4.

Det er ansvarlig søker som er ansvarlig for å sørge for at kommunen har den til enhver tid oppdaterte gjennomføringsplanen, at alle ansvarsområder er dekket, og at endringer, mangler og opphør av ansvarsretter meldes til kommunen jf. SAK10 § 12-2 bokstav d, jf. pbl. § 23-8.

Ansvarsrettene kan trekkes tilbake i samsvar med plan- og bygningsloven § 23-3. Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest jf. pbl. § 23-3. Kommunen kan gi pålegg om retting eller utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt jf. pbl. § 23-3.

Følgende tegninger godkjennes: Godkjente tegninger legges ved.

Kommunen plikter å føre eksisterende og ny bygningsinformasjon i Matrikkelen jf. matrikkelova § 25 1. ledd.

Saksopplysninger

Det søkes dispensasjon i fra forbud om å bygge innenfor 100 meterbeltet langs vassdrag og LNF-formål for å gjøre fasadeendring på eiendom 10/9, Vesteførvegen 91, Hol.

Søkers argumenter:

Dispensasjon fra LNF-formålet

Hensynet bak LNF-formålet er å bevare landbruksareal, naturområder og friluftsområder, samt unngå oppstyking av jordbruksareal. Disse områdene skal prioriteres i et langsiktig perspektiv, og oppstyking av jord og tap av kulturlandskap skal unngås. I kommuneplanens LNF-områder er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring (tradisjonell landbruksvirksomhet).

Denne søknaden gjelder tiltak på/ved eksisterende fritidsbolig beliggende innenfor kommuneplanens LNF-område. Det søkes om små tiltak, takoverbygg for allerede etablert planert areal inntil hytteveggen, endret takvinkel for hele fritidsboligen, og avløpsanlegg for gråvann. Ingen deler av tiltaket vurderes å utgjøre nevneverdig forskjell med tanke på bevaring av landbruksareal, naturområder og friluftsområder.

Da vi ikke kan se at en dispensasjon vil ha vesentlig negativ innvirkning for hensynet bak bestemmelsen, vurderes det derfor at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vi vurderer også at hensynet bak formålsbestemmelsen i pbl § 1-1 ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Dispensasjon fra byggeforbud innenfor 100 metersbelte langs vassdrag

Kommuneplanens bestemmelse 1.7 er en videreføring av plan- og bygningslovens § 1-8. Hovedformålet med byggeforbud langs vassdrag er å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv i strandsonen. Forbudet legger opp til at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om tiltak i strandsonen langs viktige vassdrag.

Naturmiljøbegrepet omfatter det biologiske mangfoldet sammen med ivaretagelse av friluftslivs- og landskapsverdier i vid forstand. Strandsonen ønskes sikret som åpen og ubebygd med naturlig terreng, med minst mulig grad av inngrep eller tiltak. Byggeforbudet i 100-metersbeltet medfører en vesentlig begrensning av muligheten til å fortrenge allmennheten ved å ta strandsonen i bruk til andre formål. Det at forbudet blir håndhevet effektivt, er en viktig forutsetning for at utøvelse av allemannsretten i strandsonen skal være reell.

Tiltaket med overbygget uteareal, endret takvinkel og avløpsanlegg for gråvann vil ikke komme nærmere strandsonen enn det eksisterende fritidsbolig gjør i dag. Tiltaket vil, sammenlignet med eksisterende situasjon, ikke medføre at tilgang til strandsonen blir redusert for allmennheten. Sett hen til at arealene allerede i dag er tilknyttet fritidsbolig, vil etter vårt syn ikke en dispensasjon tilsidesette hensynene bak denne bestemmelsen.

Vurdering av fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon

Fordeler ved å gi dispensasjon vil være at man utnytter eiendomspotensielt bærekraftig, med fremtidig trygg anvendelse av hytten. Videre vil hytten få et formuttrykk som samsvarer med godkjent takvinkel i kommuneplan og lokal byggekunst, og terrenget vil beholdes slik det er i dag. Ved gjennomføring av tiltaket vil det også bli etablert godkjent avløpsløsning. Det vurderes også som en fordel at tiltaket vil være i tråd med kommunens egne retningslinjer for eksisterende enkelthytter i LNF-område. Se egen vurdering av dispensasjon i lys av retningslinjene under.

Ulemper ved å gi dispensasjon anses for disse forholdene å være begrenset til det faktum at tiltaket er i strid med arealdisponeringen fastsatt i kommuneplan.

Vurdering av dispensasjon i lys av kommuneplanens retningslinjer:

Hol kommunes arealdel har retningslinjer knyttet til eksisterende enkelthytter i LNF-område nærmere enn 100 metersbelte til vann/vassdrag. I retningslinjene står det:

«Fordelene skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter. Lovgiver har presisert at personlige forhold normalt ikke skal være tungtveiende. Det er ingen som har krav på å få dispensasjon.»

Ved dispensasjonsbehandlingen vil det bli lagt til grunn en konkret vurdering angående størrelse, utforming m.m. med vekt på bestemmelsene i pkt. 1.2.e og 2.1, med unntak av punktene b(utnyttingsgrad), h og i. Parkeringsareal inngår i grad av utnytting (2x 18m²). Dette selv om det ikke er anlagt vei eller mulighet til å etablere parkeringsplass på egen eiendom.

Det vil være aktuelt å settes vilkår om plassering og andre avbøtende tiltak, herunder farge på bygninger, fjerning av innretninger som er skjemmende for landskapet eller til hinder for allmenn ferdsel. Muligheter for å redusere antall bygningsenheter pr eiendom kan tillegges vekt ved vurderingen.»

For å gjøre vedlikehold og snømåking av hyttetaket lettere, ønsker hytteeier å øke takvinkel fra 10 til 30 grader. Større takvinkel vil øke både sikkerhet og levetid for fritidsboligen. Ny takvinkel vil være i samsvar med tillat takvinkel jf. kommuneplanens bestemmelser 2.1 d), noe dagens takvinkel ikke er.

Landskapsmessig vil det være en fordel å dempe helhetsinntrykket av bygget. Økt takvinkel for dagens takflate vil gi en høy hyttevegg vendt mot Holsfjorden. Det er derfor ønskelig å bygge like store takflater på begge sider av hytten. Taket er i dag tekket med sort shingel, det nye taket vil bli tekket med sedum tak som vil redusere synligheten ytterligere i landskapsbildet. Bruksarealet i bygget vil bli uendret, men BYA vil øke med 9,5 m².

Etter gjennomført tiltak vil fritidsboligen inkl. parkering utgjøre totalt 104 m² BYA som med god margin er innenfor tillat BYA på 186 m² jf. retningslinjer for enkelthytter i LNF-område i skogsbelte. På eiendommen er det i dag kun en bygning. Muligheten for å redusere antall bygningsenheter er dermed ikke til stede.

Videre står det at kommunen i de tilfeller hvor det kan gis dispensasjon vil «...legge til grunn en vurdering i forhold til beliggenhet». Eiendommen 10/9 vurderes å ligge i skogsbelte da skogen er tett og trær er minst 5 meter høye med avstand på mindre enn 20 meter der skogen skjerner hytta landskapsmessig og visuelt.

Konklusjon

Vi konkluderer med at hensynene bak LNF-formålet og byggeforbudet i § 1-8, samt lovens formålsparagraf i § 1-1, ikke blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon. Vi konkluderer også med at det vil være tilstrekkelig overvekt av fordeler til at dispensasjon kan gis, og at ønsket tiltak vil være i tråd med kommuneplanens retningslinjer. Vilårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er etter vårt syn oppfylt.

Det bes om at det innvilges dispensasjon fra LNF-formålet og byggeforbudet langs vassdrag.

Høringsuttalelser:

Søknaden er sendt på høring til Statsforvalteren i Oslo Viken som hadde følgende bemerkninger: Vi har i brev av 25. mars 2022 uttalt oss til søknad om påbygg og tilbygg på den samme hytta. På grunn av beliggenheten med nærheten til Holsfjorden og de sterke allmenne interessene som gjelder her, var vi kritiske til det omsøkte påbygget. Vi anbefalte at denne delen av søknaden ble avslått. I vedtak av 31. mai 2022 ble vi orientert fra Hol kommune om at søknaden var avslått.

Vi viser til at vassdrag skal forvaltes gjennom en helhetlig arealpolitikk som sikrer vassdragslandskap, vassdragsbelter og vannressurser. I plan- og bygningsloven § 1-8 er det fastsatt at det i 100-metersbeltet langs vassdrag skal tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser.

Etter en gjennomgang av saken har vi ingen spesielle merknader ut fra nasjonale og viktige regionale interesser som vi er satt til å ivareta. Vi forutsetter at kommunen vurderer alle relevante forhold i saken og at de ulike interessene blir tilstrekkelig ivaretatt.

Vi minner likevel 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 vurderes krav til farge- og materialvalg som er med på å dempe eksponeringa av hytta.

Det ble bedt om uttalelse fra Viken fylkeskommune innen 21.08.2023. Det er ikke kommet uttalelse innen fristen jf. SAK § 7-5, kommunen vurderer likevel at saken er godt nok opplyst til at vedtak kan bli fattet.

Viken fylkeskommune har 31.03.2022 uttalt seg om søknad om påbygg og tilbygg på den samme hytten. I tidligere søkand ble det lagt vekt på at bygget ville innebære større endring og økning av takfasaden eksponert mot vannet. Fylkeskommunen vurderte at byggets eksponerte plassering i strandsonen tett på vannkanten, ble vurdert å være i konflikt med hensyn til landskap i strandsonen. Det ble særlig vist til presedensvirkninger.

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.

Tilsidesette formålet med bestemmelsen


Hensynet for å regulert område til LNF-formål er og verne om landbruket og verne natur og friluftsinnteresser fra utbygging og privatisering i strid med kommunedelsplanens arealdel. Etter pbl. § 1-8 skal det i 100 metersbelte langs sjøen og lang vassdrag tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Inngrepene som søkes om omfatter en eksisterende hytte hvor tiltaket ikke medfører endring på hyttens BRA. Videre vil høyden på hytten være i henhold til kommunedelsplanens arealdel kap. 2.1 bokstav d) der fritidsbolig ikke skal overstige 5,5 meter regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terringnivå og takvinkel skal være mellom 22 og 35 grader. Det er herunder tale om at takvinkelen blir brattere og takflaten blir større noe som fører til at BYA øker med 9,5m².

Det er tidligere i vedtak 14/4831 gitt utslippstillatelse for gråvann, avløpsanlegg for gråvann er planlagt å ikke være plassert nærmere vannet enn hva dagens hytte gjør.

Slik kommunen ser det vil ikke søkte tiltakene medføre endringer som hindrer tilgang til naturen i større grad eller bidrar til privatisering. De planlagte tiltak innebærer fasadeendringer som ikke endrer hytten sin nåværende karakter eller BRA og det blir gravd ut avløpsanlegg for gråvann hvor utslipp for gråvann tidligere er godtatt. Videre skal nytt tak være sedumtak noe som gjør at det blir mindre synlig i skogen.

Fordeler og ulemper



Ved å øke takvinkelen vil det bli enklere å måke taket på hytten vinterstid, og hytten vil derfor være sikrere og holdbarheten til hytten vil bedres. Hytten vil få en større takflate, men samtidig vil taket være et sedumtak og vil på den måten flyte bedre inn i naturen, da hytten ligger i skogen. Fordelen med å gi dispensasjon vil derfor være klart større enn ulempene.

Naturmangfoldloven.

Det må som en del av saksbehandlingen redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp. Det er gjort søk i database som gårdkart, hvor det er observert granmeis på eiendommen. Statsforvalteren har uttalt at de ikke finner nasjonale og viktige regionale interesser som de er satt til å ivatera. Kommunen slutter seg til denne vurderingen.

Samlet vurdering

Hol kommune er etter en samlet vurdering kommet frem til at det innvilges dispensasjon fra byggeforbud innenfor 100 metersbelte langs vassdrag og LNF-formål for å gjennomføre fasadeendring. Det legges vekt på at takvinkelen gjør hytten tryggere vinterstid, da det er enklere måke snø fra taket, samt forbedrer holdbarheten til hytten. Videre er det lagt vekt på at det skal bygges sedumtak, slik at hytten går mer i et med naturen, vi finner videre at fasadeendringen ikke hindrer tilgang til naturen og økt privatisering. Videre vil de søkte tiltakene være i henhold til kommunedelsplanens arealdel.

Med hilsen

Kamilla Holberg Mjøsund
Leder plan og utvikling

Mari Bøygard
Rådgiver

Elektronisk godkjent uten signatur

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken. 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](#)
