



Mottaker  
Jan Gleditsch Borgnes  
Skurdalsvegen 560  
3580 GEILO

Deres ref.

Vår ref.  
19/04107-4

Dato  
18.11.2019

Delegert sak  
Utvalg for plan og utvikling

---

## AVSLAG DISPENSASJON - 91/3/0/0 FRADELING AV AREAL, BIRGITSTØLEN, GEILO

---

Byggeplass: Birgitstølhovda 7

**Søker:** Jan Gleditsch Borgnes      **Adresse:** Skurdalsvegen 560/3580 GEILO

### Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-6 avslås dispensasjonssøknad.

Det finnes ingen samfunnsnyttige argumenter for å gi dispensasjon for utvidelse av de omsøkte tomtene.

At det er lagt inn areal mellom tomtene er i sin tid gjort med hensikt, det er beiteganger, dvs at evt. beitedyr ikke skal stenges ute fra større område med fritidsbebyggelse. Også i dagens reguleringsplaner er det vanlig å ha friareal /grønnareal /fellesareal mellom fritidstomter.

Det er særleg 91/21 og 91/42 som kan være problematisk ift LNF formålet i arealdelen til kommuneplanen vest for dagens tomt. «Fløte» er en gammel stølsvoll, deler av den er registrert som innmarksbeite, men en del er trolig gammel slåttemark med flere steingjerder. Det er ikke i tråd med arealdelen til kommuneplanen å dele fra deler av stølsvoller som tilleggsjord til fritidstomter, ikke i et LNF område, men heller ikke i område for eksisterende fritidsbebyggelse.

Utover dette gjelder likevel ikke jordlova innenfor område for eksisterende fritidsbebyggelse i arealdelen til kommuneplanen, fordi dette ikke står spesifikt i kommuneplanbestemmelsene. Arealbruk mellom tomtene er i kommuneplan tenkt styrt gjennom plankrav (krav om reg. plan).

Tomtene har allerede et areal som er tilstrekkelig og gjennomsnittlig for en fritidstomt. Skal tomtene utvides, må det utarbeides en reguleringsplan for område, for å sikre en

helhetlig utvikling, samt ivareta alle spørsmål av betydning blir tilstrekkelig utredet før vedtak treffes.

Dispensasjonen vil gi presedensvirkning i kommuneplanens arealdel, noe Hol kommune ikke ønsker.

### **Saksopplysninger**

Det søkes dispensasjon i fra plankravet i kommuneplanens arealdel for deling av eiendom iht. pbl. § 20-1 bokstav m.

Søknaden gjelder følgende gårds og bruksnummer:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Beregnet tomteareal	Tilleggsareal i henhold til dispensasjonssøknad (Ca)
91	37	997,4 m <sup>2</sup>	2420 m <sup>2</sup>
91	32	1395,2 m <sup>2</sup>	2076,8 m <sup>2</sup>
91	36	965,9 m <sup>2</sup>	3334 m <sup>2</sup>
91	42	2776,2 m <sup>2</sup>	3362 m <sup>2</sup>
91	21	1004,8 m <sup>2</sup>	6095,2 m <sup>2</sup>

Søker viser til vedtak DS94/08.

Dette omhandler sak 07/3362, som gjelder gnr. 91, bnr. 40, med et tileggsareal på 691 m<sup>2</sup>. Gnr. 90, bnr. 40 hadde før et areal på 1004,7 m<sup>2</sup>.

Sakene kan ikke sammenlignes, da arealet som ble tillagt gnr. 91, bnr. 40, er mye mindre enn arealene som nå søkes tillagt de 5 tomtene.

Kommuneplanens arealdel er også revidert etter at denne dispensasjonen er gitt.

I kommuneplanens arealdel 2014 – 2025, er det kommet plankrav etter §1.1 og forbud mot deling av tomter etter §2.1 c).

De tomtene det søkes tilleggsareal til, har per i dag en gjennomsnittlig størrelse.

Å innvilge dispensasjonen fra plankrav, vil gi svært store tomter uten at det er sikret en helhetlig utvikling av område og at alle spørsmål av betydning blir tilstrekkelig utredet før vedtak treffes.

### **Søkers argumenter:**

Ønsket om dispensasjon begrunnes med at området i dag består av flere bruksnummer med uhensiktsmessige eiendomsforhold. Restarealet rundt ønskes fradelt og overført som tilleggsareal til eksisterende hytteeiendommer, se vedlagte situasjonskart. Dette vil medføre ryddighet i eiendomsgrensene og en eiendomsdisponering som er mer i tråd med den reelle bruken av eiendommene i området i dag.

Fradelte arealer tilføres allerede bebygde hyttefelt. Grad av utnytting i kommuneplanens arealdel beregnes iht. m<sup>2</sup> BYA, ikke %-BYA, slik at økt tomtestørrelse ikke medfører økt utbyggingsrettigheter for eksisterende hyttefelt.

En planprosess for å endre eiendomsgrensene her, vil bli uforholdsmessig kostbar for hytteeiere og grunneier. Planprosessen vil heller ikke frambringe ny informasjon, fordi det ikke legges opp til ny hyttebygging, og dermed økt belastning på området eller infrastruktur. Arealene det søkes om å få legge til eksisterende hyttetomter, er i stor grad allerede disponert av disse til avkjørsler/adkomstveger, parkeringsplasser, brønner/vannforsyning, tun, vedhogst, strømtilførsel m.m.

Vi har vært i kontakt med de aktuelle hytteeierne for å kartlegge interessen for kjøp av tilleggsareal til eksisterende tomter. Det er interesse for dette hos de fleste hytteeierne. Vi er kjent med at en lignende løsning ble innvilget i sak DS 94/08. Her ble tilleggsarealet definert som en selvstendig enhet med eget gnr og bnr. Vi ser for oss at vår løsning innebærer utvidelse av eksisterende tomter, men er også åpne for samme løsning som i sak 94/08.

Tomtene vil etter tilføyning av omsøkte areal, bli relativt store, men ikke større enn det som ellers er vanlig i området og som det også finnes mange eksempler på i nyere reguleringsplaner i Hol kommune. Relativt få hytter med store tomter er for dette området, etter vår oppfatning, en bedre løsning enn flere hytter med mindre tomter.

I og med at det kun er aktuelt å fradele områder mellom hyttene, og tildele arealene til tilliggende tomter, vil ikke landbruksinteresser bli berørt, da arealene i praksis er små bufferarealer i et hyttefelt.

Fordelen for hytteeiere og grunneier er at det blir en bedre avgrensning mellom hytteområdene og det som kan utnyttes til landbruksformål, i tillegg til vesentlig besparelser mhp. både tid og kostnader i forhold til en planprosess, dvs. en bedre samfunnsøkonomisk prosess.

Fordelene ved å gi dispensasjon er derfor klart større enn ulempene dette medfører.

#### **Høringsuttalelser:**

Ikke sendt på høring.

#### **Nabomerknader:**

Ingen merknader.

#### **Forhold til overordnet plan:**

Gjeldende plan for området er kommuneplanens arealdel. Arealet er avsatt til fritidsbebyggelse.

#### **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**

Hovedhensynet bak plankravet i planen er å sikre en helhetlig vurdering av et område. En bebyggelsesplan vil avklare hvilke bygge- og anleggstiltak som kan gjennomføres i et planområde. Hensikten bak kravet om å utarbeide bebyggelsesplan er normalt å sikre en helhetlig utvikling av et område, samt å ivareta at alle spørsmål av betydning blir tilstrekkelig utredet før vedtak treffes.

Plankravet er viktig med tanke på avklaring av risiko og sårbarhet, barns interesser, uteoppholdsareal, biologisk mangfold og kulturminner og kulturmiljø.

Tiltaket vurderes å komme i strid med de hensyn bestemmelsen/planen skal ivareta.

I dispensasjonshjemmelen, § 19-2 i plan- og bygningsloven, kreves det at fordelene samfunnsmessig klart skal være større enn ulempene, dvs. at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Ved en dispensasjon i denne saken vil, etter Hol kommunes oppfatning, hensynet bak plankravet bli vesentlig tilsidesatt.

Etter en samlet vurdering vil ikke fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Tomtene har per i dag tilstrekkelig areal, det synes unødvendig og utvide tomtene etter dispensasjonssøknaden.

### **Fordeler og ulemper**

Fordelene er kun for tiltakshaver.

Det finnes ingen samfunnsnyttige argumenter for å gi dispensasjon for å utvide arealet til de omsøkte tomtene.

Presedensvirkningen vil være svært stor da dette gjelder utvidelse av tomter i kommuneplanens arealdel.

Tomtene har allerede en gjennomsnittlig størrelse for fritidseiendommer.

### **Naturmangfoldloven**

Det må som en del av saksbehandlingen redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp.

I artsdatabanker som kommunen har sjekket [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og direktoratet for naturforvaltning (sin base) fremkommer det ikke at det er observert truede arter eller naturtyper på eiendommen eller i nærområdet. Kommunen mener derfor at de har tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å vurdere søknaden.

I henhold til naturmangfoldloven § 9 skal man anvende «føre var prinsippet» når man ikke vet hvilke virkninger tiltaket vil ha på naturmangfoldet. Kommunen bør være restriktive med å gi dispensasjoner. Man skal videre vurdere den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for jf. naturmangfoldloven § 20. Denne bestemmelsen knesetter «bit for bit» tankegangen. Det vil si mange mindre inngrep, kan over tid gi store konsekvenser for naturmangfoldet.

### **Samlet vurdering**

Det finnes ingen samfunnsnyttige argumenter for å gi dispensasjon for utvidelse av de omsøkte tomtene.

At det er lagt inn areal mellom tomtene er i sin tid gjort med hensikt, det er beiteganger, dvs at evt. beitedyr ikke skal stenges ute fra større område med fritidsbebyggelse. Også i dagens reguleringsplaner er det vanlig å ha friareal /grønnareal /fellesareal mellom fritidstomter.

Det er særleg 91/21 og 91/42 som kan være problematisk ift LNF formålet i arealdelen til kommuneplanen vest for dagens tomter. «Fløte» er en gammel stølsvoll, deler av den er registrert som innmarksbeite, men en del er trolig gammel slåttemark med flere steingjerder. Det er ikke i tråd med arealdelen til kommuneplanen å dele fra deler av stølsvoller som tilleggsjord til fritidstomter, ikke i et LNF område, men heller ikke i område for eksisterende fritidsbebyggelse.

Utover dette gjelder likevel ikke jordlova innenfor område for eksisterende fritidsbebyggelse i arealdelen til kommuneplanen, fordi dette ikke står spesifikt i kommuneplanbestemmelsene. Arealbruk mellom tomtene er i kommuneplan tenkt styrt gjennom plankrav (krav om reg. plan).

Tomtene har allerede et areal som er tilstrekkelig og gjennomsnittlig for en fritidstomt. Skal tomtene utvides, må det utarbeides en reguleringsplan for område, for å sikre en helhetlig utvikling, samt ivareta at alle spørsmål av betydning blir tilstrekkelig utredet før vedtak treffes.

Dispensasjonen vil gi presedensvirkning i kommuneplanens arealdel, noe Hol kommune ikke ønsker.

Med hilsen

Trond B. Augunet  
Leder plan og utvikling

Liv A. Lunder  
Byggesaksbehandler

Godkjent og ekspedert uten underskrift

**Klageadgang**

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Viken. Klagefristen er tre uker regnet fra dagen vedtaket kom frem. Klagen skal sendes til Hol kommune, 3576 Hol. 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