



Jan Rasmus Sulebak

Sognsvannsveien 44 A
0372 Oslo

Vår ref
2023/5699-7

Dato 03.04.2024 Delegert til
Utvalg for plan og utvikling delegert

50/127, Ustaosvegen 651 - Tilbygg – Dispensasjon og tillatelse

Søknad om tillatelse mottatt: 28.11.2023		Andre opplysninger: 06.12.2023, 29.02.2024 og 01.03.2024	
Grad av utnyttning	Matrikelareal	Bruksareal (BRA)	Bygd areal (BYA)
186m ² BYA	Nytt: 17,9+m ²	17,9m ²	26m ²

Vedtak:

- Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd innvilges søknad om dispensasjon fra plankravet fastsatt i kommuneplanbestemmelse pkt. 1.1, i samsvar med søknad mottatt 6. desember 2023.
- Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4 gis det tillatelse til oppføring av to tilbygg, i samsvar med søknad mottatt 28. november 2023 og supplering mottatt 29. februar 2024 og 1. mars 2024.

Begrunnelse for vedtak fremgår nedenfor.

Vilkår for dispensasjonen:

- Tilbyggene skal tilpasses terreng og landskap. Det skal benyttes naturmaterialer og mørke jordfarger på tak og fasader som harmonerer med resten av bygningsmassen.

Vi gjør oppmerksom på:

- Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeid straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8-2.
- 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, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.
- Det må søkes om ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.
- Bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.



Følgende tegninger godkjennes:		
Type tegning	Dato	Tegn.nr/merket.
Situasjonsplan	08.11.2023	Situasjonsplan 1:200
Fasader	08.11.2023	Fasader
Snittegninger	08.11.2023	Enkle snitt
Plantegninger	08.11.2023	Plan 1. etasje

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

Kort sakshistorikk

Hol kommune mottok søknad om oppføring av to tilbygg på gbnr. 50/127 den 28. november 2023. Kommunen gjorde oppmerksom på at tiltaket betinger dispensasjon fra plankravet fastsatt i kommuneplanbestemmelse pkt. 1.1 i brev datert 5. desember 2023. Dispensasjonssøknad fra plankravet ble mottatt 6. desember 2023.

Saken ble sendt på høring 6. desember 2023 til Viken fylkeskommune og Statsforvalteren i Oslo og Viken, samt Statsforvalteren i Vestland, herunder Villreinnemnda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell. Statsforvalteren i Oslo og Viken kom med uttalelse i saken 2. januar 2023. Villreinnemnda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell kom med en uttalelse 10. januar. Viken fylkeskommune har ikke uttalt seg i saken innen fristen, jf. SAK10 § 7-5.

Det ble bedt om avklaring på søknad om unntak fra TEK17 29. februar 2024. Opplysninger om at det ikke søkes om unntak fra TEK17 ble mottatt 29. februar 2024 og 1. mars 2024.

Beskrivelse av tiltak

Det er søkt om å oppføre to tilbygg på eksisterende hytte på gbnr. 50/127. Et av tilbyggene skal være en bod og er søkt oppført som et tilbygg på vestre siden hytten, med en størrelse på 4,1m² BYA. Det andre tilbygget skal være en utvidelse av stuen og er søkt oppført som et tilbygg på den sørsiden av hytten med størrelse på 21,9m² BYA. Eksisterende terrasse på sørsiden vil rives hvor dette tilbygget til oppføres. Hytten vil få totalt 96,4m² BYA med tilbyggene. Tilbyggene gir ikke økt antall sengeplasser. Tilbyggene skal oppføres på pilarer uten gravearbeider.

Plangrunnlag

Tiltakseiendommen er uregulert og avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Det omsøkte tiltaket betinger dispensasjon fra plankravet fastsatt i kommuneplanbestemmelsen pkt. 1.1.

(Tiltaket er ikke unntatt plankravet etter kommuneplanbestemmelse pkt. 1.2 bokstav e), fordi det er i strid med strekpunkt fem og seks i nevnte bestemmelse:

- «Ha en plassering og utforming som ikke skjemmer landskapet.
- Ikke plasseres i område med vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold.»)

Naboer

Tiltaket og dispensasjonen er nabovarslet. Det har ikke kommet inn merknader til søknaden.

Naturmangfold

Bygningsmyndigheten skal vurdere tiltaket etter prinsippene i naturmangfoldloven (nml.) §§ 8 -12, jf. § 7.

Det er ikke registrert truede arter i området. Tiltaksområdet ligger imidlertid i nærhet til leveområdet til villreinen, som er i en sårbar situasjon. Tiltaksområdet er også registrert som et viktig leveområde for rype, ifølge NVE sitt kartatlas. Det foreligger ikke kunnskap om hvilke konsekvenser tiltaket vil ha på villreinen, rypen eller andre arter på søknadstidspunktet. En tillatelse i denne saken fører til at et areal som i dag består av terrasse blir erstattet med et tilbygg, i tillegg til et lite arealbeslag hvor det minste tilbygget skal oppføres. Det største tilbygget er vendt bort fra leveområdet til villreinen, vendt mot riksvei 7. Basert på omfanget og plasseringen av tiltaket, vil ikke et positivt vedtak i saken tilsidesette prinsippene i naturmangfoldloven.

Kulturminner

Det er ingen kartlagte kulturminner på tiltakseiendommen.

Jordvern og landbruksinteresser

Det foreligger ikke viktige jordvern- eller landbruksinteresser i området.

Friluftsliv

Bygningsmyndigheten kan ikke se at tiltaket har innvirkning på friluftslivet i området, basert på tiltakets omfang og plassering.

Faremomenter

Plan- og bygningsloven § 28-1 stiller krav om tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold. Det foreligger ingen andre kjente faremomenter på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Tiltaket fører ikke til endring av adkomst-, vann- eller avløpsløsning.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanbestemmelse pkt. 1.1. Hensynet bak plankravet er blant annet å vurdere tiltaket opp mot hvilke konsekvenser det har for miljø, samfunn og den enkelte. Det er også et verktøy for kommunen å styre arealdisponeringen og sikre en overordnet arealplanlegging.

I denne saken vil en dispensasjon fra plankravet føre til en liten økning av bebygd areal, i et område som er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Tiltaket vil ikke føre til flere sengeplasser. Tilbyggene er små og det er ikke snakk om økte sengeplasser, som gjør at de påvirker villreinens leveområde i liten grad. Hensikten bak plankravet er ikke at det skal gjennomføres en planprosess for tiltak med beskjeden innvirkning på miljø og samfunn som denne saken har. Det gjeldende arealformålet, omfanget og plasseringen av tiltaket, gjør at en dispensasjon ikke innebærer en *vesentlig* tilsidesettelse av hensynet bak plankravet i denne konkrete saken.

Den økte bebyggelsen fører til noe økt beslaglagt areal, som har en negativ virkning for villreinen og de andre artene i og i nærheten til tiltaksområdet. Dette konkrete tiltaket er imidlertid lite i omfang

og det er i tråd med gjeldende arealformål. Hyttens størrelse økes heller ikke nevneverdig og størrelsen anses som en god størrelse på slike hytter. Fordelene ved å tillate tiltaket er blant annet mer attraktiv hytte, som er til fordel for tiltakshaver. I denne konkrete saken er dispensasjonsbehandling den mest gunstige prosessformen med hensyn til ressursbruk for tiltakshaver, kommunen og samfunnet, sammenliknet med en planprosess. Fordelene er klart større enn ulempene ved å innvilge dispensasjon i denne saken.

Dispensasjonsvilkårene er oppfylt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Det gir kommunen anledning til å innvilge dispensasjon. Etter en nøye og konkret vurdering, innvilger kommunen dispensasjon som omsøkt.

Konklusjon

Søknad om oppføring av to tilbygg godkjennes.

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. 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](#).

Med hilsen

Kamilla Holberg Mjøsund
Leder plan og utvikling

Kamilla Holberg Mjøsund
Leder plan og utvikling

Tonje Marie Bergem
Innleid konsulent

Elektronisk godkjent uten signatur

Kopi til:

VIKEN FYLKESKOMMUNE
STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN
STATSFORVALTAREN I VESTLAND

Postboks 220
Postboks 325
Njøsavegen 2