

BLIKK ARKITEKTUR AS

Jegerveien 12 A
0777 OSLO

Vår ref	Deres ref	Dato	Delegert til	Delegert
2024/3886-13	AR634882118	10.01.2025	Utvalg for plan og utvikling delegert	12/25

**50/51/0/0 Tilbygg, Ustaosvegen 567, Ustaoset - Dispensasjonsbehandling.
Plankrav. Byggetillatelse.**

Saksnr:	Behandlet i:
12/25	Utvalg for plan og utvikling delegert

Byggested:	Ustaosvegen 567, 3593 USTAOSSET	Gnr/Bnr:	50/51
Tiltakshaver:	Knut Sestøl	Adresse:	Kjærlighetsstien 12, 3112 TØNSBERG
Søker:	BLIKK ARKITEKTUR AS	Adresse:	Jegerveien 12 A, 0777 OSLO
Tiltakets art:	401	Bruksareal:	

Søknad om tillatelse mottatt: 23.09.24		Andre opplysninger:		
Grad av utnyttning	Matrikkelareal (BRA)	Bruksareal (BRA)	Bygd areal (BYA)	Høyde over bakken
Maks 186m ² ihht kommuneplan	Tilbygg: 12,8m ²	Tilbygg: 12,8m ²	Tilbygg: 16,2m ²	3,5m

VEDTAK I:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon i fra plankravet i punkt 1.1 i kommuneplanens arealdel for Hol for oppføring av et tilbygg med 16,2m² BYA på eiendom med gbnr. 50/51. Eksisterende fritidsbolig har et bebygd areal på 66,5m². Vilåårene er vurdert til å være oppfylt. Kommunen er enig i både statsforvalterens og villreinnemndas vurderinger når det kommer til at det skal vises varsomhet med å legge opp til en liberal praksis for utvidelser av hytter som ligger tett på villreinområdet. Ved å innvilge en rekke enkeltvise dispensasjoner kan kommunen fort miste oversikt, og konsekvensene for naturmangfoldet er usikre. I denne saken er det vurdert at det omsøkte tilbygget i all hovedsak vil innebære økt funksjonalitet i fritidsboligen, uten at bebyggelsens kapasitet tilsier at det vil medføre noen store negative innvirkninger på naturmangfoldet eller landskapet. Etter en helhetsvurdering vurderer kommunen at det gis dispensasjon med vilkår.

Det stilles følgende vilkår:

- Bebyggelsen skal ha mørk kledning og takteking slik at den oppnår et dempet uttrykk i landskapet.
- Antall vinduer og størrelse skal være som omsøkt for å forhindre mulige negative innvirkninger på omgivelsene.

VEDTAK II:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4 blir søknaden om tillatelse til å oppføre tilbygg godkjent. Arbeidene kan igangsettes. Vi gjør oppmerksom på:

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.

Erklåring 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 er vedlagt
--

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

Saksopplysninger:

Det søkes om ett-trinns tillatelse og dispensasjon ifra plankravet i punkt 1.1 i kommuneplanens arealdel for Hol (2014-2025) med tilhørende bestemmelser for oppføring av et tilbygg med 16,2m² BYA på eiendom med gbnr. 50/51. Eksisterende fritidsbolig har et bebygd areal på 66,5m².

Saken ble oversendt statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, Buskerud fylkeskommune og Villreinnemnda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell v/Statsforvalteren i Vestland den 27.09.24 med frist 25.10.24 for uttale. Buskerud fylkeskommune har opplyst om at de ikke kommer med uttale i saken grunnet kapasitets- og bemanningsutfordringer. Saksbehandler etterspurte uttale fra villreinnemnda 31.10.24, med ny frist 07.11.24, da deres uttale vurderes som viktig for sakens opplysning. Saksbehandler ble kontaktet av villreinnemnda per telefon 11.11 der det ble spurt om det er mulig å komme med uttale etter fristen. Saksbehandler opplyste om at behandlingen ikke var påbegynt enda, slik at det fortsatt var mulig å sende inn uttale. Uttale fra villreinnemnda ble mottatt 18.11.24.

Uttalelsene er oversendt ansvarlig søker/tiltakshaver 05.12.24, som kom med kommentar til uttalelsene 18.12.24.

Søkers argumenter:

- Tiltaket er vurdert til å ikke i konflikt med kriteriene i punkt 1.2 e). Det søkes likevel om dispensasjon for å sikre en formell avklaring.
- Vedrørende punkt 1.2 e) strekpunkt 5:
«Den eksisterende bygningsmassen ligger elevert over hovedveien i stigningen mellom Riksveg 7 og Veiehovda. Terrenget rundt består hovedsakelig av dvergbjørk og noe høyreist vegetasjon før man kommer opp på snaufjellet lenger nord. Vest for hytta går et naturlig sommertråkk opp mot Veiehovda og videre mot Plassetjørne. Rundt hytta er det et tun med naturlig gressdekke. Det ønskede tilbygget er planlagt plassert der det i dag er tun. Tiltaket vil bli plassert på ringmur, og det vil ikke kreve omfattende terrengarbeid eller sprengning. Den omkringliggende vegetasjonen bevares. Området har kraftig stigende terreng, og hytta ligger 15,4 meter høyere enn riksvegen. Tiltaket vil bli plassert parallelt med veien og vil derfor ikke skjemme landskapet visuelt for forbipasserende. Endringen vil være mest synlig ved ferdsel på Ustevann, hvor hyttas totale lengde vil øke med 3,5 meter. Den omkringliggende bjørkeskogen vil imidlertid dempe denne effekten betydelig, og vi mener derfor at utformingen ikke skjemma landskapet i vesentlig grad.»
- Vedrørende punkt 1.2 e) strekpunkt 6, vesentlige friluftsjnteresser:
«250 meter vest for den eksisterende hytta ligger en felles parkering langs riksvegen. Fra denne parkeringen går det et naturlig tråkk nordover opp mot snaufjell og vidde. Hytta ligger ikke i konflikt med den naturlige traseen for ferdsel i fjellet, og verken sommer- eller vinterløyper er i konflikt med eiendommen. Vi mener derfor at tiltaket ikke vil være til hinder for vesentlige friluftsjnteresser. Tiltaket omfatter også en utvidelse av eksisterende fritidsbolig og vil ikke introdusere noen nye bygg til området.»
- Vedrørende punkt 1.2 e) strekpunkt 6, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold:
«Hytta er omgitt av naturlig gress og spredte områder med dvergbjørk. I tillegg omkranses hytta og tomten av høyreist bjørkeskog. Først ca. 50 høydemeter lenger opp i terrenget går tregrensen, terrenget over denne kan defineres som snaufjell. Ca. 50 meter nord

for hytta går en strømtrasé fra øst til vest. Det er ingen kjente dyretråkk over eiendommen, og arealet som omfattes av det omsøkte tiltaket, er et svakt skrånende tunareal dekket av gress. Tiltaket er av mindre karakter og vil plasseres på eksisterende tun. Vi mener derfor at tiltakets plassering ikke vil ha negativ innvirkning på snaufjellet eller områder som er viktige for naturmangfold.»

- Søkers kommentar/konklusjon 18.12.24:
 - Høringsinstansene anser tiltaket som lite, ingen konkrete negative tilbakemeldinger til tiltaket og instansenes interesser påvirkes ikke negativt
 - Tiltaket vil medføre reduksjon av sengeplasser i fritidsbolig fra 8 til 6 plasser
 - Naturmangfoldlovens prinsipper vil være ivaretatt
 - Hensynene bak plankravet vil ikke vesentlig tilsidesettes
 - Fordeler: tiltaket er i tråd med naturmangfoldloven, tiltaket påvirker ikke villreinens levekår, plassering i nærhet til riksvegen er et allerede belastet område, tiltaket reduserer antall sengeplasser med tilhørende redusert kapasitet, tiltaket er ikke i konflikt med friluftsinnteresser eller løypetraseer, det er ikke behov for ny VA-tilkobling, tiltaket viderefører eksisterende arkitektoniske og historiske utførelse, eiendommen har en terrengtilpasset bebyggelse, modernisering innebærer økt funksjonalitet fremfor at bebyggelsen forfaller

Høringsuttalelser:

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus hadde følgende merknader, mottatt 23.10:

«Vurdering

På høyfjellet er det viktig at man har en streng praksis for nye byggetiltak for å kunne ta vare på de sterke allmenne interessene som gjelder i området. Det er nettopp en bit-for-bit-utbygging 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.

Vi ber derfor Hol kommune om å ta en konkret vurdering av søknaden og at det blir lagt avgjørende vekt på de allmenne interessene som plankravet skal ivareta, blant annet landskap, friluftsliv og hensynet til det tilgrensende villreinområdet.

Selv om det er gjeldende planstatus som skal vektlegges, mener vi kommunen også bør se til forslag til ny arealdel hvor området er foreslått avsatt til LNF. Selv om det i dag er plankrav, og tiltaket krever dispensasjon fra dette, vil et framtidig LNF-formål i større grad gjøre det forbudt med tilbygg på hytter. Det signaliseres med formålsendringen en strengere forvaltning for videre utbygging i disse områdene. Vi har uttalt oss til flere lignende saker den siste tiden, og ser ikke bort fra at antallet saker kan ha noe med dette å gjøre.

Området ligger i kort avstand til villreinens leveområde, hvor det er et poeng at tallet på hytter og sengeplasser bør holdes nede for å begrense virkningene for villreinen. Som kjent er villreinstammen i Nordfjella blitt klassifisert med dårlig tilstand etter kvalitetsnormen. Negativ påvirkning på villreinen i form av økt ferdsel er en utfordring for de fleste av villreinområdene, også i Nordfjella. Vi mener derfor kommunen bør være forsiktig med å åpne opp for store hytter i områdene som grenser til leveområdet. Dette vil forverre situasjonen på sikt.

Det omsøkte tiltaket er imidlertid av begrenset størrelse og er foreslått i samme formspråk som eksisterende hytte. Slik vi vurderer saken vil utvidelsen på 16,2 m² ikke få noen store negative konsekvenser for villreinen i seg selv eller for landskapet. Vi vil likevel bemerke at det er viktig at det ikke legges opp til en liberal praksis for utvidelser av hytter som ligger tett på villreinområdet, jf. problematikken med bit-for-bit-utbygging. En eventuell innvilgelse må derfor begrunnes godt for å unngå en uheldig praksis med lignende søknader. Det er antagelig flere hytter i området hvor det er ønske om utvidelse.

Med bakgrunn i at søknaden berører viktig naturmangfold, vil vi vise til at de miljørettslige prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven om kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet og samla belastning m.m. skal legges til grunn for kommunens saksbehandling. Dette skal gå fram av vedtaket, jf. naturmangfoldloven § 7. Vi savner en vurdering av dette i oversendelsen og legger derfor til grunn at dette blir gjort som en del av vedtaket i saken.

Vi legger til grunn at det gjøres 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

Vi viser til faren for en vanskelig håndterbar praksis ved å innvilge søknaden og utfordringene med en bit-for-bit-utbygging. Ved en eventuell innvilgelse av søknaden må derfor vedtaket begrunnes godt. Utover dette har vi ingen spesielle merknader 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.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket.»

Villreinnemnda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell hadde følgende merknader, mottatt 18.11:

«Vurdering

I seg sjølv er eit tilbygg til eksisterande fritidsbustad i dette området, nært vegen, lite konfliktylt. Det er likevel slik at dei mange utbyggingane av nye fritidsbustader, nye tilbygg, nye anneks og andre oppgraderingar i sum utgjer ei auka belastning på områda. Når då bruken ofte aukar fører det til meir ferdsle og aktivitet, som i stor grad går nordover inn på snaufjellet og inn i villreinens leveområde. Det er desse konsekvensane villreinnemnda er

oppteken av, ikkje sjølve bygginga av eit tilbygg nedi skogen som isolert sett ikkje er konfliktfylt. Villreinnemnda har som hovudoppgåve å sikre at det blir teke omsyn til villreinen og villreinens leveområde, i dag og for framtida.

Kunnskapen om villrein og prioriteringane for å ta vare på villreinen, og leveområda til villreinen, har fått auka merksemd dei siste par åra. Vi kan nemne kvalitetsnormen for villrein der Nordfjella villreinområde ble klassifisert med raud status, dvs. dårleg kvalitet. Stortingsmeldinga om villrein ble lagt fram i 2024, og det er utarbeidd tiltaksplanar som har som mål å betre situasjonen for villreinen. Det er i fleire andre samanliknbare kommunar mange slike saker, som kvar for seg er uproblematisk, men som i sum likevel fører til ein bit-for-bit utbygging som er klårt uheldig, dersom vi skal ha håp om å ta vare på villreinens leveområde for framtida. Vi viser og til våre uttale i fleire liknande saker i Hol kommune i 2024.

Konklusjon

Det omsøkte tiltaket er etter villreinnemnda sitt syn uheldig, men har eit relativt lite omfang isolert sett. Villreinnemnda har derfor ikkje avgjerande merknader til søknaden om dispensasjon. Vi ventar at kommunen vurderer nøyte dei mange søknadane i kommunen om nybygging, tilbygg, uthus osb. i område som ligg nært inn til villreinens leveområde i Nordfjella. Det er summen av alle tiltaka som kan føre til at område som villreinen har nytta, og kan nytte i framtida, kan komme til å gå ut av bruk. Vi ber derfor kommunen om å vere varsam med å gje løyve til slike dispensasjonar.»

Nabomerknader:

Det er ikke kommet inn nabomerknader.

Forholdet til overordnet plan:

Eiendom med gbnr. 50/51 er vist som fritidsbebyggelse i Kommuneplanens arealdel for Hol (2014-2025) med tilhørende bestemmelser. Det er et plankrav etter punkt 1.1, der unntak fra plankravet følger av punkt 1.2 a). Tilbygget er et mindre tiltak på eksisterende bygning, som kan unntas plankravet, så lenge det ikke er i konflikt med kriteriene i punkt 1.2 e) eller 2.1. Kommunen vurderer at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med kriteriene i punkt 1.2 e), strekpunkt 5 der utbygging skal «ha en plassering og utforming som ikke skjemmer landskapet» og strekpunkt 6 der utbygging kan tillates når det «ikke plasseres i område med vesentlige friluftsinntresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold».

Vurdering

Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak gjeldende plan, lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser 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. Dersom vilkårene er oppfylt kan kommunen gi dispensasjon, men det er ingen som har krav på det.

Tilsidesettelse av formålet med bestemmelsen

Det overordnede formålet bak plankravet er å sikre at utbygging skjer etter en helhetlig og grundig vurdering i et bestemt område ut fra landskapstilpasning og krav til infrastruktur. Prosessen sikrer at synspunkter fra offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter.

Et sentralt formål med plankravet innenfor sårbare områder i høyfjellet er å avklare virkningen for naturmangfold, friluftsinnteresser mv. De fleste tomtene i området er allerede utbygd med fritidsboliger, der infrastruktur med veier, vann og avløp mv. er avklart. Flere av de hensynene som normalt vil bli avklart gjennom en reguleringsplanprosess er dermed allerede avklart. Kommunen har imidlertid valgt å vedta et plankrav for områder «med vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold», også for mindre tiltak i byggeområder uten reguleringsplan. Hva som ligger i dette kriteriet, har endret seg over tid i tråd med nyere kunnskap. Det er i senere tid lagt mer vekt på og hensyn til å ta vare på sårbare landskap og viktige områder for planter og dyr.

Tilbygget (16,2m² BYA) til eksisterende fritidsbolig (66,5m² BYA) vil plasseres om lag 1020moh. Leveområdet til villreinen i Nordfjella ligger i luftlinje ca. 300 meter fra tomte, ca. 100 høydemeter lenger opp.

Statsforvalteren viser til at det er viktig med en streng praksis på høyfjellet for nye byggetiltak for å kunne ta vare på de sterke allmenne interessene som gjelder i området. Det er en bit-for-bit-nedbygging som er mye av utfordringsbildet, hvor et tiltak isolert sett kan ha liten virkning, men den samlede virkning av flere tiltak over tid vil kunne medføre en uheldig belastning. Det vises til at tomten ligger i kort avstand til villreinens leveområde, hvor det er et poeng å holde antall hytter og sengeplasser nede for å begrense virkningene på villreinen ved økt ferdsel.

Kommunens vurdering er at en dispensasjon vil tilsidesette nasjonale føringer, i tillegg til hensynet med å avklare virkningen for naturmangfold, friluftsinnteresser mv. bak bestemmelsen om plankrav. Spørsmålet er imidlertid om tilsidesettelsen er vesentlig.

Om vesentlighetsvurderingen ved dispensasjon fra plankrav, har Sivilombudet i en uttalelse fra 2020 (SOM-2019-4292) vist til at det er naturlig å ta utgangspunkt i hva en reguleringsplan for området vil kunne avklare. Deretter må det sees hen til om disse forholdene allerede er avklart på en annen måte, f.eks. gjennom kommuneplanbestemmelser, etablert infrastruktur, eller at området har en etablert bebyggelsesstruktur. Dersom viktige forhold ikke er avklart, tiltakets virkning for omgivelsene er av en viss grad eller størrelse, eller tiltaket er særlig omstridt, vil det være vanskelig å konkludere med at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon etter pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

Det er flere av kriteriene i 1.2 e som tiltaket ikke er i strid med, som søker har vist til, og det er følgelig flere forhold som er avklart med tanke på innholdet i en reguleringsplan. Tiltaket, som omsøkt, innebærer i seg selv ingen økning i sengeplasser, der søker viser til at det er planlagt en reduksjon av sengeplasser. Til dette bemerker kommunen at det først og fremst er hyttens kapasitet som vurderes til å være av betydning når det kommer til potensiell uønsket økning av ferdsel inn i villreinområder. Kommunen vurderer imidlertid at en utvidelse på 16,2m², som i hovedsak har som formål å øke noe oppbevaringskapasitet og få nytt inngangsparti, der totalt bebygd areal vil være 82,7m², i all hovedsak vil videreføre dagens bruk.

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, der vurderingen skal fremgå av beslutningen. Dersom et tiltak berører naturmangfold, skal dette fremgå av vedtakets begrunnelse. Kommunen viser til at villreinstammen i Nordfjella er blitt klassifisert med dårlig tilstand etter kvalitetsnormen.

Statsforvalteren og villreinnemnda viser til at selv om et tiltak kan ha liten virkning isolert sett, vil den samlede virkningen over tid føre til en uheldig belastning. I denne sammenheng vurderer kommunen at det ikke er avgjørende hvorvidt tiltaket faktisk får slike negative virkninger på villreinen, men når disse forholdene gjør at tiltaket kan få visse virkninger for omgivelsene tilsier dette at det bør utarbeides en reguleringsplan. Førre-var-prinsippet i naturmangfoldloven § 9 og hensynet til bit-for-bit-nedbygging i § 10 kan tilsi at det er behov for å utarbeide reguleringsplan for å få et godt kunnskapsgrunnlag, jf. § 8. En reguleringsplanprosess innebærer at det stilles større krav til medvirkning og utredning av virkningene sammenlignet med en byggesaksbehandling når det gjelder tiltak i sårbare områder. En reguleringsplanprosess vil i større grad avklare tålegrensen for området, i motsetning til innvilgelse av enkeltvis dispensasjoner der det er utfordrende å holde oversikt. Kommunen vurderer at det omsøkte tiltaket i det vesentlige må sies å utgjøre en videreføring av dagens bruk og påvirkning på omgivelsene, og innebærer heller ingen særlige negative innvirkninger på landskapet. I tråd med høringsintansenes vurderinger, vurderes det at tilbygget ikke vil innebære store negative innvirkninger på uønsket ferdsel til villreinområder.

Sett i lys av det omsøkte tilbyggets utforming og dets størrelse, sett sammen med uttalelsene fra instansene, vurderer kommunen at det utgjør et mindre tiltak som i seg selv ikke kan vurderes til å vesentlig tilsidesette nasjonale eller regionale føringer, eller hensynet med å avklare virkningen for naturmangfold, friluftsinnteresser mv. bak bestemmelsen om plankrav.

Fordeler og ulemper

Det andre vilkåret som må være oppfylt for å kunne gi dispensasjon er at fordelene med dispensasjonen er klart større enn ulempene. Fordelene og ulempene knytter seg til gjennomføring av en planprosess i tråd med plankravet. Vurderingstemaet er følgelig hvilke fordeler og ulemper det gir å fravike den fastsatte fremgangsmåten i denne konkrete saken (jf. SOM-2019-4292).

Av fordeler har søker vist til at tiltaket er i tråd med naturmangfoldloven, tiltaket påvirker ikke villreinsens levekår, plassering i nærhet til riksvegen er et allerede belastet område, tiltaket reduserer antall sengeplasser med tilhørende redusert kapasitet, tiltaket er ikke i konflikt med friluftsinnteresser eller løypetraseer, det er ikke behov for ny VA-tilkobling, tiltaket viderefører eksisterende arkitektoniske og historiske utførelse, eiendommen har en terrengtilpasset bebyggelse, modernisering innebærer økt funksjonalitet fremfor at bebyggelsen forfaller.

Kommunen oppfatter at søker ikke ser ulemper ved å gi dispensasjon fra plankravet.

De anførte fordelene knytter seg i utgangspunktet til selve tiltaket, og ikke gjennomføringen av en planprosess. Fordelene er derfor ikke relevante i vurderingen av å fravike gjennomføring av en planprosess.

Fordelene ved dispensasjon fra plankrav vil gjerne være å unngå en tid- og ressurskrevende planprosess, noe som vil gjelde for de fleste dispensasjoner fra plankravet. Der hvor også samfunnet har en interesse av at tiltaket ikke bare gjennomføres, men gjennomføres raskt, kan dette veie tyngre – men dette hører trolig til sjeldenhetene. Samtidig er det nærliggende å legge til grunn at samfunnet har en interesse i å unngå unødvendig ressursbruk generelt, og kan følgelig påberopes som en fordel for de aller fleste. Sivilombudet har vist til at det bare er «der hensynene bak plankravet ikke eller bare i liten grad gjør seg gjeldende ved den aktuelle saken, at fordelene ved å dispensere vil kunne anses klart større enn ulempene etter en samlet vurdering» (SOM-1029-4292).

Statsforvalteren oppfordrer til varsomhet med å åpne opp for store hytter i områdene som grenser til villreinområdet, som kan forverre situasjonen på sikt. Det vurderes samtidig at det omsøkte tiltaket er av begrenset størrelse og er foreslått i samme formspråk som eksisterende hytte, der utvidelsen ikke vil få noen store negative konsekvenser for villreinen i seg selv eller for landskapet. Villreinnemnda viser til at tiltaket er uheldig, men at det har et relativt lite omfang isolert sett, slik at de ikke har avgjørende merknader til søknaden. De understreker at kommunen skal vise varsomhet med å gi slike dispensasjonen, der det er summen av alle tiltak som kan føre til at område som villreinen har brukt, og kan bruke i fremtiden, ikke vil bli eller lenger brukes.

Bebyggelse etter omsøkt tiltak vil være 82,7m². Tilbygget vil, etter kommunens vurdering, i all hovedsak innebære en økt funksjonalitet av fritidsboligen med en videreføring av dagens bruk med tanke på fritidsboligens kapasitet. Tiltaket vil ikke innebære store negative innvirkninger på uønsket ferdsel til villreinområder. Tilbygget er foreslått å videreføre eksisterende formspråk, det har en lav plassering som er godt tilpasset terrenget, noe kommunen vurderer som positivt.

Kommunen har kommet frem til, etter en samlet vurdering, at hensynet med å avklare virkningen for naturmangfold, friluftsinnteresser mv. gjør seg gjeldende i liten grad i denne saken. Det vurderes at det ikke er nødvendig å avklare den samlede belastningen i området gjennom en planprosess.

Samlet vurdering

Kommunen har vurdert at vilkårene etter § 19-2 er oppfylt, slik at kommunen *kan* gi dispensasjon.

Kommunen er enig i både statsforvalterens og villreinnemndas vurderinger når det kommer til at det skal vises varsomhet med å legge opp til en liberal praksis for utvidelser av hytter som ligger tett på villreinområdet. Ved å innvilge en rekke enkeltvise dispensasjoner kan kommunen fort miste oversikt, og konsekvensene for naturmangfoldet er usikre. I denne saken er det vurdert at det omsøkte tilbygget i all hovedsak vil innebære økt funksjonalitet i fritidsboligen, uten at bebyggelsens kapasitet tilsier at det vil medføre noen store negative innvirkninger på naturmangfoldet eller landskapet.

Etter en helhetsvurdering vurderer kommunen at det gis dispensasjon med vilkår. Vilåårene knytter seg til farge- og materialvalg, samt utforming av vinduer, for å sikre at tilbygget får en begrenset påvirkning på omgivelsene. Vilåårene er i samsvar med tiltaket på søknadstidspunktet.

Leder plan og utviklingMed hilsen

Kamilla Holberg Mjøsund
Leder plan og utvikling

Aleksandra Sparby Aarstad
Rådgiver byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifterElektronisk godkjent
uten signatur

Vedlegg

- 1 A10-01 Situasjonsplan
- 2 A40-02 Fasade Sør og Øst
- 3 A10-03 Illustrasjoner
- 4 A40-01 Fasade Nord og Vest
- 5 A20-01 Plan 1. etasje
- 6 A30-02 Terrengsnitt
- 7 A30-01 Snitt A
- 8 A40-03 Eksisterende fasader
- 9 A20-02 Plantegning eksisterende
- 10 Gjennomføringsplan

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](#)

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

Postboks 325