



SIVILARKITEKT JARLE PEDERSEN
Litleåsvegen 53
5132 NYBORG
Norway

Deres ref.

Vår ref.
2024/5143-8

Dato
08.11.2024

52/192 Uthus, Osestølvegen 153, Ustaoset, Dispensasjon og Rammetillatelse

Saksnr:	Behandlet i:
734/24	Utvalg for plan og utvikling
734/24	delegert

Tiltakshaver:	Elin Kirsten Nystad	Adresse:	Johan Blytts Vei 46, 5096 Bergen
Søker:	Sivilarkitekt Jarle Pedersen	Adresse:	,
Tiltakets art:	Uthus/bod	Bruksareal:	26,8 m ²

Søknad om rammetillatelse mottatt: 04.09.2024		Andre opplysninger:	
Grad av utnyttning	Matrikkelareal	Bruksareal (BRA)	Bygd areal (BYA)
Bebyggelse: 116,2 m ² Parkering: 36 m ² Totalt: 152 m²	26,8 m ²	26,8 m ²	29 m ²

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon i fra kommuneplanens arealdel punkt 1.1 plankrav for oppføring av uthus til fritidsbolig. Dispensasjonen er knyttet til tegninger godkjent nedenfor.

Vilkår:

- Uthuset må fargesettes i mørk jordfarge, fortrinnsvis mørk brunfarge.

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

1. Tiltaket må utføres i henhold til Plan- og bygningsloven, gjeldende forskrifter og de lokale bestemmelser.
2. Tillatelsen faller bort etter 3 år jfr. plan- og bygningsloven § 21-9. Igangsetting av tiltak er avhengig av at rammetillatelsen følges opp med en igangsettingstillatelse.

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 og dokumenter godkjennes:

- 1 § 19-2 og rammesøknad

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

Saksopplysninger

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav for oppføring av et uthus med et bebyggt areal på 29 m² ved fritidsbolig på Ustaoset. Fritidsboligen har i dag et bebyggt areal på 87,2 m² slik at samlet bebyggt areal på eiendommen vil bli 116,2 m² BYA.

På vegne av tiltakshaver Elin Kirsten Nystad og Roald Nystad, søker Sivilarkitekt Jarle Pedersen om dispensasjon fra: Plankrav (punkt 1.1 i kommuneplanens arealdel).

Søkers argumenter:

Som ansvarlig søker har jeg fått opplyst at det ikke foreligger byggeforbud nå. Videre står en fritt til å sende inn søknad i byggesaker. Det opplyses imidlertid også om at det forberedes reguleringsmessige tiltak for ytterligere å verne om villreinstammen. Dette fører til at Staisforvalteren i Oslo og Viken i denne tiden anbefaler Hol kommune til å ikke gi tillatelse til bebyggelse som gir flere sengeplasser som indirekte fører til flere folk ute i terrenget til uro for villreinen.

Min tiltakshaver, Roald Nystad, som har en søknad inne om tilbygg til sin hytte med bl.a. flere sengeplasser frykter nå for resultatet av saksbehandlingen av denne.

I en svært kritisk helsemessig tid for ham ønsker han, hvis ikke annet tillates, i hvert fall for fremtiden å sikre bedre muligheter for oppbevaring av ved, redskaper, ski og litt verktøy. Dette gjør vi ved vedlagte søknad om bod/uthus. Bygget kan ikke ha noen som helst betydning for villreinstammen annet enn en helt marginal reduksjon i beitearealet med 29 m². Landskapsmessig er det diskret tilbaketrukket mot påstigende terreng. En dispensasjon vil ikke føre til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Og etter en samlet vurdering er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene. - På denne bakgrunn søker jeg om dispensasjon for å bygge boden.

Dere er sikkert kjent med den nevnte inneværende søknaden om tilbygg til hytten på det samme bruksnummeret. Denne ønskes selvsagt fortsatt opprettholdt.

Høringsuttalelser:

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus konkluderer sin uttale med:

Vi har 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.

Buskerud fylkeskommune bemerker følgende:

Vi viser til Regional plan for areal og transport i Buskerud som gir prinsipper for god stedsutvikling og bruk og vern av areal. Området ligger i et sårbart landskap over tregrensa hvor det i utgangspunktet ikke er ønskelig med ny utbygging, jf. de regionale føringene. Området er også foreslått som LNF-område i forslag til ny kommuneplan som har vært på høring. Vi har tidligere uttalt oss til dispensasjonssak for tilbygg til fritidsboligen. Vi ser det er foreslått utbygging av et mindre omfang enn daværende sak. Vi ser også at plasseringen av uthuset mellom fritidsboligen og bakenforliggende høydedrag i noen grad kan bidra til å avdemppe silhuettvirkning av bebyggelsen. Vi ber samtidig kommunen vurdere nøye virkning for hensyn til landskaps-, natur- og friluftslivsverdier av tiltaket, samt presedensvirkning av et eventuelt positivt vedtak med dispensasjon fra plankravet. Vi minner om muligheten til å stille vilkår, eksempelvis knyttet til materialbruk og fargevalg på fasader og byggets størrelse.

Villreinnemnda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell uttaler:
Villreinnemnda har ikkje avgjerande merknadar til omsøkt uthus/bod på gbnr. 52/192 Ustaoset.

Nabomerknader:

Det foreligger ingen nabomerknader til tiltaket.

Forhold til overordnet plan:

Eiendommen er markert som byggeområde i kommuneplanens arealdel der følgende gjelder:

1.1 Plankrav etter § 11-9 nr.1

I område for bygninger og anlegg, samt LNF-områder hvor det er åpna for spredt utbygging av fritidsboliger, kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 ikke skje før det foreligger godkjent reguleringsplan (områdeplan eller detaljplan).

Plankravet gjelder a) oppføring, tilbygging, påbygging, d) bruksendring, k) vesentlig terrenginngrep, l) anlegg av veg, parkeringsplass og m) deling av eiendom.

e) Eksisterende byggeområder uten plan:

På fradelte og ubebygde enkelteierdommer kan utbygging tillates etter byggesøknad, når utbyggingen:

- Ikke skjer på dyrka mark eller stølsvoll
- Ikke fører til ny avkjøring til riksveg eller fylkesveg, og tillatelse til utvida bruk av eksisterende avkjørsel er innhenta fra vegstyremakten.
- Ikke hindrer eksisterende løypetraseer eller grønnekorridorer.
- Ikke nærmere vassdrag enn 50/100 meter, jf. pkt. 1.7 nedfor.
- Ha en plassering og utforming som ikke skjemmer landskapet.
- Ikke plasseres i område med vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snauffjell eller områder som er viktige for naturmangfold.
- Ikke overskrider tillatt bebyggd areal (BYA), jf. pkt. 2.1 b nedenfor.
- Har tilfredsstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning.
- Støyforhold skal tilfredsstillende krav i T-1442/2012.

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.

Fritidsboligen ligger 1050 moh, og i ett område som etter rådmannens syn må klassifisere som ett sårbart område i høgfjell. Kommunen mener derfor at det er knyttet plankrav til søknaden. Dagens hytte må regnes som en normal fritidsbolig hva størrelse angår. En utvidelse, ved bygging av uthus som omsøkt medfører at fritidseiendommen får et bebygd areal på 116,2 m². Når parkeringsarealer også regnes inn, vil utnyttelsen av fritidseiendommen bli på 152,2 m² BYA.

Som ansvarlig søker har jeg fått opplyst at det ikke foreligger byggeforbud nå. Videre står en fritt til å sende inn søknad i byggesaker. Det opplyses imidlertid også om at det forberedes reguleringsmessige tiltak for ytterligere å verne om villreinstammen. Dette fører til at Statsforvalteren i Oslo og Viken i denne tiden anbefaler Hol kommune til å ikke gi tillatelse til bebyggelse som gir flere sengeplasser som indirekte fører til flere folk ute i terrenget til uro for villreinen.

Min tiltakshaver, Roald Nystad, som har en søknad inne om tilbygg til sin hytte med bl.a. flere sengeplasser frykter nå for resultatet av saksbehandlingen av denne.

I en svært kritisk helsemessig tid for ham ønsker han, hvis ikke annet tillates, i hvert fall for fremtiden å sikre m2. Landskapsmessig er det diskret tilbaketrukket mot påstigende terreng. En dispensasjon vil ikke føre til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Og etter en samlet vurdering er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulemperne. - På denne bakgrunn søker jeg om dispensasjon for å bygge boden.

Dere er sikkert kjent med den nevnte inneværende søknaden om tilbygg til hytten på det samme bruksnummeret. Denne ønskes selvsagt fortsatt opprettholdt.

Tilsidesettelse av formålet med bestemmelsen

I søknadens begrunnelse hevdes det at det ikke foreligger byggeforbud nå og at en står fritt til å sende inn søknad i byggesaker. Dette er for så vidt riktig men kommunen mener tiltaket ikke tilfredsstiller alle kulepunktene i kommuneplanens bestemmelser. Dette på grunn av at eiendommen ligger i ett sårbart høyfjellsområde og at det ikke er dokumentert løsning for vinterparkering. Det vil derfor være krav om utarbeidelse av plan før utbygging på eiendommen kan foretas.

Formålet bak bestemmelsen om plankrav er å sikre at utbygging skjer etter en helhetlig vurdering ut fra landskapstilpasning og krav til infrastruktur. Eiendommen ligger i eksisterende bygge-område der de fleste tomter i nærheten allerede er bebygd.

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. Av omsyn til dette bør det ikke skje utbygging i nærheten til slike områder. I tillegg har terskelen for utbygging i høgfjellsområder – som her – blitt høyere.

Om en videre utbygging kan skje, bør da som hovedregel avklares ved utarbeiding av reguleringsplan. Kravet om reguleringsplan er i hovedsak ikke satt for å åpne for at utbygging kan skje på etablerte enkelttomter, men at konsekvensen av utbygging, slik Statsforvalteren peker på, blir vurdert opp mot andre interesser og verdier i ett større område som kan bli påvirket av utbyggingen.

Kommunen mener likevel at oppføring av et uthus vil få liten virkning for de interessene som gjør seg gjeldende i området. Uthuset er foreslått nord på eiendommen og vil bli liggende mellom fritidsboligen og et lite høydedrag i landskapet. Dette vil bidra til å dempe eksponeringa av bygget. Ved at dette er ett bygg som ikke skal benyttes til beboelse og ved å stille krav om at bygget fargesettes i mørk farge mener kommunen at bygging av uthuset ikke vesentlig vil tilsidesette plankravet.

Fordeler og ulemper



Det andre vilkåret som må være oppfylt for å kunne gi dispensasjon er at fordelene med dispensasjonen er klart større enn ulemperne.

Tiltakshavers ønske om bedre muligheter for oppbevaring av ved, redskaper, ski og litt verktøy på fritidseiendommen er forståelig. Selv om godkjenning av uthuset betyr at man kan flytte noen bod-funksjoner ut av selve fritidsboligen vil likevel godkjenning av søknaden ikke kunne sies å ha en vesentlig betydning for naturmangfold eller bygde omgivelser. Kommunen ser slik sett ikke at det foreligger vesentlige ulemper ved å godkjenne omsøkte bod til fritidsboligen.

Naturmangfoldloven

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

Selv om det ikke direkte er påvist konflikt med prioriterte arter eller naturtyper, truede eller nær truede, har naturmangfoldloven et føre-var-prinsipp i lovens § 9. Når det i planbestemmelser er et plankrav, vil omsynet til naturmangfold bli avklart i en planprosess.

Det er nå satt i gang et arbeid med å utarbeide en tiltaksplan for å se på aktuelle tiltak som kan bedre forholda for villreinen. Med dette som bakgrunn meiner vi kommunen bør være forsiktig med å åpne for videre utvidelse av fritidsboliger der blant annet kapasiteten på sengeplasser blir økt. Dette mener vi vil være en uheldig praksis som kan forverre situasjonen i området på sikt.

Da bygging av ett uthus i seg selv ikke medfører en utvidelse av antall sengeplasser utredes ikke forholdet til naturmangfoldloven videre.

Samlet vurdering

Hol kommune har etter en samlet vurdering kommet frem til at det kan innvilges dispensasjon fra plankravet for å oppføre ett uthus ved eksisterende fritidsbolig på gbnr.52/192 som omsøkt. Det settes vilkår om at uthuset må fargesettes i mørke farger og at kommuneplanens øvrige bestemmelser må oppfylles.

Med hilsen

Kamilla Holberg Mjøsund
Leder plan og utvikling

Ola Tore Kirkeluten
Avd.ing.

Elektronisk godkjent uten signatur

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

Postboks 325



Klagemulighet

Dette vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus. 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.
