



SLETTANE AS
Hevjanåsvegen 51
3570 ÅL
Norway

Deres ref.

Vår ref.
2023/3644-14

Dato
30.05.2024

52/242 Tilbygg fritidsbolig, Nyestølvegen 176, Ustaoset, dispensasjonsbehandling

Saksnr:	Behandlet i:
384/24	Utvalg for plan og utvikling
384/24	delegert

Tiltakshaver: Tore Bjotveit
Søker: SLETTANE AS
Tiltakets art: Tilbygg fritidsbolig

Adresse: Grefsenveien 59, 0487 Oslo
Adresse: Hevjanåsvegen 51, 3570 ÅL
Bruksareal: 78,4 m² nytt areal

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslås dispensasjonssøknad i fra kommuneplan i Hol, arealdelens punkt 1.1 om krav om utarbeidelse av reguleringsplan, for omsøkt tilbygg til eksisterende fritidsbolig.

Utbygging av denne eiendommen skjer i visuelt utsatt høgfjellsområde og en utbygging vil kunne påvirke naturmangfold. Eventuell utbygging i slike område bør avklares i en planprosess der det blir gjort grundige vurderinger, som sikrer at det blir tatt omsyn til viktige nasjonale og regionale interesser. En dispensasjon fra plankravet vil være en vesentlig tilsidesettelse av formålet i kommuneplanen.

Det er heller ikke funnet at en dispensasjon fører til fordeler for samfunnsinteressene av en slik vekt at disse er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Utbygging av fritidsboliger bør som hovedregel skje i områder avsatt til dette i en reguleringsplan.

Saksopplysninger

På vegne av tiltakshaver Tore Bjotveit, søker Slettane AS om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fra krav om brannvann.

Tiltakshaver ønsker å utvide eksisterende fritidsbolig med et tilbygg. Fritidsboligen ligger over tregrensa og 1093 moh. Det søkes om ett større tilbygg for å legge til rette for ny stue, kjøkken, to soverom, bad og toalettrom. Eksisterende fritidsboligen er i dag 61 m² BYA, omsøkt tilbygg minus del

som rives (11 m²) er på 91,4 m² BYA slik at fritidsboligen vil bli 141,4 m² BYA dersom søknaden godkjennes.

Eiendommen har mulighet for å knytte seg til offentlig avløpsledning.

Saken er oversendt uttaleparter 2 ganger da tilbygget slik det nå presenteres er noe redusert ut fra slik søknaden opprinnelig var fremmet.

Søkers argumenter:

Plassering Tomten er allerede bebygd og dagens hytte ligger i ett etablert område med flere større hytter i nærheten. Både infrastruktur og veier er på plass i tillegg til at de fleste tomtene rundt er bebygd. Området er merket som eksisterende fritidsbebyggelse i kommuneplanen. Tomtene er store og bebyggelsen ligger spredt. Tilbygget er tilpasset eksisterende hytte både i uttrykk og form.

Tilbygget er planlagt mot ene hjørnet av tomten med ny avkjøring i hjørnet mot nord/øst over rørgata. Øst for dagens hytte ble det for noen år siden lagt ned felles avløpsrør og pumpekummer (sydøst for hytta) i regi av Ustaoset Vel. «Rørgata» ligger på denne tomten og nabotomten (som også eies av eierne av Nystølvegen 176). I den forbindelse ble det den gang gjort større terrenginngrep. Hybridfoto ovenfor fra finn kart viser den 10m brede traseen som måtte lages for å få ned kloakkrøret. Her er store stener fjernet, grunnen grovplanert for å få frem lastebil med grus. Topplaget er så påført matjord og tilsådd. Mellom dagens hytte og «rørgata» er det derfor kun ett smalt belte med naturlig vegetasjon igjen og den består hovedsakelig av brisk og kratt. Det er derfor veldig lite urørt natur som blir berørt av tilbygget og heller ikke et område med ett stort naturmangfold slik vi ser det.

Nystølvegen grenser til eiendommen og tilbygget er planlagt slik at det blir liggende nær veien og avløpssystemet. Den deler av eiendommen mot syd og vest som pr. i dag er urørt vil forbli slik den er. Det er også ønske om ny avkjøring til eiendommen. Se utomhusplan. Tilbygget ligger også nær vei slik at ved bygging trenger man ikke lage unødige sår i naturen for å komme til området hvor tilbygget er planlagt. Hele tiltaket vil holde seg til ene hjørnet av tomten som er vist på bildet. Tilbygget vil heller ikke få noen silhuett effekt da det er skrånende terreng bak hytta. Det er også flere hytter som er bygd høyere i terrenget enn denne hytta.

Bruk Eksisterende hytte (BYA 50 kvm) ble i sin tid laftet i en låve på Geilo av oldefaren til Thøger Vindegg. Den ble kjørt til Ustaoset med damplokomotiv. Da hytta ble bygd ble den bygd med skjevheter i gulv. Pr. i dag er det en koselig stue med mye sjel, 2 små soverom, kjøkkenkrok med benk og komfyr. Slik hytta fremstår i dag er det få muligheter for å modernisere denne slik at det blir et ok bad og kjøkken. Dagens bod/utedo er planlagt revet (tilbygget som sees på bildet). Dette tilbygget er på ca. 11 m². I tilbygget er det tegnet 2 soverom, men det ene soverommet i eksisterende hytte gjøres om til mellomgang. Overnattingskapasiteten vil derfor ikke økes betydelig og det er naturlig å anta at de aller fleste hyttene i området har 3 soverom. Dagens eiere er pensjonister og det begynner bli vanskelig for de å bruke hytta slik den er i dag. De ønsker derfor å få ett bad inne i selve hytta og ett mer funksjonelt kjøkken i tillegg til litt bedre senger enn det som er i den gamle hytta. Det blir da også enklere å ha med barn/barnebarn.

Eksponering Det er bygget nye hytter i nærheten med større eksponering enn tiltenkt tilbygg. Nystølveien 193 G.nr. 52 B.nr.355 Mjølnhaugveien 22. Gnr. 52 Bnr.445 Fargen velges lik gammel hytte som er mørk brun.

Slokkevann Det søkes også om dispensasjon fra kravet om slokkevann. Kravet har sin bakgrunn i å hindre spredning av brann. Det er ønskelig at brorparten av hyttefeltet på Ustaoset ikke vinterbrøytes. Hytta er derfor uten veiforbindelse på vinterstid. Hytta ligger som nevnt i ett område med spredt

bebyggelse. Hovedgrunnen til krav til slokkevann er å hindre brannen å spre seg til naboene. På vinterstid er det mye snø i området og liten fare for spredning ved eventuell brann pga. stor avstand til naboene.

Høringsuttalelser:

Statsforvalteren i Oslo og Viken vurderer og konkluderer:

Første uttale: Med omsyn til landskapet i området vil vi rå til at søknaden blir avslått. Vi meiner det er viktig at det ikkje opnast for større hytter enn det som er naudsynt og som er satt som grense i kommuneplanen. Vi anbefaler at det blir utarbeida ein reguleringsplan for området kor den samla verknaden frå hyttebusetnaden kan bli vurdert med omsyn til mellom anna landskap og villrein i området. Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saka.

Andre uttale: Vi mener det er bra at det er sett på løsninger med å redusere størrelsen på tilbygget og bruken av vinduer for å dempe eksponeringen. Ved å redusere tilbygget med kun 9 m2, vil fortsatt tilbygget resultere i en dobling av størrelsen på hytta. Vi mener dette er en vesentlig utvidelse som ikke bør godkjennes gjennom dispensasjon i et område som ligger tett på leveområdet til Nordfjellareinen og som er eksponert og plassert over tregrensen. Vi vil derfor fortsatt fraråde at søknaden blir innvilget og heller anbefale at området blir regulert, slik at konsekvenser av videre utbygging i området blir vurdert samlet med hensyn til landskap og villreininteresser. Ved en eventuell innvilgelse av søknaden vil vi fortsatt vurdere å benytte oss av vår klageadgang. Vi ber derfor om å bli orientert om vedtak i saken.

Buskerud fylkeskommune uttaler:

Vi viser til Regional plan for areal og transport i Buskerud som legger til grunn en balansert utvikling i skog- og fjellområder som ivaretar hensyn til landskaps-, natur- og friluftslivsverdier. Vi viser også til St. Meld Friluftsliv – Natur som kilde til helse og livskvalitet, som legger til grunn ivaretagelse av hensyn til friluftsliv med vekt på blant annet opplevelseskvaliteter i landskapet. Området ligger over tregrensa like ved høydedraget Nystølvhova. Det er et sårbart landskap hvor inngrep kan bli synlige på avstand og hvor det i utgangspunktet ikke er ønskelig med ny utbygging. Vi legger til grunn friluftslivshensyn i området. Det er sti like vest for området over Nystølvhova, og det går skiløype øst for området. I de regionale føringene er det av hensyn til landskap, natur og friluftsliv lagt til grunn at det ikke tillates større inngrep som ny fritidsbebyggelse over tregrensa eller i det høyestliggende skogbeltet mot tregrensa. Vi ber kommunen vurdere saken nøye i lys av hensynene bak plankravbestemmelsene i kommuneplanen, og konsekvensene for landskaps-, natur- og friluftslivshensyn av en eventuell presedensvirkning av et eventuelt positivt vedtak. Vi viser til at det i en reguleringsplanprosess stilles større krav til medvirkning og utredning av virkningene av forslaget for omgivelsene enn gjennom byggesaksbehandling. Ut fra at det er et sårbart landskap vurderer fylkeskommunen at dette i utgangspunktet vil være en mer tilrådelig prosess for å avklare eventuell utbygging enn å gi dispensasjon fra plankravet. Vi ber videre kommunen vurdere omsøkte tiltak nøye ut fra hensynet til landskaps- og terrengtilpasning og viser til relevante bestemmelser om landskapshensyn i kommuneplanen. Eiendommen ligger i et eksisterende byggeområde. Etter det vi kan se legges opp til en relativt stor økning i utnyttelsen sett i sammenheng med eksisterende fritidsbolig på eiendommen, med tilbygg større enn eksisterende fritidsbolig. Det legges videre opp til relativt stort omfang av glass i fasade mot sør, noe som kan gi gjenskinns og bidra til økt landskapsvirkning.

Villreinnemnda for Hardangerviddaområdet uttaler:

Dette er et administrativt svar på forespørsel om uttale til søknad om tilbygg til fritidsbolig på Nyestølvegen 176, Ustaoset. Fritidsboligen ligger mellom Hardangervidda og Nordfjella villreinområder.

Villreinnemnda for Hardangerviddaområdet velger å ikke gi uttale til saken, da vi vurderer saken til å ha liten betydning for vårt villreinområde. Det kan hende saken er mer aktuell for Villreinnemnda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell.

Villreinnemnda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell har ikke sendt inn uttale etter at saken ble oversendt Statsforvalteren i Vestland 18.03.2024.

Nabomerknader:

Det kom ikke inn noen merknader i forbindelse med nabovarsling.

Forhold til overordnet plan:

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 enkelteiendommer 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 grønncorridorer.*
- 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 friluftsinntresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold.*
- Ikke overskrider tillatt bebygd 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 1093 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 fritidsbolig har ett bebygd areal på 50 m². En utvidelse som omsøkt medfører at fritidsboligen får et bebygd areal på 141,4 m². Når parkeringsarealer også regnes inn, vil det utnyttelsens av eiendommen bli 177,4 m² BYA dersom søknaden godkjennes.

Arealdelen av kommuneplanen har i generelle bestemmelser åpnet opp for at det i eksisterende bygge-områder uten plan kan tillates utbygging når:

- 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 grønncorridorer.
- Ikke nærmere vassdrag enn 50/100 meter, jf. pkt. 1.7 nedfor.
- Ha en plassering og utforming som ikke skjemma landskapet.
- **Ikke plasseres i område med vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snauffjell eller områder som er viktige for naturmangfold.**
- Ikke overskrider tillatt bebygd areal (BYA), jf. pkt. 2.1 b nedenfor.
- Har tilfredsstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning.
- Støyforhold skal tilfredsstillende krav i T-1442/2012.

Tilsidesettelse av formålet med bestemmelsen

I søknadens begrunnelse hevdes det at tiltaket er i tråd med kommuneplanens punkt 2.1. Rådmannen mener tiltaket ikke tilfredsstiller alle punktene i kommuneplanens bestemmelse 2.1 h da eiendommen ligger i ett sårbart snauffjellsområde. Det er derfor 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 bebygde. Likevel er flere av fritidsboligene i området forholdsvis små og det omsøkte tiltaket vil skille seg ut fra disse. Det søkes om en stor utvidelse fra ca. 50 kvm til ca. 141 kvm. Eiendommen har mulighet til å knytte seg til offentlig avløpsledning. Når det gjelder søknad om dispensasjon fra slokkevanns-løsning så vil også denne problemstillingen bli behandlet i en eventuell reguleringsprosess.

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 utbygging i eller i nærheten til slike områder kun skje der større områder er helhetlig vurdert i plansammenheng. I tillegg har terskelen for utbygging i høgfjellsområder – som her – blitt høyere. Om en videre utbygging kan skje, bør da som hovedregel avklares ved utarbeidelse av reguleringsplan. Kravet om reguleringsplan er i hovedsak ikke satt for å åpne for at utbygging kan skje på etablerte enkelttomter, men slik at den samlede konsekvensen av utbygginger, slik Statsforvalteren peker på, blir vurdert opp mot andre interesser og verdier i ett større område som kan bli påvirket av utbyggingene. En reguleringsplan tar derfor ikke bare omsyn til at en enkeltomt til fritidsformål, kan knyttes til infrastruktur, ikke skaper siluettvirkning eller er vurdert til å ikke føre til større inngrep i naturen. Kommunen viser også til at utvidelsen er stor, og at det må gjøres konkrete vurderinger i en planprosess om hvilket omfang utbygging skal skje i disse områdene.

Kommunens vurdering er at en dispensasjon vil vesentlig tilsidesette nasjonale føringer, i tillegg til hensynet bak bestemmelsen om plankrav. I en planprosess vil en kunne vurdere antall hytter og størrelser på hytter opp mot en tålegrense for området i samråd med aktuelle høringsinstanser og berørte parter. Ved å se et større område under ett, vil også summen av flere tiltak kunne utredes, herunder. Der vil det også gjøres en vurdering av om det i det hele tatt bør tillates videre utbygging i disse områdene.

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.

Kommunen kan ikke videre se at det fører til noen sterke samfunnsmessige fordeler å innvilge dispensasjonen. Det er ikke fra tiltakshaver eller søker sin side påpekt konkrete fordeler ved tiltaket.



Generelt vil det være en fordel for tiltakshaver både verdimessig, men også for bruken av hytta ved å få bedre plass. Kommunen kan ikke se at slike private fordeler kan tillegges stor vekt. Videre vises det til flere ulemper som tiltaket vil medføre, spesielt knyttet til økt ferdsel og belastning på et villreinområde under sterkt press. Her vises det spesielt til uttalen fra miljøavdelingen hos Statsforvalteren og vurderingen gjort av kommunen når det gjelder naturmangfold under. Det vises også til regionale føringer om bygging i snau fjell og sårbare fjellområder. Disse ulempene må veie tungt i denne sammenheng. Fordelene kan ikke sies å være klart større enn ulempene.

Selv om lignende dispensasjonssøknader er blitt godkjent (uten påklage fra statsforvalteren) mener administrasjonen fortsatt at det ikke er noen klare samfunnsmessige fordeler ved å godkjenne dispensasjonssøknaden. Tomtas plassering i høg fjellsområde gjør at ei utbygging vil kunne påvirke naturmangfoldet og utgjøre store inngrep i sårbare områder.

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.

Siden dispensasjonssøknaden berører naturmangfold, vil vi vise til at de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldlova §§ 8-12 om kunnskapsgrunnlaget, føre-var-prinsippet og samla belastning med mer, skal legges til grunn for kommunens saksbehandling. Dette skal gå fram av vedtakets grunngjeving, jf. naturmangfoldlova § 7.

Samlet vurdering

Hol kommune har etter en samlet vurdering kommet frem til at det ikke innvilges dispensasjon fra plankravet for å oppføre tilbygg til eksisterende fritidsbolig.

Med hilsen

Kamilla Holberg Mjøsund
Leder plan og utvikling

Ola Tore Kirkeluten
Avd.ing.

Elektronisk godkjent uten signatur

Klagemulighet

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](#)