



Grete Refsum
Grønsundåsen 4
1394 Nesbru
Norway

Deres ref.

Vår ref.
2022/5943-10Dato
08.06.2023

55/292/0/0 Dispensasjon og igangsettingstillatelse - Anneks, Fjellvegen 224, Haugastøl

Saksnr: 22/5943

Behandlet i:

394/23

Utvalg for plan og utvikling

394/23

delegert

Byggested: Fjellvegen 224, 3595 Haugastøl

Gnr/Bnr: 55/292/0/0

Tiltakshaver: Grete Refsum

Adresse: Grønsundåsen 4, 1394 Nesbru

Søker: 1 2 3 Sivilarkitekter AS

Adresse: Strøket 11, 1383 Asker

Tiltakets art: 161 Hytter, sommerhus og
fritidsbyggBruksareal: Eksisterende 46 m²
Ny bebyggelse 20,4 m²

VEDTAK 1

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon fra plankrav gitt i planbestemmelse 1.1 kommuneplanens arealdel for oppføring av anneks på eiendommen 55/292. Begrunnelsen er at oppføring av anneks ikke vil være en vesentlig tilsidesettelse av formålet med plassering av tiltaket i sårbare områder. Med de vilkår som er satt utarbeidet for LNFR-område for spredt fritidsbebyggelse i snaufjellet og sårbare landskapsområder åpner for, vil dette åpne for anneks av mindre art og skala. Størrelsen og utformingen av planlagt anneks vil ikke føre til mer negativ påvirkning på natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Dispensasjonen blir gitt på følgende vilkår:

- 1) Veggfasader må ha mørke jordfarger og takteking som torv eller bordtak.
- 2) Riving og bygningsmaterialer må fraktes på snøføre, alternativt manuelt arbeid eller med helikopter.

- 3) Skal frakt skje ved hjelp av helikoptertransport må det skje på egnet sted og med landingstillatelse fra grunneier. Det må også søkes kommunen før frakt med helikopter.
- 4) Lagring av avfall/byggemateriale i byggeperioden må sikres med tanke på forsøpling i et utsatt område med mye varierte værforhold og dyreliv.
- 5) Solcellepanel tilpasses terreng og landskap innlemmet i takflaten.
- 6) Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

Saksopplysninger

Det er søkt om dispensasjon fra plankravet for bygging av et annekst til en hyttetomt i nærheten av Haugastøl, Fjellvegen 224 med gårds- og bruksnummer 55/292/0/0.

Tomta ligger i overgangssonen til snaufjellet, ca. 1075 meter over havet og er i kommuneplanen avsatt til byggeområde for fritidsbolig. Annekset vil få en størrelse på ca. 25 m² og vil plasseres om lag 8 meter fra hytta. Ut fra tegninger som følger saken skal annekset ha bad/toalett, stue, tekjøkken og soverom på hems. Det er opplyst at annekset ikke skal ha kjøkken. Bygget vil få en mønehøyde på 4,5 meter.

Søknad om tillatelse til ett trinn med dispensasjon ble mottatt av Hol kommune 22.12.2022 og det ble gitt avslag på søknad om dispensasjon på bakgrunn av overskridelse av maksimal mønehøyde innenfor planområdet. Ny revidert tegning er sendt inn, med en utførelse i samsvar med rammer gitt i planbestemmelse. Samtidig ble det sendt inn søknad om dispensasjon fra plankravet.

Saken ble sendt til uttalelse hos Viken fylkeskommune datert 28.03.2023. Viken fylkeskommune innstilte i sin konklusjon mottatt 25.04.2023 på at dispensasjonen ikke skulle innvilges og argumenterte på bakgrunn av kommuneplanbestemmelsene 1.2 bokstav e). Grunnet plassering i sårbare områder i snaufjellet.

Hol kommune sendte også saken på høring til nasjonal myndighet hos Statsforvalter i Oslo og Viken samtidig med brevet til Viken fylkeskommune. Vurdering fra Statsforvalter ble blant annet begrunnet med at det skal utøves skjerpet praksis for nye byggetiltak for å kunne ta vare på de sterke allmenne interessene som gjelder i området tiltaket er plassert i og rundt. Selv om en sak kan ha liten innvirkning isolert sett, vil den totale og samlede virkningen av flere tiltak over lengre tid/periode føre til en uheldig belastning.

Det sentrale problemstillingen er sterkt knyttet opp mot hensynet til villrein i Nordfjella og landskapsverdiene generelt. Statsforvalter mener det bør utarbeides en ny reguleringsplan, før det eventuelt skal åpnes for flere hytter i området. Nettopp for å kunne vurdere et større område under ett og for å kunne vurdere den samla belastningen for villreinen i fra hytteområdet. Villreinens leveområde på Nordfjella ligger ca. 600 meter fra hytta i dag.

Siden dispensasjonssøknaden også berører naturmangfold viser Statsforvalter til de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 om kunnskapsgrunnlaget, føre-var-prinsippet, samlet belastning med mer, skal legges til grunn for kommunens saksbehandling.

De legger til grunn at kommunen skal vurderer søknaden nøye etter regler i plan- og bygningsloven kapittel 19 Dispensasjon.

Statsforvalter i Oslo og Viken konkluderer med at de ønsker å avslå søknaden fra kommunens side.

Både Viken fylkeskommune og Statsforvalter i Oslo og Viken ønsker å bli holdt orientert om kommunens videre behandling av saken.

Søkers argumenter:

- Ansvarlig søker kan ikke se at kriteriene for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelig er relevant for byggesaken
- Et godt isolert anneks på 25 m² med vedfyring, solcelle, god avstand til veg, uten vann/avløp på en romslig tomt er tillatt i området og utfordrer ikke hensynet til bærekraft.
- Generelt uenig i fortolkning om at tiltaket faller inn under plankravet.
- Er ikke i strid med kriteriene.

VEDTAK 2

Søknad om igangsetting mottatt: 24.03.2023		Andre opplysninger: Med dispensasjon	
Grad av utnytting	Matrikkelareal (BRA)	Bruksareal (BRA)	Bygd areal (BYA)
186 m ²	Anneks 20,4 m ² Eksisterende hytte 46 m ²	Anneks 20,4 m ² Eksisterende hytte 46 m ²	Eksisterende 46 m ² Anneks 24,8 m ²

VEDTAK:

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

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.

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 godkjennes:

Type tegning	Dato	Tegn.nr/merket.
--------------	------	-----------------

Situasjonsplan	22.12.2022.	D-1 Situasjonsplan
Terrengsnitt	24.03.2023	E1-A20-01 Plan 1. Etasje og snitt
Fasadetegninger	24.03.2023	E2-A40-02 Fasader
Snitt	24.03.2023	E1-A20-01 Plan 1. Etasje og snitt
Plantegninger	24.03.2023	E1-A20-01 Plan 1. Etasje og snitt

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

Høringsuttalelser:

Saken har blitt sendt til Viken fylkeskommune og Statsforvalter i Oslo og Viken for uttalelse. Se ellers saksopplysninger ovenfor.

Nabomerknader:

Nabovarsel med søknad om dispensasjon og kvittering for nabovarsel foreligger uten merknader

Forhold til overordnet plan:

Kommuneplanens arealdel 2014-2025 med bestemmelser og retningslinjer. Vedtatt i Hol kommunestyre 27.08.2014.

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

Det søkes om dispensasjon av anneks på eiendom 55/292 på Haugastøl i Hol kommune og om oppføring av anneks, er eller ikke er unntatt plankrav i henhold til kommuneplanbestemmelsene 1.2 bokstav e). grunnet plassering i sårbare områder. Det skal legges vekt på konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Kommunen legger vekt på at tiltaket ikke utløser behovet for en reguleringsplan for område for å kunne godkjennes. Annekset er på størrelsesorden 25 m² og sees i sammenheng med område ellers og dens allerede eksisterende bebyggelse og omgivelser. Graden av utbygging er i vesentlig mindre grad og formålet blir ikke vesentlig tilsidesatt. Det uttrykkes fra kommunen sin side at dette tiltaket ikke har behov for mer detaljert avklaring av arealbruken.

En reguleringsplan fastsetter fremtidig arealbruk for området og kommuneplanens arealdel vil forvalte dette i allerede påbegynt arbeid.

Det vil ikke bygges på dyrka mark og fritidsbebyggelse vil bli plassert minst 50 m fra vassdrag og det vil heller ikke bygges nærmere ytterkant mot LNFR-området.

Hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser må i stor grad gjøres ved skjønn. Etter kommunens syn vil en utbygging i samsvar med retningslinjene der nytt anneks få et areal på 25 m² ikke komme i vesentlig strid med noen av formålene. Og da uten ytterligere vilkår. Faren for presedens ved et vedtak om dispensasjon vurderes som liten, og vil bare kunne gjøres gjeldende for liknende bebygde eiendommer og for utbygging i samsvar med retningslinjer og krav til utforming. Hver dispensasjonssøknad får sin egen selvstendige og unike vurdering ut i fra de opplysningene i søknaden og tiltakets plassering og utforming.

Fordeler og ulemper

Det er de offentlige fordelene som skal vektlegges ved en dispensasjon. Kommunen vektlegger også konsekvensene for helse, miljø, jordvern, sikkerhet, tilgjengelighet og villreins beite- og leveområde i Nordfjella. Selv om en sak kan ha liten innvirkning isolert sett, vil den totale og samlede virkningen av flere tiltak over lengre tid/periode føre til en uheldig belastning ved å slippe til flere som vil bruke hytta/området.

Det andre vilkåret som må være oppfylt for å kunne gi dispensasjon er at fordelene med dispensasjonen er klart større enn ulempene. Det er ingen klare samfunnsmessige fordeler eller ulemper med dispensasjonen.

Selv om det blir muligens mer/økt bruk for en hytte med anneks hvor avstand til Fjellvegen er ca. 70 meter i luftlinje, er det tiltaket isolert sett kommunen har lagt vekt på. Frakt av byggemateriale og avfall er også hensyntatt under vår vurdering. Da også andre transportmidler i utmark er aktuelt.

Naturmangfoldloven

Som en del av saksbehandlingen redegjøres det for hvordan prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fult opp.

Det henvises til villreinen i Nordfjella og deres leveområde. Statsforvalter viser til arbeidet med klassifiseringa etter kvalitetsnormen, hvor Nordfjella ble klassifisert med dårlig status (dvs. ikke godkjent). Det er nå satt i gang et arbeid med å utarbeide en tiltaksplan for å se på aktuelle tiltak som kan bedre forholdene for villreinen.

Regional plan for areal og transport i Buskerud presiserer under strategi Bærekraftig forvaltning av skog- og fjellområder at kommunene gjennom sin arealplanlegging skal legge til rette for utmarksnæringer, reiseliv og friluftsinnteresser samtidig som hensyn til biologisk mangfold og landskapets sårbarhet skal ivaretas ved å ikke tillate ny fritidsbebyggelse og andre større inngrep over tregrensa eller i det høyestliggende skogbeltet. Føringer i kart og retningslinjer for arealer innenfor de regionale planer for villreinområdene for Nordfjella skal ivaretas. Fylkeskommunen er generelt kritisk til utbygging på snaufjellet grunnet sårbart landskap og ivaretagelse av naturmangfold. Vi viser til både Regional plan for areal og transport i Buskerud samt Regional plan for Nordfjella

Samlet vurdering

Hol kommune har etter en samlet vurdering kommet til at det bør gis dispensasjon fra arealdel av kommuneplan (PlanID 0620-2014) for å bygge omsøkt anneks. Dette begrunnes i at tiltaket følger bestemmelsene og retningslinjene for endring og reparasjon av eksisterende boliger i LNF-områder overgangssone mellom skog og snaufjell:

vil kunne legge til grunn en utvidelse av eksisterende fritidshytte opp til en maksstørrelse på 126 m² BYA samlet for eiendommen (inklusive parkering). På hver tomt tillates det maksimalt 2 bygninger (med en bruksenhet).

Definisjon tregrensen, angir slutten på en sammenhengende skog og er en øvre høydegrense hvor det vokser trær og skogtettheten nærmer seg null. Høyden av trærne må være mer enn 2-3 meter og avstanden mellom trærne må være mindre enn 30 meter for å kunne definere vegetasjonen som skog.

Det vil virke klart urimelig at det skal være strengere krav for tiltak knyttet til eksisterende hytter i område vist som eksisterende fritidsbebyggelse, enn eksisterende hytter i LNF-område. Størrelsesorden på dette tiltaket vil ikke medføre forringelse av miljø og samfunn.

Kommunen stiller seg bak hensynene for villreinen i Nordfjella og dere leve- og beiteområde. Tiltaket isolert sett med et anneks på 26 m² er i tråd med arealdelen og det tolkes at dette også ikke er kjernen av problemet fra Statsforvalter i Oslo og Viken, samt Viken fylkeskommune, men mer et spørsmål om økt bruk og at dette kan skape presedens for andre søknader i fremtiden.

Med hilsen

Kamilla Holberg Mjøsund
Leder plan og utvikling

Andreas Veslehaug
Rådgiver byggesak


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](#)

Vedlegg

- 1 55/292/0/0 Søknad om tillatelse - nye tegninger
- 2 2023 03 Søknad om byggetillatelse for anneks.pdf
- 3 E1-A20-01 Plan 1. Etasje og Snitt.pdf



4 E2-A40-02 Fasader.pdf

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN AV OSLO

Postboks 325

VIKEN FYLKESKOMMUNE FYLKESADMINISTRASJON

Postboks 3563
