



HANDELAND BYGGSØK
Rabben 55
5108 HORDVIK
Norway

Deres ref.

Vår ref.
2023/5497-10

Dato
16.07.2024

5/80 /0/0 Fritidsbolig, Ustaosvegen - Dispensasjon og rammetillatelse

Saksnr:

Behandlet i:

538/24

Utvalg for plan og utvikling

538/24

delegert

Byggested: Titlestadveien 11, 5243 Fana

Gnr/Bnr: 5/80

Tiltakshaver: Halvor Svendsen

Adresse: Titlestadveien 11, 5243 FANA

Søker: HANDELAND BYGGSØK

Adresse: Rabben 55, 5108 HORDVIK

Tiltakets art: 204

Bruksareal:

VEDTAK I:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon i fra plankravet i kommuneplanens arealdel punkt 1.1 for oppføring av ny fritidsbolig på eiendommen 5/80. Vises til vurdering nedenfor.

Søknad om rammetillatelse mottatt: 22.02.2024		Andre opplysninger:		
Grad av utnytting	Matrikkelareal	Bruksareal (BRA)	Bygd areal (BYA)	Høyde over bakken
Maks. BYA 186 m ²	116,4 m ²	116,4 m ²	Hytte: 119,4 m ² Parkering på terreng: 36 m ²	5,2 meter

VEDTAK II:

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. Det må foreligge godkjenning for sanitærabonnement fra Hol kommune og tilkopling til godkjent avløpsnett.
3. 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 godkjennes: Godkjente tegninger legges ved.

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

Saksopplysninger

Det søkes dispensasjon i fra krav til reguleringsplan i kommuneplanens arealdel punkt 1.

Søkers argumenter:

Hovedhensynet bak plankravet er at kommunen skal få mulighet til å foreta en helhetlig vurdering av områder «*der kommuneplanens arealdel ikke gir tilstrekkelige avklaringer*», jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 221.

Formålet med plankravet er å sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates. Plan- og bygningsetaten har selv uttalt at dispensasjon fra plankravet vil først og fremst være aktuelt i allerede fullt utbygde områder, der det ikke er nødvendig med en overordnet vurdering av hensynene plankravet skal ivareta.

Plankravet skal med andre ord sikre en helhetlig arealdisponering og en forsvarlig utredning av overordnede forhold som infrastruktur, tomteutnyttelse, bygningstype, forholdet til kulturminner mv., samt sikre medvirkning fra offentlige myndigheter og berørte grunneiere. Denne side er av den klare oppfatning at omsøkte tiltak ikke vil medføre at hensynet bak



plankravet blir vesentlig tilsidesatt. Dette begrunner vi med at forhold som typisk skal belyses i en planprosess, i tilstrekkelig grad blir belyst og ivaretatt gjennom byggesaksbehandlingen. Det vises da særlig til at berørte myndigheter vil ha anledning til å uttale seg. Videre vises det til at omsøkte tiltak befinner seg i et område som allerede er utbygget.

Omsøkt eiendom er registrert med annet markslag i Nibio sitt gårdskart. Oppføring av fritidsbolig på eiendommen vil dermed ikke skje på dyrket mark eller stølsvoll. Tiltaket vil heller ikke medføre at det må etableres ny avkjørsel til riksveg eller fylkesveg. Ny avkjørsel og veg fikk byggetillatelse den 02.08.2023, i sak 2023/2341-8. Statens vegvesen godkjente i forkant etableringen (SVV sin sak med referanse: 22/72841-15) etter vegloven §§ 40 og 43. Eier av gbnr. 5/80 har vegrett på denne veien, slik som dokumentert i byggesak for vegen, og det ble forutsatt i byggesøknad og -tillatelse at vegen også skulle være tilkomst til gbnr. 5/80.

Videre vil tiltaket ikke hindre eksisterende løypetraseer eller grønncorridorer og skal ikke plasseres nærmere vassdraget enn 100 meter. Tiltakets utforming er også tilpasset eksisterende bebyggelse og omsøkt plassert slik at det vil ligge skjermet i naturen og ikke vil skjemme landskapet. Terrengprofiler vedlagt byggesøknaden viser også at tiltaket er tilpasset dagens terreng.

Det er generelle friluftsinnteresser i området som er viktige å ivareta, men ikke på denne konkrete tomten. Vi viser til at kommunen har tur- og friluftsløyper registrert i sine kart, men det viser ingen registreringer på denne eiendommen. Vi har også gjort en vurdering etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12, men har ikke funnet registreringer som innebærer at tiltaket er i strid med disse. Tilsvarende vurdering gjorde.

Hol kommune ved søknad om tillatelse til å etablere veg i sak 2023/2341-8. Omsøkt tiltak vil heller ikke berøre areal registrert med myr sør/øst for omsøkt plassering. Omsøkt tiltak overskrider heller ikke tillatt bebygd areal som angitt i KPA pkt. 2.1 bokstav b). Det er også dokumentert at tiltaket har tilfredsstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning. Og tiltaket vil tilfredsstillende de støykrav som følger av T-1442/2012.

Vi har for øvrig også sjekket om det er registrerte kulturminner i området, men kan ikke se at det er tilfelle. Hverken på den omsøkte eiendommen eller arealet rundt. Det ovennevnte viser at de forhold som skal vurderes i en planprosess i all hovedsak er vurdert i byggesaken. Det presiseres i den sammenheng at øvrige kulepunkt for unntak fra plankrav som angitt i KPA pkt. 1.2 bokstav e) er oppfylt for byggesaken.

Med begrunnelse i dette kan vi ikke se at formål bak plankravet vil bli «vesentlig» tilsidesatt hvis det blir gitt dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Videre er vi av den oppfatning at fordelene ved å gi dispensasjon er «klart» større enn ulempene. Det er åpenbart at en planprosess er unødvendig for å gi kommunen et godt nok beslutningsgrunnlag tilknyttet tiltaket som omsøkes ved denne søknad. Et krav om



reguleringsplan for tiltak som dette, på en allerede fradelt tomt, vil påføre tiltakshaver kostnader som klart står i misforhold til tiltakets omfang. Fordelen ved å gi dispensasjon er at tiltakshaver får byggetillatelse på egen eiendom tilsvarende de som er i samme situasjon rundt. Vi viser i den sammenheng til at det er ingen forhold på denne tomten som gjør at behovet for detaljregulering gjør seg gjeldende på denne tomten fremfor blant annet den som fikk unntak fra plankravet for ca. 1 år siden.

Kommunen har også så sent som 21.08.2023, noen uker før tiltakshaver sendte inn sin søknad, godkjent oppføring av fritidsbolig og garasje på gnr. 5 bnr. 92 som ligger bare noen hundre meter lengre sør for den nå omsøkte eiendommen. Uten at det ble stilt krav om søknad om dispensasjon fra plankravet i KPA. Prinsippet om lik behandling innebærer at tiltakshaver har krav på lik behandling som øvrige i området, og det forventes at det blir vektlagt i vurderingen.

Videre har kommunen nylig godkjent opparbeidelse av vei til eiendommen. Omsøkt tiltak er også tilpasset omkringliggende bebyggelse i størrelse, og tilpasset terrenget. Dette er også den eneste eiendommen på denne størrelsen som er ubyggd i dette konkrete området sør for Rv. 7, fradelt tilsvarende som øvrige rundt eiendommen. De øvrige eiendommene er bebygde.

Tiltaket vil heller ikke få negative konsekvenser for en eventuelle og fremtidig planprosess. Dette fordi det ikke er realistisk å regulere for byggetiltak sør/øst for eiendommen, da dette arealet består av myr. Og sør for eiendommen er det ikke areal satt av til byggeområde. Vi kan ikke se hvilke ulemper som tilsier at det ikke kan gis dispensasjon fra plankravet i denne saken. Et plankrav vil hindre eier å bruke eiendommen da det er ure

Basert på ovennevnte begrunnelse er vi av den klare oppfatning at vilkårene for dispensasjon fra plankravet er oppfylt i denne saken, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Vi anmoder kommunen om å gi dispensasjon som omsøkt.

Høringsuttalelser:

Saken har vært på høring hos Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus.

Nabomerknader:

Ingen merknader.

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.

Tilsidesette formålet med bestemmelsen

Formålet med plankravet er å sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates.

Det er søkt om oppføring av fritidsbolig på 119 m² BYA, med 36 m² parkering på terreng. Eiendommen ligger på sør-øst for Ustaoset sentrum, mellom jernbanen og Rv7. I umiddelbar nærheten til eiendommen ligger det 5-6 hytter, i ulik størrelse fra rundt 40-50 m² til 120 m². Eiendommene og de eksisterende hyttene i umiddelbar nærhet, er gamle. Eiendommen 5/80 er fradelt i 1936.

Kommunen viser til at tiltaket ikke vil hindre eksisterende løypetraseer eller grøntkorridorer, og plasseres over 200 meter fra Ustevatn. I området er det store friluftsinnteresser som er viktig å ivareta. Kommunen kan ikke se at det finnes noe konkrete stier på denne eiendommen. Det er videre vist til i søknaden at tiltakets utforming er tilpasset eksisterende bebyggelse og søkt plassert slik at det vil ligge skjermet i naturen og ikke vil skjemme landskapet. Det vises også til at Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus ikke har merknader ut fra nasjonale eller regionale interesser. Kommunen ga i 2023 tillatelse til å etablere vei og Statens Vegvesen nytt kryss fra Rv7, til eiendommen. Ferdigattest på veien ble gitt 17.06.2024. Søknaden er ellers i tråd med kommuneplanens bestemmelser om fritidsbebyggelse i punkt 2.1. Det vises også til at tiltaket vil tilfredsstille støykravene i T-1442.

Det er lite vegetasjon på og rundt eiendommen og det vil kunne gjøre at et bygg vil være mer visuelt utsatt og føre til terrenginngrep i et sårbart terreng. Eiendommen ligger mellom Rv7 og jernbanen, noe som tilsier at hytta vil bli plassert i et område som er utbygd med både hytter og infrastruktur som riksveg og jernbane. Tiltaket kommer ikke i konflikt med myra som er registrert i sør-øst. Det skal borres etter vann og avløp skal kobles til offentlig nett, som er tilgjengelig i nærheten. Kommunens vurdering er at hensynene bak bestemmelsen ikke vesentlig tilsidesettes.

Fordeler og ulemper

For å kunne innvilge dispensasjon etter pbl. § 19-2 må fordelene med å innvilges dispensasjon være klart større enn ulempene. Fordel-ulempe vurderingen skal i utgangspunktet rette seg mot samfunnsmessige fordeler, der private fordeler kan tillegges vekt der de er så spesielle at de ikke kan påbeopas av alle.

Det vises til at det vil være en ulempe for tiltakshaver å måtte lage en detaljregulering for å kunne bygge ut eiendommen sin, så langt det ikke er noe som tilsier at det er behov for en slik regulering. Tiltaket er i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for fritidsbebyggelse og er ikke vurdert å komme i konflikt med spesielt sårbar natur, viktige naturtyper eller myr. Kommunen kan ikke se at utbygging på denne konkrete eiendommen fører til samfunnsmessige ulemper. Fordelene anses å være private, men ut fra plassering,



størrelse, terreng, visualitet, så vurderes det at disse tillegges stor vekt i denne konkrete saken.

Naturmangfoldloven

Det må som en del av saksbehandlingen redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp. Det er ikke funnet noen naturtyper eller viktige arter registrert på eiendommen. Tiltaket vil ikke komme i konflikt med myra i sør/øst.

Samlet vurdering

Hol kommune har etter en samlet og konkret vurdering kommet frem til at det innvilges dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel for oppføring av ny fritidsbolig på eiendommen 5/80. Det legges vekt på at det er gjort en konkret vurdering av tiltaket opp mot faktiske forhold og vilkårene i pbl. § 19-2 og det er funnet at disse er oppfylt.

Med hilsen

Kamilla Holberg Mjøsund
Leder plan og utvikling

Elektronisk godkjent uten signatur

Vedlegg

- 1 Fasader Øst og Sør
- 2 Plantegning
- 3 Snitt AA
- 4 903-1Terrengprofiler-Hytte
- 5 903 Situasjonsplan-Hytte
- 6 904 - VA Prosjektering _SP-VL_Ustaeggvegen (gbnr5-80)_M250 A3

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](#)
