



[Mottakernavn]
[Adresse]
[Postnr] [Poststed]
[Kontakt]

Saksbehandlar, innvalstelefon

Magne Djup, 62 55 10 77

Klageavgjerd - dispensasjon frå kommuneplan - mellombels bruksendring frå hytte til bustad - Hol kommune

Statsforvalteren syner til oversending av klagesak frå Hol kommune i Kommunal- og distriktsdepartementet sitt brev av 07.12.2022. Saksdokumenta i klagesaka vart motteke 19.12.2022 i oversending frå Statsforvaltaren i Oslo og Viken.

Statsforvaltaren orsakar at vi ved ein feil ikkje har sendt ut noko brev om handsamingstid.

Statsforvaltaren sitt vedtak

Statsforvaltaren tek ikkje klaga til følge, men stadfestar Hol kommune sitt vedtak av 15.09.2022.

Saka gjeld

Atle Trodal er eigar av fritidsbustad på gbnr 66/339, Skurdalsvegen 163, i Hol kommune. Han søkte i mai og juni 2022 om mellombels dispensasjon frå arealformålet fritidsbustad i reguleringsplan for Solhovda Sør, samt om bruksendring frå hytte til bustad. Søknaden vart sendt på høyring til Viken fylkeskommune og Statsforvaltaren i Oslo og Viken, som begge frårådde dispensasjon i si uttale.

Det går fram av seinare e-post frå Trodal (28.08.2022), at søknaden er grunna i det å kunne få straumstøtte. Vidare at han ikkje eig annan bustad slik at hytta er hans primærbustad og at han difor er folkeregistrert i Hol kommune. Han opplyser elles at han er på reise meir enn 50% av året slik at bruken av hytta reelt vil vere uendra.

Utval for plan og utvikling innvilga søknaden i vedtak 15.09.2022, sak 776/22. Det vart sett vilkår om innsending av flyttemelding og at bruksendringa berre gjeld mellombels til 10.09.2027.

Vedtaket vart påklaga av Statsforvaltaren i Oslo og Viken i brev av 04.10.2022. Klage er i hovudsak grunngeve slik: «Sjølv om bruksendringa er mellombels for fem år, meiner vi ei slik bruksendring er i strid med nasjonale og regionale føringar for samordna areal- og transportplanlegging. Vidare meiner vi at tomte ikkje har tilstrekkeleg kvalitet som bustadtomt. Tomte er utsett for støy frå fylkesveg 40, det er ikkje sikker gangveg, langt til skule, barnehage etc., og det er ikkje eit tilbod for



barn og unge i området i form av leikeareal. Vidare vil vi vise til fare for presedensverknad av å gi dispensasjon i denne saka, som på sikt vil kunne undergrave planen som viktig styringsverktøy.»

Klage vart handsama i utvalsmøte 10.11.2022, sak 55/22, kor kommunen held fast på sitt vedtak.

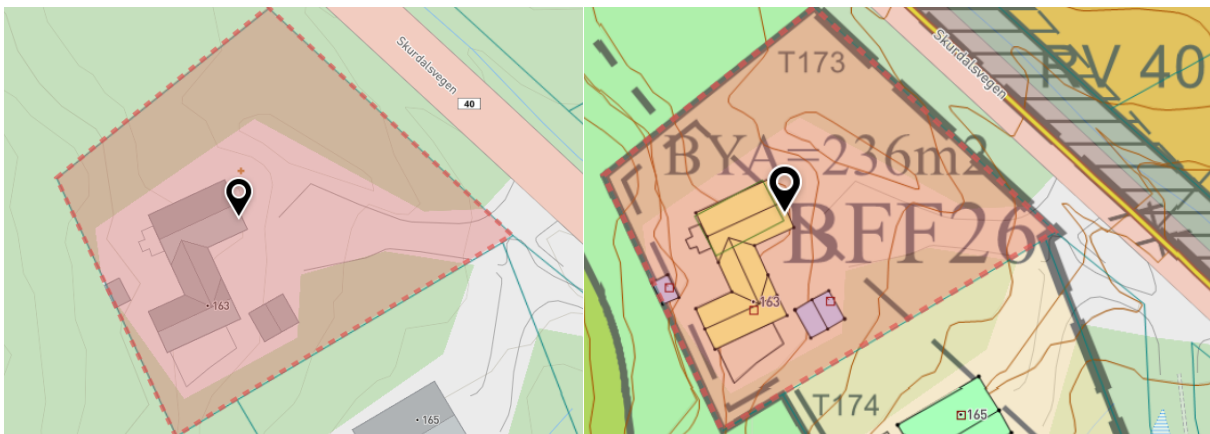
Formelle tilhøve og Statsforvalteren sin kompetanse

Statsforvalteren konstaterer at klaga er sett fram i rett tid av eit statleg organ med rettsleg klageinteresse, jf. forvaltningslova (fvl.) § 28 flg.

Statsforvalteren er gitt mynde til å handsame klager etter plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9. Når Statsforvalteren sjølv påklagar, vert saka handsama av eit anna embete. Så langt ikkje anna er bestemt, gjeld forvaltningslova for handsaming av klager. Klageinstansen kan prøve alle sider av saka, men skal leggja stor vekt på omsynet til det kommunale sjølvstyret ved prøvinga av det frie skjønn, jf. fvl. § 34. I dispensasjonssaker inneber dette at klageinstansen fullt ut kan prøve om lova sine to vilkår er oppfylt, då dette gjelder rettsbruken. Er vilkåra oppfylt, skal vi være tilbakeholdne med å prøve om dispensasjon bør gjevast, då dette høyrer til kommunen sitt frie skjønn.

Statsforvalteren si vurdering av saka

Om plangrunnlaget og reglane for dispensasjon



Kartutsnitt frå Hol kommune som syner gbnr 66/339

Eigedomen ligg innanfor felt BFF26 i reguleringsplan for Solhovda Sør, vedtatt 28.06.2017. I planføresegn 5.3.1 heiter det at delfelta «skal bygges ut med frittliggende fritidshus (hytter) og tomannshytter, eventuelt to enkelthytter med tilhørende bygg og anlegg.» Ei bruksendring av hytta til bustad, krev difor dispensasjon frå planen.

Plan- og bygningsloven § 19-2 set to vilkår, som begge må være oppfylt, for at dispensasjon kan gjevast. Det eine er at tiltaket ikkje vesentleg set til side omsyna bak føresegna ein dispenserer frå, lova sine formål eller nasjonale/regionale interesser. Det andre er at fordelane ved å gje dispensasjon må være klart større enn ulempene.

Omsyna som grunnleggjer planen, er sentrale i vurderinga av om lova sine vilkår er oppfylt, det same er statlege føringar for arealbruk. Når det gjeld vilkåret om fordelane, er det primært den samfunnsmessige areal- og ressursdisponeringa som er relevant. Fordeler av privat karakter kan normalt ikkje vektleggjast. § 19-3 presiserer at ein kan gje dispensasjonar for en mellombels periode.



Tilsidesetting av omsyn - berekraftig busettingsmønster, støy og bukvalitet

Statsforvaltaren legg til grunn at eigedomen ligg ca. 1000 meter over havet og 6-7 kilometer frå Geilo sentrum. Området er bygd ut med hytter i tråd med overordna plan for området og har vore eit satsingsområde for reiseliv og hytter i fleire tiår. Det er ikkje bustader i området i dag. Hytta ligg langt unna tenestetilbod og det er ikkje lagt til rette for å sykle eller nytte kollektivtransport.

Vi er einige med klagar i et ei utvikling med bustader her, ikkje vil være i tråd med nasjonale eller regionale føringar for bustadpolitikken, jf. statlege planretningsliner for bustad-, areal- og transportplanlegging frå 2014 og regional plan for areal- og transport i Buskerud frå 2018. Bustader skal så langt råd er lokalisert slik at bruken av biltransport reduserast og skal i hovudsak skje innafor prioriterte tettstader og grender som er avklart til dette i arealdelen.

I utgangspunktet bryt tiltaket både statlege og regionale føringar. Statsforvaltaren minnar likevel om at dei overordna føringane også opnar for ein meir differensiert arealbruk i distriktkommunar. Statsforvaltaren tolkar vidare kommunen slik at den er einig i at det ikkje ville vere tilrådeleg å gje varig dispensasjon som t.d. vart gjeven for busetting av ein familie, mellom anna grunna manglande leikeareal og trygg skuleveg. Denne søknaden gjeld mellombels bruk for ein person og etter dei opplysningane søkar har gjeve, inneber ikkje dispensasjonen auka bruk av hytta på kort sikt.

Bygningen har høg standard med løysing for vatn, avløp og tilkomst. Lokaliseringa tett ved fylkesveg 40 gjev likevel ei støyulempe. Statsforvaltaren (og rådmannen) er einig med klagar i at påverknad av støy er eit viktig omsyn som i utgangspunktet talar mot ein bustad på tomte. Kommunen har også her peikt på dei konkrete tilhøva som den meiner ikkje gjev store eller varige støyplagar: *«Bygningane på eigedomen er i ytterkant av støysona, og plassering og opparbeiding av uteopphaldsareal på den mest attraktive sør og vestvendte delen av tomte bli skjerma mot støy frå trafikken på fylkesvegen av desse bygningane. Ved tilbygging til hytta i 2014 viser denne ei planløysing som skjermar soverom mot trafikkstøy, og tilbyggets plassering gjer og at dette fungerer som skjerm for den gamle hytta. Med bakgrunn i dette er det ikkje funne grunn til å krevje støykartlegging for ei mellombels bruksendring.»*

Statsforvaltaren finn at dette er moment som kan forsvare ein mellombels bruksendring. Vi er likevel einig med klagar i at kommunen må krevje ein detaljert støyanalyse som kan gi svar på korleis støyen kan bli ivaretatt, ved ein evt. søknad om forlenging eller ved søknad om varig bruksendring, jf. føringane i støyretningsline T-1442/2021.

Med vekt på at den aktuelle dispensasjonen er mellombels, at støyulempa kan synast avgrensa, at vedtaket p.t. ikkje synes å ville innebere noko meir bruk av aktuell eigar samt at dispensasjonen fell bort ved eigarskifte, meiner Statsforvaltaren at korkje lovas formålsføresegn, arealplanen eller statlege eller regionale føringar vert tilsidesett i «vesentleg» grad. Lovas fyrste vilkår for å gje dispensasjon, er då oppfylt.

Fordeler og ulemper

Når det gjelder vilkåret om fordeler og ulemper, er det som nemnt primært den samfunnsmessige areal- og ressursdisponeringa som er relevant. Kommunen har lagt vekt på at bruksendringa gjev ein ny innbyggjar til kommunen. Dette kan etter vår meinig berre vektleggjast der lokaliseringa er i tråd med kommunes planar og der ein oppnår ein tilfredsstillande bukvalitet.

Vi er vidare einig i at det å få straumstøtte isolert sett ikkje er eit relevant omsyn. Når det gjeld den konkrete søkar synest likevel situasjonen å vere slik at han kan ha rett til slik støtte uavhengig av bruksendringa. Dette då hytta alt er i bruk som primærbustad.



Bruken av hytta er som nemnt i dag avgrensa og kan då vere lovleg. Så lenge hytta kan bruksendrast etter TEK17, dvs. fyller alle funksjonskrav som ein bustad, vil det å lovleg kunne nyttiggjere seg ei hytte utover halvparten av året, vere ein relevant fordel av noko vekt. Dette er ein fordel som høyrer under areal- og ressursdisponeringa. Når det samstundes gjeld ein mellombels dispensasjon, er vi einig med kommunen i at det ikkje gjer seg gjeldande store ulemper.

Det kan likevel reisast spørsmål ved om lovas krav til kvalifisert overvekt («klart større») er oppfylt. Sjølv om også dette høyrer under rettsbruken som fullt ut kan prøvast, meiner Statsforvaltaren at det her vil vere eit skjønnsrom (kor og kommunens lokale skjønn kan måtte vektleggjast i prøvinga). Ei for streng vurdering på dette punkt vil i praksis innebære at dispensasjon aldri kan gjevast. Det er klart i strid med lovgivarviljen. Når det – som her – føreligg ein relevant fordel knytt til ressursdisponeringa, og det er snakk om ein mellombels dispensasjon, meiner vi lovkravet er oppfylt. At denne terskelen er meint å vere lågare når det vert gjeve ein mellombels dispensasjon, kjem m.a. til uttrykk i reguleringsplanrettleiaren frå KDD, som også kommunen har vist til i si klagehandsaming.

Det andre lovvilkår er vurderast difor også oppfylt.

Då den aktuelle hytta alt er nytta som ein primærbustad, kan vi heller ikkje vi sjå at vedtaket i sak 776/22 er egna til å vere presedensskapande. Statsforvaltaren syner elles til det kommunen har peikt på i si handsaming. Klage vert etter dette ikkje tatt til følgje.

Statsforvaltaren sitt vedtak

Klaga tas ikkje til følge. Statsforvaltaren stadfestar Hol kommune sitt vedtak, datert 15.09.2022.

Vedtaket er treft med heimel i forvaltningslova § 34 og plan- og bygningsloven § 1-9. Vedtaket er endeleg og kan ikkje klagast vidare, jf. forvaltningslova § 28 tredje ledd

Med helsing

Anne Kathrine Fossum (e.f.)
kommunal- og samordningsdirektør

Jo Bjørner Haugen
avdelingsdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

VIKEN FYLKESKOMMUNE

Postboks 220

1702

SARPSBORG

Mottakerliste:

HOL KOMMUNE

Ålmannvegen 8

3576 HOL

Atle Trodal

Postboks 57, Skurdalsvegen 163

3580 GEILO

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

Postboks 325

1502 MOSS