

Hol Kommune
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Geilo 14.07.2025

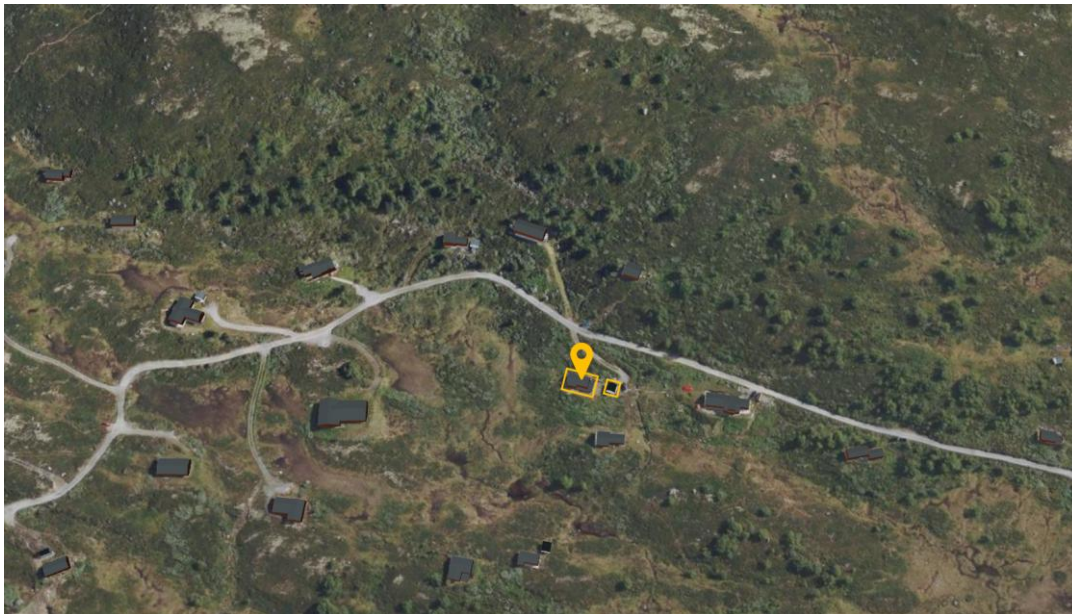
PROSJEKT: G/B.NR 55/362 Fjellvegen 125, Haugastøl

VEDR.: **PRIMÆRT: MELDING OM BYGGETILTAK**
SEKUNDÆRT: SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLANKRAV OG KRAV TIL SLOKKEVANN

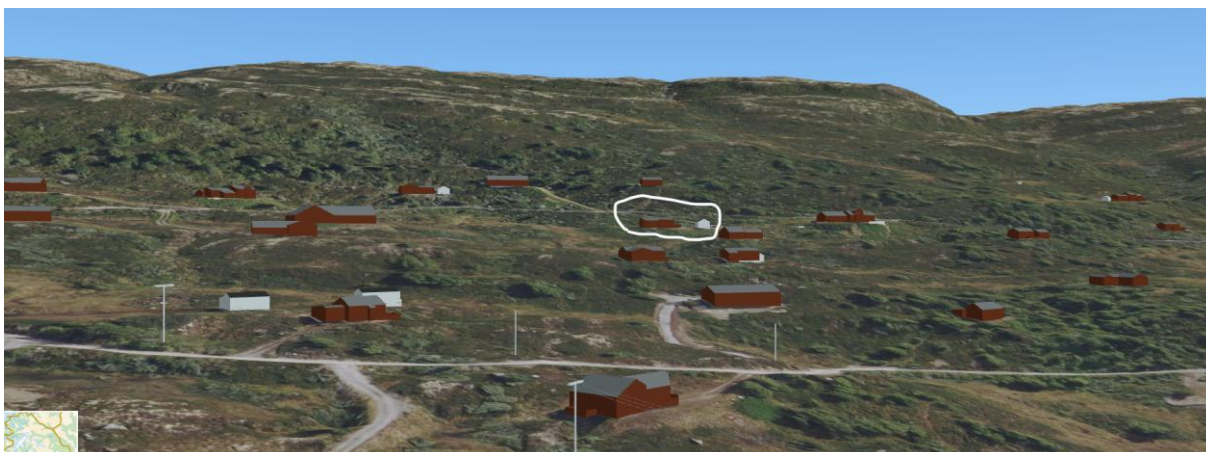
Lissie og Petter Schouw-Hansen melder herved primært om planlagt mindre byggetiltak som innebærer rivning av anneks og oppføring av tilbygg til hytte i byggeområde avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende plan. Dersom kommunen vurderer at dette er søknadpliktig fremmer vi sekundært herved dispensasjon fra plankrav.

1. BESKRIVELSE AV TOMT OG TILTAK

Tomta ligger i et område med fjellbjørk.



Utklipp Kommunekart.no med inntegnet tregrense.

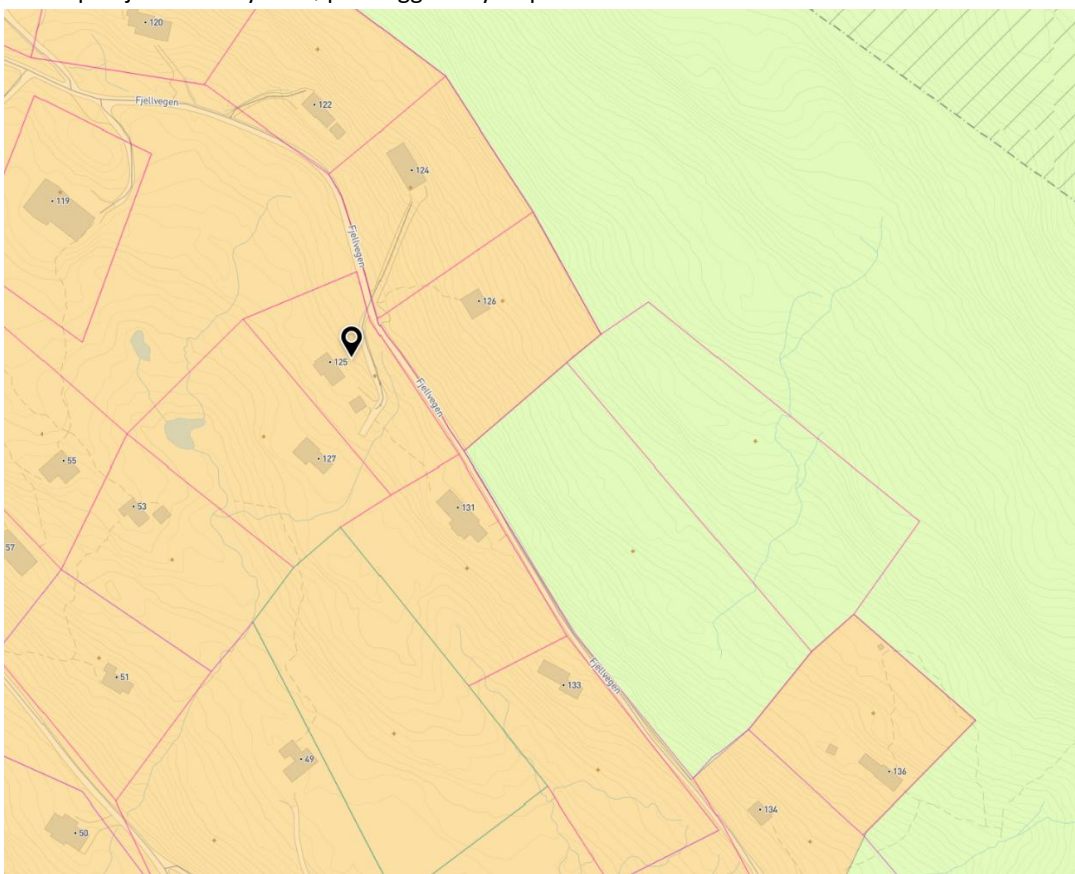


Utklipp Kommunekart.no

Tomta ligger i tilknytning til eksisterende veg, og er en forfetting inne i etablert hytteområde. Hytten er omkranset av flere større hytter, herunder

- Fjellvegen 119 (GNR 55/BNR 399)
- Fjellvegen 131 (GNR 22/BNR 361)
- Fjellvegen 124 (GNR 55/BNR 437)

Det er prosjektert et nytt avløpsanlegg for hytta på tomta.



Utklipp Kommunekart.no

Eksisterende hytte er 75,9 m². Eksisterende bad gjøres om til gangadkomst og vaskerom til tilbygg. Det ene soverommet i eksisterende hytte endres til utvidelse av kjøkken.

Eksisterende anneks, som rives, er 18,2 m² og inneholder 4 sengeplasser.

Tilbygget er 43,9 m² med en liten og ikke målbar hems over deler av tilbygget.

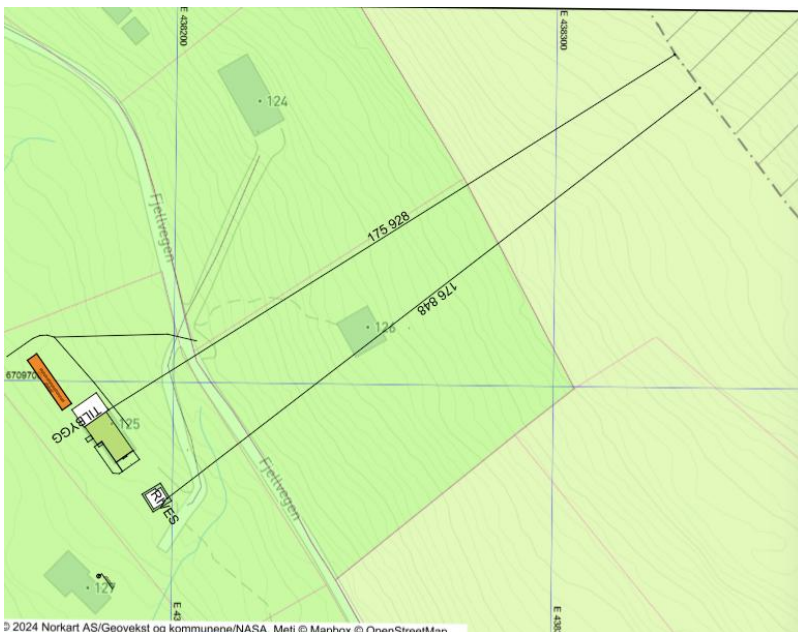
Tilbygget tilfredsstiller dagens krav til isolasjon, og har derfor vegger som er tykkere enn på anneks som rives.

Bilder eksisterende hytte og anneks :

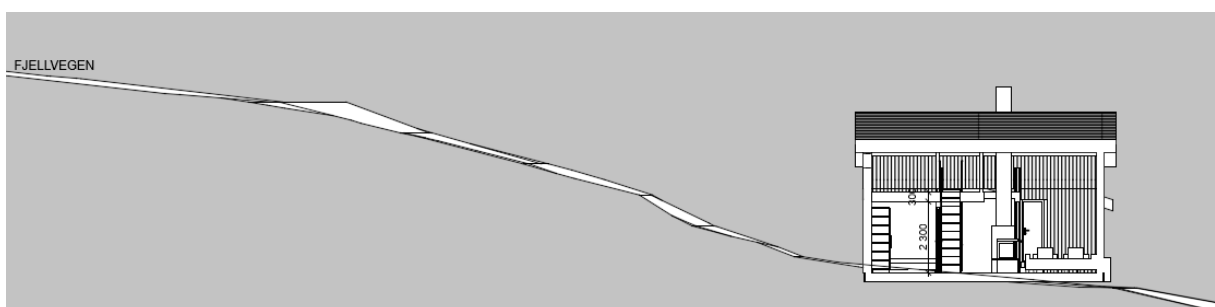




Hytten ligger ikke i villreinsområdet, og tiltaket vil ikke medføre økt ferdsel i villreinsområdet ettersom antall sengeplasser er uendret. Avstand fra villreinområde til annekset som rives er ca 176,8 m og 50 høydemeter. Avstand fra Tilbygg til Villreinområdet blir ca 175,9m. Det ligger en veg og fritidsbolig mellom hytta og villreinområdet.



Tiltaket kommer ikke i konflikt med myr eller vann.



Tiltaket har en plassering og utforming som ikke skjemma landskapet. Tiltaket vil på grunn av topografi og fordi gulvet i tilbygget senkes bli liggende lavere enn fjellvegen over.

2. PRIMÆRT: MELDING OM PLANLAGT BYGGETILTAK

Med referanse til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for Hol (2014-2025) der det følger av punkt 1.1 at det er et plankrav for tiltak etter Pbl. § 20-1 i områder for bygninger og anlegg. Eiendommen er klassifisert som eksisterende fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Det kan gis unntak fra plankravet, for blant annet «utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse», etter punkt 1.2 a). Dette forutsetter at tiltaket ikke er i strid med kriteriene i punkt 1.2 e) eller 2.1.

Vurderingen om unntak fra plankrav vil gjelde knytter seg i hovedsak til ordlyden i kriteriene i 1.2e strekpunkt 6: Områder «med vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold».

Søker mener at kriteriene som var bakgrunnen for plankravet i PBL § 12.1 omtalt i Ot.prp. nr 32 (2007-2008) medfører at det omsøkte tilbygget i kraft av sin begrensede størrelse ikke vil utløse reguleringsplikt iht. til lovens intensjon.

2.1 PBL § 12.1 OG OT.PRP.NR. 32

Plankravet, reguleringsplikt, er omtalt i tolkningsuttalelse fra Kommunal- og Distriktdepartement datert 19.12. 2023: Pbl. § 12-1 tredje ledd første punktum:

Før gjennomføring av større bygge og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkning for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan.

Ot.prp. nr 32 (2007-2008) klargjør lovgivers intensjon:

Visse tiltak vil alene i kraft av størrelse utløse reguleringsplikt.

I fortolkningen er ordene «alene» og «størrelse» av betydning. Ref. Pbl. §12-1 tredje ledd er det reguleringsplikt for større bygg- og anleggstiltak, dvs. et område med større anlegg eller flere enheter som skal bygges ut. For et tiltak, alene, vil størrelse av tiltaket ha betydning.

Det omsøkte tilbygget i kraft av sin begrensede størrelse, netto utvidelse av eksisterende hytte er 25m², bør ikke utløse reguleringsplikt iht. til lovens intensjon.

2.2 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2014 - 2025 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER, 1.2

Unntak fra plankrav §§ 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2. a) I byggeområder uten reguleringsplan **kan** oppføring av anneks/uthus/garasje, **mindre** tiltak på eksisterende bygninger (pbl. § 20-3 a og c), utvidelse av eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse, samt VA-anlegg, godkjennes **uten** plankrav, forutsatt at det ikke er i konflikt med kriteriene i pkt. 1.2.e og 2.1.

1.2e) Eksisterende byggeområder uten plan: På fradelte og ubebygde enkelteiendommer kan utbygging tillates etter byggesøknad, når utbyggingen oppfyller kriteriene under. Om dette også gjelder bebygde enkelttomter er uklart.

KRAV 1.2e)	VURDERING AV TILTAK
Ikke skjer på dyrka mark eller stølsvoll	Bygning vil bli på naturtomt
Ikke fører til ny avkjøring til riksveg eller fylkesveg, og tillatelse til utvida bruk av eksisterende avkjørsel er innhenta fra vegstyremakten	Tomten er koblet til Fjellvegen på Haugastøl. Avkjøring fra Fjellvegen både i øst og vest til RV7 ble godkjent av Statens vegvesen tilbake i 2006 etter at begge avkjøringene var endret.
Ikke hindrer eksisterende løypetraseer eller grønnkorridorer.	Nærmeste skiløype er 250m fra hytta. Tomten er ca 5.000m ² og ca 200m ² brukt til hytte, parkering, vei. Rest arealet er naturtomt.
Ikke nærmere vassdrag enn 50/100 meter, jf. pkt. 1.7 nedafor	Ikke nærmere vassdrag enn 50/100 kravet.
Ha en plassering og utforming som ikke skjemmer landskapet.	Omsøkt påbygg er skjermet i landskapet ved terreng formasjon
Ikke plasseres i område med vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snau fjell eller områder som er viktige for naturmangfold.	Det er 250m til skiløype. 50m til Fjellvegen som er brukt som sommersti. Sårbare områder og naturmangfold er diskutert lengre nede i egen seksjon.
Ikke overskrider tillatt bebygd areal (BYA), jf. pkt. 2.1 b nedenfor.	Tillatt bebygd areal er 186m ² . Hytte og anneks kan være opp til 150m ² . Det omsøkte tilbygg er satt sammen av eksisterende anneks på 18m ³ som blir fjernet og 24m ² ekstra, totalt 43m ² . Totalt blir hytten da 119,8m ² .
Har tilfredsstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning	Hytten har i dag vann fra kilde og godkjent avløp til tett tank. Det vil bli søkt og etablert nytt avløp system med spredning. Eiendommen eier to andeler i parkeringsanlegget på 55/496, dvs. to vinterbrøytete parkeringsplasser.
Støyforhold skal tilfredsstillende krav i T-1442/2012	Hytten er ca 800m fra RV7 og 900m fra jernbanen.

2.2.2 Vurdering av sårbare områder og naturmangfold.

Ref. til Kommunedelplan for naturmangfold 2022-2023. Vi henviser til utredning utført av Hallingskarvet Nasjonalparkstyre vedrørende dispensasjonssøknad for ferdsel i nasjonalparken.

«I naturmangfoldloven § 8 heter det blant annet at offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet så langt det er mulig skal bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkning. I faggrunnlag til «Kvalitetsnormen for villrein» utarbeidet av Villreinsenter sør, er Nordfjella områdene definert både som sommer- og høstbeite og vinterbeite for villrein. Naturbasen inneholder ikke andre registreringer for området enn villrein. Artskart inneholder ikke offentlige registreringer av truede eller sårbare arter i området.»

Basert på denne utredningen er det bare villrein som er registrert som sårbar. Kvalitetsnorm for villrein, for Nordfjella villreinområde av Anders Mossing og Siri W. Bøthun, 15. desember 2021: NF-06 Bremmene rundt Hallingskarvet

Problemstilling i dette området er en stadig økende ferdsel både til fots og på ski gjennom året idet utviklingen av turistdestinasjonen Hol kommune fører med seg et stadig økende antall personer som søker natur og opplevelser. Men det er perioder av året der ferdselen er lav og en ser at villreinen bruker områdene. Området er avgrenset i øst av hyttebebyggelse og infrastruktur, (Geilo, Havsdalen, Budalen, Sudndalen, Holet) og i vest av stiene mellom Raggsteindalen og Haugastøl over Lordehytta

Østlig del er dette arealet både direkte og indirekte påvirket av høy byggeaktivitet rundt tettstedet Geilo. Mye menneskelig ferdsel og aktivitet har ført til at reinen sjelden bruker området. Før storstilt utbygging og tilhørende ferdsel, var det ofte mulig å se villrein innenfor dette området til ulike årstider.

I tiltaksplan for Nordfjella villreinområde av 30.11.2023, seksjon 1.6.1, gav klassifiseringen av Nordfjella iht. kvalitetsnormen for villrein en total vurdering som dårlig basert på følgende tre målparametere:

- Helsestatus (Skrantesyken)
- Andel eldre bukk pga. nedskyting av 2000 dyr
- Funksjonelle trekkpassasjer, som er ved Geiterygghytten og Kongsnuthytten.

Ingen av disse parameterne har sin bakgrunn i Haugastøl området. Målparameter funksjonellarealutnyttelse som har med området sør for Hallingskarvet, ble klasset som GOD.

Haugastøl er omtrent ferdig utbygget med ca 550 hytter og støler, bare noen få ubebygde tomter gjenstår. Dette tiltaket medfører ingen endring for hyttas sengekapasitet, og vil således ikke påvirke villrein negativt.

2.3 KONKLUSJON

Søknaden er ikke i konflikt med kriteriene pkt. 1.2e eller 2.1. Søknaden oppfyller kravet til unntak fra plankrav §§ 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2. a) i byggeområder uten reguleringsplan.

3. SEKUNDÆRT, SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLANKRAVET ANGITT I KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2014 - 2025 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER § 11-9 NR 1.

Kommunen kan gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 19-2 første ledd. Pbl. § 19-2 andre ledd stiller opp to vilkår som må være oppfylt for å gi dispensasjon.

3.1 Hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Det første vilkåret er at de hensyn som ligger til grunn for den/de bestemmelser det er aktuelt å dispensere fra, plankrav, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynene bak plankravet «er å få klarlagt kva utbygging som ev. kan skje i et område, og rammer for denne utbygginga». Hensikten videre med et plankrav er at det gjennom en planprosess kan fastsettes mer i detalj hvordan grunnen innenfor planområdet skal brukes eller vernes i tråd med det aktuelle arealformålet. En reguleringsprosess sikrer en helhetlig vurdering av arealutnyttelsen i et område, slik at viktige hensyn som for eksempel naturmangfold, landskapsvirkninger, bomiljø, trafikk og tekniske forhold ses i sammenheng ved en videreutvikling av dette. Gjennom en slik prosess blir allmennheten, berørte naboer og andre sikret medbestemmelse når det gjelder videreutviklingen av området. Plankravet sikrer dermed offentlighet og medvirkning i arealdisponeringen.

Disse hensynene skal så veies opp mot søkerens interesse av å få innvilget dispensasjon uten å måtte avvente arbeidet med en eventuell reguleringsprosess. Det innebærer at tiltak av et visst omfang på en eiendom må sees i sammenheng med den ønskede fremtidige utnyttelsen av det større området som eiendommen er en del av. Når det gjelder spørsmålet om det skal gis dispensasjon, vil det derfor ha betydning om det på bakgrunn av tiltakets omfang er naturlig å ta området opp til regulering.

Med ref. til Sivilombudet vurdering angående spørsmålet om dispensasjon fra plankrav i sin uttalelse av 02.07.20 i sak 2019/4292 Sivilombudet uttaler følgende:

Ved vurderingen av om hensynene bak et plankrav vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon er det naturlig å ta utgangspunkt i hva en reguleringsplan for området vil kunne avklare. Det må deretter sees hen til om disse forholdene allerede er avklart på annen måte, f.eks. gjennom kommuneplanbestemmelser, etablert infrastruktur, eller at området har en etablert bebyggelsesstruktur.

Den omsøkte dispensasjonssøknaden møter alle sivilombudsmannens kriterier og alle viktige forhold er avklart gjennom følgende :

- Arealdelplan 2014-2025 med bestemmelser
- Infrastruktur er etablert
- Iht. til etablert bebyggelsesstruktur
- Hol kommunes vedtatte Disposisjonsplan for Haugastøl fra 1973 (se egen omtale lengre nede)
- Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2033 med krav til natur, miljø og friluftsliv samt grønnstruktur og løype korridorer.
- Kommunens sti- og løypeplan
- Kommunedelplan for naturmangfold 2022-2033

I tillegg dette argumenteres det for at:

- Tomten har vinterparkering ved RV7, garasje, og at tilkomstveien, Fjellvegen, ikke blir vinterbrøytet. Dette er fra et miljøsynspunkt viktig for å redusere biltrafikk inn i høgfjellet og nært randsonen til

villreinen. Fjellvegen er en privat vei og årsmøtet har vedtatt å begrense ferdsel på veien for å redusere ferdsel inn i randsone området.

- Formålsbestemmelsen i loven og miljø- og klimainteresser ivaretas bedre gjennom dette grepet da hytten totalt sett vil være langt mer energieffektiv sammenlignet med dagens to bygninger, hvor stabburet er dårlig isolert.
- Villreininteressene ikke påvirkes i den forstand at sengekapasiteten ikke økes

3.1.1 Disposisjonsplan

I 1973 fikk kommunen utarbeidet en disposisjonsplan for Haugastøl iht. til PBL av 1965. Med referanse til Kommunal- og Distriktdepartementet tolkning angående rettsvirkning av disposisjonsplaner utgitt 14.04.2016 er gjennomføringen av gamle disposisjonsplaner omtalt i veileder T-1491 om kommuneplanens arealdel på s. 131. Der står det følgende: *"Også disposisjonsplaner etter § 82 i bygningsloven av 1965, hvor gjennomføringen av planen er påbegynt før loven av 1985 ikrafttreden, gir i utgangspunktet grunneier mulighet til å bygge hytter slik som vist på planen. En disposisjonsplan regulerer ingen andre forhold."*

Utbyggingen på Haugastøl startet i 1950 tallet, primært langs Riksvei 7. Hol kommune solgte mange tomter på 1960 tallet, utbygging av hytter startet umiddelbart.

Disposisjonsplanen har ivaretatt planhensynet "på annen måte", ved at dette grunnlaget langt på vei dekker de sammen hensynene som reguleringsplan nå ville ivaretatt. Hensynene bak bestemmelsen tilsidesettes derfor ikke, og selv om man skulle komme til at hensynene likevel tilsidesettes, er et ikke dette under noen omstendighet en vesentlig tilsidesettelse.

Konklusjon: Vi mener at de hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt ved godkjenning av dispensasjon.

3.2 Fordelene ved dispensasjon må være klart større enn ulempene

Det andre vilkåret er at fordelene ved dispensasjon må være klart større enn ulempene. Vilkåret innebærer at det må kunne påvises relevante fordeler ved dispensasjon. Slike fordeler må være tilstrekkelig spesifisert og klart angitt, og de må ligge innenfor de rammene plan- og bygningsloven setter.

I denne saken er det flere samfunnsmessige fordeler, herunder areal og ressursdisponeringshensyn som er ivaretatt og som må tillegges stor vekt i vurderingen av denne søknaden.

- **Fordeler knyttet til landskap:** Antall bygg reduseres fra 2 til 1 som gir et bedre og mindre visuelt uttrykk, redusere det bebygde preget på tomten
- Antall sengeplasser blir ikke endret og tiltaket vil således ikke medføre endring vedrørende mulig ferdsel inn i randsonen omtalt som villreinens leveområde.
- Planlagt tilbygg harmoniserer med omkringliggende hytter og vil ikke virke negativ inn på landskapsopplevelsen.
- **Bedre avløp og energi:** Tilbygg vil være i henhold til dagens energi og miljøkrav, noe det foreslått fjernete annekset ikke gjør
- Nytt avløpssystem for svart og grå vann vil bli installert iht. til dagens rense- og miljøkrav

Søker har identifisert noen ulemper med dispensasjon knyttet til at bygningsmassen totalt sett øker noe, selv om det samlet sett blir færre bygg. Videre blir det noe aktivitet mens arbeidene pågår.

Konklusjon: Fordelen ved dispensasjon er betydelig større enn ulempene.

3.3 Slokkevann

Det stilles krav til slokkevann for oppføring av bygning i PBL §27-1. Imidlertid utaler Kommunal- og moderniseringsdepartementet i brev til Karmøy kommune av 13.06.2019 at:

Etter en fornyet vurdering og tolkning av ovennevnte bestemmelser, mener departementet at kravet om slokkevann til fritidsboliger ikke kan tolkes bokstavelig. Det kan ikke gjelde et slikt krav for fritidsboliger i områder som er så lite tilgjengelige at brannvesenet ikke vil ha mulighet til å nå frem før bygningen har brent ned. Departementet ser at det er uheldig at det fremgår av forarbeidene til plan- og bygningsloven av 2008 og våre tidligere uttalelser at det er krav om tilstrekkelig slokkevann for all fritidsbebyggelse.

Vi ser fra flere andre byggesaker på Haugastøl at det ikke har vært stilt krav til slokkevann etter PBL §27-1. Dersom departementets presisering er tatt til følge og/eller at kommunens praksis er å frafalle kravet søker vi om unntak fra krav til slokkevann.

Dersom dette ikke er tilfelle, søker vi i stedet om dispensasjon fra kravet i pbl § 27.1.

Det opplyses i den forbindelse om at nærmeste hytte ligger med en avstand på 33 m fra den eksisterende hytten. Sommerstid er det vei helt fram til hytten. Vinterstid er veien stengt av snø.

Med vennlig hilsen

Lissie og Petter Schouw-Hansen

48224534

pschouw@gmail.com