

Medlem av utvalet for plan og utvikling
Sendt per e-post

Vår referanse:
1128910503/4113800

Ansvarlig advokat:
Ingrid Kyvig

Dato:
7. februar 2025

SAK PS 15/2025 – KLAGE PÅ AVSLAG - FRITIDSBUSTAD - FJELLVEGEN 126 – GNR 55 BNR 398

1. INNLEIING

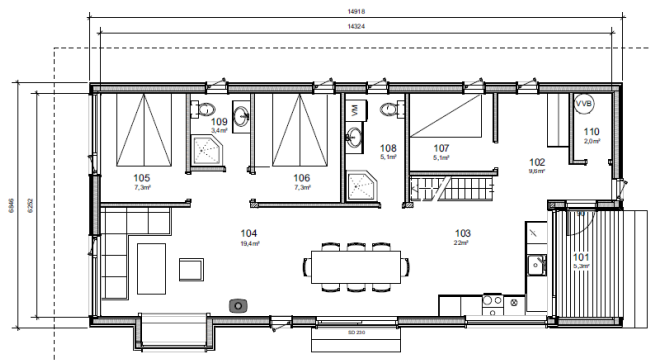
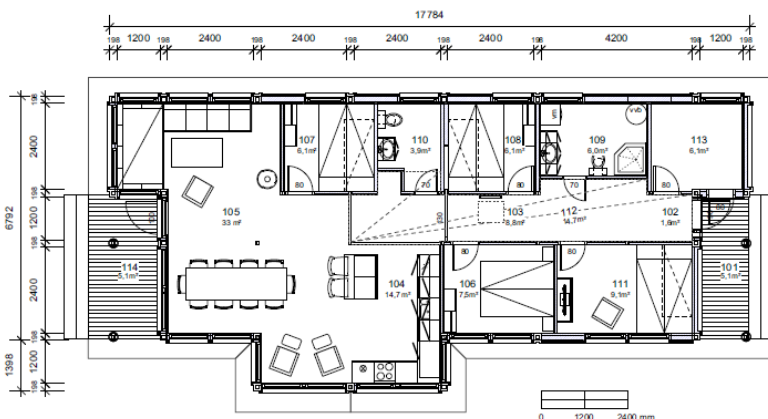
På vegne av tiltakshavar, Pål Njølstad, gjer vi endringar i søknaden til sak PS 15/2025, for å imøtekomme administrasjonen sitt saksframlegg.

Njølstad har søkt om å rive si eldre hytte på Haugastøl på **77** kvm, og byggje ei ny i moderne standard. Først søkte han om ei hytte på 149 kvm BYA, men reduserte dette til 123,6 kvm BYA i desember 2023. Njølstad ser at administrasjonen framleis er negativ til tiltaket sin storleik. Han legg difor ved nye teikningar, der hytta er redusert yttarlegare til **103,7** kvm BYA.

Første tegninger (149 kvm)



Reviderte tegninger (103,7 kvm)



Harris Advokatfirma AS
Vestre strømkaien 13
5008 Bergen
NO 921 027 583 MVA

1128910503/4113800

Postboks 4115 Sandviken
5835 Bergen
Tlf.: 55 30 27 00

harris.no

Den norske advokatforening
Global Advocaten

Side 1 av 4

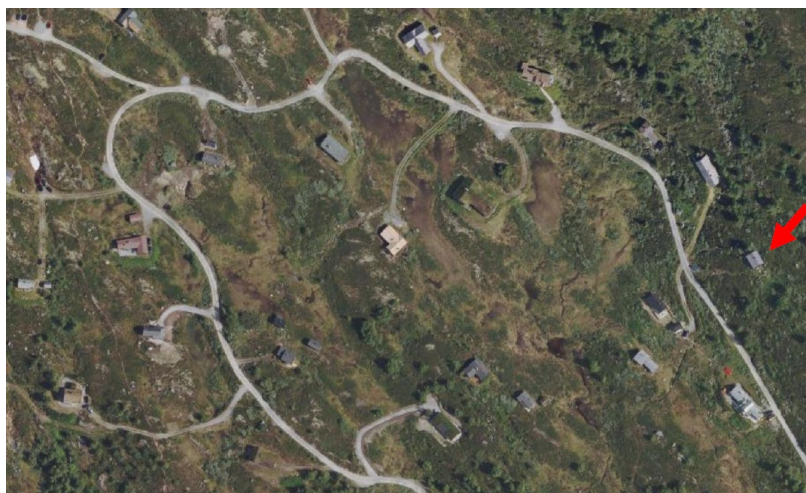
Administrasjonen la til grunn at søknaden var i strid med plankravet i kommuneplanen. Administrasjonen legg til grunn at «plassering i et sårbart høyfjellandskap på over 1100[...] moh der terrenget er relativt snaut med god avstand mellom vegetasjon i form av busker og lavere trevekst, med en viss nærhet til villreinområdene» talar imot å tillate auka bruk av tomta.

Etter vårt syn er vilkåra for dispensasjon oppfylt. Tomta ligg utanfor omsynssone for villrein. Det er ikkje tale om utbygging/nedbygging av sårbare områder, men **erstatning (oppgradering) av ei eksisterande hytte**. Det er heller ikkje tale om auka bruk. Villreinen vert ikkje påverka av omsøkte endring.

2. DISPENSASJON FRÅ PLANKRAVET

Hensyna bak plankravet blir ikkje vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2

- Omsynet til offentlighet og medverknad vert tilstrekkeleg ivaretatt i byggesaka.
- Hytta er innanfor eit allereie etablert hyttefelt. Infrastruktur (veg, vann og avløp) og bygningsstruktur er allereie etablert.

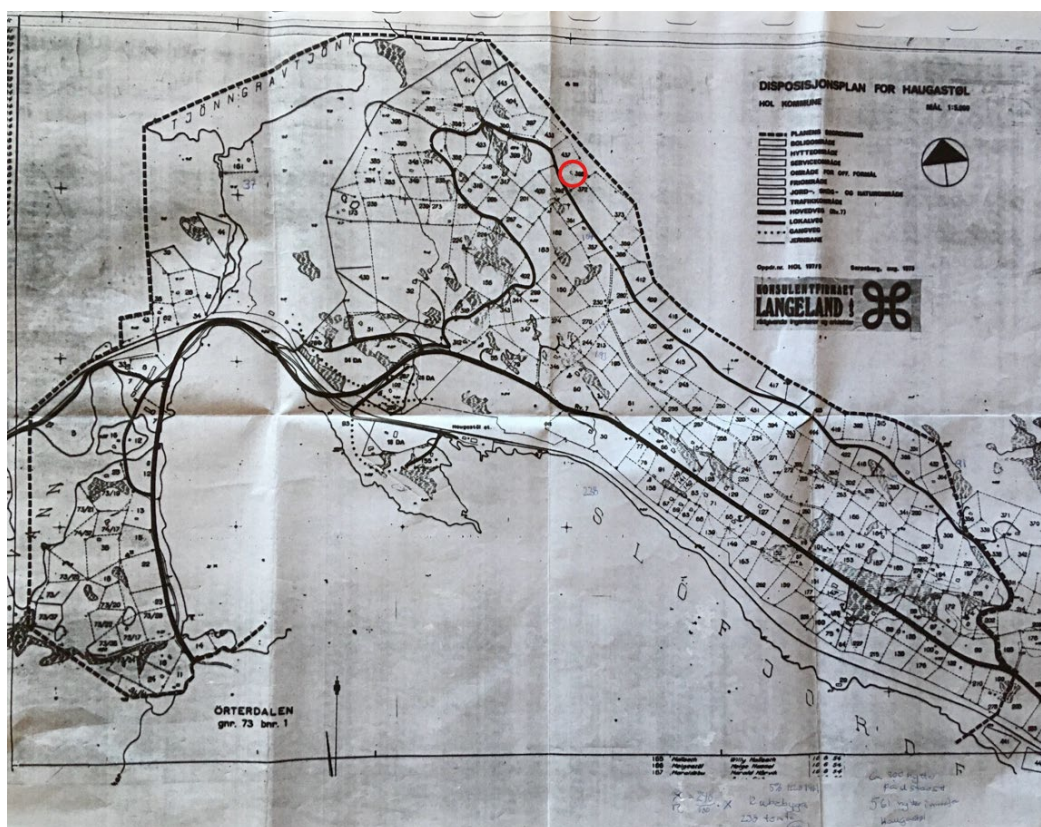


- Ny hytte skal ha færre sengeplassar (6 i staden for dagens 8), og det vert inga nemneverdig auke i arealet. Ny hytte legg ikkje opp til større bruk enn eksisterande hytte.
- Hytta er utenfor omsynssone for villrein og utanfor randsona til Nasjonalt Villreinområde for Nordfjella
- Tiltakshavar har redusert storleiken på omsøkt hytte frå 149 til 103,7 kvm, soverom frå 4 til 3, og sengeplassar frå 10 til 6. Han har med dette kome kommunen sine innspel i møte.
- Tiltaket vil ikkje ha innverknad på trafikk, støy, kulturminne, avrenningslinjer, flomvegar eller andre blågrøne verdiar
- Kommunen har gitt løyve til ei rekke tiltak i same område, som er større enn i gjeldande søknad, samt plassert i same høgde og avstand frå omsynssona til villreinen. Sjå tabell i merknad 03.04.24

Fordelane med tiltaket er klart større enn ulempene:

- Det er ingen ulemper ved dispensasjonen. Villreinen vert påverka av ferdsel inn i villreinområdet, ikkje av endre utforming av den eksisterande hytta til tiltakshavar.
- Ei *minimal* utviding av hytta vil ikkje påverke bruken eller belastninga på naturen rundt. Reinen går uansett ikkje på det aktuelle arealet, og utvidinga er ikkje stor nok til å legge opp til auka bruk.
- Tiltaket har miljøgevinst i form av energieffektivisering og betre reinsing av avløpet ved minreinseanlegg. Dagens hytte er trekkfull og møter ikkje dagens minimumskrav i TEK.
- Etter plan- og bygningslova har ein vedlikehaldsplikt jf. § 31-1. På grunn av den sviktande standarden på hytta, er omsøkt tiltak å rekne for vedlikehald/nødvendig oppgradering
- Hytta skal byggast lavt i terrenget, og ikkje på pålar som var planen i tidlegare teikningar. Ny hytte er godt tilpassa sine bygde omgjevnadar.
- Sig i grunnen gjer at omfattande utbetring er nausynt med tanke på konstruksjonstryggleik

I tillegg viser tiltakshavar til **disposisjonsplan for Haugastøl frå 1973**, der tomta til Njølstad vart **avsatt til hyttebygging** av kommunen. Kommunen har gjort områdevisse avklaringar i denne planen, og konkret konkludert med at tomta var eigna for utbygging. Behovet for reguleringsplan er difor ikkje like stort i denne saka som ved eit nybygg i område utan disposisjonsplan.



Disposisjonsplanen for Haugastøl, Njølstad si hytte markert med rød sirkel



3. AVSLUTNING

Oppsummert er det grunnlag for dispensasjon frå plankravet. På vegne av Njølstad ber vi derfor om at avslaget på søknaden den 25.01.2024 vert oppheva, og søknaden om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen punkt 1.1 vert innvilga. Dispensasjonen kan gis på vilkår av at tiltaket vert redusert i samsvar med reviderte teikningar datert 07.02.25.

Med vennleg helsing
Harris Advokatfirma AS

Selma Fosså Bunæs
Advokatfullmektig
sfb@harris.no
97502588