



Hol kommune

Arkivsaksnr.: 2023/3474-18
Saksbehandler: Kamilla Holberg
Mjøsund

55/398/0/0 Riving og bygging av ny fritidsbolig, Fjellvegen 126, Haugastøl - Klage på avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
15/25	Utvalg for plan og utvikling	13.02.2025

Rådmannens innstilling

Utvalgt for plan og utvikling kan ikke se at det i klage datert 15.02.2024, med supplerende merknader 03.04.2024 og 03.01.2025 fremkommer noen nye opplysninger som skulle tilsi at vedtaket helt eller delvis skal omgjøres. Saken sendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus til endelig klagebehandling.

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 15/2025 i møte den 13.02.2025

Behandling

Forslag fremmet av Tom- Erik Løvsletten (Ap):

Klagen imøtekommes.

Vi kan ikke se at tiltaket strider imot noen punkt i Kommuneplanens Arealdel for Hol 2014-2025 punkt 1.1, jf. punkt 1.2e) Eksisterende byggeområder uten plan. Det blir ingen økning i antall sengeplasser samt bedre miljøtilpassinger.

Klagen tas til følge og tiltaket godkjennes.

Votering:

Forslag fremmet av Tom- Erik Løvsletten (Ap) ble satt opp mot rådmannens innstilling.

Forslag fremmet av Tom- Erik Løvsletten (Ap) ble vedtatt med 4 mot 3 (2 Sp, Sv)

Vedtak

Klagen imøtekommes.

Vi kan ikke se at tiltaket strider imot noen punkt i Kommuneplanens Arealdel for Hol 2014-2025 punkt 1.1, jf. punkt 1.2e) Eksisterende byggeområder uten plan. Det blir ingen økning i antall sengeplasser samt bedre miljøtilpassinger.

Klagen tas til følge og tiltaket godkjennes.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling dersom klagen tas til følge.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus dersom klagen ikke tas til følge.

Vedlegg

Vedlegg

- 1 55/398/0/0 Revidering av tegninger
- 2 23103-D1 Situasjonsplan.pdf
- 3 23103-E1-E4 Terrengprofiler.pdf
- 4 23103-E5-E6 Perspektiv.pdf
- 5 LT512-H3 Njølstad 5[49].pdf
- 6 Byggesak HolKommune 2023 3474 kommentarer2 Njølstad 301123b.pdf
- 7 55/398, Fjellvegen 126 - Rivning av hytte og oppføring av erstatningshytte - Anmodning om uttalelse fra Viken fylkeskommune og Statsforvalteren i Viken
- 8 Byggesak HolKommune 2023 3474 SupplerendeInfo Njølstad 211223 .pdf
- 9 55/398/0/0 Revidering av tegninger
- 10 55/398, Fjellvegen 126 - Rivning av hytte og oppføring av erstatningshytte - Supplering av oversendelse datert 11.12.2023
- 11 Uttalelse
- 12 55/398, Fjellvegen 126 - Fritidsbolig - Avslag på dispensasjon og ett-trinns tillatelse
- 13 55/398/0/0 Klage på vedtak
- 14 2024-02-15 Klage på vedtak Njølstad 1901.pdf
- 15 55/398/0/0 Supplerende merknader
- 16 2024-04-03 Merknader til sak Njølstad.pdf
- 17 HARRIS-#3041860-v4-Merknader byggesak hytte Haugastøl.pdf
- 18 HARRIS-#3041860-v4-Merknader byggesak hytte Haugastøl.pdf

Dokument i saken

Dokumenter i sak 2023/3474

Saksopplysninger

Hol kommune fattet følgende vedtak 25.01.2024 om avslag på riving og oppføring av ny hytte på eiendommen 55/398:

Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avlås søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanbestemmelse pkt. 1.1 for omsøkt tiltak.
2. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-4 avlås søknad om tillatelse mottatt 7. juli 2023 og revidert søknad mottatt 4. desember 2023.

Begrunnelsen fremgår i vedtaket.

Tiltakshaver påklagde vedtaket 15.02.2024 og har i flere omganger kommet med supplerende merknader. Sist mottatt 03.01.2025.

Klage på vedtak

4 SÆRLIGE GRUNNER FOR KLAGEN

4.1 Vedtaket er vilkårlig

4.1.1 Innledning

Det er et grunnleggende forvaltningsrettslig prinsipp at det ikke skal treffes vilkårlige avgjørelser. Dette omfatter tilfeller hvor "det er utøvd et skjønn, men hvor viktige hensyn er oversett eller tillagt overdreven vekt", se Eckhoff og Smith, Forvaltningsrett (12. utgave) side 422.

Klager er av den oppfatningen at Vedtaket, slik det står i dag, er vilkårlig. Viktige hensyn er oversett eller tillagt overdreven vekt. Klager viser særlig til følgende:

4.1.2 Viktige hensyn er oversett

Kommunen har etter Klagers syn oversett eller lagt for lite vekt på behovet for modernisering. Den eksisterende hytten er fra 1963 og preges nå av å ikke tilfredsstille dagens legitime behov. Videre er det bygningsmessige utfordringer. Hytten er ikke bygget på et fundament som tilfredsstiller dagens krav til fundamentering, hvor sig i grunnen har ført til skjevhet av gulv og vegger. Hytten har åtte sengeplasser, men på grunn av lav takhøyde i de gamle tilbyggene og manglende toalettfasiliteter, tilfredsstiller den ikke dagens standard for fritidsbolig, slik hytteområdet på Haugastøl er planlagt for. Det er kun 10 cm isolasjon i ytterveggene som er forringet av mus, og det blåser inn langs listverk ved gulvet før snøen legger seg. Dette medfører at hytten ikke er bærekraftig med hensyn til energibruk.

Hytten har heller ikke innlagt vann eller avløp. I sum fremstår det som åpenbart for Klager at behovet for modernisering står sterkt. Slik Klager ser det, bør det også være i Kommunens interesse at det gjennomføres tiltak på Eiendommen.

To entreprenører har vært på befaring på Eiendommen. Begge entreprenørene har anbefalt riving av den eksisterende hytten og oppføring av en ny hytte. Begge entreprenørene har frarådet rehabilitering av den eksisterende hytten. En tilsvarende situasjon opplevde også nærmeste nabo i vest (55/437), som før hadde en lignende hytte som den eksisterende hytten på Eiendommen, og hvor det ble ført opp en ny hytte.

Kommunen har etter Klagers syn også oversett miljøgevinster som et nytt bygg i dette tilfellet vil medføre. Klager vil trekke frem følgende som er skissert i søknaden:

- 1. Fundament blir påler på fjell, ingen masseutskifting eller grunnmur, slik at inngrepet blir uten endring av faunaen rundt hytten. Terrenget blir synlig under hytten.*
- 2. Torv blir lagt tilbake for å reetablere naturlig dekke og Klager vil ikke så noe fremmed gress eller torv i området.*
- 3. Det skal ikke opparbeides permanent vei fra Fjellvegen til hytten, kun en midlertidig anleggsvei som tar hensyn til terrenget. Torv blir lagt til sides ved gravingen. VVS og strøm blir lagt i bakken i samme grøft. Terrenget med torv blir så lagt tilbake for minimalt inngrep.*
- 4. Klager har søkt om å etablere et minirenseanlegg. Dette gir en klar miljøgevinst i stedet for dagens Snurredass, som blir tømt i terrenget med ulempe for overflatevann.*
- 5. En ny hytte vil gi en klar gevinst med hensyn til energibruk. Klager legger opp til å bygge en klassisk fjellhytte fra Hedda Hytter AS, som etter Klagers syn har et nøytralt preg med utvendige vegger og vinduer i mørk tjærefarge.*

Klager kan ikke se at ovennevnte hensyn i det hele tatt er vurdert av Kommunen. Slik Klager ser det, må hensynene stå sentralt ved vurderingen av søknaden.

I Regional plan for Nordfjella 2014-2025 er området rundt Haugastøl ikke inkludert i Nasjonalt Villreinområde. Hyttefeltet på Haugastøl inngår heller ikke i randområdet. Dermed mener Klager at føringene i Regional plan for Nordfjella 2014-2025 ikke gjelder for den aktuelle søknaden.

I NINA Rapport 634, 2011 er det informasjon om trekk og trekkområder for villreinen i Nordfjella. Som en ser av **Figur 2**, er det Trekkområde 7 og Trekkområde 9 som ligger mellom Haugastøl og Hallingskarvet. Disse er henholdsvis 5-10 og 10-12 km i fra hyttefeltet på Haugastøl. Eiendommen ligger altså ikke i noe trekkområde for villreinen. Klager bemerker at hyttene nord på Ustaoset ligger mye nærmere trekkområder (Trekkområde 9 og 10) enn hyttene på Haugastøl.

I samme rapport (NINA Rapport 634, 2011) er det informasjon om områder i Nordfjella der det foreligger særlige forvaltningsmessige utfordringer og som er anbefalte fokusområder. En ser i **Figur 3** at hytteområdet på Haugastøl ligger utenfor områder med særlige forvaltningsmessige utfordringer og fokusområder i Nordfjella. Fokusområde 2 ligger ca. 5 km vest og Fokusområde 5 ligger ca. 2,5 km øst for hytteområdet på Haugastøl.

Klager bemerker imidlertid at både Ustaoset nord og Geilo nord ligger inne i Fokusområde 5. Dette er to regioner i Kommunen der det er stor byggeaktivitet og mye større hytter enn hytten som det er søkt om i denne saken. Noen aktuelle eksempler er gitt nedenfor (4.2.1 og 4.2.2). Klager er av den oppfatningen at Kommunen har tillagt den mulige effekten av utbyggingen på villreinen overdreven vekt.

4.1.4 Oppsummert

Oppsummert er Klager av den oppfatningen at Vedtaket, slik det står i dag, er vilkårlig. Viktige hensyn er oversett eller tillagt overdreven vekt. Kommunen har oversett eller lagt for lite vekt på behovet for modernisering. Videre har Kommunen oversett eller lagt for lite vekt på de positive effektene som en modernisering vil ha i dette tilfellet. På den andre siden har Kommunen tillagt den mulige effekten av utbyggingen på villreinen overdreven vekt. Eiendommen ligger ikke i Nasjonalt villreinområde, randområdet, Fokusområde 2 eller 5, eller i nærhet av Trekkområdene 7, 9 eller 10.

Som det fremgår av punkt 4.2, kan ikke Klager se at Kommunen har foretatt lignende avveininger i andre saker i Kommunen. Både på Haugastøl, Ustaoset og Geilo har Kommunen godkjent tiltak som går ut på å erstatte eksisterende hytter med nye hytter. Kommunens vurdering i denne saken fremstår som vilkårlig og uten noen form for sammenheng med Kommunens forvaltningsutøvelse i andre saker.

4.2 Vedtaket utgjør usaklig forskjellsbehandling

4.2.1 Innledning

Det er et grunnleggende forvaltningsrettslig prinsipp at like tilfeller skal behandles likt, se blant annet Rt-2011-111 avsnitt 66, HR-2019-273-A avsnitt 68 og Grunnloven § 98 første ledd. Klagers syn er at Vedtaket, slik det står i dag, utgjør usaklig forskjellsbehandling. Like tilfeller behandles ikke likt. Klager viser særlig til følgende:

4.2.2 Størrelse på hytter som er nære naboer til Eiendommen

På Haugastøl hytteområde generelt og over Fjellvegen spesielt har det senere tid pågått, og pågår, en rekke utbygginger som er like store eller større enn tiltaket i denne saken. Til eksempel er tre av fire nabohytter vest for Eiendommen bygd på eller bygd nye med størrelser som er større enn det aktuelle tiltaket. Det samme gjelder nedenfor Fjellvegen, der nabohyttene er vesentlig større, se **Figur 4**.

Følgende er en oversikt over størrelsen på nabohytter i ovenfor (første fire rader) og rekken like nedenfor Fjellvegen (siste to rader). Som det kommer frem av oversikten, ligger alle over 1 100 moh.:

Adresse Gnr./Bnr. Moh. Kommentar

Fjellvegen 118 55/360 1 115 Hytten er 158 kvm BYA.

Fjellvegen 120 55/397 1 114 Hytten er 146 kvm BYA.

Fjellvegen 122 55/433 1 118 Hytten er ca. 110 kvm BYA.

Fjellvegen 124 55/437 1 122 Hytten er ca. 160 kvm BYA.

Fjellvegen 119 55/399 1 104 Hytten er ca. 350 kvm BYA.

Fjellvegen 131 55/361 1 105 Hytten er 167 kvm BYA.

Hyttene ligger alle over 1 100 moh. og innenfor en sirkel med radius 125 m. Det fremstår for Klager som helt usannsynlig at en ny hytte på Eiendommen med samme antall sengeplasser som før vil påføre villrein eller miljø ellers uheldige effekter i lys av øvrig nærliggende bebyggelse.

Hyttene ligger alle over 1 100 moh. og innenfor en sirkel med radius 125 m. Det fremstår for Klager som helt usannsynlig at en ny hytte på Eiendommen med samme antall sengeplasser som før vil påføre villrein eller miljø ellers uheldige effekter i lys av øvrig nærliggende bebyggelse.

4.2.3 Byggeaktivitet siste årene i området som ligger ca. 50-500 meter fra Eiendommen

Videre registrerer Klager at det er en rekke påbegynte eller planlagte utvidelser eller nye bygg i området. Klager viser blant annet til følgende informasjon, som er tilgjengelig på

www.seeiendom.no og/eller www.finn.no:

• **Haugastøl vest, omtrent samme høyde (ikke uttømmende)**

Adresse Gnr./Bnr. Moh. Kommentar

Fjellvegen 101 55/353 1 098 Søkt 2022 om påbygg 43 kvm BYA. Ferdigattest 24.10.2023.

Hytte nå 125 kvm BYA.

Fjellvegen 57 55/266 1 082 Søkt 2018 om å bygge ny hytte. Ferdigattest 2020. Hytte nå BRA 104 kvm, BYA 119 kvm.

Fjellvegen 120 55/397 1 114 Søkt 2015 om påbygg 71 kvm. Hytte nå 146 kvm BYA.

Fjellvegen 118 55/360 1 115 Søkt 2012 om å rive eldre hytte, bygge ny hytte og utebod.

Ferdigattest 2014. Hytte nå 145 BRA, 158 kvm BYA.

Fjellvegen 131 55/361 1 105 Bygd på flere ganger. Opprinnelig hytte fra 1975 56 kvm.

Påbygg 1988 79 kvm. Påbygg søkt 2011 24 kvm BYA.

Igangsettingstillatelse 2011. Hytte nå 167 kvm BYA.

Fjellvegen 59 55/316 1 086 Opprinnelig hytte 68 kvm. Tillatelse anneks 30 kvm 1987. Søkt 2005 om ett anneks til 30 kvm. Ferdigattest 2006. Areal nå 128 BRA.

• **Haugastøl øst, omtrent samme høyde (ikke uttømmende)**

Adresse Gnr./Bnr. Moh. Kommentar

Søterotvegen 22 55/271 1 089 Søkt 2006 anneks, 28 kvm BRA og 32 kvm BYA. Ferdigattest 2022. Søkt 2021 om å bygge ny hytte 101 kvm BRA, 110 kvm BYA dvs. totalt 129 kvm BRA og 142 kvm BYA. Foreligger rammetillatelse 2022 for bygging av ny hytte.

Fjellvegen 159 55/355 1 107 Søkt 2021 om å bygge ny hytte. Ferdigattest 2021. Hytte 83 kvm BRA, 94 kvm BYA.

Fjellvegen 179 55/290 1 097 Søkt 2020 om bygging av anneks 23 kvm BRA, 31 kvm BYA.

Ferdigattest 2021. Det er altså på det rene at det har vært, og fortsetter å være, en betydelig byggeaktivitet i området som ligger ca. 50-500 meter fra Eiendommen. At Kommunen ikke skulle ha innvendinger til denne aktiviteten, men likevel fatte Vedtaket som denne saken gjelder, fremstår for Klager som uforståelig.

4.2.4 Byggeaktivitet siste årene på Ustaoset nord og som ligger i Fokusområde 5

Klager registrerer videre at det på Ustaoset hytteområde nord for Riksvei 7 er mange som nylig har fått tillatelse til utvidelse eller nybygg. Dette er relevant for Klagers sak:

1. Hyttefolket på Ustaoset (og nordre del av Geilo) bruker i praksis samme terreng som hyttefolket på Haugastøl. I det alt vesentlige er det altså de samme hensynene som gjør seg gjeldende.

2. Ustaoset ligger i Fokusområde 5 (se 4.1.2 og **Figur 3**) og nær Trekkområde 9 og 10 (se 4.1.2 og **Figur 2**). Følgelig burde Ustaoset ha flere restriksjoner enn Haugastøl, dersom Kommunens posisjon i Vedtaket legges til grunn.

3. De aller fleste hyttene på Ustaoset nord ligger på snaufjellet. Eiendommen gjør det ikke, se

Figur 5 og Figur 6.

Klager registrerer en rekke planlagte eller nylige utvidelser eller nybygg i området nord på Ustaoset (ikke uttømmende):

Adresse Gnr./Bnr. Moh. Kommentar

Skuggelivegen 91 52/107 1 048 Godkjent rammetillatelse 20.06.2023 for oppføring av ny hytte, 128 kvm BRA og 150 kvm BYA.

Konsulvegen 29 52/642 1 065 Søkt 2022 ny hytte. Ferdigattest 25.10.2023. 130 kvm BRA, 143 kvm BYA.

Konsulvegen 25 52/522 1 067 Søkt 2022 om tilbygg 60 kvm BRA, 64 kvm BYA.

Rammetillatelse 2022. Hytte nå 78+60 kvm = 138 kvm BRA.

Bismivegen 61 52/621 1068 Søkt 2021 bygging hytte, anneks, veg. Fått dispensasjon.

Igangsettingstillatelse 2022, brukstillatelse 19.12.2023.

Hytte 214 kvm BRA, 257 kvm BYA, anneks 36 kvm BRA; 43 kvm BYA. Mangler ferdigattest.

Nyestølvegen 118 52/86 1 044 Søkt 2020 riving av eldre hytte på 95 kvm, bygge ny hytte. Ferdigattest 2021. 165 kvm BRA.

Skarvevegen 20 52/435 1 109 Søkt 2003 bygge ny hytte, avslag. Ny søknad 2004 som ble godkjent. Ferdigattest 2005. 109 kvm BRA, 117 kvm BYA. Søkt 2017 om anneks på 70 kvm.

Igangsettinstillatelse 2017. Totalt nå på tomten 172 kvm BRA, 186 kvm BYA.

Klager merker seg særlig Skuggelivegen 91 52/107, som i skrivende stund er til salgs. Som det fremgår av oversikten over, foreligger det godkjent rammetillatelse for oppføring av ny hytte, 128 kvm BRA og 150 kvm BYA. Rammetillatelsen ble gitt 20.06.2023, dvs. tilnærmet samtidig med at Klager innga søknaden som saken gjelder. Klager merker seg også Bismivegen 61 52/621, som fikk dispensasjon etter søknad til en hytte på hele 257 kvm BYA med fremlegging av veg, der brukstillatelse ble gitt 19.12.2023, det vil si en måned før avslag på Klagers søknad. Klager merker seg også de to hyttene i Konsulvegen der for eksempel nr. 29 52/642 har fått føre opp en hytte på 143 kvm BYA med ferdigattest 25.10.2023, tre måneder før avslag på Klagers søknad.

Det er tale om fire svært like tilfeller. Klager viser særlig til at de tre hyttene på Ustaoset ligger like under 1 100 moh og altså i Fokusområde 5 og nær Trekkrute 9 og 10. Mesteparten av Skuggelivegen 91 52/107 ligger faktisk i et LNF-område. Som kjentmann i området vet Klager at det er mye mindre vegetasjon i det aktuelle området på Ustaoset enn Eiendommen på Haugastøl. For alle praktiske formål vil fritidsbruken av alle disse hyttene være i samme terreng mellom Riksvei 7 og Hallingskarvet. Likevel er tilfellene behandlet ulikt. Klager viser blant annet til at Kommunen i Vedtaket ser ut til å særlig vektlegge en påstand om at Eiendommen ligger på "snauffjellet". Men hytten ligger ikke på snauffjellet, se bilder i **Figur 5**. Eiendommen er omringet av trær og mange er høyreiste. Klager har telt over 100 større og mindre bjørke-trær på Eiendommen. Videre er det betydelig le for vind fordi hytta ligger i en li nedenfor fjellrekken over (ca. 1 235 moh) og ikke på en høyde slik situasjonen for eksempel er for Skuggelivegen 91 52/107.

Derimot ligger Skuggelivegen 91 52/107 på snauffjellet. Til illustrasjon viser Klager til **Figur 6**, bilder av området rundt Skuggelivegen 91 52/107:

Et annet forhold er at Eiendommen ligger i et hyttefelt, og dermed ikke "[...] opent og eksponert i llandskapet", som Statforvalteren oppgir i uttalelsen. Det er også svært relevant at Eiendommen ikke ligger i et LNF-område i motsetning til det meste av eiendommen Skuggelivegen 91 52/107. Disse tilfellene er altså behandlet ulikt. Klager kan ikke se at det foreligger noen overbevisende saklig grunn for forskjellsbehandlingen.

Videre er Klager kjent med at det foreligger forslag til en ny plan, som Hol kommune 13.04.2023 (revidert 27.11.2023) har vedtatt å ta videre til offentlig ettersyn, om å bygge 11 nye hytter med

anneks på vel 1 100 moh. i Skarveheia på snauffjellet inne i Fokusområde 5, nær Trekkområde 9 og 10 og i et LNF-område (se **Figur 7**). Kommunen foreslår at størrelsen på hyttene og anneks til sammen kan være 150 kvm BYA. Klager kjenner ikke til videre saksgang eller utfall. Saken er relevant for Klagers søknad da dette ikke bare er en sammenlignbar sak, men nærhet til sårbare områder for villreinen faktisk er kortere, området ligger i et LNF-område, hyttene som foreslås bygget er på tomter som i dag ikke har hytter, og størrelsene på hyttene er 21% mer enn den omsøkte Eiendommen.

4.2.5 Oppsummert

På Haugastøl hytteområde generelt – og spesielt i nærområdet for Eiendommen – er det hytter som er til dels betydelig større enn den omsøkte hytten på Eiendommen. Over og like nedenfor Fjellvegen har det senere tid pågått, og pågår for tiden, en rekke utbygginger som er like eller større enn tiltaket i denne saken. Det har siste årene vært – og pågår nå – byggeaktivitet i et område som ligger ca. 50-500 meter fra Eiendommen og i samme høyde som Eiendommen. Videre er det på Ustaoset hytteområde nord for Riksveien mange som nylig har fått tillatelse til utvidelse eller nybygg som er vesentlig større enn det omsøkte tiltaket. Alle disse ulike sakene representerer usaklige forskjellsbehandlinger.

Det bemerkes også at Kommunen nettopp har vedtatt å gå videre med en plan om å bygge 11 nye fritidsboliger med anneks på totalt 150 kvm BYA i et område nord på Ustaoset som ligger på 1 100 moh., på snauffjellet, inne i Fokusområde 5, nært Trekkområde 9 og 10 og i et LNF-område.

Et annet forhold er at folk i disse hyttene i praksis bruker samme terreng mellom Riksvei 7 og Hallingskarvet. De samme hensynene gjør seg derfor gjeldende på Ustaoset som på Haugastøl, og i tillegg ligger hyttene på Ustaoset i Fokusområde 5 og nær Trekkområde 9 og 10. Eiendommen ligger ikke på snauffjellet, mens alle eksemplene som er nevnt på Ustaoset har fått bygge på eller bygge nye hytter selv om disse ligger på snauffjellet og i Fokusområde 5, nær Trekkområde 9 og 10 samt at en av eiendommene (Skuggelivegen 91 52/107) har mesteparten av tomten i et LNF-område.

4.3 Klager har ikke fått tilstrekkelig veiledning

Etter forvaltningsloven § 11 har forvaltningen en alminnelig veiledningsplikt. Formålet med veiledningen skal være å gi parter, i dette tilfellet Klager, "adgang til å vareta sitt tarv i bestemte **Figur 7:** Utsikt over det foreslåtte utbyggingsområdet for 11 nye hytter med anneks i Skarveheia på vel 1 100 moh. på snauffjellet på Ustaoset. Dette ligger i Fokusområde 5 og like ved Trekkområde 9 og 10. Utbyggingsområdet er markert med en rød sirkel, og en grønn pil markerer tregrensen.

12

saker på best mulig måte", jf. *ibid*. En del av veiledningsplikten er å "peke på omstendigheter som idet konkrete tilfellet særlig kan få betydning for resultatet", jf. *ibid*.

I dette tilfellet har ikke Klager fått tilstrekkelig veiledning fra Kommunen. Klager viser særlig til følgende:

Kommunen har ikke gitt råd som gjør Klager egnet til å "vareta sitt tarv [...] på best mulig måte". Kommunen har gjennomgående unnlatt å svare på konkrete spørsmål og kommentarer av betydning for saken. Klager viser særlig til spørsmålene og kommentarene som fremgår av klagers brev 19. oktober, 30. november og 21. desember 2023. Disse burde vært svart ut, punkt for punkt. Herunder har Kommunen unnlatt å gi noen form for signal om hva Klager eventuelt kan gjøre for å få en positiv avgjørelse fra Kommunen. Det er i eget videomøte 19. september 2023 med to saksbehandlere fra Hol kommune spurt om hva som er viktig beslutningsgrunnlag fra Kommunen med hensyn til størrelse og beliggenhet, for eksempel om det gjelder:

1. antall BRA,
2. antall BYA,
3. bygging av utebod eller ikke, og/eller
4. utforming av hytten,

uten noen signal om hva Klager skal legge vekt på eller hvor stort areal som Kommunen mener er akseptabelt. Det er for eksempel spurt om beslutningsgrunnlaget gjelder:

1. alle eiendommer over Fjellvegen,
2. alle eiendommer over 1100 moh., eller
3. hele Haugastøl med tanke på alternative tomter til Eiendommen,

uten noen signaler fra Kommunens side. Dette har vært en vesentlig utfordring for Klager, som har måttet jobbe med revidert søknad uten nærmere veiledning. Dette gir store forsinkelser for tiltaket og store kostnader i prosjektet. I revidert søknad er størrelsen på tiltaket redusert betydelig, fra en hytte på 128,1 kvm BRA og en utebod på 13,0 kvm – vel innenfor det som er standard for området, 150 kvm BYA – til 107,3 kvm BRA (124 kvm BYA), det vil si en reduksjon på 16%. I tillegg er antallet sengeplasser redusert, fra ti til åtte, som er det samme som eksisterende hytte har. Det vil være det samme antallet i familien som kommer til å bruke Eiendommen. I avslaget fra Kommunen gis det ingen signaler om hva som kan aksepteres.

Den manglende veiledningen medfører etter Klagers syn i seg selv at Vedtaket er ugyldig, se Eckhoff og Smith, Forvaltningsrett (12. utgave) side 214.

4.4 Det er faktiske feil i Vedtaket

Klager bemerker at det i Vedtaket er vist til at gesimshøyden er 4 100 mm. Det er ikke riktig. Riktig gesimshøyde er 2 800 mm. Dette utgjør en vesentlig forskjell siden en hytte med en gesimshøyde på 4 100 mm vil ha et betydelig mer ruvende og dominerende preg i terrenget enn en hytte med gesimshøyde på 2 800 mm. Dette betyr at Statsforvalteren har hatt et feilaktig inntrykk av tiltakets natur under vurderingen, og det har mest sannsynlig påvirket beslutningen.

Videre er det i Vedtaket vist til at antall sengeplasser er redusert fra "åtte til ti". Klager antar at det er tale om en inkurie, men bemerker for god ordens skyld at riktig reduksjon er fra "ti til åtte".

5 OPPSUMMERING

Hytten er ikke innenfor de områdene som er skissert i Regional plan for Nordfjella 2014-2025. Den ligger ikke på snaufjellet eller i et LNF-område. Klager mener en hytte på 107 kvm BRA er vel innenfor det som er standard for hytter på Haugastøl. Denne endringen kan Klager ikke se påvirker trekkruiter eller trivsel for villrein i området på noe vis i forhold til andre hytter i samme området og eksisterende hytte som har samme antall sengeplasser og brukes av samme familie. Det finnes ikke kunnskapsgrunnlag for å hevde at dette er tilfellet, og det er ingen grunn til å tro at så er tilfellet heller. En rekke eiendommer på Ustaoset har helt nylig fått byggetillatelse i et område som ligger på snaufjellet på vel 1 100 moh., i et fokusområde for villrein og nærmere trekkområder enn Eiendommen. Det bemerkes at Kommunen nylig har vedtatt å gå videre med en plan om å bygge 11 nye fritidsboliger med anneks på totalt 150 kvm BYA i et område nord på Ustaoset som ligger på vel 1 100 moh., på snaufjellet, inne i Fokusområde 5, nært Trekkområde 9 og 10 og i et LNF-område. Denne forskjellsbehandlingen oppfattes som uforståelig gitt at eventuelle konsekvenser for villreinen er årsaken til avslaget.

Klager har tatt hensyn til terreng for å gjøre avtrykket så lite som mulig, blant annet ved å legge opp til at hytten står på påler, med minimalt terrenginngrep og ved at anleggsvei blir lagt tilbake. Nytt bygg blir mer energieffektivt, og minirensanlegg gir miljøgevinst – alt er mer bærekraftig og klimavennlig.

Klager kan ikke se at det er negative konsekvenser av de søkte endringene som gjør seg gjeldende med styrke. Klager kan heller ikke se at hensynet bak vedtaket som det ble søkt dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt og mener at fordelene med å gi dispensasjon klart er større enn ulempene. Klager vil peke på at det senere tid er bygd mange hytter i samme og tilsvarende terreng og med samme størrelse, noe som Klager mener må tas hensyn til, jf. likebehandlingsprinsippet i forvaltningsretten.

I utgangspunktet bruker alle som har fritidshytte på Haugastøl, Ustaoset og Geilo nord for Riksvei 7 samme terreng mellom riksveien og Hallingskarvet. Dersom Vedtaket skulle bli opprettholdt, vil – på grunn av presedens – den logiske konsekvensen måtte bli stopp i all byggeaktivitet på Haugastøl, Ustaoset og nordre del av Geilo og stopp i oppmuntring til bruk av terrenget. Dette er åpenbart ikke tilfellet i dag, og kommer ikke til å bli tilfellet i fremtiden. Som det fremgår av denne klagen, innvilger Kommunen søknader for tiltak som i det alt vesentlige er like som søknaden i denne saken. Slik Klager ser det, er det reelt sett tale om en usaklig forskjellsbehandling i Klagers sak. Det bes om innvilgelse av søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanbestemmelse pkt. 1.1 for omsøkt tiltak, samt innvilgelse av søknad om tillatelse sendt 7. juli 2023 og revidert søknad sendt 4. desember 2023.

Tilleggsmerknader til klagen kom inn 03.04.2024. Det går ut på at søker viser til flere søknader i området som er godkjent uten søknad om dispensasjon. Denne er vedlagt.

Etter avtale med klager, ble det gitt ekstra frist for å komme med supplerende merknader. Kommunen mottok 03.01.25 supplerende merknader fra tiltakshavers advokat. Gjengis i hovedsak nedenfor, men hele dokumentet legges ved.

Prinsipalt - søknaden er unntatt plankrav 3.1

Unntaket fra plankravet i KPA § 1.2 e) gjer seg gjeldande

Kommunen har vist til at tiltaket ikkje er unntatt plankravet etter kommuneplanen sin arealdel § 1.2 bokstav e), fordi det strid mot følgjande punkt: - Ha en plassering og utforming som ikke skjemmer landskapet. - Ikke plasseres i område med vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snauffjell eller områder som er viktige for naturmangfold. Tiltakshavar er ikkje einig med kommunen i den vurderinga og anfører prinsipalt at vilkåra for å gi unntak frå plankravet gjer seg gjeldande.

Omsøkt hytte har for det første ikkje ei plassering eller utforming som skjemmar landskapet. Vi viser til følgjande: - Det er allereie er ei hytte på tomte, slik at å erstatte den med ei ny hytte ikkje får konsekvensar for det eksisterande landskapet. - Den nye hytta er i tillegg teikna og plassert på tomten slik at den skal tilpasse seg landskapet. - Hytta vil verken vere stor eller bli ruvande i terrenget. Den skal byggjast så lavt som eit skråtak tillèt, og beisast i mørk, naturleg brunfarge. - Hytta er også plassert i eit hyttefelt, der arealføremålet i kommuneplanen sin arealdel er fritidsbebyggelse. Fritidsbustadar har maksgrense på 186 m² BYA per tomt og sum av fritidshus og anneks på inntil 150 m² BYA i føresegn til KPA § 2.1 b). Den omsøkte hytta er godt innanfor dette med 123,6 m² BYA. Vi kan på ingen som helst måte sjå at tiltaket vil skjemme landskapet jf. KPA § 1.2 e).

Når det gjeld kravet om at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område med vesentlege friluftsinnteresser, sårbare områder i snauffjell eller område som er viktige for naturmangfald, så er det tiltakshavar si klare oppfatning at dette ikkje gjer seg gjeldande her. Vi viser i den samanheng til følgjande: - Meininga bak plankravet for desse områda er å verne dei mot inngrep som kan påverke dei negativt. - Hytta skal plasserast innanfor eit etablert hyttefelt, omkransa av grusvegar og stinettverk, slik at føremålet om plankrav for sårbare områder ikkje slår inn. - Hytta skal erstatte ei anna hytte. Den kan såleis ikkje seiast å kome i konflikt med vesentlege friluftsinnteresser, sårbare natur eller sentrale områder for naturmangfaldet interesser, når det den fortrenger i all hovudsak er ei anna hytte. Kommunen har vist til at tiltaket ligg innanfor eit område med «vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snauffjell eller områder som er viktige for naturmangfald». Kva områder kommunen har meint å omfatte med dette vilkåret er ikkje nærmare definert i KPA. På tiltakshavar sine vegne blir det gjort gjeldande at unntaket frå plankravet må forståast i tråd med kommunens tidlegare praksis, for å unngå usakleg forskjellsbehandling, sjå punkt 3.2. Tiltaket er dermed unntatt plankravet.

Å oppretthalde eit plankrav for tiltaket utgjer usakleg forskjellshandsaming

Det er eit ulovfesta prinsipp om at like saker skal handsamast likt, og at ulik handsaming av like saker kan føre til at eit vedtak er ugyldig så lenge handsaminga har vore usakleg. For at ulik handsaming skal vere usakleg, er det ein føresetnad at det dreier seg om like saker både faktisk og rettsleg. Vi viser i den samanheng til Sivilombodet si årsmelding for 2002 på side 321 der følgjande blir uttalt: «Når det skal tas stilling til spørsmålet om forvaltningen har utøvet forskjellsbehandling, er det ikke nødvendigvis noe galt med den enkelte avgjørelse isolert sett. Feilen kan ligge i at forvaltningen ikke kan gi noen saklig grunn for ikke å følge en konsekvent praksis. For at en anførsel om forskjellsbehandling skal kunne føre frem, er det en forutsetning at det dreier seg om like saker i både faktisk og rettslig henseende.» Tiltakshavar viser til tabellen på s. 2 i merknaden datert 03.04.24. Tabellen viser at kommunen ikkje har praktisert eit plankrav for søknadar om tiltak tilsvarande gjeldande søknad. Søknadane i tabellen har vore handsama etter same føresegn i KPA. Lista inkluderer tiltak i same område, som er større enn i gjeldande søknad, samt plassert i same høgde og avstand frå omsynssona til villreinen. Kommunen har ikkje sakleg grunnlag for å praktisere dei same reglane annleis i gjeldande sak då den er lik fleire andre saker, både faktisk og rettsleg. I tråd med kommunens praktisering av KPA § 1.2 e) skal det difor gjerast unntak frå plankravet. Å krevje utarbeiding av reguleringsplan i saka inneberer usakleg forskjellshandsaming, noko som ville utgjere ulovleg myndigheitsbruk etter myndigheitsmisbrukslæra. Dersom kommunen ønsker å endre praksis rundt plankravet må dette avklarast ved komande rullering av KPA.

Subsidiært - Dispensasjon frå plankravet jf. pbl. § 19-2

Omsyna bak føresegna blir ikkje «vesentlig tilsidesatt»

Hovudomsynet bak plankravet i KDP § 1.2 er at kommunen skal få moglegheit til å gjere ei heilskapleg vurdering av området «der kommuneplanens arealdel ikke gir tilstrekkelige avklaringer», jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 221. Føremålet er å sikre ei brei, heilskapleg og grundig vurdering av arealbruken i eit bestemt område, der offentlege styresmakter, grunneigarar og andre påverka partar får høve til å fremje sine synspunkt i prosessen fram mot reguleringsvedtaket. Plankravet er og viktig for å avklare overordna forhold som infrastruktur og grøntområde med meir, før utbygging blir tillat. Dispensasjon frå plankravet er gjerne aktuelt i allereie utbygde områder, der det ikkje er naudsynt med ei overordna vurdering av omsyna plankravet skal ivareta. Tiltakshavar meiner det omsøkte tiltaket ikkje vil medføre at omsynet bak plankravet blir vesentleg tilsidesett ved at det blir innvilga dispensasjon. Forhold som typisk skal klargjerast i ein planprosess vil i denne saka bli tilstrekkeleg framheva og ivaretatt gjennom byggesaksbehandlinga. Det blir særskild vist til at påverka styresmakter får høve til å uttala seg. Vidare blir det vist til at det omsøkte tiltaket er i eit hyttefelt og på ei tomt som allereie er utbygd.

Tiltakshavar kan ikkje sjå at det omsøkte tiltaket gir negative konsekvensar for trafikk, støy, kulturminne, avrenningslinjer og flomvegar eller blågrøne verdier. Tiltaket vil heller ikkje generere ein bruk utover det som allereie er godkjent på eigedommen, eller ein auka bruk av eigedommen. Sentralt i kommunen si tidlegare grunngjevinga har vore at omsynet bak plankravet blir vesentleg tilsidesett dersom konsekvensane for villreinen ikkje blir utgreia nærmare før ei utviding av bygningsmasse og sengekapasitet på ein eigedom i nærleiken til leveområdet til villreinen tillatast. Det understrekast igjen at sengekapasiteten på eigedomen ikkje skal utvidast. Ei auke i sengeplassar er dermed ikkje eit aktuelt tema.

Spørsmålet er difor berre i kva grad ei utviding av bygningsmassen medfører risiko for villreinen som burde konsekvensutgreiast nærmare, slik at omsyna bak plankravet blir vesentleg tilsidesett ved dispensasjon. Hytter og folk utanfor der villreinen oppheld seg er ikkje problematisk. Hytta er plassert utanfor nasjonalt villreinområde og utanfor randsona mellom villreinområde og anna areal, sjå kartet på s. 3 i klagen.

I denne kategoriseringa ligg det omfattande naturfaglege vurderingar om at villreinen ikkje oppheld seg på Haugastøl. Tiltakshavar kjenner heller ikkje til at det har vore observert villrein på

Haugastøl sidan den eksisterande hytta vart bygd i 1958. Hytta ligg dessutan like ved RV7 og Bergensbanen, som gjer området svært lite eigna for villrein. Bygningsmassen i seg sjølv påverkar ikkje villreinen, med mindre han byggjer ned viktige matkjelder eller fortrenger/forstyrrar trekkpassasjar. Ingen av delane er tilfellet her, som tiltakshavar har dokumentert i klagen gjennom trekk-kart frå NINA (Norsk Institutt for Naturforskning).

NINA sine hovudpoeng om utvikling av hyttefelt med omsyn til villreinen er følgjande2:

- Ferdsel ut i frå hytter forstyrrar villreinen kraftig
- Å unngå nye hyttefelt i sårbare områder er eit anbefalt tiltak
- Fortetting, slik at eksisterande stiar blir brukt, er mindre skadeleg enn etablering av nye hyttefelt med nye sti-nettverk
- Det kan vere aktuelt å leggje ned stiar og løyper i sårbare områder og heller byggje slik infrastruktur nær hyttefeltet Hyttefeltet på Haugastøl fungerer som ein innfallsport til turar innover mot villreinens leveområde, og turaktivitet inne i villreinens område er forstyrrande og skadeleg for villreinen.

Det er difor forståeleg at ein må sjå nærare på konsekvensane og vurdere tiltak for å hindre negative verknader for villreinen ved rullering av KPA. Korleis framtidig bruk av området skal organiserast, under dette om det skal gjerast endringar på sti-nettverket, krev vurderingar på overordna nivå og for større område, og kan ikkje få direkte konsekvensar for bruken av ein allereie utbygd eigedom der eksisterande bruk er lovleg.

Dette vil stille seg annleis for søknad om tiltak på ubygde tomter og ved utviding av hyttefelt. Tomta har allereie ei hytte. Det er ikkje tale om noko seksjonering, utviding av sengeplassar eller endra belastning på andre måtar. Den omsøkte hytta vil ha tilnærma same plassering som den eksisterande, men vere plassert noko lenger bak mot skråninga. Det er tale om å oppretthalde eksisterande bruk, i ei oppgradert hytte. Ein risikerer ingen ukjente, negative konsekvensar for villreinen ved å godta ei slik oppgradering til ei ny og litt større hytte. Den same belastninga vil uansett halde fram ved eksisterande hytte.

Basert på dette er det tiltakshavar si klare oppfatning at saka ikkje krev vidare utgreiing av eventuell påverknad på villreinen. Det omsøkte tiltaket tilsidesett av same grunnar ikkje omsyna bak føremålsføresegna i plan- og bygningsloven, eller regionale eller nasjonale interesser. Basert på dette kan vi ikkje sjå at omsyna bak plankravet blir «vesentlig tilsidesatt» viss det blir gitt dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Fordelane ved å innvilge dispensasjonen er klart større enn ulempene

Vidare er vi av den klare oppfatning av at fordelane ved å gi dispensasjon er «klart» større enn ulempene. Slik vi forstår kommunen, er ulempa ved dispensasjon frå plankravet at saka ikkje blir like godt opplyst som ved utarbeiding av ein reguleringsplan. Det er vår oppfatning at saka er tilstrekkeleg opplyst. Behovet for meir kunnskap om villrein er særskild knytt til risiko ved auka belastning i området og korleis ein eventuelt kan redusere belastninga, for eksempel ved nedlegging av stiar.

Verken auka belastning eller redusert belastning er eit mogleg utfall i denne saka. Det blir enten den same familien i den gamle hytta, eller den same familien i den nye hytta med same kapasitet. Vi presiserer at ny hytte legg ikkje objektivt til rette for auka bruk av eigedomen, ettersom det skal etablerast same tal sengeplassar som i dag. Det er ingen indikasjonar på at det påverkar villreinen at hytta blir noko større, når hytta er utanfor villreinområdet og innanfor eit allereie etablert hyttefelt. I tillegg er det frå før eit omfattande sti-nettverk både nedanfor og på baksida av hytta, samt grusveg for biltrafikk like ved hytta.

Området er såleis allereie tatt i bruk. Ei utviding av hytta vil ikkje ha nokon innverknad på dette. Det skal måleggast til at tiltakshavar har oppgitt i søknadane at det ikkje skal etablerast permanent veg opp til hytta. Anleggsvegen skal fjernast etterpå, fordi tiltakshavar er oppteken av å ta vare på naturen i området. Det er difor ingen klar ulempe å dispensere frå plankravet i saka.

Det er derimot mange fordelar. Vi viser tilbake til miljøgevinsten ved oppgradering av hytta, særskild knytt til energieffektivisering og betre reinsing av avløpet ved minireinseanlegg, samanlikna med snurredo som vert tømt i terrenget. I tillegg gjer siget i grunnen at ei meir omfattande utbetring av hytta ikkje berre er anbefalt, men naudsynt med tanke på konstruksjonstryggleik. Det kan namnast at taksperra berre er på 48x98 mm. Den gamle hytta er trekkfull, og møter på ingen måtar dagens standardkrav. Det visest til føremåla i pbl. § 1-1 (1) om å sikre at tiltak blir i samsvar med lov og forskrift.

Å erstatte hytta gir familien ein meir funksjonell fritidsbustad og aukar kvaliteten objektivt sett på eigedommen. Det visest elles til søknaden om dispensasjon, klagen og den tidlegare merknaden for meir utfyllande detaljar. Basert på dette finn vi at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilkår for å gi dispensasjon er dermed oppfylt, jf. pbl. § 19-2. Sist viser vi til at kommunens praktisering av plankravet i alle tilfelle tilseier at det «kan» gis dispensasjon frå plankravet i gjeldande sak. Kommunen har ikkje praktisert eit plankrav ved utviding av eksisterande hytter og bygging av nye hytter i området. Kommunen si praktisering har dermed skapt presedens for handsaming av denne saka og bunde det kommunale forvaltningsskjønnet. For å unngå usakleg forskjellshandsaming er det vår vurdering at kommunen må gi dispensasjon frå plankravet i denne saka når dei rettslege vilkåra for dispensasjon er oppfylt.

Naturmangfaldlova

Kommunen har vist til at eit byggeløyve ville vere i strid med føre-var-prinsippet og krav til kunnskapsgrunnlaget jf. nml §§ 8 og 9. De har òg vist til at prinsippet om økosystemtilnærming og samla belastning blir tilsidesett utan utarbeiding av ein overordna plan jf. § 10. I grunngjevinga er det framheva at eit løyve i saka ville bidra til utbygd areal, i tillegg til å gi auka kapasitet på hytta. Dette bidrar til at fleire menneske oppheld seg i nærleiken av villreinen sitt leveområde. På vegne av tiltakshavar visar vi til at det ikkje er tale om å auke kapasiteten/talet på sengeplassar på hytta. Dei same personane vil vere på den eksisterande hytta på Haugastøl om søknaden vert innvilga eller ikkje. Spørsmålet må difor avgrensast til i kva grad auka i areal, frå 72 til 123,6 kvadratmeter, kjem i strid med prinsippa i naturmangfaldlova.

Krav til kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet og prinsippet om økosystemtilnærming og samla belastning Kravet til kunnskapsgrunnlag i naturmangfaldlova § 8 og føre-var-prinsippet i § 9 heng saman.

Føre-var-prinsippet slår berre inn når «det ikkje foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger [beslutningen] kan ha for naturmangfoldet» jf. § 9. Spørsmålet først vert difor om kunnskapskravet i § 8 er innfridd. Kravet til kunnskap i naturmangfaldlova § 8 skal «stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet» jf. andre punktum. Dette peiker på ei «avveiningen mellom kostnadene ved å skaffe et vitenskapelig beslutningsgrunnlag på den ene siden og sakens karakter og mulig miljøpåvirkning på den andre siden» jf. Ot.prp. nr. 52 (2008-2009) s. 379.

Spørsmålet er altså om karakteren til saka og mogleg miljøpåverknad, tilseier at det er behov for meir informasjon. Tiltakshavar viser i hovudsak tilbake til tidlegare dokumentasjon og argument, særleg knytt til vurderinga av dispensasjon frå plankravet i punkt 4. Dette oppsummerast kort i det følgjande: Hytta er plassert i eit hyttefelt, utanfor leveområda for villreinen og utanfor randsona til leveområde for villreinen. Det er allereie ei hytte på tomta, som vil verte erstatta av den nye.

Den nye hytta skal byggast på skånsam og berekraftig måte. Den skal setjast på pålar for å minimere avtrykket i sårbar natur, samt ha god balanse mellom fylling og innskjerjing. Eigedommen skal i størst mogleg grad framleis framstå som ei naturtomt. Anleggsveien som vert nødvendig under bygginga skal fjernast, og leggjast tilbake til naturen etter bygginga er avslutta.

Tiltakshavar vil halde fram med å bruke sti opp til hytta. Storleiken på den omsøkte hytta er i samsvar med retningslinjene i føresegna til KPA om hyttestorleik. Det vert etter dette gjort gjeldande at karakteren av saka ikkje aktualiserer behov for meir kunnskap. Risikoen er i så fall såpass minimal, at den ikkje krev ytterlegare utgreiing av påverknad på villreinen.

Kunnskapskravet i nml. § 8 er dermed innfridd, og føre-var-prinsippet i § 9 er ikkje aktualisert. Når haldepunkta for innverknad på villreinen ved tiltaket er såpass minimale, er det ikkje behov for ein reguleringsplan slik kommunen har anført at nml. § 10 krev.

Avslutning

Tiltakshavar gjer prinsipalt gjeldande at søknaden er unntatt plankravet i føresegna til KPA § 1.2. Sjølv om kommunen no skulle ha ei anna oppfatning, må søknaden omfattast av unntaket i lys av forbodet mot usakleg forskjellshandsaming. Subsidiært, og for det tilfellet at kommunen ikkje kjem til at søknaden kan unntakast frå plankravet, gjer tiltakshavar gjeldande at det er grunnlag for dispensasjon frå plankravet jf. pbl. § 19-2. Dette må i alle tilfelle gjelde i lys av forbodet mot usakleg forskjellshandsaming. Avslutningsvis viser vi til at det til at det ikkje vil vere i strid naturmangfaldlova å innvilge søknaden utan reguleringsplan og ytterlegare konsekvensutgreiing.

Forhold til overordnet plan

Kommuneplanens arealdel 2014-2025. Punkt 1.1 oppstiller et generelt plankrav.

Miljøkonsekvenser

Se under vurdering

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente for kommunen

Vurdering

Plankravet

Kommunen har vurdert at eiendommen har et plankrav jf. 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 vist som eksisterende fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Hensynet bak plankrav i disse områdene er at kommunen 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. Det skal sikre en forutsigbar utvikling i forhold til omgivelsene, samt at nødvendige utredninger gjennomføres. Gjennom en slik prosess blir allmennheten, berørte naboer og andre sikret medbestemmelse når det gjelder videreutviklingen av området.

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. I klagen vises de til at tiltakshaver ikke er enige med kommunen i vurderingen av om tiltaket faller inn under inntaket i KPA § 1.2 e). Det anføres prinsipielt at vilkårene fra å gi unntak fra plankravet gjør seg gjeldende.

Kommunen har vurdert at tiltaket ikke faller inn under unntakene i § 1.2 e) og at det er i strid med strekpunkt 6 - «områder med vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold». Det vises i klagen også til strekpunkt 5, men kommunen kan ikke se å ha lagt det til grunn. Når det gjelder strekpunkt 6 så er klagers klare oppfatning at det ikke gjør seg gjeldende her. Det vies til at meningen bak plankravet for disse områdene er å verne de mot inngrep som kan påvirke de negativt. Hytta skal plasseres innenfor et etablert hyttefelt omkranset av grusveier og stinettverk, slik at formålet med plankrav for sårbare områder ikke slår inn. Videre argumenteres det med at hytta skal erstatte en annen hytte. Den kan derfor ikke sies å komme i konflikt med vesentlige friluftsinnteresser, sårbare natur eller sentrale områder for naturmangfoldets interesser, når det den fortrenger i all hovedsak er en annen hytte.

Kommunen vurderer at kriteriet «områder med vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold» er et kriterium som vurderes ut ifra hvilket område det ønskes å bygge i, og i lys av kunnskapen som foreligger når søknaden mottas. Det kan følgelig innebære at nyere kunnskap om et område utfordrer kommunens behandling av dispensasjons-/byggesaker, der vurderingen må gjøres i tråd med nyere kunnskap. Etter den første klassifiseringen av de 10 nasjonale villreinområdene etter kvalitetsnormen ble publisert av Norsk institutt for naturforskning, på oppdrag fra miljødirektoratet i april 2022, ble Nordfjella vurdert som dårlig.

Kommunen vurderer at omsøkte tiltak kommer i konflikt med kriteriet i strekpunkt 6. Dette er grunnet plassering i et sårbart høyfjellandskap på over 11000 moh der terrenget er relativt snaut med god avstand mellom vegetasjon i form av busker og lavere trevekst, med en viss nærhet til villreinområdene, der avstanden er om lag 150 meter i luftlinje til randsonen iht regional plan for Nordfjella. Dette må sees i sammenheng med kvalitetsnormen for Nordfjella. I hvilken grad tiltaket faktisk kommer i konflikt med kriteriet, og i hvilken grad hensynene bak plankravet gjelder, må avklares blant annet ved å innhente uttalelser fra regionale og statlige myndigheter, samt kommunens egne vurderinger. De regionale og statlige myndigheters faglige vurdering skal være en del av kommunens vurdering, og kommunens myndighetsutøvelse og vedtak skal ligge innenfor statlige og regionale rammer og mål.

Manglende veiledning

Kommunen har som klager nevner en veiledningsplikt iht forvaltningsloven § 11. Klager hevder at han ikke har fått tilstrekkelig veiledning fra kommunen. Han viser blant annet til at kommunen ikke har gitt råd som gjør at klager er egnet til å ivareta sitt tarv på best mulig måte. Han hevder at kommunen gjennomgående har unnlatt å svare på konkrete spørsmål og kommentarer av betydning for saken. Det vises til spørsmålene og kommentarene som fremgår av klagers brev 19. oktober, 30. november og 21. desember 2023. Han mener også at kommunen har unnlatt å gi noen form for signal om hva klager evt. kan gjøre for å få en positiv avgjørelse fra kommunen. Det vises til et videomøte 19. september 2023 med to saksbehandlere fra Hol kommune der det ble spurt om hva som er viktig beslutningsgrunnlag for kommunen med hensyn til størrelse og beliggenhet uten noen signal om hva klager skal legge vekt på eller hvor stor areal kommunen mener er akseptabelt. Det ble også spurt om beslutningsgrunnlaget når det gjelder alle eiendommer over fjellvegen, alle eiendommer over 1100 moh eller hele Haugastøl med tanke på alternative tomter til eiendommen, uten noen signaler fra kommunens side. Klager mener dette har vært en vesentlig utfordring for han som har måttet jobbe med revidert søknad uten nærmere veiledning. Det gir store forsinkelser for tiltaket og store kostnader i prosjektet. Han påstår derfor at den manglende veiledningen medfører i seg selv at vedtaket er ugyldig.

Kommunen vil beklage at klager opplever at kommunen ikke har gitt tilstrekkelig veiledning. Det har blitt gjennomført flere møter mellom kommunen og tiltakshaver. I et brev fra ansvarlig søker

ble det vist til god kommunikasjon. Kommunen har forsøkt så godt en kan å veilede ut fra situasjonen som forelå på det konkrete tidspunktet. Kommunen kan likevel ikke se at det fører til at vedtaket er ugyldig. Kommunen kan ikke prosjektere tiltaket for tiltakshaver.

Feil i vedtaket

Klager bemerker at det i vedtaket er vist til at gesimshøyden er 4 100 mm. Det er ikke riktig. Riktig gesimshøyde er 2 800 mm. Dette utgjør en vesentlig forskjell siden en hytte med en gesimshøyde på 4 100 mm vil ha et betydelig mer ruvende og dominerende preg i terrenget enn en hytte med gesimshøyde på 2 800 mm. Dette betyr at Statsforvalteren har hatt et feilaktig inntrykk av tiltakets natur under vurderingen, og det har mest sannsynlig påvirket beslutningen.

Kommunen ser at det er nevnt i vedtaket at gesims er 4,1 meter, noe som ikke medfører riktighet da gesimshøyden ut fra tegningene er på 2,9 meter. Klager mener at Statsforvalteren dermed har fått feilaktig inntrykk at tiltakets natur under vurderingen. I oversendelsen til Statsforvalteren den 11.12.23 er ikke det med gesimshøyde nevnt. Tegningene som viser at gesimshøyden er på 2,9 meter er vedlagt. Det er dette som er underlaget for Statsforvalterens uttale og ikke vedtaket. Det kan derfor ikke sies at Statsforvalteren har fått et feilaktig inntrykk av tiltaket. Vedtaket, der feilen står, er ikke oversendt Statsforvalteren.

Videre er det i vedtaket vist til at antall sengeplasser er redusert fra "åtte til ti". Klager antar at det er tale om en inkurie, men bemerker for god ordens skyld at riktig reduksjon er fra "ti til åtte". Kommunen bekrefter at det er en skrivefeil, som ikke har noen innvirkning på selve vedtaket.

Påstand om usaklig forskjellsbehandling

Klager ber om en redegjørelse fra kommunen på hva som skiller deres sak fra gnr./bnr. 5/107 og 5/277, som begge har fått innvilget dispensasjon i lignende saker. Klager mener presedens og likebehandling tilsier at det må gis dispensasjon i denne saken. Det er et grunnleggende forvaltningsrettslig prinsipp at like tilfeller skal behandles likt, se blant annet Rt-2011-111 avsnitt 66, HR-2019-273-A avsnitt 68 og Grunnloven § 98 første ledd. Klagers syn er at vedtaket, slik det står i dag, utgjør usaklig forskjellsbehandling. Like tilfeller behandles ikke likt.

Kommunen bemerker at vurderingen av om vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt er rettsanvendelse. Forbudet mot usaklig forskjellsbehandling er en begrensning i forvaltningens frie skjønn og retter seg ikke mot rettsbruken. En anførsel om usaklig forskjellsbehandling vil derfor i utgangspunktet ikke ha relevans i vurderingen av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt. I rettsanvendelsen vil imidlertid kommunal praksis kunne være en relevant rettskilde, men vil aldri gå foran lovens ordlyd, forarbeider, rettspraksis etc. For at tidligere saker skal ha tyngde som forvaltningspraksis må de være faktiske og rettslige sammenlignbare. Videre vil vekten av tidligere dispensasjonsvedtak avhenge av hvordan de er knyttet opp til vilkårene i pbl. § 19-2 og hvor godt begrunnet de er.

For at likebehandlingshensyn skal tilsi at det foreligger myndighetsmisbruk, må kommunen gjennom sitt frie forvaltningsskjønn forskjellsbehandle saker som er tilstrekkelig like eller lignende, både faktisk og rettslig.

Flere av sakene det vises til er fra før kommuneplanens arealdel fra 2014 ble vedtatt. Kommunen ser derfor ikke at disse er sammenlignbare. Noen av sakene er fra ca. 2015-2023. For at tidligere saker skal ha tyngde som forvaltningspraksis må de være faktiske og rettslige sammenlignbare. Videre vil vekten av tidligere dispensasjonsvedtak avhenge av hvordan de er knyttet opp til vilkårene i pbl. § 19-2 og hvor godt begrunnet de er.

Under vil konkrete byggesøknader og tillatelser som er nevnt i klagen kommenteres.

Tiltak innenfor gjeldende reguleringsplaner:

- Konsulvegen 29 52/642 Søkt 2022 ny hytte. Byggetillatelse august 2022.
- Konsulvegen 25 52/522 - Rammetillatelse 2022.
- Bismivegen 61 52/621 – Rammetillatelse desember 2021. Bygging hytte, anneks og veg.

Disse eiendommene ligger hhv innenfor reguleringsplan – endring av reguleringsplan 52/3 og bebyggelsesplan for Skarveheia. Ihht kommuneplanens arealdel § 1-1 andre avsnitt så skal tidligere vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner gjelde uendret. Kommuneplanens arealdel har dermed ikke rettsvirkning innenfor disse planene. Kravet om reguleringsplan ville uansett vært ivarettatt. Sakene kan ikke sammenlignes og det kan derfor ikke påberopes forskjellsbehandling.

Godkjente tiltak før kvalitetsnormen (publisert 25. april 2022):

- Nyestølvegen 118 52/86 - Søkt 2020 riving av eldre hytte og bygge ny hytte. Ikke dispensasjon fra plankrav.
- Fjellvegen 159 55/355 - Søkt 2021 om å bygge ny hytte. Ikke dispensasjon fra plankrav.
- Fjellvegen 179 55/290 - Søkt 2020 om bygging av anneks. Ikke dispensasjon fra plankrav.
- Fjellvegen 57 55/266 - Søkt 2018 om å bygge ny hytte. Ikke dispensasjon fra plankrav.
- Fjellvegen 120 55/397 - Søkt 2015 om påbygg. Ikke dispensasjon fra plankrav.
- Søterotvegen 22 55/271 - Søkt 2006 anneks. Ikke dispensasjon fra plankrav.
- Søterotvegen 22 55/271 - Søkt 2021 hytte - Foreligger rammetillatelse i januar 2022 for bygging av ny hytte. Ikke dispensasjon fra plankrav. Denne rammetillatelsen har gått ut og det er nå søkt på nytt, med dispensasjon fra plankravet. Den nye søknaden er ikke behandlet enda.

Disse sakene er godkjent før kvalitetsnormen for Nordfjella ble publisert. Første klassifisering av de ti nasjonale villreinområdene etter kvalitetsnormen ble publisert av Norsk institutt for naturforskning, på oppdrag fra miljødirektoratet i april 2022. Nordfjella ble her vurdert som dårlig. Kommunen mener at denne klassifiseringen utvilsomt må være relevant å vektlegge i vurderingen av om et område er sårbart eller viktig for naturmangfold etter kommuneplanens pkt. 1.2 e. Da klassifiseringen skjedde etter kommunens tillatelse i sakene som er listet opp ovenfor, innebærer dette at kommunen mener å ha en saklig grunn for å komme til en annen konklusjon nå.

Endring av bebyggelsesplan for Skarveheia:

Klager viser til at kommunen nettopp har vedtatt å gå videre med en plan om å bygge 11 nye fritidsboliger med anneks på totalt 150 kvm BYA i et område nord på Ustaoset som ligger på 1 100 moh., på snaufjellet, inne i Fokusområde 5, nært Trekkområde 9 og 10 og i et LNF-område. Et annet forhold er at folk i disse hyttene i praksis bruker samme terreng mellom Riksvei 7 og Hallingskarvet. De samme hensynene gjør seg derfor gjeldende på Ustaoset som på Haugastøl, og i tillegg ligger hyttene på Ustaoset i Fokusområde 5 og nær Trekkområde 9 og 10. Eiendommen ligger ikke på snaufjellet, mens alle eksemplene som er nevnt på Ustaoset har fått bygge på eller bygge nye hytter selv om disse ligger på snaufjellet og i Fokusområde 5, nær Trekkområde 9 og 10

Endringen av reguleringsplan for Skarveheia er fortsatt under behandling hos kommunen, da Statsforvalteren i januar 2024 fremmet innsigelse på grunn av villrein. Innsigelsen er enda ikke løst og planen er ikke derfor ikke vedtatt.

Godkjente tiltak etter at kvalitetsnormen var publisert:

- 5/107 – Tillatelse til ny hytte i 2023 – dispensasjon fra plankrav.
- 55/353 - Tillatelse til et påbygg i juni 2022. Søknaden ble mottatt 19.05.2022. Søknaden er behandlet uten krav om dispensasjon fra plankravet.

Når det gjelder eiendommen med gnr. 5 bnr. 107, tok utvalgt for plan og utvikling klage på vedtak om avslag på dispensasjon til følge og ga dispensasjon i vedtak 11.05.2023. Dispensasjon ble gitt i

strid med rådmannens innstilling og vedtaket er lite begrunnet. Det bemerkes at forvaltningen ikke er bundet av en eventuell rettstridig kommunal dispensasjonspraksis.

Kommunen er av den oppfatning i dag at tilbygget på 55/353 ville vært i konflikt med kriteriet i 1.2 e) og derfor ikke skulle vært vurdert å være unntatt det generelle plankravet i punkt 1.1. Det er ikke lagt inn skriftlige vurderinger i saken angående spørsmålet om plankrav og vurderinger av kriteriene i 1.2 e), slik at det i ettertid er vanskelig å dokumentere hvilke vurderinger som ble gjort opp mot plankravet i respektive saker.

Spørsmålet blir om kommunen utøver forskjellsbehandling ved å vurdere at omsøkte tiltak er i konflikt med kriteriet, da det i andre saker, etter at kvalitetsnormen for villrein ble publisert, ikke er vurdert å være i konflikt.

Kommunen viser til at den faktiske kunnskapen hos administrasjonen også har endret seg i tråd med tiden, der det har vært en bevisstgjøring rundt hva som bør betegnes som sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold, og følgelig trenger ytterligere avklaringer ved innhenting av uttalelser fra statlige og regionale myndigheter. Innledningsvis var innhenting av uttalelser i byggesaker et ledd i å fatte vedtak som var forsvarlig og tilstrekkelig opplyst, hvor det kan innhentes interne og eksterne uttalelser for å sikre nettopp det. Bevisstgjøringen hos administrasjonen (heller ikke hos miljøavdelingen hos Statsforvalteren) var ikke fra og med samme dagen som kvalitetsnormen kom, men har gradvis etablert seg etter hvert som det i enkeltsaker ble bedt om uttalelse fra høringsinstans(er) der kommunen var i tvil om tiltak i disse områdene kunne være i konflikt med kriteriet(/-ene) i punkt 1.2 e). Nyere uttalelser fra instansene stadfester i svært mange saker innenfor særlig områdene Ustaoset, Haugastøl og Verpestølen at tiltakene er i konflikt med kriteriet. Praksisen den senere tid for disse områdene er følgelig at hva som ligger i kriteriet, for den konkrete eiendommen og det konkrete tiltaket, må avklares ved en søknad om dispensasjon fra plankravet, der aktuelle høringsinstanser skal uttale seg om de interessene de er satt til å ivareta. Det statlige arbeidet med tiltaksplanene har også økt bevisstheten på både lokalt, regionalt og statlig nivå.

Vurderingen som er gjort for omsøkte tiltak har imidlertid en saklig begrunnelse ved at den har sammenheng med nyere kunnskap om naturmangfold. Fra et overordnet perspektiv ville det vært svært vanskelig for administrasjonen å ivareta regionale og statlige hensyn, men også lokale kommunale hensyn, for tiltak innenfor kommuneplanens arealdel dersom det ville medføre usaklig forskjellsbehandling der kommunen med tiden blir mer bevisste på hvilke områder som faktisk er sårbare og er viktige for naturmangfoldet.

Kommunen vurderer at det ikke er begått usaklig forskjellsbehandling. Kommunen vurderer at det omsøkte tiltaket er omfattet av plankravet, og viser ellers til begrunnelsen som er gjort i dispensasjonsbehandlingen.

Hensynet bak bestemmelsen

Hensikten 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. Det skal sikre en forutsigbar utvikling i forhold til omgivelsene, samt at nødvendige utredninger gjennomføres. 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.

Om vesentlighetsvurderingen ved dispensasjon fra plankrav, har Sivilombudet i en uttalelse fra 2020 (SOM-2019-4292) vist til at det er naturlig å ta utgangspunkt i hva en reguleringsplan for området vil kunne avklare. Deretter må det sees hen til om disse forholdene allerede er avklart på en annen måte, f.eks. gjennom kommuneplanbestemmelser, etablert infrastruktur, eller at området har en etablert bebyggelsesstruktur. Dersom viktige forhold ikke er avklart, tiltakets virkning for omgivelsene er av en viss grad eller størrelse, eller tiltaket er særlig omstridt, vil det være vanskelig å konkludere med at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon etter pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

De fleste tomtene i området er allerede utbygd med fritidsboliger, der infrastruktur med veier, vann og avløp mv. er avklart. Kommunen har imidlertid valgt å vedta et plankrav for områder «med vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold», også for mindre eller større tiltak i byggeområder uten reguleringsplan. Hva som ligger i dette kriteriet, har endret seg over tid i tråd med nyere kunnskap. Det er i senere tid lagt mer vekt på og hensyn til å ta vare på sårbare landskap og viktige områder for planter og dyr.

I klagen vises det til at tiltakshaver ikke kan se at det omsøkte tiltaket gir negative konsekvenser for trafikk, støy, kulturminne, avrenningslinjer og flomveger eller blågrønne verdier. Tiltaket vil heller ikke generere en bruk utover det som allerede er godkjent på eiendommen, eller en økt bruk av eiendommen. Det vises til at det sentralt i kommunens tidligere begrunnelse har vært at hensynet bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt dersom konsekvensene for villreinen ikke blir utredet nærmere før en utvidelse av bygningsmasse eller sengekapasitet på en eiendom i nærheten til leveområdet til villreinen tillates.

Det understrekes derfor at sengekapasiteten på eiendommen ikke skal utvides. En økning i sengeplasser er derfor ikke et tema. Spørsmålet blir derfor bare i hvilken grad en utvidelse av bygningsmassen medfører en risiko for villreinen som burde konsekvensutredes nærmere, slik at hensynene bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon. Hytter og fol utenfor der villreinen oppholder seg er ikke problematisk. Hytta er plassert utenfor nasjonalt villreinområde og utenfor randsona mellom villreinområde og annet areal. Det er ikke snakk om noe seksjonering, utvidelse av sengeplasser eller endret belastning på andre måter. Den omsøkte hytta vil ha tilnærmet samme plassering som den eksisterende, men være plassert noe lenger bak mot skråninga. Det er tale om å opprettholde eksisterende bruk, i ei oppgradert hytte. En risikerer ingen ukjente, negative konsekvenser for villreinen ved å godta ei slik oppgradering til ei ny og litt større hytte. Klager er av den oppfatningen at vedtaket, slik det står i dag, er vilkårlig. Viktige hensyn er oversett eller tillagt overdreven vekt. Kommunen har tillagt den mulige effekten av utbyggingen på villreinen overdreven vekt. Eiendommen ligger ikke i Nasjonalt villreinområde, randområdet, Fokusområde 2 eller 5, eller i nærhet av Trekkområdene 7, 9 eller 10.

Eiendommen ligger ca. 150 meter fra randsonen til Nasjonalt Villreinområde for Nordfjella. Videre er det et poeng at antallet hytter og sengeplasser bør holdes nede for å begrense virkningene for villreinen, særlig når det er kjent at villreinstammen i Nordfjella har blitt klassifisert med dårlig tilstand etter kvalitetsnormen. Selv om ikke hytten ligger innenfor nasjonalt villreinområde er ferdsel er en utfordring for de fleste villreinområdene med negativ påvirkning på villreinen. Statsforvalteren uttaler at kommunen bør være forsiktige med å åpne opp for store hytter i områdene som grenser til leveområdene. Tilbygget er redusert noe i størrelse fra opprinnelig søknad og antall sengeplasser er tatt ned fra 10 til 8. Byggets bebygde areal vil fortsatt være på ca. 123 m², en økning fra 95,7 m² i dag.

Kommunen ser poenget i klagen om at antall sengeplasser ikke økes og at det er et positivt grep som er gjort knyttet til problemstillingen om økt ferdsel i området. Kommunen mener at avslaget også er bygget på utbygging i sårbare høyfjellsområder. Eiendommen ligger på ca. 1100 moh. Terskelen for utbygging i høyfjellsområder er blitt høyere, der denne eiendommen ligger over tregrensa i et sårbart område i snaufjellet. Inngrep her kan gi både nær- og fjernvirkning. Om en

videre utbygging kan skje, bør da som hovedregel avklares ved utarbeiding av reguleringsplan. Kravet om reguleringsplan er i hovedsak ikke satt for å åpne for at utbygging kan skje på etablerte enkelttomter, men slik at den samlede konsekvensen av utbygginger blir vurdert opp mot andre interesser og verdier i ett større område som kan bli påvirket av utbyggingene. I en planprosess vil det gjøres konkrete vurderinger av hvilket omfang utbygging skal skje i disse områdene.

I høringsuttalelsen fra Statsforvalteren nevnes det også at en slik utbygging i snaufjellet som det er søkt om her, bør skje gjennom plan. Bakgrunnen for dette er blant annet at det er mange hytter i området, som gjør det uheldig å behandle utvidelser og utbygginger gjennom dispensasjon og ikke en planprosess. Konsekvenser for villrein er også vanskelig å vurdere for enkelttiltak. Enkelttiltak vil i sum vil bidra til en negativ utvikling gjennom en bit-for-bit-nedbygging som er trussel for villreinen og andre arter i området. I en planprosess vil det gjøres grundige vurderinger knyttet til slike problemstillinger, samt at alle berørte med interesser innenfor områder kan komme med sine innspill og merknader.

Etter en konkret helhetsvurdering kan kommunen ikke se at vilkåret om at fordelene er «klart» større enn ulempene er oppfylt i denne saken. Dispensasjon kan derfor ikke gis, jf. § 19-2 annet ledd siste punktum.

Fordeler og ulemper

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. For å unngå at dispensasjoner blir hovedregelen, snarere enn unntaket, er det også viktig at det kan pekes på klare og spesifiserte fordeler som gjør seg særskilt gjeldende i den aktuelle saken. Som det fremgår av bestemmelsens ordlyd er det ikke tilstrekkelig at relevante fordeler ved dispensasjon er mer tungtveiende enn ulempene, de må være «klart større». I denne saken er det i tillegg tale om dispensasjon fra et plankrav. Spørsmålet er derfor egentlig ikke hvilke fordeler og ulemper som oppføring av tilbygget vil medføre, men fordeler og ulemper ved å gjennomføre en planprosess i tråd med plankravet. Plan- og bygningslovens utgangspunkt er at arealdisponering skal skje gjennom plan. Utbygging etter dispensasjon skal kun skje unntaksvis.

Klager viser til at kommunen har oversett eller lagt for lite vekt på behovet for modernisering og de positive effektene som en modernisering vil ha i dette tilfellet. Videre vises det til at kommunen har oversett miljøgevinster som et nytt bygg i dette tilfelle vil medføre. Klager trekker frem blant annet at fundament blir påler på fjell slik at inngrepet blir uten endring av faunen rundt hytten, torv blir lagt tilbake for å reetablere naturlig dekke og klager vil ikke så noe fremmed gress eller torv i områder, det skal ikke opparbeides permanent vei fra Fjellvegen til hytten, det er søkt om å etablere et minirensaneanlegg som gir en klar miljøgevinst i stedet for dagens snurredass som blir tømt i terrenget med ulempe for overflatevann, en ny hytte vil gi en klar gevinst med hensyn til energibruk, hytten vil få et nøytralt preg med utvendige vegger og vinduer i mørk tjærefarge.

Når det gjelder utvikling av eiendommen i tråd med dagens standarder er dette noe som normalt kan være en relevant fordel. Kommunen viser likevel det at dette først og fremst vil gjelde økning av kvaliteten på bebyggelsen og ikke økning av størrelsen. Unntak kan nok tenkes der modernisering forutsetter en viss økning i areal, for eksempel der et bad i utgangspunktet er for lite til å inneholde moderne fasiliteter som f. eks dusj. I dette tilfellet er det snakk om en eksisterende hytte på 95,7 m², noe som må sies å være en normal størrelse på en fritidsbolig. I fordelene det vises til kan ikke kommunen se at det vil tilsi at det må foretas en økning på nesten 30 m². At bygget skal plasseres på påler på fjell og at energibruken blir mindre utløser ikke et behov for en større fritidsbolig enn det som er der i dag. Det samme vil gjelde for argumenter om at det ikke blir permanent veg.

Når det gjelder argumenter om minirensaneanlegg som vil gi en klar miljøgevinst i stedet for dagens snurrenass som blir tømt i terrenget, er etter kommunens syn en fordel av samfunnsmessig betydning. Det er likevel ingenting som tilsier at dette ikke kan gjøres dersom fritidsboligen blir 30 m² mer enn dagens fritidsbolig. Isolert sett er det positive grep som gjøres når det gjelder terrenginngrep ol. Det vurderes likevel som at det trolig kan gjøres gjeldende for en rekke eiendommer. Ettersom dispensasjoner skal gis unntaksvis fremstår det vanskelig å tillegge slike generelle fordeler avgjørende vekt.

Videre vises det til i klagen at hverken økt belastning eller redusert belastning er et mulig utfall i denne saken. Det blir enten den samme familien i den gamle hytta eller den samme familien i den nye hytta med samme kapasitet. Det presiseres at ny hytte ikke legger objektivt til rette for økt bruk av eiendommen, ettersom det skal etableres samme antall sengeplasser som i dag. Det er ingen indikasjoner på at det påvirker villreinen at hytta blir noe større, når hytta er utenfor villreinområdet og innenfor et allerede etablert hyttefelt. Det legges også til at det fra før er et omfattende sti-nettverk både nedenfor og på baksiden av hytta, samt grusveg for biltrafikk like ved hytta.

Når det gjelder ulempene så er utbygging i disse områdene er problematiske, ikke bare for terreng og vegetasjon, men også for naturmangfoldet, spesielt knyttet til ferdsel og belastning på et villreinområde under sterkt press. Her vises det spesielt til uttalen fra miljøavdelingen hos Statsforvalteren og vurderingen gjort av kommunen når det gjelder naturmangfold i avslagsvedtaket. Det vises også til regionale føringer om bygging i snaufjell og sårbare fjellområder. Disse ulempene må veie tungt i denne sammenhengen. Fordelene kan ikke sies å være klart større enn ulempene.

Etter en konkret helhetsvurdering kan kommunen ikke se at vilkåret om at fordelene er «klart» større enn ulempene er oppfylt i denne saken. Dispensasjon kan derfor ikke gis, jf. § 19-2 annet ledd siste punktum.