



55/348 - Klage på vedtak gjort av utval for plan og utvikling. Dispensasjon frå plankrav. Riving av hytte og anneks og oppføring av ny hytte. Haugastøl

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
73/25	Utvalg for plan og utvikling	12.06.2025

Rådmannens innstilling

Saka blir lagt fram uten innstilling

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 73/2025 i møte den 12.06.2025

Behandling

Forslag fremmet av Anders Tørrisplass (H) på vegne av H og Ap:

Utvalg for plan og utvikling vurderer at klagen fra Statsforvalteren datert 22.04.2025 ikke gir grunnlag for å omgjøre vedtaket i sak 38/25.

Vedtaket gjelder riving av eksisterende hytte og anneks og oppføring av ny fritidsbolig på bebygd tomt innenfor eksisterende byggeområde.

Utvalget vurderer at tiltaket er behandlet som byggesak etter kommuneplanens arealdel punkt 1.2 e), og at alle vilkår er oppfylt:

- Ikke på dyrka mark eller stølsvoll
- Ikke ny avkjørsel til offentlig veg
- Ikke konflikt med grøntstruktur eller ferdsel
- Mer enn 50 meter fra vassdrag
- God tilpasning til terreng og landskap
- Ikke i snaufjell eller sårbart naturmiljø
- BYA innenfor tillatt ramme

- Tilfredsstillende VA og parkering
- Ingen støyutfordringer

Vedtaket fastholdes. Saken oversendes Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet for klagebehandling ved sette-statsforvalter.

- Forslaget trekkes.

Inger- Brit Vindegg (H) ba om gruppemøte. Møte ble hevet kl. 10:10. Møte ble satt kl. 10:15

Nytt forslag alternativ 1 fremmet av Anders Tørrisplass (H) på vegne av H og Ap:

Fremmer nytt forslag alternativ 1.

Forslag alternativ 2 fremmet av Runar Tufto (Sp) på vegne av Sp, Bl og Sv:

- Klaga blir tatt til følge. Vedtak i sak 38/25 den 3.4.2025 blir oppheva etter forvaltingslovas § 33 andre leddet, da dette er funne å vera ugyldig. Saka sendast tilbake til rådmannen for ny handsaming.

Votering:

Forslag alternativ 1 fremmet av Anders Tørrisplass (H) på vegne av H og Ap ble satt opp mot forslag alternativ 2 fremmet av Runar Tufto (Sp) på vegne av Sp, Bl og Sv.

Forslag fremmet av Anders Tørrisplass (H) ble vedtatt med 4 mot 3 (Sp, Bl, Sv).

Vedtak

- Utval for plan og utvikling kan ikkje sjå at det i klage dagsett 22.4.2025 kjem fram nye opplysingar eller er påvist sakshandsamingsfeil som gjer at vedtaket i sak 38/25 den 3.4.2025 heilt eller delvis må gjerast om. Saka sendast til Statsforvaltaren for vidare ekspedisjon til Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet for oppnemning av settestatsforvaltar

Saken avgjøres av

Om vedtaket gjort av utval for plan og utvikling i sak 38/25 den 3.4.2025 blir halde oppe, blir saka sendt til statsforvaltaren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for vidare oppfylging. Om klaga blir komen i møte, vil det vera klagerett på det nye vedtaket.

Vedlegg

- 1 Hol - Klage på vedtak om dispensasjon for riving og oppføring av en større hytte ved Haugastøl -.pdf
- 2 55/348/0/0 - Fråsegn til statsforvaltaren si klage
- 3 55/348 - Søknad om dispensasjon frå plankrav. Riving av hytte og anneks, og oppføring av ny hytte. Haugastøl
- 4 Søknad om dispensasjon
- 5 Situasjonsplan.pdf
- 6 Opphavleg søknad: Plan, snitt og fasade
- 7 Fråsegn frå villreinnemnda
- 8 Fråsegn frå statsforvaltaren
- 9 Oversiktskart
- 10 Revidert plan, snitt og fasade
- 11 55 348 KomTek 1
- 12 55 348 KomTek 2
- 13 55 348 KomTek 3

Saksopplysninger

I sak 38/25 den 3.4.2025 handsama utval for plan og utvikling søknad om dispensasjon frå plankravet i planføresegn 1.1 til arealdelen av kommuneplanen, for oppføring av hytte på eigedomen 55/348 til erstatning for planlagt riving av hytte og anneks. Rådmannen hadde innstilt på fylgjande vedtak:

«Søknaden om dispensasjon frå plankravet i planføresegn 1.1 til arealdelen av kommuneplanen for oppføring av ny hytte på eigedomen 55/348 som erstatning for planlagt riving av hytte og anneks, blir avslått med heimel i plan- og bygningslovas § 19-2.

Grunngjevinga er at at ein dispensasjon frå plankravet for oppføring av planlagte hytte i dette området, vil vera ei vesentleg tilsidesetting av føremålet med planføresegna. Det er heller ikkje er funne at fordelane med ein dispensasjon er vesentleg større enn ulempene. Jf. vurderinga som er gjort av søknaden.

Det må leggst avgjerande vekt på fråsegn frå Statsforvaltaren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus i brev av 31.1.2025 om at ein dispensasjon vil vera i konflikt med nasjonale og regionale interesser primært knytt til omsynet til villrein, men og ut frå omsynet til landskapet. Det må og leggst vekt på villreinnemnda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell si fråsegn ved brev av 30.1.2025, og deiras påpeiking av omsyn som må takast opp mot villreininteressene. Fordelane med ein dispensasjon er av generell og privat art, og desse fordelane ikkje funne å vera vesentleg større enn desse ulempene. Vilråra for at kommunen ev. kan gjera vedtak om dispensasjon er dermed ikkje til stades.»

I møtet vart det lagt fram eit alternativt forslag til vedtak, og dette vart vedteke med fire mot tre røyster:

«Søknaden om dispensasjon fra plankravet i planbestemmelse 1.1 til arealdelen av kommuneplanen for 55/348 - Søknad om dispensasjon fra plankrav for rivning av hytte og anneks, og oppføring av ny hytte innvilges.

Begrunnelse:

Dispensasjon vil ikke være en vesentlig tilsidesette av formålet med plankravet i planbestemmesler 1.1.

Viser til 27/2025 i kommunestyremøte den 20.03.2025 som konkluderer med at vilkårene for dispensasjon fra plankrav er innfridd og at naturmangfold og sårbare arter bør ivaretas med egnede virkemidler i ny kommuneplan som er under utarbeidelse.

Tiltaket ligger med god avstand til hensynsone H560-Bevaring naturmiljø/Randsone for villrein og det ligger flere fritidsboliger mellom tiltaket og nevnte hensynsone.

Tiltaket vil ikke flytte grensen for menneskeskapte terrenginngrep nærmere den registrerte randsonen for villrein

Vi konkluderer utfra 27/2025 i kommunestyremøte den 20.03.2025 at det vil være et mer formålstjenlig virkemiddel å styre allmenn ferdsel ved å legge om merkede stier og løype-traseer utenfor konfliktområdene, fremfor å stanse en videre utbygging som ellers vil føre i samsvar med arealdisponering i KPA 2014-2025

Vi konkludere med at dispensasjonens betydning for de hensyn som ligger bak kravet om reguleringsplan, og hensynene til villreinens beite- og leveområder av både lokal, regional og nasjonal interesse, ikke vil bli tilsidesatt i vesentlig grad dersom det blir gitt en dispensasjon som omsøkt i denne saken, jfr plan- og bygningslovens § 19-2 (2) 1. pkt

Ved å innvilge en dispensasjon fra plankravet vil omsøkt fritidsbolig kunne bygges ihht formålet i arealplankartet til KPA2014-2025, og samtidig bidra med å opprettholde sysselsettingen i kommunen både på kort og på lang sikt.

FORDELER:

1) Siden tiltaket ikke gir økt sengekapasitet vil påvirkningen på villreinområdet ikke endres.

2) Tiltaket må kunne regnes som en fortetning i eksisterende byggeområde. Tiltaket får nytt avløpsanlegg

3) I Kommunestyrevedtak sak 27/2025 er oppfatningen at det vil være et mer formålstjenlig virkemiddel å styre allmenn ferdsel ved å legge om merkede stier og løype-traseer utenfor konfliktområdene, fremfor å stanse en videre utbygging som ellers vil føre i samsvar med arealdisponering i KPA 2014-2025

4) Ved å innvilge en dispensasjon fra plankravet vil omsøkt fritidsbolig kunne bygges ihht formålet i arealplankartet til KPA2014-2025, og samtidig bidra med å opprettholde sysselsettingen i kommunen både på kort og på lang sikt.

5) Erstatning av eldre hytte med ny hytte som tilfredsstiller kravene til isolasjon i Tek17 vil være samfunnsnyttig med tanke på energi og miljø

6) Antall bygg reduseres fra 2 til 1

Vi er som det fremgår av den oppfatning at en planprosess i liten grad vil kunne tilføre ny og viktig kunnskap for de deler av nærområdet som ikke allerede er utbygd, samtidig som vi ser hvor viktig hytte-/ besøksnæringen er for kommunen og det lokale næringsliv. Hensynet til naturmangfold og sårbare arter skal likevel ivaretas, men da gjennom andre virkemidler. Fordelene ved å gi dispensasjon er etter dette vurdert til å være «...klart større enn ulempene.», jfr plan- og bygningslovens § 19-2 (2) 2. pkt.

Vilkårene for dispensasjon fra plankravet vurderes som innfridd, og byggeriet i seg selv er presentert for å være i samsvar med lov, forskrift og plan med hjemmel i lov (KPA2014-2025). Naturmangfold og sårbare arter er viktig å ivareta slik høringsinstansene påpeker, men egnede virkemidler bør inkorporeres i ny kommuneplan som nå er under arbeid, UPU gir på dette grunnlag, og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 (1) 1. pkt, dispensasjon fra plankravet som følger av pkt 1.1 i bestemmelsene til KPA2014-2025.»

-

Vedtaket er klagt på av Statsforvaltaren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus ved brev av 22.4.2025. Av klaga går det fram at tiltaket er funne å vera i strid med nasjonale og regionale føringar knytt til forvaltning av areal på høgfjellet. Det er her lagt vekt på omsynet til villreinen i Nordfjella, ved at tiltaket grensar til reinen sitt leveområde, og hytta vil ligge eksponert til i landskapet ved Haugastøl.

Når det er satt eit plankrav så er føremålet med det å vurdere eit større område under eitt, fastsette rammer for vidare utbygging ut frå heilskaplege vurderingar, der det m.a. takast omsyn til landskap, friluftsliv og naturmangfaldet. Dette gjer seg særleg gjeldande på høgfjellet med dei sterke almenne interessene som her gjer seg gjeldande. Å gje dispensasjon til planlagte utbygging på enkeltomt varetar ikkje desse omsyna.

Statsforvaltaren viser til tidlegare innsendte fråsegn til denne saka, der det er vist til nyare kartlegging av status og levekåra til villreinen i området. «Vi mener derfor kommunen ikke bør godkjenne nye hytter eller vesentlig utvidelse av hytter i disse områdene. Dette vil forverre situasjonen på sikt. Området ved Hallingskarvet utgjør viktige beiteområder som villreinen bruker mindre på grunn av forstyrrelser fra menneskelig aktivitet. Tatt denne situasjonen i betraktning, mener vi det derfor blir feil å godkjenne vesentlige utvidelser tett på villreinområdet.»

Statsforvaltaren ser at det i vedtaket til kommunen m.a. er argumentert med «at tiltaket ikke vil flytte grensen for menneskeskapte inngrep og at det er flere hytter mellom denne tomte og villreinområdet. Vi deler ikke dette synet fullt ut. Vi mener det er fornuftig å fortette eksisterende hyttefelt fremfor å ta i bruk nye områder, men denne fortettingen bør ikke skje i sårbare naturområder og arealer over skoggrensen, jf. nasjonale og regionale føringar. Her mener vi vidare fortetting vil forsterke det bebygde preget i negativ virkning. Den nye hytta er planlagt med store vinduer i fasaden mot sør. Dette vil forsterke eksponeringen av bygget i det åpne landskapet. Vi mener også den nye situasjonen for villreinen gjør at det må vises stor varsomhet i enkelte områder av kommunen, som Ustaoset og Haugastøl. Vi vektlegger også at det er mange «små» hytter som er tidstypiske for den perioden de ble bygd på 60- og 70-tallet. Det er derfor viktig å unngå en uheldig praksis ved å tillate vesentlige utvidelser av

hytter som ligger tett på villreinområdet og over skoggrensa. I tillegg til at det bebygde preget vil bli forsterket vil dette også forverre situasjonen for villreinen.

Statsforvaltaren ser og at det er argumentert med «at det er mer formålstjenlig virkemiddel å legge om merkede stier og løypetrasser utenom «konfliktområdene», fremfor å stanse videre utbygging. For villreinen vil omlegging av stier og løyper rundt Hallingskarvet trolig ha en positiv effekt. Som nevnt tidligere er det imidlertid uvisst når en plan for dette er på plass og hva resultatet av dette arbeidet blir. Vi mener derfor det ikke kan legges vekt på dette slik situasjonen er nå.»

Av kommunen sitt vedtak er det vist til som fordel «at ny hytte ikke gir økt sengekapasitet og at påvirkningen på villreinområdet derfor ikke vil endres. Dette er vi tvilende til. Kapasiteten på hytta vil økes betraktelig ved at hytta nesten dobles i størrelse, fra 50 til 90 m² BYA. Videre bygges det hems på en stor del av hyttas areal, ca 70 m². Selv om dette ikke er målbart areal hvor det er et stort areal som ikke kan utnyttes, så vil dette også gi økt kapasitet og trolig flere sengeplasser.»

Heile klaga ligg lagt ved.

-

Klaga vart oversendt ansvarleg søkar for ev. innsending av fråsegn til denne. Ved skjermbrev den 3.5.2025 uttrykker søkar at kommunen sitt vedtak er godt og grunngeve.

Statsforvaltaren si klage opplevast som upresis og urimeleg. Hytta vil ligge midt i sørvendt li med hytter på alle kantar, der dei fleste er større enn planlagte nye hytte. Villreinområdet ligg godt nord for hyttefeltet, og villreinnemndas fråsegn bør tilleggast avgjerande vekt,. Villreinnemnda uttrykker at: «I denne saka kan vi ikkje sjå at tiltaket vil føre til ei ytterlegare påverknad på villreinen i form av ferdsel inn i villreinområdet, enn det som er dagens situasjon. Vi legg til grunn i tilrådinga at ny hytte ikkje får auka kapasitet.»

Søkar peikar og på at statsforvaltaren sine merknader til storleiken på hytta, er upresis: «Kapasiteten på hytta vil økes betraktelig ved at hytta nesten dobles i størrelse, fra 50 til 90 m² BYA. Videre bygges det hems på en stor del av hyttas areal, ca 70 m².»

Eigedomen er i dag bygd på med hytte og anneks på til saman 63 m² BYA. Ny hytte er planlagt til 90 m² BYA. Noverande hytte har og hems, og talet på sengeplassar vil ikkje auke og dermed heller ikkje trafikk frå hytta. Om det skulle ha innverknad på vurderinga opp mot bruk av areal på hems til opphald, kan takhøgda ev. reduserast med 20 cm.

Forhold til overordnet plan

Arealdelen av kommuneplanen. I område på plankartet vist som eksisterande fritidsbygg

Miljøkonsekvenser

Viser til vurdering gjort i saksframlegget til sak 38/25 den 3.4.2025. Vedlagt

Økonomiske konsekvenser

Ikkje vurdert

Vurdering

Klaga er motteke rettidiq og blir tatt opp til handsaming.

Saksframlegget til sak 38/25 ligg lagt ved, og det visast til vurderinga som her vart gjort. Det er ikkje funne at det vesentlege nye opplysingar i saka etter dette.

Rådmannen finn likevel at det er utval for plan og utvikling som er nærast til å vurdere innkomne merknader i klagen, opp mot utvalet si grunngjeving og vedtak. Det visast her til saksframlegg og rådmannens innstilling til vedtak i sak 38/25 den 3.4.2025. Vilkåra for ev. unntak frå plankravet vart her drøfta, og funne å ikkje vera til stades. Innsendte søknad om dispensasjon vart da lagt fram for utvalet, med ei innstilling ut frå ei vurdering opp mot vilkåra som må vera til stades for ev. å kunne gjere vedtak om dispensasjon. Jf. plan- og bygningslovas § 19-2 andre leddet. Rådmannen legg difor ikkje fram ny innstilling til vedtak i denne saka.

-

Alternative vedtak kan vera:

1. Om utval for plan og utvikling finn å ikkje koma klagen i møte:
 - Utval for plan og utvikling kan ikkje sjå at det i klage dagsett 22.4.2025 kjem fram nye opplysingar eller er påvist sakshandsamingsfeil som gjer at vedtaket i sak 38/25 den 3.4.2025 heilt eller delvis må gjerast om. Saka sendast til Statsforvaltaren for vidare ekspedisjon til Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet for oppnemning av settestatsforvaltar.
2. Om utval for plan og utvikling finn at klaga blir komen i møte:
 - Klaga blir tatt til fylgje. Vedtak i sak 38/25 den 3.4.2025 blir oppheva etter forvaltingslovas § 33 andre leddet, da dette er funne å vera ugyldig. Saka sendast tilbake til rådmannen for ny handsaming.

-

På bakgrunn av at klaga er grunngjeve med at vedtaket er funne å vera i strid med nasjonale og regionale føringar knytt til forvalting av areal på høgjellet, er det tatt avgjerd om utsett iverksetting etter forvaltingslovas § 42 til klage er avgjort. Det fylgjer av byggesaksforskrifta § 7-1 bokstav e, at klaga da skal handsamast av klageinstansen innan 6 veker.