



55/348 - Søknad om dispensasjon frå plankrav. Riving av hytte og anneks, og oppføring av ny hytte. Haugastøl

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for plan og utvikling	

Rådmannens innstilling

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 leggast 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 leggast 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. Villkåra for at kommunen ev. kan gjera vedtak om dispensasjon er dermed ikkje til stades.

Saken avgjøres av

Utval for plan og utvikling

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Situasjonsplan.pdf
- 3 Opphavleg søknad: Plan, snitt og fasade
- 4 Fråsegn frå villreinnemnda
- 5 Fråsegn frå statsforvaltaren

6	Oversiktskart
7	Revidert plan, snitt og fasade
8	55 348 KomTek 1
9	55 348 KomTek 2
10	55 348 KomTek 3

Saksopplysninger

Saka gjeld planar om oppføring av ny hytte på fritidseigedomen 55/348, til erstatning for noverande hytte og bod. Eigedomen ligg i område vist som eksisterande fritidsbygg på plankartet til arealdelen av kommuneplanen, og ny hytte – plassert om lag same staden som noverande – ligg om lag 1085 moh. i ope høgfjellsområde med lite trevegetasjon. Planlagte tiltak i dette området har eit plankrav nedfelt i planføresegn 1.1.

Eigedomen er i dag bygd på med ei hytte med grunnflate på 50 m² BYA og anneks med grunnflate 13 m² BYA. Begge bygga er i dårleg stand, og det er funne mest føremålstenleg å rive desse, og oppføre ny hytte meg grunnflate 90 m² BYA. Noverande avløpsanlegg er planklagt sanert, til dagens reinsekraft og på situasjonsplanen vist mogeleg område for etablering av jordreinsanlegg. Eit område der det i dag er etablert fylling.

Det er søkt om dispensasjon frå plankravet. Søknaden er grunngjeve med at utbygging skjer i område til fritidsbustader og vil ikkje vera i strid med planens intensjon. Ny hytte plasserast om lag same staden som noverande hytte, som gjer at det blir lite inngrep i naturen og vil ligge gunstig til ut frå terrenget og ikkje skape silhuettverknad. Området rundt er bygd med hytter, og noko fjellbjørk aust på tomte vil skjerme for bygga. Ut frå plankartet, vil hytta ligge om lag 90 meter frå grensa til randsonen villrein. Ut frå at plasseringa av hytta er om lag der noverande hytte står, er det vurderast at tiltaket ikkje rører ved sårbart område i snaufjellet. Det er ikkje funne at tiltaket vil ha nemnande innverknad på natur- og friluftsinnteresser og kjem ikkje i konflikt med byggeforbod mot vann eller bekk.

Utvidinga av hytta er beskjeden, ligg i område bygd med hytter, det vil bare bli eitt bygg på eigedomen og det er ikkje funne at utbygging kjem i særleg konflikt med kriteri for eit unntak frå plankravet. Storleiken på hytta – 90 m² BYA – er og innanfor grensa for maksimal storleik for utvidinga hytter i LNF-område på snaufjellet, slik dette er nemnd i rettleiar ved handsaming av søknad om dispensasjon frå byggeforbodet i slike område. Planane om utbygging er ikkje for å auke overnattingskapasiteten, men modernisering og oppgradering av standarden. Noverande bygg på eigedomen har 3 soverom med 7 sengeplassar.

-

Det vart bede om fråsegn til dispensasjonssøknaden frå Statsforvaltaren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, Buskerud fylkeskommune og Villreinnemnda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell.

Statsforvaltaren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

I si fråsegn ved brev av 31.1.2025 viser statsforvaltaren til at det på høgfjellet er viktig at det utøvast ein streng praksis for nye byggetiltak, av omsyn til dei sterke ålmenne interessene som gjeld i slike område. Sjølv om ei sak kan ha liten innverknad isolert sett, vil den samla verknaden av tiltak over tid føre til ei uheldig lasting. Det må gjerast ei konkret vurdering av

søknaden , med avgjerande vekt på dei ålmenne interessene som plankravet skal vareta, m.a. landskap, friluftsliv og omsynet til villreinområdet som eigedommen ligg nære.

Nærleiken til villreinområde gjer at det er eit poeng å halde talet på hytter nede, for å avgrense påverknaden på villrein. Villreinstamma på Nordfjella er klassifisert med dårleg tilstand etter kvalitetsnorma som er utarbeidd, og negativ påverknad i form av auka ferdsel inn i villreinområde er ei utfordring. Også i Nordfjella. Statsforvaltaren meiner derfor at kommunen ikkje bør godkjenne nye hytter eller vesentleg utviding av eksisterande hytter i område nære villreinen sitt leveområde. «*Dette vil forverre situasjonen på sikt.*» Kommunen bør difor sjå til forslaget til den nye arealdelen, der det er forslag om å avsette dette området til LNF. Sjølv om det i dag er plankrav og tiltaket krev dispensasjon frå dette, vil eit framtidig LNF-føremål gjere det forbode med nye hytter. Det signaliserast med dette forslaget til føremålsending ei strengare forvaltning for vidare utbygging i desse områda.

I tillegg til klassifiseringa av villreinstamma i Nordfjella, viser Statsforvaltaren og til *Statlige planretningslinjer for areal og mobilitet* som trådde i kraft 24.1.2025, der det i pkt. 3.5 og 3.8 blir slått fast at det er viktig å unngå utbygging i og over skoggrensa og at «*arealplanlegginga skal bidra til å nå målet om ei heilskapleg og restriktiv arealforvaltning av villreinfjellet.*» Det blir vidare vist til «*regional plan for areal og transport i Buskerud 2018, Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2023-2027 og rettleiaren om fritidsbustader til Kommunal- og distriktsdepartementet frå 2022*». Alle er tydelege på at det ikkje bør leggest til rette for utbygging over skoggrensa og i overgangssona mot snaufjellet.

Statsforvaltaren meiner planlagte hytte er ei vesentleg utviding. Noverande hytte har grunnflate på 50 m² BYA, planlagt hytte er på 90 m² BYA med hems og ei mønehøgde på 5,5 meter. Hytta vil ligge eksponert i landskapet, det blir rådd til å ikkje bruke store vindauge. «*Dette vil spesielt påvirke nattlandskapet når hytta er i bruk, men vinduene vil også resultere i refleksjoner som er uheldig for landskapsopplevelsen generelt. For hytter over tregrensa er dette viktig å unngå. Vi vil derfor anbefale at utvidelsen av hytta blir redusert. Med utgangspunkt i den nære beliggenheten til villreinområdet, meiner vi det er et poeng at kapasiteten på hytta ikke utvides vesentlig, spesielt antall soverom.*»

Statsforvaltaren gjer fylgjande konklusjon:

«Tatt i betraktning av situasjonen for villreinen i Nordfjella og nasjonale mål om å bedre tilstanden, vil vi fraråde at søknaden innvilges. Vi meiner det ikke bør godkjennes vesentlige utvidelse at hytta slik det legges opp til her. Vi legger også vekt på at tomte er plassert over skoggrensa og ligger eksponert i landskapet. Videre må faren for en vanskelig håndterbar praksis vektlegges med tanke på lignende saker. Det er flere hytter ved Haugastøl hvor det kan være ønske om utvidelse.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken slik at vi kan vurdere om vi skal klage på en eventuell innvilgelse av søknaden.»

Villreinnemnda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell

Villreinnemnda uttrykker i si fråsegn den 30.1.2025 at dei er kritisk til bygging av nye hytter, og anna aktivitet, som ligg i nærleiken til villreinen sitt leveområde i Nordfjella.«*Det er*

naturleg at mykje av ferdsle frå hyttefeltet går inn i dei gode beiteområda for reinen, og kan føre til at områda går ut av bruk. Det er denne totale auken i aktivitet og ferdsle som er negativ.

Som nemnda har peika på i fleire av sakene i Hol kommune, er det eit mål å ta vare på dei relativt urørte gode beiteområda rundt Hallingskarvet. Det er difor viktig å unngå nye inngrep i utkantane som fører til auka ferdsle inn i villreinområdet.»

Det er i søknaden opplyst at noverande hytte har tre soverom, og det er planlagt like mange i den nye hytta. Ut frå dette er det funne at oppføring av ny hytte til erstatning for den gamle ikkje vil føre til auke av besøkande, «med påfølgjande ferdsle inn i villreinområdet, enn det som er situasjonen i dag.»

Villreinemnda gjer fylgjande konklusjon:

«I denne saka kan vi ikkje sjå at tiltaket vil føre til ei ytterlegare påverknad på villreinen i form av ferdsle inn i villreinområdet, enn det som er dagens situasjon. Vi legg til grunn i tilrådinga at ny hytte ikkje får auka kapasitet.»

Buskerud fylkeskommune

Ved brev av 30.1.2025 viser Buskerud fylkeskommune til vilkåra plan- og bygningslova har nedfelt for at kommune kan gjera vedtak om dispensasjon. Det er ikkje funne at dei interessene fylkeskommune har ansvar for å sjå til blir tatt vare på blir rørt ved, og fylkeskommunen har inga merknader til saka.

-

Ved skjermbrev den 12.3.2025 har søker sendt inn tilleggskommentar til statsforvaltaren og korrigert søknaden om dispensasjon. Det er i opphavleg søknad oppgjeve feil nemning på bygg som skal rivast, i tillegg til hytta. Dette bygget er ikkje uthus, men eit anneks med sengeplassar. Fylgjene av det er at utvidinga til personopphald/ overnatting er 27 m² BYA. Ikkje 40 m² som opplyst i opphavleg søknad, og som vart lagt til grunn for statsforvaltaren si fråsegn, og mykje av auken går med til auka tykkelse på veggjar for å få betre isolering av hytta. Ny hytte fører ikkje til auka overnattingskapasitet, noko det heller ikkje er ynskje om. Noverande bygningar på eigedomen har totalt 7 sengeplassar, og planløyninga for den nye hytta viser ei fornuftig løysing til opphald for 7 personar. Det blir vist til fråsegn frå villreinemnda knytt til dette, ut frå at tiltaket da ikkje fører til ytterlegare påverknad på villreininteressene.

Ut frå statsforvaltaren si påpeiking om storleik på vindauge, er det gjort endring av fasaden, som viser redusert areal på desse. Og det blir påpeika at det mønehøgda som er 5,5 meter, og ikkje gesimshøgda som statsforvaltaren skriv. Ei høgde i samsvar med slik høgde i gjeldande plan, og i retningsliner ved handsaming av søknad om dispensasjon ved utviding av hytter i LNF-område. Det blir og vist til godkjenning for utviding av hytte på eigedomen 55/398. (Eit vedtak som er klagt på av statsforvaltaren.) Hytta i denne saka er vesentleg mindre. Samt vedtak i fjor sumar om dispensasjon frå plankravet for oppføring av ny hytte på ubyggd eigedomen 5/80. Hytta i denne saka er erstatning for noverande bygg.

Forhold til overordnet plan

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

Miljøkonsekvenser

Sjå under «Vurdering».

Økonomiske konsekvenser

Ikkje vurdert

Vurdering

Bygging av hytter og frådeling for oppretting av fritidseigedomar har i Hol kommune skjedd over eit langt tidsrom, etter den til ein kvar tid gjeldande regelverk. Dette har ført til at det i kommunen er mange hytter i område utan detaljreguleringsplan. Slike områder omfattar store areal, med forskjellige landskapstyper både over og under skoggrensa. Etter at ordninga med krav om utarbeiding av kommuneplanar vart innført, vart rammer for kva utbygging som kan skje i slike områder regulert av arealdelen til kommuneplanen. I gjeldande plan er hovudkravet at slik utbygging ikkje skal skje utan utarbeiding av reguleringsplan. Planføresegn 1.1.

Kommuneplanen opnar for at det ved planar om utbygging kan gjerast ei konkret vurdering og avgjerd basert på tiltakets plassering, opplysingane i saka og kunnskapsgrunnlaget ein har på søknadstidspunktet, og ut frå denne vurderinga ev. gjera unntak frå plankravet. Føresetnaden er da at tiltaket etter denne vurderinga ikkje kjem i konflikt med opplista kriterier i strekpunkt til planføresegn 1.2 bokstav e. Kriterier som her er opplista tar og for seg interesser som statleg og regionalt mynde har eit ansvar for å sjå til at eit tiltak ikkje er i strid med, og – jf. plan- og bygningslovas § 1-4 andre leddet – skal bygningsmynde da hente inn fråsegn frå desse. Mottekne fråsegner frå statleg og regionalt mynde må da leggast avgjerande vekt på ved vurdering opp mot aktuelt strekpunkt og vidare sakshandsaming. Om ei utbygging er i konflikt med kriteria som er lista opp for eit ev. unntak, må ei avklaring om slik utbygging kan skje da få si vurdering ved utarbeiding av reguleringsplan, eller ved handsaming av søknad om dispensasjon frå plankravet.

I denne sak er det søkt om dispensasjon frå plankravet, og med tilvising til fråsegner frå statsforvaltaren og villreinnemnda til denne søknaden kan heller ikkje unntaket frå plankravet vurderast å vera til stades.

Ein søknad om dispensasjon handsamast etter reglane i plan- og bygningslovas (pbl.) § 19-2. Det er her m.a. krav om at for å kunne gje dispensasjon må denne ikkje vesentleg setja til side føremålet bak planføresegn eller arealbruk vist i plan, og nasjonale eller regionale interesser må ikkje vesentleg bli satt til side. I tillegg skal fordelane med å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene. Med fordelar er det i hovudsak meint i høve til samfunnsinteressene. Sjølv om desse to kumulative vilkåra er til stades, står kommunen fritt til å ta avgjerd om dispensasjonssøknaden blir komen i møte eller ikkje. Ingen har krav på å få innvilga ein dispensasjonssøknad.

Vurdering opp mot plan- og bygningslovas § 19-2 er eit rettsanvendelsesskjøn, der det ikkje skal leggst avgjerande vekt på presedens/ omsynet til likehandsaming. Tilvising til liknande saker i området og vedtak om dispensasjon frå plankrav kan difor ikkje tilleggst særleg vekt.

Av dei nyare sakene det blir vist til er ei klagesak som ikkje er avslutta (eigedomen 55/398) der utfallet av klagehandsaminga er uviss. Og ei sak som gjeld ei ubygd tomt nære riksvegen, der statsforvaltaren i si fråsegn ikkje hadde «*spesielle merknader ut fra nasjonale og viktige regionale interesser innenfor våre ansvarsområder.*»

Føremålet med utarbeiding av reguleringsplan er for å sikre klare juridisk bindande rammer for kva utbygging som kan skje i eit område, der alle med interesser i området kan koma med sine innspel og synspunkt i planprosessen og bli gjort avklaringar opp mot nasjonale og regionale føringar, rettleiarar og forventningar. Og – der det blir opna for utbygging – fastsetting av plassering, grad av utnytting, målemetode og høgder m.m. Rammene for utbygging som er gjeve i planføresegn 2.1 gjeld bare der det er funne at unntaket frå plankravet er til stades. Kommunen vil normalt ikkje å bruke ressursar på utarbeiding av reguleringsplanar for enkelttomter, da ein detaljreguleringsplan bør omfatte eit større naturleg avgrensa område. Om ei utbygging da kan skje må da få si avklaring ved søknad om dispensasjon frå plankravet.

I dette området må landskapet og nærleiken til villreinområde vektleggast, og der planar om betring av villreinen sine levekår vil kunne vera ein avgjerande del av konsekvensutgreiinga til ein reguleringsplan. Saman med andre omsyn til landskapet og naturmangfaldet i eit høgfjellsområde. Dette er omsyn som det er lagt vekt på i gjeldande arealdel av kommuneplanen, jf. plankravet om eit tiltak er i konflikt med omsyna til desse interessene.

Om planlagte utbygging i denne saka vil vera ei vesentleg tilsidesetting av føremålet med plankravet, så må dette vurderast opp mot kva ein reguleringsplan ville ha avklart. Sett opp mot rammene som gjeld i dag, tilhøva i området ut frå plassering, infrastruktur og utbygging som har skjedd i området. Dispensasjonen gjeld for oppføring av ny hytte i høgfjellsområde til ersatning for noverande hytte og anneks. Eit tiltak som som av villreinnemda og statsforvaltaren har noko ulik vektlegging av ut frå omsynet til villreininteressene. Begge viser likevel til at kommunen må vera varsam med å gje dispensasjon for tiltak nære villreinen sitt leveområde, som kan føre til auka ferdsel inn i slikt område.

Omsynet til villreinen er knytt til at «*ferdsla frå hyttefeltet går inn i dei gode beiteområda for reinen, og kan føre til at områda går ut av bruk.*» Slik villreinnemnda uttrykker det, og at det da ikkje bør opnast for nye hytter og ei vesentleg auke av areal på eksisterande hytter som kan føre til auke av overnattingskapasiteten. Rådmannen er her samd med statsforvaltaren at planlagt utforming av ny hytta vesentleg utviding utviding, som peikar på at noverande hytte har grunnflate på 50 m² BYA, planlagt hytte er på 90 m² BYA med hems og ei mønehøgde på 5,5 meter. Statsforvaltaren si fråsegn var knytt til opphavleg søknad, før det vart korrigert at uthuset med grunnflate 13 m² BYA var eit anneks, men kan ikkje sjå at dette kan ha avgjerande innverknad på stasforvaltaren si vurdering.

Sjølv om planteikning viser ei innreiing av soverom tilsvarande dagens situasjon, er det likevel ei vesentleg auke i høve til i dag. Der ein da ikkje bare må sjå på areal, men og ei

mønehøgde som gjer at hytta får ein stor hems som gjer at overnattingskapasiteten kan aukast. Mønehøgda er lik maksimal mønehøgde for hytter der det er funne at unntaket frå plankravet er til stades og bare som retningsline ved søknader om dispensasjon frå byggeforbod i LNF-område.

Tilvisinga til dette kan dermed ikkje tilleggst avgjerande vekt ved handsaming av ein søknad om dispensasjon frå plankravet. Det er ikkje opplyst mønehøgde på noverande hytte, men av bilete kjem det fram at denne er vesentleg lågare. Ei hytte med mønehøgde på 5,5 meter gjer og at påverknaden på landskapet blir større, og det bygde preget i området aukar.

Endringar som er gjort av storleik på vindauga – for å koma i møte statsforvaltaren si merknad knytt til det – er heller små, og dermed ikkje funne å ha avgjerande innverknad på statsforvaltaren si vurdering knytt til dette.

Sjølv om villreinnemnda har vurdert at dei ikkje kan sjå at tiltaket fører til ytterlegare påverknad for villreinen, er det da lagt il grunn «*at ny hytte ikkje får auka kapasitet.*» Ut frå ei samla vurdering av innkomne fråsegner, knytt villreininteresser og landskapspåverknad, må det stillast særlege krav til medverknad for avklaring om planlagte tiltak kan gjennomførast i slike område, og ut frå tiltakets utforming, plassering i landskapet, landskapstypen og omsynet til villreinen, er det funne at ein dipensasjon vil vera ei vesentleg tilsidesetting av føremålet med plankravet i planføresegn 1.1.

Ny kunnskap om status til villreinen gjer at det må leggst vekt på føre var prinsippet i naturmangfaldlova, og her vera varsam med tiltak som kan føre til negative verknader for villreinen. Noreg har eit ansvar å ta vare på villrein, både nasjonalt og internasjonalt. Det må da leggst vekt på statsforvaltaren og villreinnemnda sine fråsegner, som skal sjå til at det blir tatt omsyn til villreininteressene ut frå dagens kunnskap.

Med tilvising til mottekne føresegner frå villreinnemnd og statsforvalter basert på den kunnskapen ein har i dag, må planlagt tiltak vurderast til å vera av ulempe for villreininteressene, og omsynet til landskapet. Fordelane med ein dispensasjon er av generell og privat art som alle kan gjera gjeldande, og desse fordelane kan ikkje vurderast til å vera av slik tyngde at det veg opp for ulempene knytt til regionale og statlege interesser. Det andre vilkåret kommunen har for ev. å kunne gjera vedtak om dispensasjon, er da heller ikkje til stades.