

SØKNAD OM UNNTAK (primært) ELLER DISPENSASJON (subsidiært)
FRA SLOKKEVANNS-/PLANKRAV

B-1

Fjellvegen, gnr/bnr 55/238 - MINIHYTTE

22.03.2024

BAKGRUNN/REDEGJØRELSE

Det planlegges oppført en såkalt mikro- eller minihytte på gnr/bnr 55/238. Tomten er uregulert, og i kommuneplanens arealdel avsatt til fritidsbebyggelse, et formål tomten har hatt siden den ble skilt ut og solgt av kommunen i 1956. Den er omgitt av bebygde eiendommer på alle sider, og ligger i et etablert hytteområde på Haugastøl med relativt store tomter og dermed nokså spredt bebyggelse.

Tiltakshaver er ansvarlig søkers/prosjekterendes mor. Hun har allerede en hytte på Haugastøl som hun er svært glad i, hvor hun tilbringer mer enn halve årets dager. Imidlertid begynner hun å bli en eldre dame. Med sine 76 år klarer hun fortsatt å gå den bratte bakken opp til hytta, men innser motvillig at det om kun få år kan bli et problem å komme seg fram dit på egne ben. Hun kan ikke se for seg å forlate Haugastøl, og ønsker derfor sammen med familien å bygge en ny hytte i området, på en lettere tilgjengelig tomt, for om mulig å kunne forlenge hyttetilværelsen med ytterligere et tiår. Og etter 20 år på en hytte på drøye 70 m² ser både hun og familien tydelig at vi faktisk ikke trenger så mye plass. Vi har derfor lyst til å nedskalere kraftig, og bygge en hytte som er akkurat stor nok for hennes og familiens behov.

Den planlagte nye hytta er derfor på kun 29 m² BYA. Den suppleres med en utebod på 9 m² BYA, sammen med tak over inngangsparti vil totalt areal for tiltaket være 41 m² BYA. Dette utgjør ca en femtedel, nærmere bestemt 22%, av tillatt BYA på tomten.

Tomta er knyttet til Fjellvegen via privat vei. Det vil være parkering for to biler på selve tomten, eiendommen disponerer i tillegg to vinterparkeringsplasser på Haugastøl Vest parkering. Det foreligger tillatelse fra Statens Vegvesen for utvidet bruk av eksisterende avkjørsel.

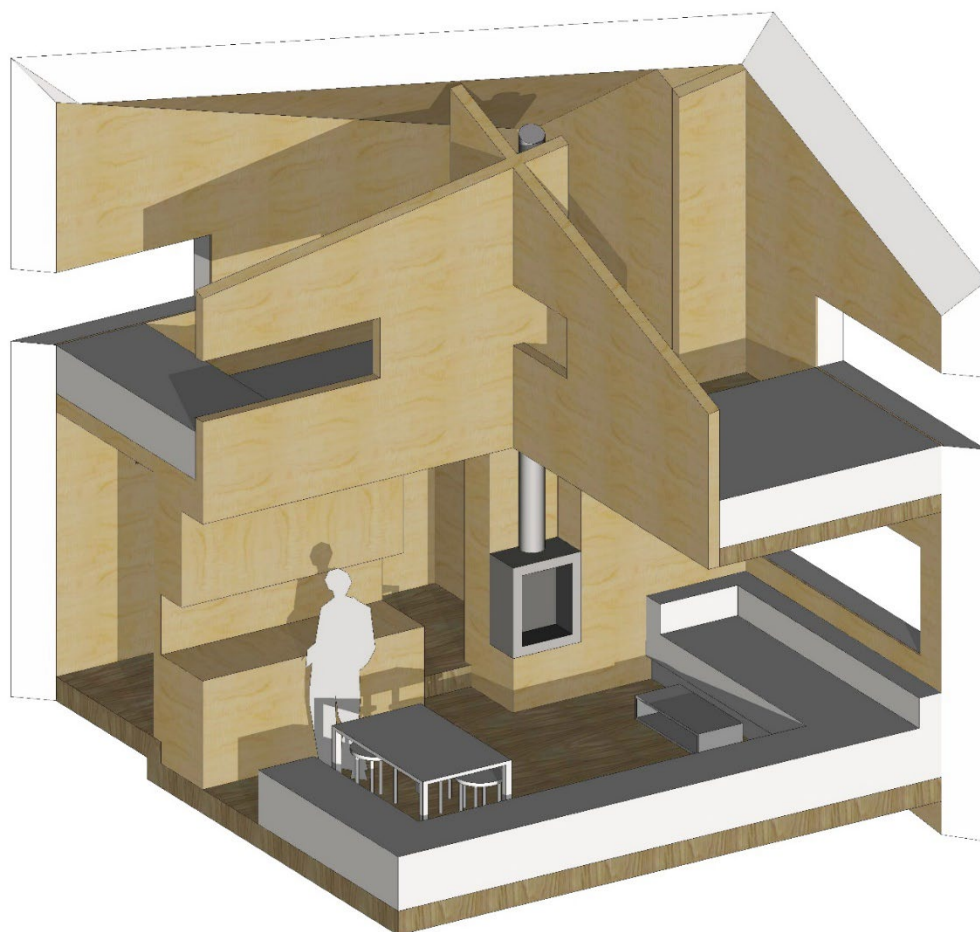
Vannforsyning løses med brønn på tomta. Det planlegges på dette stadiet ikke for innlagt vann/avløp, men det utelukkes ikke at dette vil bli omsøkt i en senere fase.



planlagt hytte ▲ i situasjonsoppriss, sett fra sør

Ved utformingen av hytta er det tatt utgangspunkt i **tradisjonell fjellhyttearkitektur** med hensyn til materialer, farger, enkle detaljer og arealøkonomisering. Samtidig er arkitekturens uttrykk **i tråd med dagens byggeteknikk**. Hytte og bod oppføres med **tak og fasader i tre**, behandlet med tretjære i **mørk naturfarge**. Bygningen utføres med saltak, takvinkler og høyder er **i samsvar med kommuneplanens krav**. Mønelinje er plassert for å oppnå full høyde kun der dette er strengt nødvendig, slik **reduseres bygningens volum og fasadehøyde** samtidig som alle sentrale funksjoner gis tilstrekkelig rom. Bygget plasseres **i samsvar med terrengfallets retning**, på tomtens flateste parti. Fundamentering skjer på seks påler, tiltaket medfører dermed **ingen graving eller oppfylling av terreng**. Plasseringen ved enden av eksisterende vei er valgt for å **unngå videre framføring av vei** i terrenget. Hytta ligger da inntil en liten bjørkeskogsklynge på tomten, og vil fra avstand i stor grad være **skjult av denne**. Bygget ligger i skålformet terreng med høyere terreng både bak og på begge sider og vil dermed **ikke gi silhuettvirking** fra noen kant. Den inngår i en **naturlig sammenheng** med øvrige hytter i området rundt tomten, og **innordner seg strukturen** i denne sammenhengen uten å skille seg ut som et nytt og dominant volum.





Det har vært et hovedmål i prosjekteringen å begrense hyttas areal til det aller mest nødvendige, samtidig som den skal kunne fungere tilfredsstillende, i hovedsak for én person, men også for en familie. Årsakene til denne arealbegrensningen er flere. Som nevnt over har vi erkjent at vi trenger svært lite plass for å ha et godt hytteliv, så lenge viktige funksjoner er ivaretatt.

Vi ønsket å sette **så lite fysisk fotavtrykk** som mulig på tomten, og fullstendig unngå graving, fylling og planering, for å i så liten grad som overhodet mulig endre den høyfjellsnaturen vi reiser til Haugastøl for å oppleve. Av den grunn legges det opp til enkel pålefundamentering, tanken er at hvis hytta en dag skulle fjernes ville den **ikke etterlate seg spor i terrenget**. Samtidig er det en åpenbar sammenheng mellom areal og ressursbruk. Vi ønsker å bygge en **bærekraftig hytte** som krever minimalt av materialer til selve byggingen, og som også vil kreve lite ressurser til oppvarming og øvrig drift. Etter vår oppfatning vil det være nødvendig fremover å dreie hyttebygging mer i denne retningen hvis den skal være bærekraftig, både ut fra et **ressurssynspunkt** og med tanke på **naturforvaltning**. Gjennom å bygge denne hytta vil vi vise at en hytte kan være svært liten og likevel mer enn stor nok.

1. SØKNAD OM UNNTAK ELLER DISPENSASJON FRA KRAV TIL SLOKKEVANN

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

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

Vi ser fra flere andre byggesaker på Haugastøl at det ikke har vært stilt krav til slokkevann etter PBL §27-1. Vi vet imidlertid at det i andre byggesaker i kommunen har vært praksis å søke om dispensasjon fra dette kravet, og at denne blir innvilget.

Dersom departementets presisering er tatt til følge og/eller at kommunens praksis om å frafalle kravet er så innarbeidet at det i realiteten er satt til side søker vi om **unntak** fra krav til slokkevann.

Dersom det ovenstående ikke er tilfelle søker vi i stedet om **dispensasjon**, med de følger det får for saksbehandling og gebyrfastsetting.

Det opplyses i den forbindelse om at nærmeste hytte ligger med en avstand på 64 m fra den planlagte bebyggelsen. Vegetasjonen på tomta består i all hovedsak av lave vekster og utgjør med dette begrenset spredningsfare. Sommerstid er det vei helt fram til tomta, med god tilgang for brannbil. Vinterstid anses det at snøen vil utelukke brannspredning.

2. SØKNAD OM UNNTAK FRA PLANKRAV

Det søkes herved om unntak fra **1.1 Plankrav etter § 11-9 nr.1** i Kommuneplanens arealdel for Hol, 2014-2025, hvor det kreves vedtatt reguleringsplan før godkjenning av tiltak i områder for bygninger og anlegg. Vilkår for unntak er presisert i under kommuneplanens punkt **1.2: Unntak fra plankrav § 11-10 nr. 1, e).**

Vi anser at samtlige vilkår imøtekommes i tiltaket, og at unntak dermed bør kunne innvilges.

Vi er imidlertid kjent med at det i det siste har vært knyttet usikkerhet til punktene som gjelder sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold, og velger derfor i det følgende å redegjøre nærmere for dette.

SÅRBART OMRÅDE I SNAUFJELL:

Nasjonale retningslinjer gir tydelige føringer for bygging i høyfjellsområder. Dette beskrives bl.a. i Kommunal- og distriktsdepartementets «Rettleiar om planlegging av fritidsbustader»:

I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023 er det framheva at fylkeskommunane og kommunane skal leggje til rette for ei berekraftig utvikling i fjell og utmark, og ha særleg merksemd retta mot område med stort utbyggingspress. Kommunane bør unngå nye hytteområde over skoggrensa, fortette eksisterande fritidsbustadområde og sikre større, samanhengande område utan hytter i fjellområde med stort press på areala.

Det kommer altså tydelig fram at det ikke er nye enkelthytter i eksisterende felt det er tale om her, men derimot å unngå nye hytteområder over skoggrensa. I stedet anbefales det gjennomgående i veilederen å heller fortette eksisterende hytteområder:

I Meld. St. 13 (2020–2021) Klimaplan for 2021–2030 er det framheva at kommunane bør utnytte potensialet for fortetting og transformasjon før nye utbyggingsområde blir tekne i bruk. Fritidsbustader bør lokaliserast innanfor eller i nærleiken av eksisterande byggeområde.

Ifølge hytteveilederen er overgangssona til skoggrensa definert som et belte på 50 m over og under skoggrensa. Den aktuelle eiendommen i denne søknaden har bjørkeskog både på tomta og på oversiden av denne, og defineres dermed som beliggende i overgangssona til skoggrensa, men altså ikke over.

Grunnen til at nasjonale myndigheter advarer mot nye hyttefelt i slike soner er bl.a. at området er visuelt sårbart, slik at tiltak kan være synlige på lang avstand. Dette gjelder både bygninger, terrenginngrep i forbindelse med bygging, og veier som leder fram til eiendommene. Det er derfor viktig å arbeide bevisst med tilpasning til landskap og vegetasjon også ved fortetting av eksisterende hyttefelt.



hytta er omkranset av større hytter på alle sider ▲ og føyer seg naturlig inn i hyttefeltet



plasseringen i skjul bak trærne ▲ gir den planlagte hytta minimal synlighet fra avstand

Det har vært fundamentalt for oss å ta hensyn til dette i prosjekteringen av denne hytta, og spesielt i vurderingen av plassering på tomten. Hensynet til maksimering av utsikt ville ha ledet til en plassering høyere i terrenget, med frie siktlinjer på alle kanter. Imidlertid har vi valgt å legge oss lenger nede, hvor terrenget flater seg litt ut, i ly av en liten treklynge, med kort avstand til eksisterende vei. Ved denne plasseringen oppnår vi at det ikke kreves noen terrengtilpasning for å oppføre hytta, veien trenger ikke å forlenges, og trærne vil gi oss en skjerm som demper inntrykket av hytta og gjør den nærmest usynlig fra de tre sidene som har innsyn til tomten.

Den valgte plasseringen gjør at tiltaket i svært liten grad påvirker inntrykket av dette området, både sett fra avstand og på nærmere hold. **Tiltaket anses ikke å på noen måte forringe områdets uttrykk og karakter.** I det aktuelle området finner vi flere hytter som i betydelig større grad preger silhuetten og inntrykket av snaufjellet, i denne situasjonen er det dermed svært lite sannsynlig at det vil være mikrohytta som kommer til å stikke seg ut.

Som kontekst fremholdes det at arealdel av kommuneplan for øvrig tillater en utbygging på maks BYA 126 m² i LNF-områder i overgangssona i sårbare snaufjellsområder. Det planlagte tiltakets samlede areal utgjør en tredjedel av dette.

Vi legger til grunn at det nylig, i sak 510/22, er gitt tillatelse til tilbygg på 43 m² til eksisterende hytte på gnr/bnr 55/353, beliggende nær tomten denne søknad omfatter men høyere i terrenget, uten tilsvarende vegetasjon på tomten og med betydelig mer eksponert situasjon. Samlet areal på tomten ble dermed 125 m² BYA. Det ble ikke stilt plankrav i forbindelse med søknaden, som altså av kommunen ble definert til å komme inn under unntakene i kommuneplanens arealdel, som bl.a. omhandler sårbare områder i snaufjell. Det må være rimelig å legge til grunn at selve definisjonen på sårbart snaufjell ikke har endret seg over tiden som har gått siden vedtaket i 2022.

Vi anser dermed at en mikrohytte på gnr/bnr 55/238, beliggende i overgangssonen til snaufjell, i et hyttefelt med nabohytter på alle sider, flere av dem høyere opp i terrenget, ikke kan sies å være i konflikt med punktet om bygging i sårbart snaufjell. Hytta har med sin plassering på tomten minimert mulig visuell virkning både fra avstand og fra nært hold, og anses ikke å være i konflikt med hensynene denne bestemmelsen er ment å ivareta.

OMRÅDER SOM ER VIKTIGE FOR NATURMANGFOLD:

Vi er også kjent med at det i det siste har vært aktuelt i kommunen å veie fortetting av eksisterende hyttefelt opp mot vern av villreinstammen i Nordfjella. Vi søker i det følgende å redegjøre for i hvilken grad dette vernehensynet er relevant for bygging på den aktuelle tomten.

I villreinsammenheng er fjellområdet Haugastøl sogner til definert som Nordfjella, delområde 2, spesifikt bremmene rundt Hallingskarvet. Den nordlige delen av Haugastøl ligger til vestlig del av dette området. Østlig del er definert til å strekke seg fra lenger sør på Haugastøl og nedover i dalen.

Det er i **NINA-rapport 634 "Villreinen i Nordfjella" (2011)** trukket opp en grense for villreinens biologiske leveområde som viser reinens sannsynlige arealbruk. Grensa er basert dels på faktiske observasjoner, dels på historisk utbredelse og dels på vurdering av egnet habitat, og er som rapporten slår fast altså ingen eksakt fasit. Kommuneplanen deler dette området i to soner, Nasjonalt villreinområde, og Randsone villrein. Om randsone villrein sier kommuneplanen at:

I randsone til nasjonalt villreinområde skal det kunne legges vekt på reiselivets arealbehov, så vel som villreinens behov.

Vår aktuelle tomt ligger like utenfor grensa til randsone villrein, og omfattes altså ikke av denne. I praksis spiller dette ikke så stor rolle, det er ikke sannsynligheten av forekomsten av rein på tomta som er avgjørende her, den er nokså liten, og avgrenses også naturlig de bakenforliggende hyttene. Det vesentlige er at tomta ligger i nærheten av randsone til reinens antatt mulige biologiske leveområde, og at trafikk fra hytta vil føre inn i dette området. **I den forstand vil alle tomter i et hyttefelt beliggende langs områdegrensa måtte behandles under ett, uansett faktisk avstand til randsonegrensa, da de alle benytter samme løypenett.**

I NINA-rapporten er det angitt særskilte fokusområder innen reinens leveområde som anses å ha særlige forvaltningsutfordringer og som dermed har behov for målrettede tiltak. Vårt tiltak sitt nærmeste fokusområde, "Austområda mot Geilo" strekker seg fra innenfor Ustaoset, forbi Geilo og Hol, og avsluttes nordøst for Hemsedal, og har som hovedutfordring "turisme innan vinterbeiteareal".

Det er verdt å merke seg at Haugastøl med tilhørende fjellområde imidlertid ikke ligger i et slikt fokusområde, men derimot i en sone hvor det ikke er angitt særskilte utfordringer.

På grunn av et utbrudd av skrantesjuka i 2016 ble hele Nordfjella-villreinstammen i delområde 1 pluss store deler av delområde 2 avlivet. Det foregår fortsatt kontrollert nedskyting av bukk i delområde 2, av hensyn til smittesituasjonen. Ifølge **"Tiltaksplan for Nordfjella villreinområde" (desember 2023)** er dette den konkrete grunnen til at Nordfjella er klassifisert med "dårlig kvalitet" i **Kvalitetsnorm for villrein (2022)**. Denne klassifiseringen har altså ikke noe med hyttebygging eller ferdsel i villreinområder å gjøre. Og som tiltaksplanen redegjør for anses det at bestanden raskt vil ta seg opp straks smittesituasjonen er under kontroll og avlivingen av bukk kan opphøre, foreløpig antatt til å kunne skje i 2024-26. **Tiltaksplanen konkluderer for øvrig med at på tross av skrantesjukesituasjonen har tilstanden til reinen i Nordfjella vært god, og at det ligger godt til rette for å reetablere bestanden.**

Videre stadfester tiltaksplanen at vinterbeitene rundt Hallingskarvet er klassifisert med god tilstand (grønt), men at det likevel bør vurderes tiltak for å legge til rette for at reinen i større grad skal ta dem i bruk. For den østlige delen, som strekker seg fra Haugastøl og østover, peker Kvalitetsnormen på høy byggeaktivitet rundt Geilo med påfølgende stor menneskelig aktivitet og ferdsel i området som sannsynlig årsak til at reinen holder seg unna. I vestlig del, som ligger fra Haugastøl og vestover, og som er den mest aktuelle for vårt tiltak, er reinen oftere innom, påvirkningen på reinen synes mindre, og

den arealunnnvikelsen som skjer styres ifølge Kvalitetsnormen sannsynligvis mest av jakta, pluss i noen grad av løypenettet.

Tiltakene som foreslås i Tiltaksplanen for områdene langs Hallingskarvet både i både østlig og vestlig sone knytter seg dermed i all hovedsak til skiløypene. Det foreslås konkret at kommunen bør vurdere om enkelte løyper skal legges om, eller stikkes seinere på året. I tillegg bes det om at kommunen vurderer begrensninger på motorferdsel inn i området, men da de aktuelle veiene i liten grad brøytes vil konsekvensen for vinterbeitet uansett være av mindre betydning.

Det er samtidig også verdt å merke seg at tiltaksplanen ikke noe sted tar til orde for begrensning i fortetting av hytteområder. For enkelte soner i Nordfjella vurderes det grep knyttet til DNT-hytter, men private hytter er ikke nevnt i tiltakene som foreslås. Dette henger trolig sammen med observasjonene i NINA-rapporten, hvor det slås fast at reinen holder avstand til hytteområder og DNT-hytter, men kun i rundt 1 km radius rundt DNT-hyttene, og at det dermed er rimelig å anta at det er det tette løypenettet rundt hyttefeltene, og ikke selve hyttene, som gjør området mindre interessant for villreinen.

Det faglige grunnlaget som foreligger peker altså entydig i vårt aktuelle villreinområde på begrensninger knyttet til løypenettet som relevant tiltak. Dette er forhold som må ivaretas av kommunen, som bør vurdere hvordan løypenettet skal legges til rette for ferdsel, og hvordan og i hvilken grad markedsføringen av Hol som destinasjon for friluftaktivitet skal foregå.

Dersom man skal rettferdiggjøre et så inngripende tiltak som det å legge begrensninger på private grunn- og hytteeieres bygging på egne eiendommer i eksisterende hyttefelt er så bør man klart sannsynliggjøre at effekten av dette tiltaket vil være betydelig, målt opp mot effekten av de tiltak som faktisk foreslås i de faglige utredningene som foreligger. Hvis en slik inngripen skal kunne forsvares bør det faglige grunnlaget være sterkt, entydig og udiskutabelt.

I tillegg: Denne fortettingen utgjør en forsvinnende liten del av den totale turistkapasiteten, en turisme det åpenbart synes ønskelig for kommunen å opprettholde. Dersom private tomte- og hytteeiere blir pålagt å bære den hele og fulle byrden ved at den tallmessig svært begrensede potensielle trafikk inn i villreinområdet deres sengeplasskapasitet utgjør skal begrenses, mens det samtidig oppfordres sterkt til friluftslivsturisme i nøyaktig det samme området kanalisert gjennom kommersielle aktører, reiser det noen interessante spørsmål om forholdsmessighet og likebehandling som kommunen i så fall bør redegjøre for.

På det nåværende tidspunkt foreligger det et fylldig grunnlag for å kunne ta forvaltningsavgjørelser ut fra kunnskap om villreinens levevilkår. **Både Kvalitetsnormen fra 2020, NINA-rapport 634 fra 2011 og nå altså også Tiltaksplan for Nordfjella villreinområde fra 2023 redegjør grundig for status, utfordringer og relevante tiltak.** Som det slås fast i tilsvarende tiltaksplan for Hardangervidda: det er forholdsvis god kunnskap om utfordringene villreinen står ovenfor. Vedtak som berører hensyn til villrein må derfor forutsettes å tas i samsvar med konklusjonene i materialet som foreligger.

Den aktuelle tomten ligger ikke innenfor randsonen til villreinområdet. Nærområdet den knytter seg til har relativt god villreinstatus sammenlignet med andre områder i kommunen. Haugastøl og fjellområdet innenfor er ikke definert som fokusområde med behov for særskilte tiltak. Den nylig utarbeidede Tiltaksplanen for Nordfjella villreinområde peker på løypekjøring, ikke på begrensning av hyttebygging, som relevant tiltak. Vi anser at det dermed ikke er grunnlag for å hevde at den fortetting i etablert hytteområde som tiltaket på gnr/bnr 55/238 medfører er i konflikt med hensynet til naturmangfold.

KONKLUSJON PÅ SØKNAD OM UNNTAK FRA PLANKRAV:

Arealplaner er et viktig lovpålagt verktøy for kommunene som sikrer helhetlig planlegging og utvikling ut fra et langsiktig perspektiv. Denne type planlegging ivaretar de lokaldemokratiske prinsippene om at alle berørte kan medvirke til planene gjennom innspill og innsigelser og alle har samme rett til å bli hørt. Vedtatte planer fungerer som en juridisk bindende kontrakt mellom politikerne og borgerne.

Man må nødvendigvis kunne legge til grunn at når kommunen har nedlagt et betydelig arbeid i å utarbeide en kommuneplan så er denne planen å regne som gjeldende, inntil ny plan foreligger. Når områder i arealplan dermed er avsatt til fritidsbebyggelse må man kunne gå ut fra at de politiske myndigheter som har vedtatt planen har ansett at disse områdene faktisk er egnet for slik bebyggelse, og at det er ønskelig at de blir bebygget, i samsvar med planens intensjon. Hvis kommunen endrer oppfatning om ønskelig arealfordeling er det naturlig at dette innarbeides i ny arealplan. Inntil dette er gjort er det den vedtatte plan som er gjeldende.

Vi anser at det kan anføres med tyngde at en oppføring av mikro-/minihytte på gnr/bnr 55/238 ikke vil være i strid med vilkåret under den for tiden gjeldende kommuneplanens punkt 1.2 e) som angår sårbare snaufjellsområder og naturmangfold, og, i samsvar med redegjørelsen i denne søknad, heller ikke med de øvrige vilkår punktet nevner.

Vi anmoder derfor om at vår søknad unntas fra plankravet i kommuneplanen, i samsvar med vilkår gitt i kommuneplanens punkt 1.2 e).

Dersom kommunen skulle mot formodning skulle bestride vår redegjørelse, og dermed være av den oppfatning at unntak ikke kan gis, søker vi subsidiært om dispensasjon fra plankrav, som beskrevet i det etterfølgende:

3. SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLANKRAV

Det søkes herved om dispensasjon fra **1.1 Plankrav etter § 11-9 nr.1** i Kommuneplanens arealdel for Hol, 2014-2025, hvor det kreves vedtatt reguleringsplan før godkjenning av tiltak i områder for bygninger og anlegg. Det omsøkte tiltaket er nærmere beskrevet i det foregående og utredes ikke på nytt under dette punkt, det forutsettes at søknaden leses under ett.

Det følger av loven at det i den enkelte dispensasjonssak må foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken. Foreligger en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon vil lovens krav være oppfylt og dispensasjon kan gis.

Det understrekes i denne forbindelse at kommunen altså plikter å ta stilling til hver enkelt sak individuelt, vedtak skal være saklig begrunnet, og forvaltningsloven åpner ikke for at man kan ha som generell praksis at ingen tiltak av gjeldende type skal gis dispensasjon.

VURDERING AV HENSYN BAK BESTEMMELSEN DET DISPENSERES FRA:

Enhver tilsidesettelse av hensynet det dispenseres fra gir ikke grunnlag for å nekte dispensasjon, det skal være en viss terskel for at dette vilkåret avgrenser kommunenes adgang til å innvilge dispensasjonssøknader. Dette illustreres bl.a. i en uttalelse fra Agder Lagmannsrett:

Vesentlighetskravet innebærer at ikke enhver negativ innvirkning på/tilsidesettelse av hensyn som nevnt, er tilstrekkelig for at det kan anses å foreligge «vesentlig tilsidesettelse». Den samlede bedømmelsen av de elementer som anses å representere en tilsidesettelse eller ha en negativ innvirkning på de relevante hensyn/interesser, må anses å ha et kvalifisert preg.

Når det søkes dispensasjon fra plankravet knyttes vurderingen opp mot de hensyn som begrunner selve reguleringsplanplikten. I områder som ikke er avsatt til utbygging, skal det generelt lite til for at dispensasjon til utbygging vil innebære vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak planen. I planer med områder avsatt til utbygging, slik tilfellet er her, skal det mer til for at vesentlighetskravet er oppfylt. **I slike tilfeller har kommunen allerede avgjort at området kan bebygges, og spørsmålet i en dispensasjonssak går ut på hvordan utbygging skal skje.** Dersom plankravet er for generelt utformet og dermed favner over mindre tiltak hvor det er lite hensiktsmessig å iverksette planprosess vil dispensasjon ikke innebære vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak plankravet i overordnet plan.

I vårt aktuelle tilfelle har **kommunen definert hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra** i en rekke vedtak om dispensasjon fra plankravet:

Formålet bak bestemmelsen om plankrav er å sikre at utbygging skjer etter en helhetlig vurdering ut fra landskapstilpasning og krav til infrastruktur.

Dette spesifiseres ytterligere i planutvalgets vedtak for eiendom 5/225, sak 763/23:

Hensynet bak kravet om reguleringsplan i kommuneplanens arealdel er å sikre at et nærmere fastsatt område blir undergitt en helhetlig og planfaglig vurdering av ønsket arealbruk. Arealplanleggingen sikrer medvirkning fra både private personer og offentlige myndigheter. En reguleringsplan ivaretar normalt behovet for detaljert planlegging og avklaring av behov for samlede vei-, vann- og avløpsløsninger og annen infrastruktur, i tillegg til en avklaring av ønsket type bebyggelse, grad av utnytting, høyder med videre.

På samme måte er **kommunens vurdering av tilsidesettelse av hensynet bak plankravets formål** godt dokumentert i en rekke relevante vedtak, for eksempel i nyere byggesaker på gnr/bnr 5/107 (sak 503/23), 55/391 (sak 403/23) og 5/277 (sak 20/04751). To av disse gjelder bygging av ny fritidsbolig på 140-150 m² BYA (tillatelse gitt i hhv. 2021 og 2023), en gjelder tilbygg på 37 m² som samlet vil gi et bygg på rundt 90 m² BYA (tillatelse gitt i 2023). To ligger i hytteområde på Ustaoset, en på Haugastøl. Disse sakene har alle fått dispensasjon fra plankravet, da kommunen ifølge vedtakene anser at:

Eiendommen ligger i eksisterende byggeområde der de fleste andre tomter i nærheten er utbygd. Kommunen mener ikke at det er nødvendig å utarbeide en reguleringsplan i dette området. Formålet med bestemmelsen blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Dette er enda mer utfyllende redegjort for i juni 2023, i tillatelse til oppføring av annekst til hytte på gnr/bnr 55/292 (sak 394/23), arealformål fritidsbebyggelse, Haugastøl. I vedtaket sies det at:

Kommunen legger vekt på at tiltaket ikke utløser behovet for en reguleringsplan for område for å kunne godkjennes. Annekset er på størrelsesorden 25 m² og sees i sammenheng med område ellers og dens allerede eksisterende bebyggelse og omgivelser. Graden av utbygging er

i vesentlig mindre grad og formålet blir ikke vesentlig tilsidesatt. Det uttrykkes fra kommunen sin side at dette tiltaket ikke har behov for mer detaljert avklaring av arealbruken.

En reguleringsplan fastsetter fremtidig arealbruk for området og kommuneplanens arealdel vil forvalte dette i allerede påbegynt arbeid.

Og videre:

Hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser må i stor grad gjøres ved skjønn. Etter kommunens syn vil en utbygging i samsvar med retningslinjene der nytt annekst få et areal på 25 m² ikke komme i vesentlig strid med noen av formålene.

Kommunen vektlegger i dette vedtaket betydningen av å bruke av skjønn i den enkelte sak, og fremhever at et dispensasjonsvedtak kun vil kunne ha presedensvirkning i sammenlignbare saker. Konklusjonen lander dermed på at:

Hol kommune har etter en samlet vurdering kommet til at det bør gis dispensasjon fra arealdel av kommuneplan (PlanID 0620-2014) for å bygge omsøkt annekst. Dette begrunnes i at tiltaket følger bestemmelsene og retningslinjene for endring og reparasjon av eksisterende boliger i LNF-områder overgangssone mellom skog og snauffell.

Arealet for annekset i søknaden, som er en faktor som det er lagt vekt på i vedtaket, er omtrent identisk med arealet til hytten det søkes om på 55/238. Samlet bebygd areal på vår tomt vil være ca. halvparten av arealet på 55/292. Tomtene er fullstendig sammenlignbare når det gjelder arealformål og beliggenhet i overgangssone til snauffell. Begge tiltak er i samsvar med retningslinjer og oppfyller krav til utforming. Det er vanskelig å se hvordan en mikrohytte på gnr/bnr 55/238 vil tilsidesette hensynet det dispenseres fra og utløse et behov for utarbeidelse av reguleringsplan dersom et annekst på 55/292 ikke gjør det. Det er derfor naturlig at grunnlaget for dispensasjon vil kunne skjønnsmessig vurderes tilsvarende for 55/238 som for 55/292.

Ovennevnte saker kan ikke uten videre legges til grunn for å kreve likebehandling i søknad om dispensasjon fra plankrav. Det er på det rene at ved dispensasjoner gjelder ikke krav til likebehandling med samme tyngde som ved øvrig byggesaksbehandling. I og med at ethvert tiltak skal gis en konkret vurdering som knytter seg til det spesifikke tiltaket vil det være en forutsetning for påberopelse av likebehandling at vilkårene for de sammenlignede saker er tilnærmet sammenfallende, selv om det fortsatt må være en rimelighet i vurderingen som tilsier at kommunen er i stand til saklig å begrunne sin konklusjon.

Grunnen til at vi likevel omtaler disse vedtakene er at de klart og tydelig synliggjør hvordan kommunen definerer hensynene som ligger til grunn for plankravet i kommuneplanen. Dette er vesentlig for behandlingen av denne søknad, og for redegjørelsen av hvordan vår søknad om dispensasjon forholder seg til hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra.

Det bemerkes for ordens skyld at alle de nevnte sakene er behandlet etter at Kvalitetsnormen for villreinen i Nordfjella ble vedtatt.

Det synes altså rimelig å anta at kommunens standpunkt så langt har vært at plankravet ikke er ment for enkelttomter beliggende i etablerte hytteområder, da det ikke synes å være nødvendig eller hensiktsmessig å utarbeide reguleringsplan i områder som allerede er tilnærmet ferdig utbygget. Hvis dette standpunktet skulle fravikes er det naturlig å forvente at det ville være på bakgrunn av at kommunen anser at det rent faktisk er behov for å utarbeide en reguleringsplan for de allerede

utbygde hytteområdene. Det ville følgelig være naturlig å forvente at dette planinitiativet i så fall burde komme fra kommunen selv, og ikke baseres på tilfeldige initiativ fra enkeltstående tomteeiere.

Hvis det ovenstående skulle være en aktuell problemstilling er det også rimelig å prøve å anslå hva en slik reguleringsplan ville innebære av krav som ikke allerede er dekket i gjeldende kommuneplan. Dette synliggjøres også gjennom kommunens tidligere vedtak, som nevnt over. Gjeldende kommuneplan har allerede et detaljnivå som er sammenlignbart med relevante reguleringsplaner med tanke på utnyttingsgrad, tomtedeling, mønehøyder, takvinkel, terrengtilpasning, farger, materialer, bygningsdetaljer, parkeringskrav med mer. Det finnes p.t. ingen felles løsning for vann og avløp for det aktuelle området på Haugastøl som det ville være naturlig å stille tilknytningskrav til. Det er i det hele tatt vanskelig å se for seg at en reguleringsplan utarbeidet i samsvar med gjeldende arealplan ville legge noen relevante begrensinger på utbyggingen av akkurat denne konkrete tomten som ikke gjeldende kommuneplan allerede regulerer.

Det er naturlig nok ingen praksis i kommunen for selv å utarbeide reguleringsplaner for enkelttomter. Mer interessant er det at det heller ikke er praksis i kommunen for å godkjenne søknader om å få utarbeide slik reguleringsplan. Disse søknadene er generelt blitt avslått, i samsvar med det som også har vært kommunens holdning i muntlig dialog: kommunen ønsker ikke å godkjenne reguleringsplaner for mindre enkelttomter. **Det foreligger altså her et krav i kommuneplanen som kommunen har som uttalt praksis å ikke ville legge til rette for å imøtekomme.** Dette er en praksis som er tydelig på siden av hvordan loven er tenkt anvendt, og som rettslig sett framstår som en uryddig måte å praktisere kommuneplanen på, i påvente av ny plan. **Dette er ikke i tråd med hvordan loven legger opp til at en slik prosess skal gjennomføres,** og det setter kommuneplanens punkt 1.1 om krav til reguleringsplan i et nytt perspektiv.

På bakgrunn av det ovenstående slutter vi oss dermed til Hol kommunes konklusjon i tidligere byggesaker om at det ikke anses nødvendig å utarbeide reguleringsplan i dette aktuelle området, og at formålet med bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

VURDERING AV HENSYN TIL LOVENS FORMÅLSBESTEMMELSE

Formålsbestemmelsens første ledd oppstiller bærekraftig utvikling som lovens overordnede formål. I denne sammenheng innebærer det at **det må vurderes hvorvidt dispensasjon vil være i vesentlig strid med de hensyn som ligger innbakt i bærekraftprinsippet.**

Det skal derfor en del til for å kunne slå fast at et tiltak, i alle fall av mindre størrelse, vil være i strid med bærekraftprinsippet. Bærekraftprinsippet knytter seg stort sett til en utvikling over tid, og i mindre grad til den enkelte sak.

Som ved dispensasjonsvurdering for øvrig må også denne vurderingen knytte seg til de konkrete forholdene i den enkelte sak. Denne konkrete saken dreier seg om en mikro-/minihytte som har sengeplass til en familie på fire, med alle nødvendige funksjoner ivaretatt, på et areal på 29 m2 BYA. Hytta er nennsomt planlagt på en måte som gjør at den har volum nok til akkurat det den trenger. Den er tilrettelagt for å lett kunne varmes opp, og kan enkelt dele av soner som ikke trenger like mye oppvarming. God isolasjon, gjennomtenkte funksjoner og, fremfor alt, begrenset areal minimerer energibehov. Materialbruken er i tråd med anerkjente bærekraftprinsipper. Takets orientering og oppbygning legger til rette for en eventuell senere montering av integrerte solceller, hytta kan dermed på sikt fungere fullstendig off grid. I tillegg er tomtevalget motivert ut fra nærhet til stasjonen, da tiltakshaver ikke har bil og bruker tog for å komme seg til og fra Haugastøl.

Dette er altså en hytte som i forbilledlig grad oppfyller bærekraftsprinsippet loven legger til grunn. Vi kan dermed ikke se at fravikelse av krav til utarbeidelse av reguleringsplan tilsidesetter hensynet til bærekraft i denne saken, spesielt siden det de facto dreier seg om en hytte på kun 29 m2 BYA, som i bærekraftssammenheng heller må kunne regnes som et ideal.

VURDERING AV HENSYN TIL NASJONALE ELLER REGIONALE INTERESSER

I dispensasjon fra planer med arealformål som tillater utbygging, vil normalt hensynet til regionale eller nasjonale interesser i liten grad gjøre seg gjeldende. Som det fremgår av forarbeidene til 2021-revisjonen av Plan- og bygningsloven må **de nasjonale og regionale interessene på generelt grunnlag gjøre seg gjeldende med en viss tyngde for at de skal kunne anses som vesentlig tilsidesatt.**

Heller ikke på dette punktet tillater saksbehandling av dispensasjon at det gjøres en generell vurdering, det er det konkrete tiltaket som skal vurderes opp mot en vesentlig tilsidesettelse av hensynet til nasjonale eller regionale interesser. Det er heller ikke hvorvidt det er ønskelig at tomten bebygges eller ikke som er oppe til behandling i en søknad om dispensasjon fra plankrav, det er kun hvorvidt tiltaket som sådan skal underlegges krav til utarbeidelse av reguleringsplan.

Et moment som gjerne nevnes i denne sammenheng er ønsket om å begrense **bit-for-bit utbygging** av hensyn til naturinteresser. Bit-for-bit-utbygging er et begrep som innenfor arealforvaltning brukes for å beskrive **gradvis utbygging av tidligere ubebygde naturområder**. Det vanlige i slike drøftinger, slik vi blant annet ser det i departementets utredninger, er å framholde som anbefalt alternativ å i stedet gå inn for **fortetting av allerede eksisterende byggeområder**, av hensyn til naturmangfold. Vi anser dermed at bit-for-bit-argumentet er relevant i sammenheng med nye hyttefelt som utvider yttergrensene for det bebygde området, men altså ikke i saker som dreier seg om tiltak på ubebygde tomter innenfor hytteområder som allerede er tilnærmet fullt utbygget. **Det kan derfor vanskelig anføres med tyngde at en slik fortetting, spesielt når det dreier seg om en såpass beskjeden utbygging som i dette tilfellet, vil medføre vesentlig tilsidesettelse av nasjonale eller regionale interesser rent konkret ved at kravet til utarbeidelse av reguleringsplan frafalles.**

Det er heller ikke uvanlig at **føre-var-prinsippet** bringes opp i denne sammenheng, med henvisning til **Naturmangfoldsloven**. Det følger imidlertid av veiledningen til Naturmangfoldsloven 8.2.1 at føre-var-prinsippet **kun får anvendelse når det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap**:

Føre-var-prinsippet får ikke anvendelse i alle saker. Det er ikke et prinsipp som skal legges til grunn "for sikkerhets skyld". To forutsetninger må være til stede for at prinsippet skal få anvendelse:

- Det foreligger ikke tilstrekkelig kunnskap om naturmangfold og/eller virkningene på naturmangfold*
- Det skal tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet*

Ifølge veilederen kreves det at forvaltningen **plikter å legge til grunn den kunnskap som foreligger** når det gjelder virkningen av tiltaket.

Hvis det ikke er usikkerhet om noen av disse forholdene, kan man legge kunnskapen om natur og virkninger til grunn for lovanvendelse og skjønnsutøvelse. Da får ikke føre-var prinsippet anvendelse, selv om konsekvensene for natur kan være alvorlige. Da må man foreta en

avveining mellom fordeler og ulemper ved tiltaket og blant annet vurdere tiltaket opp mot forvaltningsmålene.

I vårt tilfelle foreligger nå altså den kunnskapen, som beskrevet tidligere i dette dokument, under Søknad om unntak fra plankrav: Områder som er viktige for naturmangfold, og den skal følgelig legges til grunn for vedtaket. Det er også vanskelig å se hvordan en dispensasjon fra krav til reguleringsplan i denne konkrete saken vil kunne føre til vesentlig skade på naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet anses dermed ikke å komme til anvendelse her.

FORDELER VED Å GI DISPENSASJON

Kommunen har i en rekke tidligere vedtak om dispensasjon fra krav til utarbeidelse av reguleringsplan slått fast at det hverken forekommer relevante fordeler eller ulemper ved innvilge denne type dispensasjoner. Vi er kun delvis enige i dette, og vil i det følgende redegjøre for fordeler og ulemper knyttet til denne konkrete dispensasjonssøknaden:

RESSURSBRUK:

Utarbeidelse, høringsrunder, saksbehandling og implementering av en reguleringsplan er en lang og ressurskrevende prosess, ikke bare for tiltakshaver, men prosessen det medfører legger også beslag på betydelige ressurser i kommunens administrasjon og politiske organer. Det fremstår på alle måter som en **uhensiktsmessig bruk også av kommunens tid og ressurser** at det skal utarbeides reguleringsplan for en enkelt tomt all den tid det omsøkte tiltaket samsvarer fullt ut med tomtens vedtatte arealformål og med alle kommuneplanens øvrige krav til bl.a. utforming, plassering og areal.

FORMÅLSTJENLIGHET:

Det anses ikke å være i kommunens interesse at det foreligger et **lappverk av reguleringsplaner** for de ulike p.t. ubebygde tomtene som omfattes av arealplanen, samtidig som at de øvrige bebygde tomtene ikke omfattes av reguleringsplan. Dette ville gi en uhensiktsmessig og utilfredsstillende situasjon både for kommunen og for de ulike eiendomsbesittere, hvor likeverdige eiendommer ville vært underlagt ulike krav. Det er derfor betraktelig mer hensiktsmessig at **dispensasjonsverktøyet benyttes slik det er ment**: for å løse et problem der et mindre tiltak utgjør et avvik fra plan som ikke er omstridt eller kontroversielt, og hvor planendring anses som et lite hensiktsmessig alternativ.

RIMELIGHET:

Et krav om utarbeidelse av reguleringsplan for en enkeltstående tomt hvor omsøkt tiltak sammenfaller med tomtens arealformål oppleves ikke som forholdsmessig og rimelig. I enda mindre grad ville det oppleves som rettferdig og rimelig dersom en enkeltstående tomteeier skulle bli pålagt å utarbeide reguleringsplan for et større hytteområde for å kunne be bygge sin egen tomt. Dette forsterkes ytterligere av at det i en rekke andre sammenlignbare byggesaker enten ikke er reist krav om utarbeidelse av reguleringsplan, eller det er innvilget dispensasjon. En innvilgelse av dispensasjon i dette tilfellet **ville være å anse som rimelig**, og samtidig **oppfylle forventingen til forutsigbarhet, likebehandling og forholdsmessighet** i den offentlige forvaltningen.

OBJEKTIV FORDEL FOR EIENDOMMEN:

I praksis vil det gjerne være vanskelig å trekke et klart skille mellom hva som er arealdisponeringshensyn og hva som knytter seg til søkers personlige ønsker og behov. Som det er påpekt av både Sivilombudet og av domstolene, vil slike hensyn ofte være sammenfallende. Det er på

det rene at enhver dispensasjonssøknad vil medføre fordeler for den som søker. Det vesentlige vil dermed være å avklare om dette også er **fordeler som kan knyttes til den omsøkte eiendommen eller bebyggelsen, slik fordelene like fullt vil gjøre seg gjeldende for eventuelle fremtidige eiere.**

Det er åpenbart til eiendommens fordel at den kan **benyttes i tråd med det formål den er gitt i gjeldende arealplan**, og som den har hatt siden den ble skilt ut fra kommunens eiendom i 1956. Dette er en objektiv fordel for eiendommen, som vil gjøre seg gjeldende uansett hvem som til enhver tid er tomtens eier, og samsvarer i så henseende med Sivilombudets utdyping av hva som vil kunne defineres innenfor areal- og ressursdisponeringshensyn.

SUBJEKTIV FORDEL FOR EIENDOMMEN:

Det er like åpenbart at det for eier av eiendommen vil utgjøre et **betydelig økonomisk tap** dersom tomten ikke skal kunne benyttes i tråd med sitt arealformål fordi det ikke innvilges dispensasjon fra krav til reguleringsplan. Tilsvarende vil det være en betydelig fordel dersom den derimot kan benyttes til sitt avsatte formål. Det er nylig brukt ressurser på å føre vei fram til tomten, i samsvar med gitt tillatelse, det foreligger samlet sett en berettiget forventning om å kunne bebygge tomten. Subjektive hensyn tillegges begrenset vekt ved en dispensasjonssøknad, men regnes likevel med som et relevant moment.

I samsvar med gjeldende rett er det for øvrig ikke noe rettslig i veien for at utbyggers preferanser, med hensyn til hva som er ønsket arealutnyttelse på egen eiendom, kan tillegges vekt som en del av vurderingen under kommunens frie skjønn. Dette finner blant annet støtte i lovens formål, som i første ledd fremhever at **loven også skal forvaltes «til beste for den enkelte».**

BÆREKRAFT OG SAMFUNNSMESSIG BETYDNING:

Ansvarlig søker/prosjekterende har som uttalt mål å arbeide for at det skal bygges gode hytter med begrenset størrelse, både av hensyn til beslaglagt areal i naturen men også med tanke på bærekraft og ressursbruk, både ved bygging og drift. Dette er synliggjort offentlig gjennom at flere av de mindre hyttene kontoret har bygget har vært vist i nasjonale og internasjonale publikasjoner, og på den måten skapt interesse for kompakte hytteløsninger.

I dette prosjektet går man enda lenger, og krymper nødvendig areal ned til en mikro-/minihytte på 29 m² BYA, med en tilliggende utebod på 9 m². Minihytta vil kunne bygges med rimelige og enkle løsninger som gjør hyttemodellen tilgjengelig for flere, den vil ha en sengekapasitet på 4, og tross sin kompakte størrelse gir den funksjonelle planløsningen rikelig med plass for en familie.

En hovedtanke bak prosjektet, i tillegg til å bygge en funksjonell hytte for denne faktiske situasjonen, er altså å vise konkret at en hytte kan ha en brøkdel av arealet til ordinære nybygde hytter og likevel fungere helt utmerket til formålet. Ønsket er at prosjektet også skal kunne skape interesse for å oppføre mindre hytter, noe som i dagens naturvernsituasjon vil være en helt nødvendig vei å gå dersom det i årene som kommer fortsatt skal bygges hytter i Norge. Tiltaket har dermed også en samfunnsmessig side, gjennom ønsket om å **påvirke i retning av mer bærekraftig hyttebygging.**

Tiltakets potensiale som forbildeprosjekt gjennom sin kompakte planløsning og begrensede areal og volum vil dermed med tyngde kunne anføres som argument for at dispensasjon bør kunne tillates.

Vi anser med dette at det er en rekke samfunnsmessige fordeler ved at dispensasjon innvilges.

ULEMPER VED Å GI DISPENSASJON

Det er her viktig å understreke at det er de konkrete ulemperne i den enkelte sak som skal tillegges vekt. Mer generelle ulemper ved å innvilge dispensasjon kan ikke tillegges vekt i interesseavveiningen. F.eks. vil det ikke være anledning til å legge vekt på at det generelt sett er en ulempe at det gis dispensasjon, fremfor at planen i området legges til grunn. Dette er hensyn som gjør seg gjeldende i alle saker som gjelder dispensasjon fra planer, og er argumenter som eventuelt må inngå i som en del av det frie skjønn etter pbl. § 19-2 første ledd.

Det vil videre ikke være korrekt rettsanvendelse å vurdere eventuelle ulemper knyttet til selve det omsøkte tiltaket. Det er ikke det om tomten kan bebygges som skal vurderes her. **Det er kun ulemperne ved at tiltaket ikke underlegges et krav om reguleringsplan som skal inngå i interesseavveiningen.**

Tradisjonelt er det imidlertid vanskelig å konkretisere ulemper i en sak hvor det søkes om å bygge i samsvar med arealformål, så også her.

Det kan hevdes at en dispensasjon i denne saken gir en uheldig **presedensvirking** for andre saker. Dette vil i størst grad være relevant i saker hvor det søkes om å bygge en enkelt hytte med tilsvarende begrensede areal på en ubebyggt tomt i en situasjon som **på alle måter er tilsvarende denne**. Og selv da vil det fortsatt være opp til kommunens skjønn å avgjøre om dispensasjon skal innvilges.

Det kan anføres at en dispensasjon **undergraver planen som styringsverktøy**. Men dette er vanskelig å hevde all den tid tiltaket kommer inn under arealformålet og for øvrig oppfyller alle krav til utforming, areal etc. Dispensasjon er en sikkerhetsventil som skal sikre fleksibilitet i en situasjon hvor enkeltkrav i overordnet plan ikke anses som relevante i en aktuell situasjon. **En dispensasjon fra en plan endrer ikke planen, den innebærer bare at planen fravikes for det søknaden omfatter.**

Vi slutter oss derfor til Hol kommunes konklusjon i de tilsvarende saker nevnt tidligere i denne redegjørelse, hvor det har vært gitt dispensasjon fra plankrav: Det er ingen klare samfunnsmessige ulemper med dispensasjonen.

KONKLUSJON

Vi anser etter en samlet vurdering at det er en klar overvekt av fordeler ved at dispensasjonen innvilges.

Spørsmålsstillingen i denne søknad er om det kan dispenseres fra krav til utarbeidelse av reguleringsplan i forbindelse med bygging av en mikrohytte på den aktuelle tomten, eller om dette konkrete tiltaket krever en utredning for å kunne gjennomføres som bare en reguleringsplan kan gi tydelige svar på.

Vi mener at det er godt dokumentert gjennom tidligere vedtak i kommunen at svaret på dette spørsmålet er at tomten ikke anses å trenge en reguleringsplan for å kunne bebygges på en måte som er i samsvar med hensynet bak gjeldende arealplan.

Ved en eventuell høring hos relevante instanser anmodes det om at dette dokument legges ved i sin helhet, for å gi en utfyllende redegjørelse for sakens kompleksitet.
