

SVEN GUNDERSEN

eiendomsutvikling og tilrettelegging av byggeprosjekter

POSTBOKS 6134 POSTTERMINAL 5892 BERGEN

TLF. 55 27 06 40 FAX 55 27 06 41 MOBIL 90 83 09 21

sven@sven-gundersen.no

Hol Kommune

Teknisk etat

3576 HOL

MERKNADER TIL STATSFORVALTEREN UTTALELSE OM DISPENSASJON, RIVNING OG
OPPFØRING AV NY ERSTATNINGS-FRITIDSBOLIG, GNR. 49 BNR. 23, HOL KOMMUNE

Tiltakshaver: Espen Werring

Det vises til brev fra Statsforvalteren datert 7. juni 2024 med uttalelse til dispensasjonssøknad. Ettersom uttalelsen fraråder dispensasjon på et svært misvisende og feil grunnlag, har vi funnet det nødvendig å kommentere denne nærmere.

Statsforvalteren har i hovedsak vist til tre forhold:

- Landskap
- Naturmangfold
- Infiltrasjonsanlegg for avløpsvann

Forholdene vil kommenteres nærmere hver for seg i det følgende.

Landskap

Statsforvalteren viser først til at fritidsboligen er plassert over tregrensa i et åpent landskap. Deretter vises det til at landskap skal vektlegges i planleggingen og at fritidsboligen vil synes godt i det åpne landskapet.

Det understrekes at det er søkt om dispensasjon for to forhold, riving og gjenoppføringen av hytta og for avstand til vassdrag. Statsforvalteren virker imidlertid ikke ha forstått bakgrunnen for dispensasjonssøknaden.

Det presiseres at størrelsen på hytta er i samsvar med det som tillates etter kommunedelplanen. Det betyr at størrelsen, som Statsforvalteren reagerer på, ikke er dispensasjonsavhengig. Årsaken til dispensasjonen er kun for å sikre en funksjonell og svært mye bedre løsning. Det er et faktum at det ikke er optimalt om den gamle hytta, som uansett må totalrehabiliteres, beholdes slik at det blir et todelt bygg. En helhetlig løsning og estetisk løsning er bedre enn et stort tilbygg til en liten hytte, selv om sistnevnte er i samsvar med kommunedelplanen.

Når det gjelder dispensasjonen for avstand til vassdrag vil denne gjelde uansett. Vassdraget påvirkes i svært liten grad fra dagens situasjon ved et tilbygg som etableres i lengre avstand enn eksisterende hytte.

Vi er heller ikke enig i at hytta ligger i et åpent landskap som vil medføre økt synlighet. Hytta ligger plassert i en rekke med større hytter enn eksisterende hytter og det er 217 meter til nærmeste hyttefelt med større hytter enn omsøkt:



Hytta vil ligge i nærhet til andre hytter og hyttefelt i ytterkanten av fjell og fjellvidde. Det vil også være i kort avstand til Geilo Skisenter.

Det gjentas igjen at det allerede er hytte på eiendommen og at det må tas utgangspunkt i bruken som allerede er etablert. Vi kan følgelig ikke se at det omsøkte tiltaket skal påvirke landskapet i særlig grad.

Naturmangfold

Statsforvalteren har videre vist til at deler av eiendommen ligger innenfor nasjonalt villreinområde og at det er registrert naturtypen boreal hei på eiendommen.

Villrein

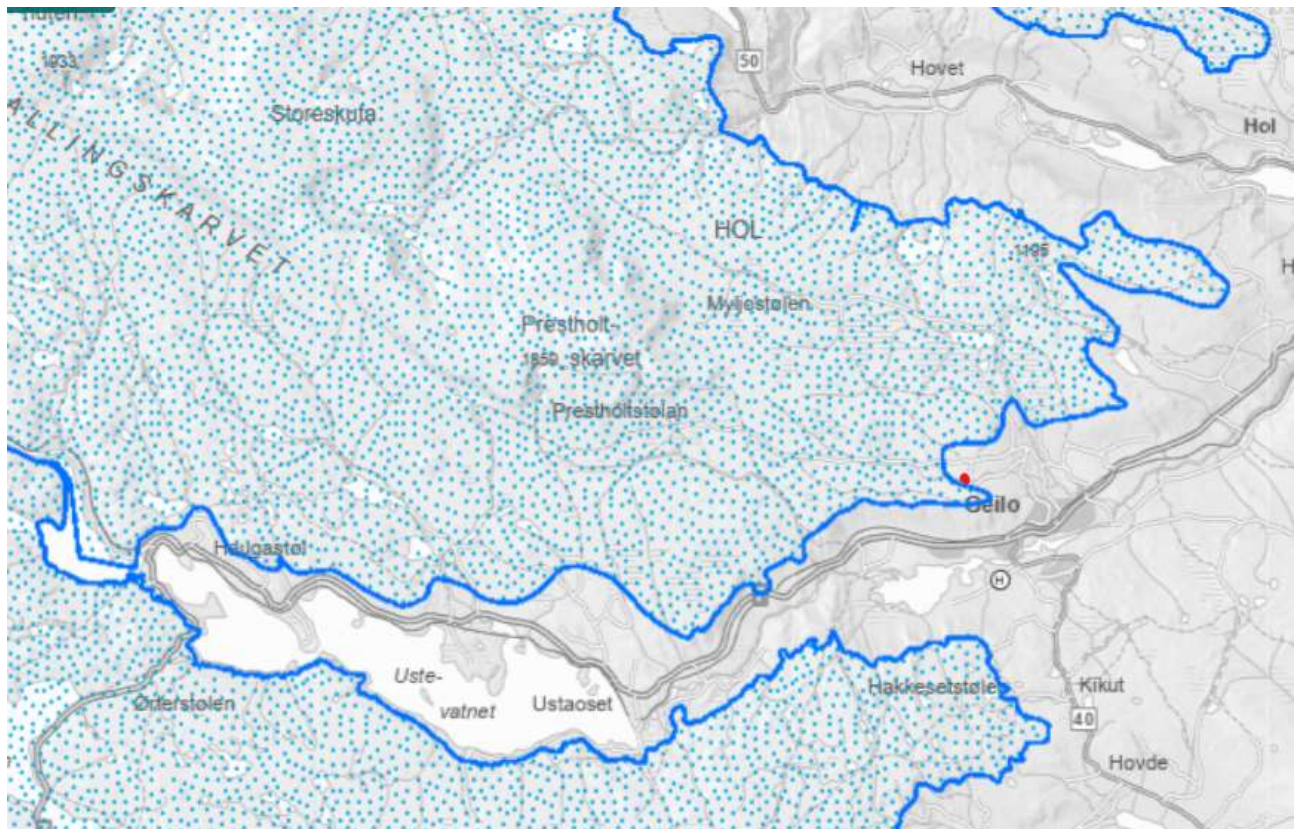
Det er korrekt at deler av eiendommen ligger innenfor nasjonalt villreinområde. Det understrekes imidlertid at dette er en tomt på nesten 10 dekar. Dette betyr at selv om en del av eiendommen ligger innenfor villreinområdet så vil ikke tiltaket berøre dette:



1

¹ Fra Miljødirektoratets kartbase 3. juli 2024

Det er også vesentlig at eiendommen (vist med rød prikk) ligger helt i utkanten av dette området:



2

Det er som følge av dette intet grunnlag for å hevde at hytteutbyggingen vil påvirke nasjonalt villreinområde. Tiltaket skal oppføres på en del av eiendommen utenfor området i ytterkanten mot øst av hele det nasjonale villreinområdet.

Det er en begrunnelse for hvorfor grensen er plassert der den er plassert. Hensynet til villreinen kan ikke forstås slik at også tiltak utenfor skal begrenses. Villreinområdet må i så fall utvides gjennom formell prosess og ikke gjennom generelle betraktninger fra Statsforvalteren.

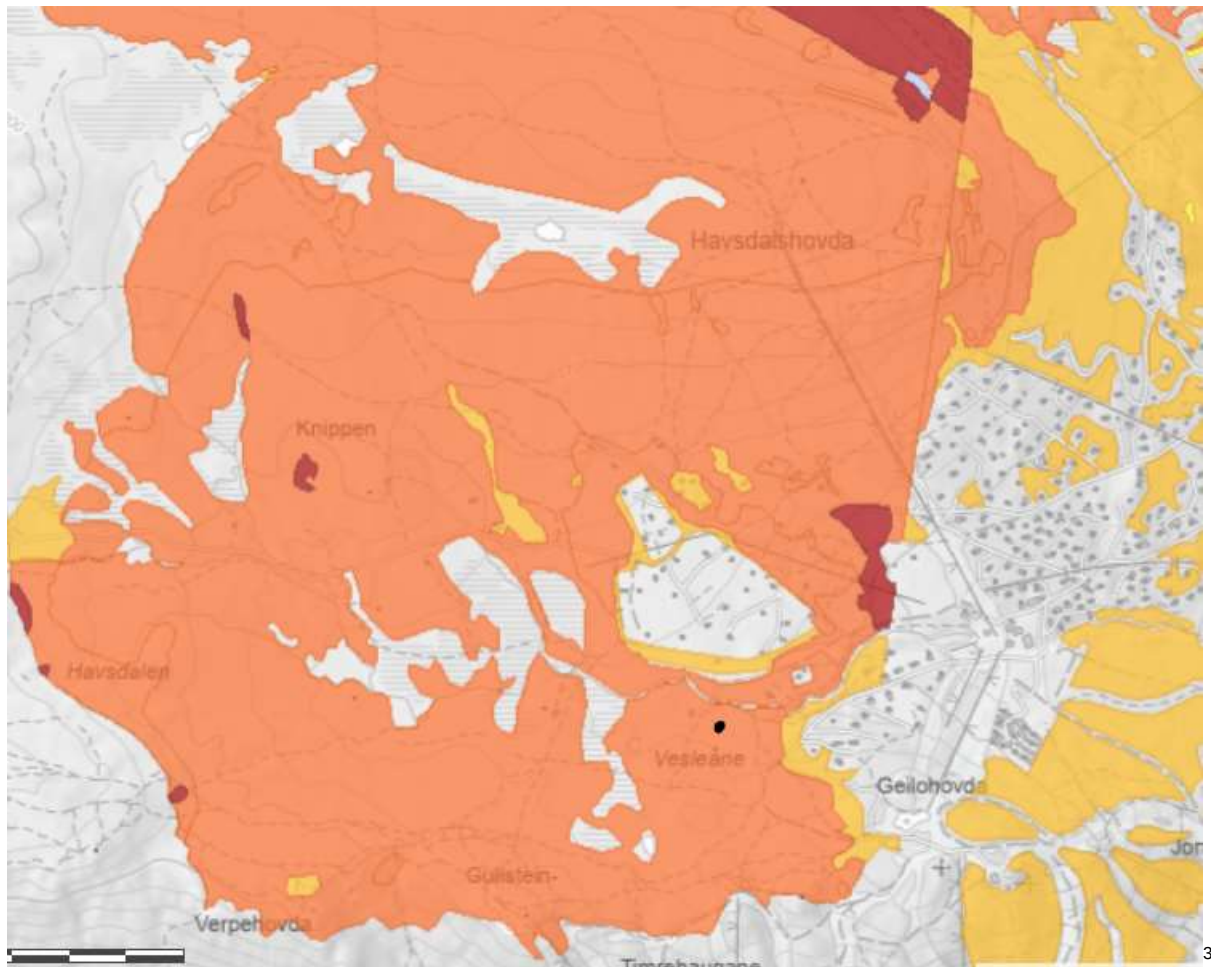
Statsforvalteren fortsetter med å spekulere i at en større hytte vil medføre økt bruk uten at dette underbygges av noen dokumentasjon eller henvisninger. Det vises igjen til at det er en hytte der i dag som benyttes av en familie. Det er ikke slik at 150 m² BRA anses som noe annet enn en alminnelig familiehytte. Dette er standardstørrelsen for hytter i Hol kommune, jf. kommuneplanen, og også tillatt etter kommunedelplanen for eiendommen.

For øvrig synes det viktig å vise til at eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til Geilo skisenter og det fremstår helt usannsynlig at alminnelig familiebruk av hytta skal innebære økte forstyrrelser for villreinen sammenlignet med dagens situasjon.

Naturtype - Boreal hei

Tiltakshaver anerkjenner at det er boreal hei registrert i området og at denne har stor verdi. Det er likevel nødvendig at også forekomsten av denne settes i perspektiv da denne forekommer over hele fjellandskapet, se under i oransje farge:

² Fra Miljødirektoratets kartbase 3. juli 2024



Det er følgelig ikke grunnlag for å hevde at naturtypen er unik for eiendommen eller at den blir særlig skadelidende ved at en hytte på 50 m² erstattes av en ny hytte på 150 m². BRA Som det fremgår av søknaden er allerede veianlegg til eiendommen etablert.

Infiltrasjonsanlegg for avløpsvann

Statsforvalteren viser til slutt til at det er søkt om å etablere infiltrasjonsanlegg på eiendommen. Basert på uttalelsene er det uklart om Statsforvalteren er negative til dette. Det fremstår etter vårt syn som at Statsforvalteren anerkjenner at det er behov for et slikt anlegg.

Uansett presiseres det at denne etableringen vil være nødvendig uavhengig av om ny hytte tillates. Anlegget sikrer forskriftsmessig håndtering av avløpsvann og reduserer utslippene sammenlignet med dagens løsning. Fordelene for etablering av et slik anlegg er klart større enn ulempene.

Oppsummering

Med bakgrunn i det overnevnte er det ikke grunnlag for å hevde at riving og oppføring av ny fritidsbolig vil komme i konflikt med nasjonale eller regionale føringer for villrein og landskapsvirkninger. Tiltaket etableres utenfor nasjonalt villreinområdet og i et etablert hytteområde med lignende størrelse på hyttene.

I lys av Statsforvalterens vurderinger fremstår det som at Statsforvalteren ikke har nødvendig lokalkunnskap over området og over de konkrete interessene som gjør seg gjeldende. Vi har tillitt til at kommunen vil foreta en selvstendig vurdering basert på de konkrete forhold.

³ Fra Miljødirektoratets kartbase 3. juli 2024

Bergen, 08.07.2024

Sven Gundersen
Ansv. søker