

GUNDERSEN SVEN

Postboks 6134
5892 BERGEN

Vår ref
2024/2561-8

Deres ref

Dato
04.04.2025

Delegert til
Utvalg for plan og utvikling delegert

Delegert
62/25

49/23 Fritidsbolig, Havsdalsvegen 218, Geilo, Dispensasjonsbehandling

Saksnr:
62/25

Behandlet i:
Utvalg for plan og utvikling
delegert

Byggested:	Havsdalsvegen 218, 3580 Geilo	Gnr/Bnr:	49/23
Tiltakshaver:	Espen Werring	Adresse:	Melkeveien 12 A, 0779 OSLO
Søker:	GUNDERSEN SVEN	Adresse:	Postboks 6134, 5892 BERGEN
Tiltakets art:	600	Bruksareal:	

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslås dispensasjonssøknad datert 06.05.2024.

Det vektlegges at kommunen, etter en helhetsvurdering, har kommet frem til at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt.

Tilsidesettelsen av nasjonale føringer/interesser og hensynet til å avklare virkningen for naturmangfold og kommunedelplanens bestemmelse punkt 2.1.1 er vesentlig, fordelene er ikke klart større enn ulempene.

Saksopplysninger

Det søkes dispensasjon fra kommunedelplan for Geilo for rivning av eksisterende og bygging av ny og større fritidsbolig på gbnr. 49/23 i Hol kommune. Tiltaket er også avhengig av dispensasjon fra 100 meters avstand til vassdrag (56 meter avstand til eksisterende fritidsbolig). Videre er det søkt dispensasjon fra krav om slokkevann.

I egen sak er det søkt om tillatelse til å bygge et infiltrasjonsanlegg for avløpsvann fra eiendommen.

Saken er ikke oversendt Hallingskarvet nasjonalparkstyre da den aktuelle eiendommen ligger utenfor randsonen til Hallingskarvet nasjonalpark men kommunen legger til grunn at nasjonalparkforvalter hos Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus kommenterer eventuelle villreininteresser.

Eiendommen er avsatt til LNF-SF-område i Kommunedelplan for Geilo der utvidelser av eksisterende fritidsboliger kan tillates. Eiendommen ligger ca. 1030 m.o.h. i ett skogløst område. Fritidsboligen ligger 1700 meter fra randsonen for villrein rundt Hallingskarvet nasjonalpark.

Ny fritidsbolig vil få et bruksareal på 150 m² på hovedplan, i tillegg kommer areal på loft og i kjeller som begge planlegges med romhøyde som ikke medfører målbart bruksareal. Eksisterende bygg som søkes revet har i matrikkelen ett oppgitt areal på 48 m² bruksareal.

Søkers argumenter:

Dispensasjon fra kommunedelplanens bestemmelser i byggeforbudet i LNF-formålet i

Kommunedelplanen begrunnes med følgende: Hyttens totale utforming og størrelse er i henhold til bestemmelsene i områder for Fritidsboliger i Kommunedelplanen. Videre er tiltaket lokalisert i et område hvor det er flere tilsvarende men større hytter. Eksisterende hytte er liten og fundamenteringen er preget av setningsskader. Hytten har også store eller alvorlig avvik på utvendig veggkonstruksjon (råteskader), takkonstruksjon, innvendig etasjeskiller/gulv mot grunn grunnet setningsskader, våtrom og det er dårlige tekniske anlegg og begrenset mengde isolasjon.

Se vedlagte tilstandsrapport. Det vil derfor uansett være nødvendig med en totalrehabilitering for å sikre videre bruk. Det vil videre måtte foretas større tilpasninger av eksisterende hytte for å etablere en funksjonell utvidelse. Størrelsen på tilbygget vil også være større enn eksisterende hytte. Dette vil i praksis aldri bli en fullgod løsning og alternativet med videreføring av eksisterende hytte vil derfor resultere i en lite funksjonell og bærekraftig løsning.

Vi mener at en dispensasjon i dette tilfelle ikke på noen måte forringer de hensyn som bestemmelsen er ment å verne om. Ny hytte vil være plassert på akkurat samme sted som tidligere hytte med tillatt utvidelse. Fordelene med å gi dispensasjon for de nevnte forholdene, er langt større enn ulempene med dem.

Tiltaket (ny hytte og utslippsanlegg) er også avhengig av dispensasjon fra kommunedelplanens bestemmelser om avstand til vassdrag. Denne dispensasjon begrunnes med det samme som fremgår over, men det legges også til følgende:

a) Tiltaket etableres langt unna kantsonen ettersom avstanden til vassdraget er 58 m.

- b) Ny fritidsbolig kommer ikke nærmere elven enn eksisterende fritidsbebyggelse,*
- c) Tiltaket er plassert lenger unna elven enn andre eksisterende bygninger i området.*
- d) Avløpsanlegget ligger ca. 63 m fra elven og anlegget ligger under bakken.*
- e) Verken ny fritidsbolig eller avløpsanlegget vil være til hinder for allmenn ferdsel.*
- f) Høydeforskjellen på ca. 10 m mellom bygg og elv gjør at avstand vil oppleves som enda større enn målene tilsier og medfører at det ikke vil være noen reell påvirkning på vassdraget*

På bakgrunn av uttaler til søknaden ønsker søker i brev datert 08.07.2024 å presisere endel forhold som oppsummert er:

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.

Høringsuttalelser:

Statsforvalteren i Oslo og Viken konkluderer sin uttale slik:

Vi mener omsøkte dispensasjon om å rive og oppføre ny vesentlig større fritidsbolig kommer i konflikt med nasjonale/regionale føringer for villrein og har uheldig landskapsvirkninger. Vi fraråder derfor kommunen å gi dispensasjon. Vi vil vurdere å klage dersom dere gir dispensasjon.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket.

Buskerud Fylkeskommune

I henhold til Plan- og bygningslovens regler om dispensasjon kan ikke dispensasjon innvilges dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det etter en samlet vurdering være tilfelle at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Ved vurderingen av om det skal innvilges dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden. Det kan videre stilles vilkår for dispensasjon. En dispensasjon endrer ikke arealformål for området.

Merknader

Hensynet til arkeologiske kulturminner Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner på den aktuelle tomta, og vi har følgelig ingen merknader. Vi viser til varslingsplikten i kulturminneloven ved utforutsette funn: Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

Samferdsel

Tiltaket berører ikke fylkesvegnettet direkte eller medfører vesentlige endringer på dagens trafikkforhold på fylkesvegen. Rådsområdet har ingen merknader.

Nabomerknader:

Deleier av eiendom gbnr. 49/89 Liv Hamarsbøen har følgende merknader:

Fasade Utnyttelsen av takhøyde under 1,9m er benyttet i et så stort omfang at bygningsmassen er blitt for stor. Utforming av bygningen i størrelse er i et såpass stort omfang at vi mener den bør begrenses jmf. §29-1, utforming av tiltak og §29-2 Visuelle kvaliteter. Dette fordi hytta ligger aleine oppe i et området der det kun er enkeltvis spredt plassering av hytter med lang avstand mellom hver enkelt. Veirett Det er i nabovarslet ikke sagt noe om tilgang på vei til denne eiendommen. Men når tiltakshaver skal flytte materiale i byggeprosessen og benytte vei til eiendommen så må de få på plass en privatrettslig avtale for passering av eiendom Gnr/Bnr; 49/1 og 56/79. Veivedlikehold håndteres via veistyre. Det er pr nå ikke etablert et veistyre for siste 3-400 meterene ned til hytta, men hovedvegen til Prestholt har eget vegstyre.

Deleier av eiendom gbnr. 49/89 Roger Brusletto har følgende merknader:

Kommentar til fasadeutformingen:

Utnyttelsen av takhøyde under 1,9m er benyttet i et så stort omfang at bygningsmassen er blitt for stor. Utforming av bygningen i størrelse er i et såpass stort omfang at vi mener den bør begrenses jmf. §29-1, utforming av tiltak og §29-2 Visuelle kvaliteter. Dette fordi hytta ligger aleine oppe i et området der det kun er enkeltvis spredt plassering av hytter med lang avstand mellom hver enkelt.

Veirett

Det er i nabovarslet ikke sagt noe om tilgang på vei til denne eiendommen. Men når tiltakshaver skal flytte materiale i byggeprosessen og benytte vei til eiendommen så må de få på plass en privatrettslig avtale for passering av eiendom Gnr/Bnr; 49/1 og 56/79. Veivedlikehold håndteres via veistyre.

Forhold til overordnet plan:

Kommunedelplan for Geilo er styrende der blant annet følgende bestemmelser er gjeldende:

2.1 Område for spreidd fritidsbebyggelse, jf. PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav b, c og d

Innanfor områda LNF-SF kan det gjevast løyve til utviding av noverande fritidsbygg.

2.1.1 Krav til omfang og lokalisering av fritidsbygg

Noverande fritidsbygg som er vist med byggpunkt innanfor LNF-SF 1 til LNF-SF 8 kan utvidast. Før det blir gjeve løyve til utviding av noverande fritidsbygg innanfor LNF-SF langs Rv 7, skal bygg som ligg nærare Rv 7 enn 110 meter dokumentere tilfredstillande støynivå utanfor rom med støyømfintleg bruk og at det er eller kan etablerast uteopphaldsareal med tilfredstillande støytilhøve, dvs dB 55 Lden. Tilsvarende gjeld ved utviding av eksisterande fritidsbygg langs Bergensbanen, der tilfredstillande støytilhøve er dB 58 Lden.

Bygg skal ikkje plasserast i konflikt med naturverninteresser, kulturminne, friluftinteresser, tradisjonell landbruksdrift eller spesielle landskapselement. Det inneber at det ikkje skal førast opp bygg nærare kulturminne enn 5 meter, i vilttrekk, nærare turstiar og løyper enn 15 meter, på snauffjellet, markerte høgdedrag, i våtmarksområde, på dyrka mark og stølsvoll. Det må dokumenterast eigna drikkevasskjelde og ligge føre løyve for utslepp etter forureiningslova.

2.1.2 Særskilde krav til utforming av fritidsbygg

Bygg skal ha god tilpassing til terreng og landskap. Form og materialbruk skal harmonisere med bygg i området og eksisterande situasjon.

Samla bygningsmasse skal ikkje overstige $BRA = 150 \text{ m}^2$. På kvar tomt kan det i tillegg til hovudbygget byggjast eit anneks (sidebygg som funksjonelt fungerer saman med hovudbygget) på inntil 30 m² bruksareal (NS3940).

Mønehøgda frå gjennomsnittleg planert terreng skal ikkje overskride 5,5 meter og takvinkelen skal være mellom 22 og 32 grader.

2.2.3 Utviding av fritidsbygg utan krav om utbyggingsplan (bebyggelsesplan)

Noverande fritidsbygg som er vist med byggpunkt innanfor LNF-SE 3 og LNF-SE 4 kan utvidast. Før det blir gjeve løyve til utviding av noverande fritidsbygg innanfor LNF-SE 4, skal bygg som ligg innanfor gul støyzone til skytebana dokumentere tilfredstillande støynivå utanfor rom med støyømfintleg bruk, eller at det kan etablerast uteopphaldsareal med tilfredstillande støytilhøve, dvs dB 30 Lden.

Kriteria for utforming av bygg i punkt 2.1.1 og 2.1.2 gjeld tilsvarende for utviding av eksisterande fritidsbygg innanfor LNF-SE 3 og LNF-SE 4.

Tiltaket som består av rivning av eksisterende og oppføring av ny hytte vil være i strid med **Kommunedelplan for Geilo** sine bestemmelser i LNF- SF7-områdene hvor det kun er tillatt å utvide eksisterende fritidsboliger som er vist på plankartet med "byggepunkt".

I henhold til planbestemmelser gjelder jordlova §§ 9 og 12 i LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse. I dispensasjonssaker som omfatter omdisponering i LNF-områder i kommuneplan, kreves det tillatelse både etter plan- og bygningsloven og etter jordlova. Det er behandling etter plan- og bygningsloven som her behandles.

Vurdering

Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak gjeldende plan eller lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19. Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter. Kommunen må ut fra dette foreta en konkret vurdering av saken. Videre må en eventuell dispensasjon kunne begrunnes nøye ut fra konkrete forhold i saken, for å unngå at det skapes en uheldig presedens.

Tilsidesettelse av formålet med bestemmelsen

Det første vilkåret er at de hensyn som ligger bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

LNF-formålet

Kommunen viser til at eiendommen ligger innenfor kommunedelplan for Geilo med arealformål LNF-spredt fritidsbebyggelse, der det bare er tillatt med utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse jf. punkt 2.1. Eiendommen 49/23 er bebygd i dag med en eksisterende fritidsbolig på ca. 48 m². Det søkes om å rive denne og sette opp en ny fritidsbolig på 150 m². Kommunedelplan for Geilo åpner ikke for oppføring av nye fritidsboliger, bare utvidelse (tilbygg, påbygg etc) til eksisterende fritidsboliger. Da søknaden innebærer at eksisterende fritidsbolig rives, vil søknad om oppføring av ny fritidsbolig ikke være i tråd med bestemmelsene. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon.

Kommunen kan ikke finne mye informasjon i planbeskrivelsen knyttet til identifisering av hensynet bak bestemmelsen om å bare tillate utviding av eksisterende fritidsboliger, men det presiseres der at

det ikke er åpnet for oppføring av nye bygg i disse områdene. Det vises videre til at det er gjort endringer av de spredte mindre byggeområdene til LNF-områdene for spredt utbygging. Det vurderes at disse er å se på som en direkte videreføring av arealbruken i gjeldende plan. Det er derfor vurdert at justeringen ikke får nye virkninger i forhold til miljø og samfunn jf. planbeskrivelsen punkt 5.1.4.

Kommunen vil derfor vise til det det ikke er gjort konsekvensutredninger knyttet til å tillate oppføring av ny fritidsbebyggelse. Det vil kunne utgjøre konsekvenser for miljø og samfunn som det ikke er gjort konkrete vurderinger av i planprosessen. De fleste tomtene i området Havsdalen er allerede utbygd med eldre fritidsboliger, men infrastruktur med veier, vann og avløp mv. er ikke planmessig avklart. Det vil jo der være mulig å sammenligne med bestemmelsene i kommunedelplanen for Geilo vedr. utvidelse av eksisterende fritidsboliger, da denne eiendommen er bebygd med en eldre fritidsbolig i dag. Sånn sett vil dette være vurdert i planprosessen, da det er tillatt med en utvidelse av eksisterende fritidsbolig inntil 150 kvm BRA.

Avstand til vassdrag og bygging på snaufjell vil likevel gjøre seg gjeldende, uavhengig av dette. En del av vurderingen må derfor gjøres knyttet til hensynet til landbruk, natur og friluftsinnteressene i området. Det er videre i bestemmelsene uttrykt at bygg ikke skal plasseres i konflikt med naturverninteresser, kulturminner, friluftsinnteresser, tradisjonell landbruksdrift eller spesielle landskapselementer. Dette innebærer at det ikke skal føres opp bygg nært kulturminner, i vilttrekk, nært turstier og løyper, på snaufjellet, markerte høgdedrag, i våtmarksområde eller på dyrka mark og stølsvoll.

Ny fritidsbolig vil få et bruksareal på 150 m² på hovedplan, i tillegg kommer areal på loft og i kjeller som begge planlegges med romhøyde som ikke medfører målbart bruksareal. Eksisterende bygg som søkes revet har i matrikkelen ett oppgitt areal på 48 m² BRA, godkjent byggetegning viser 53 m² uten at type areal er definert. Det nye bygget vil få en mønehøgde på 5,5 meter som er vesentlig høyere enn den eksisterende fritidsboligen. Det er ikke registrert dyrka mark på eiendommen.

Kommunens vurdering er at en dispensasjon vil tilsidesette formålet bek bestemmelsen. Spørsmålet er imidlertid om tilsidesettelsen er vesentlig. Det omsøkte bygget ønskes plassert i område med naturverninteresser, det foreligger friluftsinnteresser i området, eiendommen ligger i snaufjell og nært vassdrag. Eiendommen har heller ikke løsning for slokkevann på vinterstid. En vesentlig økning av både størrelse og høyde som den omsøkte fritidsboligen medfører vil også innebære en potensiell økning i uønsket ferdsel til villreinområder. Økning i størrelse og høyde på fritidsboliger vil føre til større landskapsvirkninger og nedbygging av terreng.

Kommunen har under tvil kommet frem til at tilsidesettelsen anses som vesentlig.

Avstand til vassdrag, kommunedelplan for Geilo punkt 3

Kommunedelplan for Geilo har en bestemmelse om at det i 100 meters-beltet inntil vann og vassdrag, er det generelt byggeforbud for tiltak som nevnt i pbl §§ 81, 86a, 86b og 93. Hensynene bak byggeforbudet i strandsonen er ferdsels- og friluftsinnteresser, herunder å unngå privatisering av strandsonen, samt vern av natur, landskap og biologisk mangfold. Hensikten er å unngå en uheldig utvikling hvor strandsonen bygges ned bit for bit, og byggeforbudet gradvis uthules. I stedet skal ny utbygging skje gjennom planprosesser som sikrer bred medvirkning og demokratisk forankrede beslutninger, og hvor sektormyndigheter har mulighet til å fremsette innsigelse dersom planen ikke ivaretar nasjonale og viktige regionale interesser i tilstrekkelig grad.

Fritidsboligen er planlagt med en avstand på 58 meter fra vassdraget. I søknaden er det vist til at ny fritidsbolig ikke kommer nærmere elven enn eksisterende fritidsbebyggelse. Tiltaket er plassert lenger unna eleven enn andre eksisterende bygninger i området. Tiltaket vil ikke være til hinder for allmenn ferdsel. Det er også en høydeforskjell på ca. 10 meter mellom bygg og elv som gjør at avstanden vil oppleves som enda større enn målene tilsier og medfører at det ikke vil være noen reell påvirkning på vassdraget.

Kommunedelplanen for Geilo er tydelig på at det er et byggeforbud i 100 meters-belte inntil vann og vassdrag. Ny fritidsbolig innebærer ikke at bebyggelsen kommer nærmere vassdraget, men fritidsboligen blir vesentlig større i areal og høyde enn eksisterende fritidsbolig. Det gjør at situasjonen vil bli annerledes dersom dispensasjon gis og det vil ha innvirkninger på privatiseringen av disse områdene.

Kommunen vurderer at formålet tilsidesettes. Spørsmålet blir om tilsidesettelsen er å anse som vesentlig. Kommunen mener det i vurderingen må legges vekt på at det er en eksisterende fritidsbolig der i dag, og det nye tiltaket ikke kommer nærmere Vesleåne enn denne og at det ikke vil hindre ferdsel i området en åpenbar måte. Området vil likevel få en økt karakter av privatisering med et større areal på fritidsboligen og dette bidrar til bit-for-bit nedbygging av områder i nærheten av vassdrag.

Kommunen har under tvil kommet frem til at tilsidesettelsen anses som vesentlig.

Fordeler og ulemper

Det andre vilkåret som må være oppfylt for å kunne gi dispensasjon er at fordelene med dispensasjonen er klart større enn ulempene.

LNF-formålet

Søker mener at en dispensasjon i dette tilfelle ikke på noen måte forringer de hensyn som bestemmelsen er ment å verne om. Ny hytte vil være plassert på akkurat samme sted som tidligere hytte med tillatt utvidelse (søker viser vel her til punkt 2.2.3 i planbestemmelsene). Fordelene med å gi dispensasjon for de nevnte forholdene hevdes å være større enn ulempene med dem.

Søker nevner da ikke at bestemmelsen spesifikt nevner at bygg ikke skal plasseres i snaufjell. Tiltaket er i strid med dette kriteriet og skal derfor ikke godkjennes. Områder i snaufjell skal bevares fra utbygging da disse områdene er sårbare, fører til store terrenginngrep og vil være visuelt utsatt.

I søknaden vises det til at eksisterende hytte er liten og fundamenteringen er preget av setningsskader. Det vil være en større jobb med en totalrehabilitering av eksisterende hytte med tilbygg enn å bygge en ny. Kommunen kan ikke se at det finnes noen samfunnsmessige fordeler med tiltaket, men fordelene anses å være private.

Fritidsboligen ligger ca. 1700 meter fra leveområdet til villreinen som er definert utenfor kommunedelplanen for Geilo. Den omsøkte nye fritidsboligen vil medføre en vesentlig økning av areal og utnyttelse av eiendommen. Det er også søkt om utslippstillatelse som medfører at vann kan legges inn og bad kan etableres. Kommunen vurderer at det økte arealet og standardhevingen innebærer en reell potensiell økning i bruken av fritidsboligen.

Statsforvalteren viser til at: *fritidsboligen ligger over tregrensa over 1000 moh. i et åpent landskap. Vi minner om Europarådets landskapskonvensjon fra 2004 og Nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging 2023- 2027, der det går frem at kommunene skal ivareta viktig naturmangfold, og at friluftsområder og landskap vektlegges og sikres i planleggingen. Fritidsboligen får en vesentlig utvidelse og vil synes godt i et relativt åpent og flatt landskap. Ny kommuneplan til Hol kommune er nå ute på høring, og i høringsforslaget er området avsatt til LNFR-formål. I tillegg til at eiendommen ligger innenfor beiteområde til villreinen, kan den også berøres negativt i form av økte forstyrrelser fra økt bruk av stier og løyper som går inn i villreinens leveområder. En vesentlig*

utvidelse av fritidsboligen kan føre til ytterligere bruk av flere enn i dag og økt ferdsel inn i villreinens leveområder. Dette er uheldig da villreinen er svært var for forstyrrelser.

Det er 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. Økt ferdsel er en utfordring for de fleste villreinområdene med negativ påvirkning på villreinen, der Statsforvalter mener kommunen bør være forsiktig med å åpne opp for store hytter i områdene som grenser til leveområdene.

Statsforvalteren fraråder at søknaden godkjennes på grunn av den kommer i konflikt med nasjonale/regionale føringer for villrein og har uheldig landskapsvirkninger og kommunen mener derfor at en innvilgelses av søknaden fører til betydelig ulemper.

Avstand til vassdrag, kommunedelplan for Geilo punkt 3

Kommunen kan ikke se at søknaden viser til konkrete samfunnsmessige fordeler med tiltaket. Fordelene anses derfor å være private. Private fordeler skal som hovedregel ikke tillegges stor vekt.

Det er flere ulemper ved å bygge innenfor 100 meters-belte til elven. Ved å tillate en så stor økning i areal og høyde i forhold til dagens situasjon så vil det føre til en bit-for-bit nedbygging av områdene rundt Vesleåne. Kommunen vurderer at det ikke er vist til fordeler ved dispensasjonen som er «klart større» enn ulempene, som innebærer at vilkåret ikke er oppfylt.

Naturmangfoldloven

Det må som en del av saksbehandlingen redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp.

Det er korrekt som søker sier at fritidseiendommen ikke ligger nasjonalt villreinområde. Eiendommen ligger utenfor nasjonalt villreinområdet og i et etablert hytteområde med stort sett eldre og for det meste forholdsvis små fritidsboliger. Det er korrekt som søker hever at det ligger noen få større fritidsboliger her også.

Om lag 1700 meter fra fritidsboligen ligger villreinområde definert i Regionalplan for Nordfjella med Raudefjell. Norge forvalter de siste bestandene av villrein i Vest-Europa. Europeisk villrein er regnet som trua (VU/sårbar) på den globale rødlista og er i Norsk rødliste for arter 2021 vurdert som nær truet (NT). Dette er en forverring fra rødlista for 2015 hvor villrein ble vurdert som livskraftig (LC).

Gjennom Bern-konvensjonen har Norge en plikt til å verne om villreinen, som er en nasjonal ansvarsart. Den viktigste forutsetningen for en levedyktig villreinstamme er å opprettholde store nok leveområder med tilstrekkelig kvalitet. Villrein er svært var for forstyrrelser, og bruker areal i sykluser som varierer i løpet av året og mellom år. Villreinen trenger derfor store arealer for å være levedyktig. Villreinen berøres negativt i form av økte forstyrrelser fra økt bruk av stier og løyper som går inn i villreinens leveområder. En vesentlig større høystandard fritidsbolig på eiendommen kan føre til ytterligere bruk enn i dag og gi økt ferdsel inn i villreinens leveområder. Dette er uheldig da villreinen er svært var for forstyrrelser.

Det er også registrert naturtypen boreal hei på området som er registrert med stor verdi.

Føre-var-prinsippet i naturmangfoldloven § 9 gjør seg gjeldende med styrke i saker som dette, herunder ved vurdering av om dispensasjonsvilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Når det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger tiltaket vil ha for naturmiljøet, skal forvaltningen ta på sikte å unngå vesentlig skade på naturmangfoldet. I denne saken innebærer det å ikke tillate nedbygging av et sårbart areal, uten at det foreligger et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag om tiltakets konsekvenser på omgivelsene.

Samlet vurdering

Kommunen har etter en helhetsvurdering kommet frem til at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt. Fordelene er ikke klart større enn ulempene.

Med hilsen

Kamilla Holberg Mjøsund

Ola Tore Kinkeluten

Avd.ing.

Leder plan og utvikling

Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke signatur

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

BUSKERUD FYLKESKOMMUNE

Liv Marit Hamarsbøen

Roger Nibstad Brusletto

Postboks 325

Hauges gate 89

Kvislavegen 25

Kvislavegen 25

Klagemulighet

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus. Klagefristen er tre uker regnet fra dagen vedtaket kom frem. Klagen skal sendes til Hol kommune, 3576 Hol. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. De må opplyse hvilket vedtak de klager på, endringer de ønsker, og de grunner klagen støtter seg på. Klagen må underskrives. De må også opplyse hvilken dato vedtaket kom frem dersom De klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute. Selv om det er adgang til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan fremme krav om utsatt iverksetting av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages. For mer info vedr. klageadgang: [Klage på vedtak i plan-, eiendoms- og byggesaker - Hol kommune](#)