



Hol kommune

Arkivsaksnr.: 2024/1806-12

Saksbehandler: Borgar

Underdal

55/238 - Klage på delegert vedtak. Avslag på søknad om dispensasjon frå plankrav. Oppføring av hytte på ubygd fritidseigedom. Haugastøl

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
81/24	Utvalg for plan og utvikling	10.10.2024
151/24	Kommunestyre	31.10.2024

Rådmannens innstilling

Utval for plan og utvikling kan ikkje sjå at det i klagen er komen fram vesentleg nye opplysingar som gjev grunnlag for å endre vedtaket i sak 485/24 den 1.7.2024, og held fast på dette vedtaket. Klaga sendast til Statsforvaltaren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endeleg avgjerd.

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 81/2024 i møte den 10.10.2024

Behandling

Forslag fremmet av Inger- Brit Vindegg (H):

Vedtak

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 19-2 innvilges det dispensasjon fra plankrav gitt i planbestemmelse 1.1 i kommuneplanens arealdel for oppføring av fritidsbolig på eiendommen 55/238. Begrunnelsen er at oppføring av gjeldende fritidsbolig ikke vil være en vesentlig tilsidesettelse av formålet med plankravet. Størrelsen, plasseringen og utformingen av planlagt fritidsbolig vil ikke føre til mer negativ påvirkning på natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller andre allmenne interesser.

Saksopplysninger

Det er søkt om oppføring av hytte på eiendommen 55/238 på Haugastøl. Eiendommen ble opprettet 31.12.1956 med et areal på ca 6240 m², og ligger i dag i område vist som eksisterende fritidsbygg i plankartet til arealdelen. Hytta vil ligge rundt 1080 moh. og er planlagt med et bebygd areal på 41 m² og mønehøyde på 5,5 meter. Parkering for to biler skjer utomhus. I forbindelse med tiltaket søkes det om dispensasjon fra krav til reguleringsplan i kommuneplanens arealdel punkt 1.1.

Søkers argumenter:

Omsøkte tiltaks areal på 29 m2 BYA minihytte, 9 m2 BYA utebod , totalt 41m2 BYA inkludert

overbygget inngangstram, ligger vesentlig under de 150 m² kommuneplanen åpner for i områder avsatt til fritidsbebyggelse, og også langt under de 126 m² som tillates i LNFR-områder på snaufjellet. Tiltaket anses å være i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for fritidsbebyggelse, også på punktene som gjelder sårbart område i snaufjell og områder viktige for naturmangfold.

Gjeldende nasjonale føringer for hyttebygging og naturvern er tydelige i sin anbefaling av fortetting av eksisterende hytteområder for å unngå utbygging av urørt natur. Den aktuelle tomten ligger innenfor et etablert hyttefelt, i øverste del av skogbeltet, nedenfor snaufjellet. Gjennom nennsom terrengtilpasning og plassering inntil et lite skogholt er det gjort bevisste grep for å minimere hyttas fjernvirkning og generelle påvirkning på landskapet, og minihytta vil knapt være synlig fra avstand. Tomtene foran, bak og på sidene av gjeldende eiendom er alle bebygget, med vesentlig større hytter. Det kan dermed vanskelig hevdes at den aktuelle minihytta på noen måte vil medføre en forringelse av visuelt utsatt høyfjellsområde.

Den aktuelle tomten ligger utenfor randsonen til villreinområdet. Haugastøl og fjellområdet innenfor er ikke definert som fokusområde med behov for særskilte tiltak. Det er dermed ikke dekning for å hevde at tomten ligger i et område som er viktig for naturmangfold. Villreinstammen i Nordfjella er rødlistet ene og alene på grunn av nedskyting etter sykdom, og Villreinnemnda konkluderer i Tiltaksplan for Nordfjella villreinområde (desember 2023) med at tilstanden for dette området historisk har vært god, og at bestanden er forventet å raskt ta seg opp straks smittesituasjonen er under kontroll. Tiltaksplanen peker på løypekjøring, ikke på begrensning av hyttebygging, som relevant tiltak. Kommunen understreker også i sitt opprinnelige avslag på søknad om dispensasjon at området kan være viktig i villreinsammenheng, ikke at det rent faktisk er det, noe som synliggjør den betydelige usikkerheten som råder på dette punktet. Naturmangfoldslovens § 8 krever at offentlige beslutninger som berører naturmangfold skal ta utgangspunkt i foreliggende kunnskapsmateriale. Det finnes ikke dekning i kunnskapsmaterialet som foreligger for Nordfjella villreinområde som gir belegg for å avslå søknad om dispensasjon fra plankrav for foreliggende tiltak. Tilgjengelig faglig grunnlag peker entydig på løypenettet som relevant tiltak. Søker anser at det dermed ikke er grunnlag for å hevde at oppføringen av den planlagte minihytte i etablert hyttefelt på Haugastøl er i konflikt med hensynet til naturmangfold.

Hyttas svært begrensede areal og medfølgende beskjedne ressursbruk både for oppføring og drift anses å kunne representere et forbilde for en retning i fremtidig hyttebygging som vektlegger en mer bevisst holdning til naturressurser. Gjennomføring av prosjektet kan synliggjøre at en hytte kan fungere utmerket på en brøkdel av det arealet som til nå har vært normen, og søker håper dette via publisering og omtale kan være med på å påvirke i retning av en mer bærekraftig og ressursbevisst hyttebygging.

Kommunen har angitt i tidligere vedtak at «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.» Den aktuelle eiendommen ligger i eksisterende byggeområde hvor de fleste andre tomter i nærheten er utbygd. Kommuneplanen angir detaljerte krav til bebyggelse og plassering som alle er fulgt i prosjekteringen av minihytta. Det anses følgelig ikke at det er behov for en reguleringsplan i gjennomføringen av dette tiltaket.

Høringsuttalelser:

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus ønsker ikke å øke utbyggingen av hytter i randområdet til villreinen, da villreinstatus for Nordfjella er karakterisert som dårlig. Det anmodes om at tiltaket avslås.

Villreinnemnda trekker fram at prosjektet skiller seg positivt ut fra de tradisjonelle fritidsboligene

i fjellområdene gjennom ressursbruk, fotavtrykk og generelt bevisste valg i forhold til påvirkningen på naturen. Nemnda understreker at den ikke kan si at en enkelt hytte er en for mye, men at den samlede belastningen vil være et viktig moment å ta hensyn til, og at de dermed ikke ser seg i stand til å råde kommunen til å innvilge dispensasjon.

Buskerud fylkeskommune gjør oppmerksom på at tomten ligger 450 m fra KULA-landskapet Bergensbanen og Rallarvegen, men har ingen merknader ut over dette, heller ikke til landskapshensyn.

Nabomerknader:

Det foreligger ingen merknader.

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 en dispensasjon være klart større enn ulempene, jfr. Plan- og bygningslovens 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.

I henhold til Plan og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra plankrav i kommuneplanens arealdel for oppføring av hytte på eiendommen 55/238. Området er allerede utbygget, kommunen finner dermed at det ikke vil være nødvendig med en reguleringsplan, men at det kan gis dispensasjon.

Begrunnelse:

Gjeldende eiendom er beliggende i tregrensa, i et etablert hyttefelt omgitt av bebyggelse på alle sider. Det er foretatt bevisste grep for å minske den planlagte hyttas fjernvirkning gjennom hyttas svært begrensede størrelse, og ved å plassere den lavt på tomten og i skjul bak eksisterende vegetasjon, slik at den i liten grad vil være synlig fra avstand. Det anses dermed at tiltaket ikke vil innebære en visuell forringelse av sårbar høyfjellsnatur.

Det anses ikke sannsynliggjort med tilstrekkelig vekt at oppføringen av hytta vil kunne medføre en ulempe for villreinstammen i Nordfjella villreinområde. Kunnskapsgrunnlaget som foreligger gjennom "Tiltaksplan for Nordfjella villreinområde" (desember 2023) anbefaler en gjennomgang av løypenettet som aktuelt tiltak, og gir ingen anbefaling om begrensning av privat hyttebygging.

Den omsøkte hytta har en svært begrenset størrelse og kan på den måten synliggjøre muligheten for en mer bærekraftig hyttebygging ut fra hensynet til ressursbruk og naturforvaltning. En hytte kan være liten men likevel stor nok. Slik sett kan tiltaket være et forbilde for fremtidig hyttebygging ved å skille seg ut fra det som har blitt vanlig utforming og størrelse for nye hytter i dag, og dermed være et bidrag til å endre synet på hvordan hyttebygging kan skje.

Tilsidesette formålet med bestemmelsen

Formålet med plankravet er å sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates.

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 ny hytte og bod får et areal på 41 m² BYA ikke komme i vesentlig strid med noen av formålene.

Kommunen finner dermed at hensynet bak bestemmelsen ikke vesentlig tilsidesettes. Det legges vekt på at tiltaket ikke utløser behovet for en reguleringsplan for området for å kunne godkjennes. Eiendommen ligger i eksisterende byggeområde der de fleste andre tomter i nærheten er utbygget, og det foreslåtte tiltaket er utformet innenfor de rammer som er gitt i Kommuneplanens arealdel. Hytte og bod er totalt på 41 m² BYA og sees i sammenheng med

området ellers og dets allerede eksisterende bebyggelse og omgivelser. Graden av utbygging er i vesentlig mindre grad enn på omkringliggende tomter, 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. Formålet med bestemmelsen blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Fordeler og ulemper

For å kunne innvilge dispensasjon etter Plan og bygningslovens § 19-2 må fordelene med å innvilge dispensasjon være klart større enn ulempene. Vurderingen av fordeler mot ulemper skal i utgangspunktet rette seg mot samfunnsmessige fordeler. Private fordeler kan tillegges vekt der de er av en slik karakter at de er spesielle for tiltaket og følgelig ikke kan påberopes av alle, og der de sammenfaller med objektive fordeler for eiendommen som vil gjøre seg gjeldende uavhengig av hvem som til enhver tid er eiendommens eier.

Det vises til at det vil være en urimelig ulempe for tiltakshaver å måtte lage en detaljregulering for å kunne bygge ut eiendommen sin, så lenge det ikke er noe som tilsier at det er et konkret behov for en slik regulering. En utarbeidelse av reguleringsplan for en enkelttomt vil også kunne innebære en uhensiktsmessig ressursbruk for kommunen og dens besluttende organer.

Fordeler ved innvilget dispensasjon vil for en stor del være private, i det et avslag vil innebære et betydelig økonomisk tap for eier av eiendommen. Samtidig vil en dispensasjon også være til objektiv fordel for eiendommen, slik det defineres i sammenlignbare saker av Sivilombudet, ved at eiendommen kan benyttes i tråd med sitt arealformål, uavhengig av hvem som til enhver tid er tomtens eier. Den etter kommunens syn mest vesentlige fordel ved at tiltaket innvilges dispensasjon fra plankrav er av samfunnsmessig betydning, ved at gjennomføringen av tiltaket kan synliggjøre at fremtidig hyttebygging bør preges av en mer ansvarlig ressursbruk og naturforvaltning enn den som er vanlig i dag, og mer i tråd med eldre tiders nøysomme areal- og materialbruk. Slik vil den planlagte minihytta kunne fremholdes som et forbildeprosjekt både i Hol kommune og ved hyttebygging i andre deler av landet.

En ulempe ved å innvilge dispensasjon kan være at det vil kunne skape forventning om presedens i øvrige byggesaker. Faren for dette vurderes som liten, og vil bare kunne gjøres gjeldende for helt tilsvarende tiltak. Hver dispensasjonssøknad får sin egen selvstendige og unike vurdering ut i fra de opplysningene i søknaden og tiltakets plassering og utforming.

Tiltaket er i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for fritidsbebyggelse og er ikke vurdert å komme i konflikt med spesielt sårbar natur eller vesentlige naturinteresser. Kommunen kan ikke se at utbygging på denne konkrete eiendommen fører til samfunnsmessige ulemper i den grad at disse kan tillegges den vesentlige vekt som er påkrevd for å avslå en søknad om dispensasjon.

Naturmangfoldsloven

Det må som en del av saksbehandlingen redegjøres for hvordan prinsippene i § 8-12 i Naturmangfoldsloven er vurdert og fulgt opp. Det er ikke funnet naturtyper eller viktige arter registrert på eiendommen. Vilklårene for villreinstammen i Nordfjella villreinområde anses ikke å forringes ved oppføring av omsøkte minihytte.

Samlet vurdering

Hol kommune har etter en samlet og konkret vurdering kommet fram til at det innvilges dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel for oppføring av ny minihytte på eiendommen 55/238. Det legges vekt på at det er gjort en konkret vurdering av tiltaket opp mot faktiske forhold og vilklårene i Plan og bygningslovens § 19-2 og det er funnet at disse er oppfylt.

Votering:

Forslag fremmet av Inger- Brit Vindegg (H) ble satt opp mot rådmannens innstilling.

Rådmannens innstilling ble vedtatt med 4 mot 3 (H).

Knut Erik Hallingstad (H) fremmer mindretallsanke, jfr pkt 11.5.2 i Reglement for formannskap, kommuneplanutvalg, utvalg for plan og utvikling, utvalg for kultur og levekår revidert 20.06.24 sak 86/24.

Bakgrunn:

Denne anken fremmes på bakgrunn av avslag på søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel, til oppføring av en hytte på eiendommen 55/238. Søknaden om dispensasjon er tidligere avslått, men vi mener at vedtaket ikke har tatt tilstrekkelig hensyn til de prinsipielle aspektene ved saken.

1. Feil eller mangler i saksbehandlingen:

Kommunen har ikke gjort en individuell og konkret vurdering av tiltaket, slik Plan- og bygningsloven krever. Avslaget er basert på generelle betraktninger knyttet til utbygging i fjellområder og nærhet til villreinområde, uten å vurdere de spesifikke forholdene for denne tomten og tiltaket. Dette strider mot rettspraksis som fastslår at enhver dispensasjonssøknad skal vurderes konkret ut fra de faktiske forholdene i hver sak. Det er derfor en mangel i saksbehandlingen at kommunen ikke har veid tiltakets konkrete konsekvenser grundig nok opp mot plankravet.

2. Inkonsekvent anvendelse av plankravet:

Kommunen har i nærliggende områder gitt dispensasjoner for tilsvarende tiltak, uten krav om detaljreguleringsplan. Dette skaper en situasjon hvor plankravet ikke håndheves konsistent. Prinsippet om likebehandling tilsier at denne saken bør vurderes på lik linje med tidligere vedtak i området, der tiltak av tilsvarende omfang har blitt godkjent. Dersom dette tiltaket nå avslås, uten en grundig redegjørelse for hvorfor det skiller seg fra de andre sakene, er det grunn til å hevde at saksbehandlingen er uforutsigbar og inkonsekvent.

3. Feiltolkning av nasjonale føringer:

Kommunen hevder at nasjonale føringer forbyr nybygging i fjellområder, men nasjonale retningslinjer legger faktisk til rette for fortetting av eksisterende hyttefelt. Det aktuelle tiltaket på eiendom 55/238 ligger i et etablert hytteområde, innenfor tregrensa, og representerer en minimal utvidelse av allerede utbygd areal. Dette er i tråd med nasjonale føringer om å prioritere fortetting fremfor åpning av nye områder for utbygging. Å avslå dette tiltaket på generelt grunnlag undergraver derfor formålet med nasjonale føringer.

4. Miljømessige hensyn og villrein:

Kommunen har i sitt vedtak hevdet at tiltaket kan ha negative konsekvenser for villreinen, men det foreligger ingen konkret dokumentasjon som støtter dette. Tomten ligger over 2 km fra kjerneområdene for villrein i Nordfjella, og Tiltaksplanen for Nordfjella peker på andre relevante tiltak for å beskytte villreinens leveområder, som reduksjon av løypekjøring, ikke begrensning av hyttebygging. Mangelen på faktagrunnlag svekker kommunens argumentasjon, og tiltaket bør derfor ikke avvises på grunnlag av spekulative miljøpåvirkninger.

5. Prinsippet om fordeler mot ulemper:

Plan- og bygningsloven § 19-2 krever at fordelene ved en dispensasjon må veie klart tyngre enn ulempene. I denne saken er fordelene ved å tillate dispensasjon store, både for tiltakshaver, eiendommens bruk i tråd med dens formål, og som et eksempel på bærekraftig hyttebygging med et svært begrenset fotavtrykk. Tiltaket vil også være et positivt bidrag til lokal økonomisk aktivitet i kommunen. Ulempene er usikre og spekulative, særlig med tanke på miljøpåvirkningen. Dermed er det ikke dokumentert at ulempene overstiger fordelene.

6. Manglende behov for reguleringsplan:

Kommunen har ikke dokumentert et konkret behov for en reguleringsplan i dette tilfellet. Tomten ligger i et etablert hyttefelt med eksisterende infrastruktur og omgitt av bebyggelse. Det er ikke nødvendig med en reguleringsplan for å sikre en helhetlig arealdisponering for en enkeltstående hytte i et område som allerede er utbygget.

Oppsummering:

Vi anser at det ikke er grunnlag for å avslå dispensasjonssøknaden. Tiltaket vil ikke vesentlig tilsidesette de hensyn plankravet skal ivareta, og de samfunnsmessige og private fordelene ved å gi dispensasjon veier klart tyngre enn de eventuelle ulempene. Vi ber derfor kommunestyret om å innvilge dispensasjon for oppføring av hytte på eiendommen 55/238, i samsvar med Plan- og bygningsloven § 19-2.

Saksordfører: Runar Tufto

Vedtak

Utval for plan og utvikling kan ikkje sjå at det i klagen er komen fram vesentleg nye opplysingar som gjev grunnlag for å endre vedtaket i sak 485/24 den 1.7.2024, og held fast på dette vedtaket. Klaga sendast til Statsforvaltaren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endeleg avgjerd.

Kommunestyre har behandla sak 151/2024 i møte den 31.10.2024

Behandling

Saksordfører: Runar Tufto

Det ble fremmet en mindretallsanke i Utvalg for plan og utvikling fra Knut Erik Hallingstad (H) 10. oktober 2024.

Forslag fremmet av Knut Erik Hallingstad (H):

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 19-2 innvilges det dispensasjon fra plankrav gitt i planbestemmelse 1.1 i kommuneplanens arealdel for oppføring av fritidsbolig på eiendommen 55/238. Begrunnelsen er at oppføring av gjeldende fritidsbolig ikke vil være en vesentlig tilsidesettelse av formålet med plankravet. Størrelsen, plasseringen og utformingen av planlagt fritidsbolig vil ikke føre til mer negativ påvirkning på natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller andre allmenne interesser.

Votering:

Utvalg for plan og utvikling sin innstilling mot forslag fremmet av Knut Erik Hallingstad (H), Utvalg for plan og utvikling sin innstilling ble vedtatt 13 mot 8 (7H, 1Frp)

Knut Erik Hallingstad (H) ba om en protokolltilførsel:

Ber om at følgende dokument, Anke til kommunestyre Knut Erik Hallingstad legges ved saken.

Vedtak

Utval for plan og utvikling kan ikkje sjå at det i klagen er komen fram vesentleg nye opplysingar som gjev grunnlag for å endre vedtaket i sak 485/24 den 1.7.2024, og held fast på dette vedtaket. Klaga sendast til Statsforvaltaren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endeleg avgjerd.

Saken avgjøres av

Utval for plan og utvikling om klaga blir tatt til fylgje. Statsforvaltaren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus om utvalet held fast på tidlegare vedtak.

Vedlegg

- 1 A01 situasjonsplan rev A
- 2 A31 fasade sør rev A
- 3 A32 fasade øst rev A
- 4 A33 fasade nord rev A
- 5 A34 fasade vest rev A
- 6 A04 perspektiv fra luften
- 7 A05 perspektiv fra øst
- 8 A03 situasjonsoppriss rev A
- 9 B01 SØKNAD OM UNNTAK ELLER DISPENSASJON
- 10 55/238 - Avslag på søknad om dispensasjon frå plankrav. Oppføring av hytte på ubyggd fritidseigedom. Haugastøl
- 11 240820 KLAGE PÅ VEDTAK OM AVSLAG DISPENSASJON.pdf

Dokument i saken

Journal i arkivsak 24/1806

Saksopplysninger

Eigedomen 55/238 vart oppretta 31.12.1956 med eit areal på om lag 6240 m², og ligg i dag i område vist som eksisterande fritidsbygg på plankartet til arealdelen av kommuneplanen. Det er no planar om oppføring av ny hytte på eigedomen. Hytta vil ligge om lag 1080 moh. med eit bygd areal på 41 m² og mønehøgde på 5,5 meter. Parkering for to bilar skjer utomhus. Jf. planføresegn 1.1 er dette eit tiltak som i hovudregel utløyser krav om utarbeiding av reguleringsplan, men søkar la til grunn at tiltaket fall under unntaka frå dette plankravet. (Jf. planføresegn 1.2 bokstav e). Søknad om dispensasjon frå plankravet vart difor sendt subsidiært.

Rådmannen vurderte tiltaket til å vera bunden av dispensasjon frå plankravet, og etter å ha innhenta fråsegn frå Villreinnemnda for Nordfjella, Buskerud fylkeskommune og Statsforvaltaren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus vart fylgjande delegerte vedtak gjort i sak sak 485/24 den 1.7.2024:

«Søknad om dispensasjon frå plankrav nedfelt i planføresegn 1.1 til arealdelen av kommuneplanen for oppføring av hytte på eigedomen 55/238, blir avslått med heimel i plan- og bygningslovas § 19-2.

Grunngjevinga er at utbygging skjer i visuelt utsatt høggfjellsområde og nære villreinen sitt leveområde. Jf. fråsegn frå Statsforvaltaren i Oslo og Viken ved brev av 13.5.2024 og og villreinnemnda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell av 31.5.2024 vil ein dispensasjon for planlagt utbygging i dette området kunne vera ei vesentleg tilsidesetting av nasjonale og regionale interesser knytt til omsynet til villrein. Ei avklaring opp mot dette utover rammene i gjeldande planføresegner til arealdelen av kommuneplanen må da gjerast i planprosessene til ein reguleringsplan. Det same gjeld for eventuell utbygging i høggfjellsområde om lag 1080 moh. ut frå omsynet til dei viktige landskapsverdiene i slike område. Jf. her og pkt. 2.1 bokstav h i planføresegn til arealdelen av kommuneplanen

knytt til utbygging på snaufjellet: «Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere turløyper og turkorridorer enn 15 meter, på snaufjellet, markerte høgdedrag og i våtmarksområde.»

Føremålet med kravet om utarbeiding av reguleringsplan er for fastsetting av klare juridiske rammer for kva utbygging som eventuelt kan skje i slike område. Ein dispensasjon frå føresegn om plankrav for den utbygginga som er planlagt, vil vera ei vesentleg tilsidesetting av føremålet med denne.

Fordelane med ein dispensasjon er knytt til personlege interesser. Utbygging skjer i visuelt utsatt høgfjellsområde med sterke ålmenne interesser og viktige landskapsverdiar. Tiltaket ligg nære villreinområdet for Nordfjella, der tilstanden til reinen er klassifisert som dårleg. Ei vidare utbygging i dette området kan vera til ulemper for villreinen som er ein nasjonal ansvarsart. Eventuelle ulemper knytt til villreininteressene – slik Statsforvaltaren og villreinnemnda uttrykker i sine fråsegner – er eit moment som må vera med i vurderinga opp mot kravet om at fordelane med ein dispensasjon skal vera klart større enn ulempene. Det er ikkje funne at ein dispensasjon frå plankravet for ei utbygging i dette høgfjellsområdet, nære villreinområde, fører til fordelar av slikt vekt at desse er klart er større enn ulempene,

Vilkåra for å kunne gjera vedtak om dispensasjon etter plan- og bygningslovas § 19-2 er ut frå dette ikkje til stades.»

Førespurnad om lenging av klagefristen vart komen i møte, og klage på vedtaket vart sendt ved brev frå søkar den 20.8.2024, motteke 21.8.2024. Innafor den fristen som vart gjeve for innsending. I klaga blir det gjort gjeldande at planlagte tiltak oppfyller alle krava for unntak frå plankravet. Det er vist til fylgjande:

Det er ikkje gjort ei konkret og individuell vurdering av tiltaket. Tiltaket er ikkje større enn 50 m² slik det er opplyst i kommunens saksframstilling. Hytta har 36 m² BRA. Det må avklarast om feilføring har ført til konsekvenser for handsaming av søknaden.

Søknaden er vurdert av kommune til å ikkje koma inn under unntaka frå plankravet, ved å trekke fram strekpunkt under pkt. 1.2 e:

*«-Ha en plassering og utforming som ikke skjemmer landskapet.
-Ikke plasseres i område med vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold.»*

Det er ikkje definert kva måte omsøkte tiltak er i strid med omgrepa under desse strekpunkta. Dette må avklarast presist, og ikkje ved lause og varierende vurderingar. Klagar viser til sentralt utarbeidd hytterettleiar som definerer overgangen til skoggrensa «som et område beliggende 50 meter over og under skoggrensa». Planlagte tiltak ligg i område med bjørkevegetasjon. Både på tomte og høgare område. Det er difor funne – med bakgrunn i rettleiaren – at tiltaket ikkje ligg i høgfjellsområde. Kommunen sin definisjon av høgfjellsområde ved å vise til retningslinjer til arealdelen er uklar, og kan ikkje vurderast til å vera gyldig. Det visast til tidlegare utbygging i nærområdet der det ikkje er kravd dispensasjon frå plankrav. Det må forventast at kommunens definisjon av kva som er sårbart område i snaufjell er konstant.

Det er heller ikkje rett – som kommunen legg til grunn – at det er «*klare statlege føringar om at det i høg fjellsområde ikkje skal opnast for meir hyttebygging...*») Signala er at det ikkje skal leggst nye hyttefelt over skoggrensa, men heller fortette eksisterande felt. Kommunen si vurdering er stikk i strid med desse signala.

Med omsyn til vurdering opp mot område viktig for naturmangfald, er det kommunen sitt avslag grunngjeve med konflikt med villreininteressene. Klagar peikar på at årsaken til at villreinen i Nordfjella er raudlista skuldast nedskyting etter påvist skrantesjuka. Før det var tilstanden god, og Villreinnemnda konkluderer i sin tilstandsrapport at det etter nedskytinga som er gjort er sannsynleg at villreinstamma vil ta seg opp att. Sjølv om hytteområdet ved Haugastøl ligg i nærleiken av villreinområdet kan ikkje hytteområdet i seg sjølv vurderast til å vera eit viktig område for naturmangfald.

Klagar konkluderer ut frå dette at tiltaket ikkje gjev grunnlag for å krevje utarbeiding av reguleringsplan, da vilkåra for å kunne bli unnateke frå plankravet i pkt. 1.2 bokstav e er til stades.

-

Når kommunen legg til grunn at tiltaket utløyser eit plankrav, så oppfyller ikkje kommunen krava til sakshandsaming av ein søknad om dispensasjon frå det etter plan- og bygningslovas § 19-2. Det er ikkje gjort ei individuell og konkret vurdering av sjølve tiltaket, og dermed ikkje gjort sannsynleg at dette tiltaket gjer at omsynet til føremålet med plankravet blir vesentleg satt til side. Og det er heller ikkje gjort ei konkret vurdering opp mot fordelane det er vist til ved eit vedtak om dispensasjon. Bare konkludert med at ulempene ved ein dispensasjon er større enn fordelane.

Det er ikkje tatt omsyn til at det i søknaden er gjort greie for det juridiske grunnlaget for i kva grad ein dispensasjon vil vera ei vesentleg tilsidesetting av føremålet med kva det blir søkt om dispensasjon for. Einkvar negativ verknad er ikkje nok til at det ligg føre ei vesentleg tilsidesetting. Ulempene må gjera seg gjeldande med tyngde, og ha eit kvalifisert preg. Kommunen har sjølv definert omsynet bak plankravet tydeleg og konkret ved ei rekke vedtak der tiltak har blitt godkjent, og har heller ikkje tatt initiativ til utarbeiding av detaljreguleringsplanar for dei få attverande ubygde tomtene. Noko det heller ikkje kan vera grunn til det da det i gjeldande plan er satt rammer for m.a. plassering og storleik.

Kommunens si tilvising til at «*nærleiken til villreinområde, og resultatet av tiltaksplanen for betring av villreinen sine levekår som er under utarbeiding, vera ein del av konsekvensutgreiinga til ein reguleringsplan*» er ikkje ikkje faktorer som typisk vil gjera seg gjeldande i ein ny detaljregulering i eit tilnærma ferdig utbygd hytteområde, og er dermed ikkje relevant argument for å halde oppe eit plankrav i eit enkeltvedtak. Det er difor funne usikkert om ein dispensasjon frå plankravet vil vera ei vesentleg tilsidesetting av føremålet med eit plankrav, sett i høve til at kommunen i liknande saker har vore tydeleg på at det ikkje vil vera trong til utarbeiding av reguleringsplan. Omsynet til villreininteressene er heller ikkje funne å vera i særleg grad påverka av planlagte byggetiltak på denne eigdomen.

Med omsyn til vekting av fordelar mot ulemper har kommunen i si grunngjeving bare funne fordel av privat karakter. Klagar viser til at det i søknaden er lista opp seks ulike fordelar, der bare ei kan knytast til personleg fordel og resten er knytt til ressursbruk.

1. Kommunen unngår å bruke ressursar på utarbeiding av enkeltstående reguleringsplanar.
2. Lite tenleg å utarbeide reguleringsplanar ved at kommunen ikkje treng å forhalde seg til mange ulike planinitiativ.
3. Kravet er urimeleg ved at ålmenta blir pålagt eit planinitiativ for svært enkle tiltak.
4. Omsynet til betydningbærekraft/samfunnsmessig betydning (ved at det tilretteleggast for eit tiltak som i stor grad vil kunne være eit førebilde for hyttebygging i framtida.
5. Objektivt ved det leggast til rette for eit tiltak til fordel for eigedomen, ved at denne kan byggast på i samsvar med føremålet og ei forventa rett til slik bygging.

Desse punktene er ikkje kommentert av kommunen i det heile, og dermed ikkje i tråd med krava plan- og bygningslova har for handsaming av dispensasjonssaker da det ikkje er gjort fullnøyande avveging av fordelar/ ulemper knytt til den konkrete saka.

M.a. sett i høve til villreininteressene ut frå den totale lastinga av villreinområder, så blir det peika på at kommunen sjølv i si marknadsføring som nasjonalparkkommune, tilrettelegging for ferdsel i villreinområder og ved ulike arrangement i eller nære villreinområde bidrar negaativt. I tillegg til turistforeninga sitt stinett og hytter. Av dei ubygde tomtene kommunen har funne i området Ustaoset Haugastøl (om lag 120) vil mange ikkje kunne byggast på av omsyn til at myr, høgspenninger e.l. Ei utbygging av dei attverande tomtene for oppføring av hytter – som i denne saka er planlagt oppført med ein storleik på 29 m² BYA for delen av hytta for varig opphald, og med 4 senger – vil neppe vera ei vesentleg tilsidesetting av nasjonale og regionale interesser knytt til villreininteressene.

Klagar legg til grunn at vilkåra for å kunne gjera vedtak om dispensasjon i denne saka er til stades, og av slik vekt at det tilseier at det skal gjerast vedtak om det. I denne saka er det altså heller ikkje funne at det skal vera trong til dispensasjon i det heile, da tiltaket oppfyller alle krava for unntaket frå plankrav i arealdelen av kommuneplanen si føresegn 1.2 bokstav e.

Det blir til slutt i klagen bede om at at det som klageinstans blir oppretta settestatsforvaltar, grunna at både Statsforvaltaren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus og Statsforvaltaren i Vestland da desse må reknast som ugilde.

Heile klaga ligg lagt ved.

Forhold til overordnet plan

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

Miljøkonsekvenser

Sjå under «Vurdering»

Økonomiske konsekvenser

Ikkje vurdert

Vurdering

Kommunen si opplysning om at tiltaket omfattar areal større enn 50 m² er knytt til heile tiltaket. Som det kjem fram under saksopplysingar er det – på bakgrunn av innsendte søknad med vedlegg – lagt til grunn at hytta har eit totalt BYA på 41 m². Situasjonsplan viser at det skal opparbeidast to parkeringsplassar i samsvar med krav i planføresegn 1.9. Kvar parkeringsplass skal ha eit areal på 18 m² BYA.

Det er inga klar definisjon av høgfjellsområde/ snaufjell, og tiltakets plassering må få si konkrete vurdering ut frå opplysingane i saka, og den historiske forståinga av landskapet på Haugastøl. Det kan – iallfall førebels – ikkje vurderast at meir fjellbjørkvegetasjon i seinare år endrar på dette synet. Retningslinjer som er utarbeidd til arealdelen av kommuneplanen er i tillegg relevant å stø seg på, saman med synet som kjem fram i fråsegner frå statleg og fylkeskommunalt mynde knytt til landskapstype. Statleg og fylkeskommunalt mynde sine fråsegner i denne saka må tillegkast stor vekt i høve til vurdering opp mot områdets sårbarhet og viktig område for naturmangfald.

Kunnskapsgrunnlaget og vektlegging av dei ulike momenta som eit tiltak må vurderast opp, mot endrar seg over tid. Dette gjer at tilsynelatande like saker vil kunne få ein anna utfall ved den skjønsvurderinga kommunen må gjera ut frå opplysingane i kvar enkelt sak på søknadstidspunktet.

Ut frå dagens situasjon og kunnskapsgrunnlag held difor Rådmannen fast på at omsøkte tiltak – ei ny hytte i dette området – utløyser krav om utarbeidinga av reguleringsplan. Jf. planføresegn 1.1. Og at ei avklaring om tiltaket kan gjennomførast, da får si konkrete vurdering ved handsaminga av ein søknad om dispensasjon frå dette plankravet.

Rådmannen kan ikkje sjå at kommunen si vurdering er stikk i strid med signala frå statleg mynde, når det gjeld utbygging i høgfjellsområde. Klagar viser her til urabeidd rettleiar, der det kjem fram at det er ynskje om at det ikkje leggst nye hyttefelt over skoggrensa, men heller fortette eksisterande felt.

I «Rettleiar om planlegging av fritidsbustader» utarbeidd av kommunal og distriktsdepartementet den 29.9.2022 heiter det under pkt. 6.2:

«Ved planlegging av fritidsbustader bør følgande prinsipp leggst til grunn:

- *Sikre samanhengande naturområde med få eller ingen tekniske inngrep*
 - *Fortette eller utvide eksisterande byggjeområde framfor å byggje ut i nye område*
 - *Unngå ny fritidsbusetnad i og over skoggrensa*
 - *Unngå ny fritidsbusetnad i viktige delar av grøntstrukturen, i 100-metersbeltet langs sjø og i vassdragsbeltet langs vatn og vassdrag*
 - *Unngå ny fritidsbusetnad på myr og våtmark*
 - *Unngå ny fritidsbusetnad som gjev negative konsekvensar for villreinen.*
- Villreinnemda sine innspel skal tillegkast vekt.*
- *Unngå ny fritidsbusetnad som kan føre til auka ferdsel i sårbare naturområde og*

verneområde, og i nærleiken av hekkeområde til truga og sårbare fugleartar»

Det kan her ikkje bare visast til kulepunkt 2. Ev. fortetting må sjåast i samanheng med dei andre kulepunktene. Rådmannen viser her og til planføresegn 2.1 bokstav h til arealdelen av kommuneplanen, der det blir slått fast at nye bygg ikkje skal lokalisast på snaufjellet. Om ev. fortetting av hyttefelt skal skje, må avklarast ved utarbeiding av reguleringsplan/planendring for eit større naturleg avgrensa område.

Som nemnd i kulepunktene over er det heller ikkje ynskeleg å lokalisere hytter som kan gje negative konsekvenser for villreinen. Ved vurdering opp mot villreininteressene må kommunen stø seg på den kompetansen villreinnemndene har, og dei tilvisingane Villreinnemnda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell gjer i si fråsegn. Avgrensing av hyttebygging vil vera eit av mange tiltak som må gjerast for å betre villreinens levekår.

Det er kommunen som vurderer trongen til utarbeiding av reguleringsplanar. I eit område som er funne å ha store landskapsverdiar og kan føre til negative konsekvenser for villreinen finn rådmannen at ein dispensasjon frå plankravet for her å oppføre ei ny hytte vil vera i vesentleg strid med kva som er føremålet med plankravet. Om det kan oppførast ei ny hytte i dette området, og fastsetting av rammer for utbygging.

I vurderinga om planarbeid skal igangsettast – på eige eller privat initiativ – er ressursbruk sett opp imot nytteverdi ei av vurderingskriteria. Det er bare i dei tilfella der unntaket frå plankravet er funne å vera til stades, at det er gjeve rammer for kva utbygging som kan skje. Jf. planføresegn 2.1.

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 Hol kommune har mange hytter i område utan detaljreguleringsplan. Dette omfattar store areal, med forskjellige landskapstyper både over og under skoggrensa. Ved oppretting av fritidseigedomar er føremålet å bygge fritidsbygg på eigedomen. Når det – som her – har gått så lang tid som nærare 68 år frå eigedomen vart oppretta til det no er ynskje om å bygge på denne, vil det vera planstatus på søknadstidspunktet som tiltaket må vurderast opp mot.

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. Dette – i staden for å utarbeide mange nye detaljreguleringsplanar for områder med eksisterande hytter/ ubygde fritidseigedomar – er i stor grad av omsyn til ressursbruken. Utforminga av noverande arealdel av kommuneplanen har planføresegner som gjer 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. Etter rådmannens syn er dette ei ordning som har fungert tilfredsstillande, og avgrensar ressursbruken i høve til utarbeiding av detaljreguleringsplanar. Jf. her klagar si påpeiking i punktene 1 til 3 og 5 er det dermed ikkje funne at ein dispensasjon fører til vesentleg større fordelar enn ulemper.

For punkt 4, så er rådmannen samd med søkar at storleiken og utforminga av hytta kan vera eit bidrag til å synleggjera ei meir bærekraftig hytteutbygging ut frå omsynet til ressursbruk og naturforvaltning. Ei hytte kan vera liten men likevel stor nok. Og slik sett kan tiltaket vera eit førebilete for framtidig hyttebygging, ved å skilje seg ut frå det som

har blitt vanleg utforming og storleik for nye hytter i dag. Og dermed vera eit bidrag til å endre synet på kva måte hyttebygging kan skje. Det kan likevel ikkje sjåast på som ein fordel av oppføring av slik hytte skjer i dette området, i staden for på fritidseigedom i ein godkjent reguleringsplan innanfor rammene som her er gjeve.

-

Rådmannen har ikkje funne avgjerande nye opplysingar i klagen som gjev grunnlag for å endre vedtaket i sak 485/24. Om klaga ikkje blir komen i møte blir saka sendt til Stasforvaltaren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus. Statsforvaltaren må vurdere klagar sin oppmoding om å be kommunal og distriktdepartementet å opprette settestatsforvaltar, da både Statsforvaltaren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus og Statsforvaltaren i Vestland av klager er funne å kunne vera ugilde,

Om klaga blir komen i møte, vil det vera klagerett på det nye vedtaket.