



Se mottakertabell

Deres ref.	Vår referanse 13/00365-31	Dato 27.11.2014	Delegert sak Utvalg for plan og utvikling
------------	------------------------------	--------------------	--

---

## 84/12/0/0 TILBYGG TIL FRITIDSBOLIG, TUVAVEGEN 190, SKURDALEN - AVSLAG SØKNAD OM DISPENSASJON

---

Byggeplass: Tuvavegen 190

<b>Tiltakshaver:</b>	Randi Herleiksplass, Jan Herleiksplass	<b>Adresse:</b>	Skurdalsvegen 290/3580 Geilo, Skurdalsvegen 290/3580 GEILO
<b>Tiltakstype:</b>	161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning	<b>Tiltaksart:</b>	Endring av bygg ikke bolig - utvendig tilbygg mindre enn 50 m <sup>2</sup>

### Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-6 avslås søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i LNF-områder i kommuneplanens arealdel, bestemmelsene pkt. 3,1. Det legges vekt på at både fylkesmannen og villreinnemnda for Hardangerviddaområdet har uttalt seg negativt om søknaden. Det legges videre vekt på at en dispensasjon vil kunne føre til uheldig presedens. Det vises i den anledning til villreinnemndas uttalelse om av man ikke har kunnskap om hvilke områder villreinen vil bruke i fremtiden. «Føre-var-prinsippet» i naturmangfoldloven tilsier at man bør være varsom med å gi dispensasjon når har tilstrekkelig kunnskap om fremtidige konsekvenser av tiltak.

### Saksopplysninger

Det søkes dispensasjon fra byggeforbudet i LNF-område som er gitt i kommuneplanens arealdel pkt. 3,1 for bygging av tilbygg til eksisterende hytte. Hytta er i dag ca. 50 m<sup>2</sup> og tilbygget er planlagt å bli ca. 15 m<sup>2</sup>. Hytta ligger ved Holværvatnet og i nærheten av Tuva Turisthytte. Eiendommen er også omfattet av Regionalplan for Hardangervidda og ligger i området som er avsatt til villrein. Tilbygget er innenfor de rammer som er gitt som retningslinjer for tilbygg til eksisterende hytter i snaufjellet i kommuneplanens arealdel.

Det har tidligere også vært søkt om tilbygg til denne hytta. Søknaden var da fremmet i henhold til kommuneplanens arealdel (2003-2012). Søknaden ble avslått av Fylkesmannen i Oslo og Akershus etter klage fra Fylkesmannen i Buskerud.

### Søkers argumenter:

Vi har en hytte i LNF området, g.nr.84/12, Tuvavegen 190, 3580 GEILO.

Hytten ligger ved Holværsvann utenfor 100 meters beltet, dvs. 121m fra vannet. Vegetasjon er stort sett vier, rabb og mose. Det er lite dyreliv, ser av og til spor av hare, rev, røyskatt og rype.

Hytten er i dag 50 m<sup>2</sup>, det er ikke innlagt vann eller strøm og det er utedo.  
Vi ønsker å bygge på 14,85 m<sup>2</sup> for å få litt større oppholdsrom.  
Sender kart, tegninger av hytta, snitt, fasade og plantegninger. Nabovarsel og søknad om tiltak uten ansvarsrett.

#### *Høringsuttalelser:*

Saken er sendt fylkesmannen og villreinnemnda for Hardangerviddaområdet for uttalelse:

Fylkesmannen i Buskerud:

*Fylkesmannen vil først presisere at det juridiske grunnlaget knyttet til kommuneplanen ikke er endret siden forrige søknad ble avslått av Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Området er fortsatt et LNF-område i kommuneplanen. Vi kan heller ikke se at de nye retningslinjene til kommuneplanen gir grunnlag for en annen vurdering enn tidligere. I retningslinjene er det vist til lovens vilkår, og det er presisert at ingen har krav på å få dispensasjon. Det fremkommer at hver sak må underlegges en konkret vurdering ut fra beliggenhet, og at de retningsgivende størrelsene kun kan legges til grunn i de tilfellene hvor det er aktuelt å gi dispensasjon for utvidelse.*

*Kommuneplanen sikrer viktige overordnede hensyn til landskap og friluftsinnteresser i det aktuelle området, og kommunen må legge stor vekt på intensjonen bak overordna plan. Vi mener fortsatt at hensynene bak bestemmelsene som det søkes dispensasjon fra, gjør seg gjeldende med styrke. Den aktuelle eiendommen ligger i et helt åpent og sårbart fjellområde ca. 1200 moh. Slike områder har generelt stor verdi for friluftsinnteresser, landskap og natur, og nye byggetiltak vil kunne gi negative virkninger for de allmenne interessene som byggeforbudet i kommuneplanen skal ivareta. Nasjonale føringer begrenser også mulighetene for byggetiltak i snauffjellet.*

*Videre ligger fritidsboligen innenfor nasjonalt villreinområde. Villreinnemnda har tidligere konkludert med at tiltaket i seg selv ikke vurderes å gi økt bruk og mer ferdsel i området, men peker likevel på at summen av flere tiltak i området vil kunne gi ulempe for villreinsens bruk av området.*

*Mange hytteeiere i fjellet vil kunne vise til et ønske om større plass som grunnlag for å søke om dispensasjon for tilbygg. Fylkesmannen mener at en dispensasjon i denne saken vil gjøre det vanskelig å avslå liknende søknader og skape uheldig presedens for byggetiltak i sårbare fjellområder med byggeforbud. Dette vil kunne bidra til å undergrave kommuneplanen. En bit-for-bit-utbygging vil samlet virke negativt på de allmenne interessene som planmyndigheten skal ivareta. Vi viser blant annet til § 10 i naturmangfoldloven som omhandler samlet virkning.*

*På denne bakgrunnen kan vi vanskelig se at det foreligger relevante fordeler som kan veie opp ulempene ved å gi en dispensasjon.*

*Fylkesmannen kan ut fra vilkårene i plan- og bygningsloven og nasjonale føringer på miljøområdet ikke se at den nye kommuneplanen eller den nye søknaden omfatter endrede forhold som tilsier en annen vurdering av den nye søknaden i forhold til tidligere søknad. Vi vil fortsatt fraråde kommunen å gi en dispensasjon. Vi ber om å bli orientert om kommunens videre vedtak i saken slik at vi kan vurdere om vi vil benytte vår klageadgang.*

Villreinnemnda:

*Retningslinjer for regional plan for Hardangervidda 2011 – 2025, utdrag fra §3.2  
Nasjonalt Villreinområde (sone B):*

*Hensynet til villrein, landskap og naturmiljø er særlig viktig i denne sonen. Det tillates ikke nye fritidsbygg. Det kan gis tillatelse til ombygg og mindre tilbygg på eksisterende bygg.*

*Ved Holværvatnet ligger det totalt 3 hytter, samt en hytte til på veien inn til Tuva turisthytte. I områder lenger nord øst for vannet ved Fjellset og Braute ligger det flere hytter.*

*Dette er et område som de siste 10 årene i liten grad er benyttet av villrein, nærliggende områder har blitt benyttet vinterstid og enkelte ganger i løpet av jaktperioden. Områdene er ikke benyttet i kalvingstiden eller om sommeren. Det er imidlertid viktig å forvalte områdene i et langtidsperspektiv mht. villrein, siden arealbruken kan endre seg med endret bestandsstørrelse og sesongvise trekk. Villreinen kan også ulike sykluser mht. områdebruk.*

*Det er her snakk om et tilbygg på 15 m<sup>2</sup> til en hytte med enkel standard med relativt beskjeden størrelse. Tiltaket medfører ikke økt kapasitet eller økt antall overnattingsplasser, og tiltaket vurderes ikke til å endre bruken i særlig grad. Villreinnemnda ber kommunen vurdere hvorvidt en tillatelse kan gi presedens for behandling av lignende saker seinere. Det er flere hytter i området og dersom slike tiltak er aktuelt for flere kan summen av tiltakene i området gi økt ferdsel og aktivitet i området som igjen kan gi ulempe for villreinens bruk av områdene.*

*Villreinnemnda for Hardangerviddaområdet har ut ifra villreinhensyn ingen kommentarer til omsøkte tiltak ut ifra villreinhensyn, da omsøkte tiltak ikke vurderes til å gi økt bruk og mer ferdsel i området.*

## **Vurdering**

I utgangspunktet er det byggeforbud i LNF-områder, jf. kommuneplanens arealdel § 3,1 og tiltaket er avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres. I kommuneplanens arealdel er det vedtatt retningslinjer for eksisterende enkelthytter i LNF-område. Disse skal gi veiledning for dispensasjonsbehandlingen. Retningslinjene sier at man kan legge til grunn at maksimal utvidelse for eksisterende fritidsboliger i snaufjellet og andre sårbare landskapsområder kan være inntil 15 m<sup>2</sup> BYA.

Kommunen mener at tilbygget til hytta ligger innenfor retningslinjene i kommuneplanens arealdel og det vil kunne være mulighet for å utvide hytta med inntil 15 m<sup>2</sup> BYA, dersom ikke hensynene bak LNF-formålet blir vesentlig tilsidesatt.

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.

*Formålet med bestemmelsen:*

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til LNF-formål. Det er et generelt byggeforbud i LNF-området, det vil si at dette er områder der man ikke ønsker flere hytter eller annen bebyggelse.

LNF-formålet er delt i tre:

Landbruksformålet skal ivareta og sikre dyrket mark, skog og annen utmark som benyttes eller sikres til landbruksproduksjon og som allmennheten kan bruke i kraft av allemannsretten. Området brukes som sauebeite. Tilbygget er på ca. 15 m<sup>2</sup>. Kommunen mener at bygging av tilbygg til en eksisterende hytte ikke vil tilsidesette landbruksformålet i vesentlig grad

Friluftformålet skal sikre større sammenhengende naturområder utenfor byer og tettsteder som kan brukes av allmennheten til friluftsliv og der eieren kan drive landbruksproduksjon. Det er en eksisterende hytte på eiendommen og bygging av et tilbygg på 15 m<sup>2</sup> vil etter kommunens mening ikke hindre allmennhetens bruk av området i vesentlig grad mer enn eksisterende hytte gjør.

Naturformålet skal sikre naturkvaliteter som bør vernes mot inngrep. Hytta ligger godt plassert i terrenget og synes lite både vannet og fra Tuvavegen. I tillegg til det generelle naturformålet skal også hensynet til villrein vektlegges her. Villreinnemnda viser til at man ikke kan utelukke at reinen vil bruke området i fremtiden. Hytta har imidlertid en god terrengtilpassing og synes lite i landskapet. Kommunen mener at naturformålet fremdeles gjør seg gjeldene med styrke.

Hol kommune mener at man her vil tilsidesette formålet med bestemmelsen i vesentlig grad. Kommunen mener at LNF-formålet gjør seg gjeldende med styrke og viser i den anledning også til villreinnemndas uttalelse.

#### *Fordeler og ulemper:*

I Regionplan for Hardangervidda er det satt av områder for villrein. Dette skal ivareta det nasjonale forvaltningsansvaret når det gjelder villreinens leveområder. Bygging av tilbygg til en eksisterende hytte i villreinområdet vil etter kommunens mening være en samfunnsmessig ulempe. Det legges vekt på villreinnemndas uttalelse. Kommunen kan ikke se at tiltaket har noen samfunnsmessige fordeler.

#### *Presedensvirkning:*

Både fylkesmannen og villreinnemnda påpeker at kommunen må unngå et vedtak som skaper uheldig presedensvirkning. Hytta ligger i nærheten av skiløypa til Ustetind og i nærheten til Tuva turisthytte slik at området er mye brukt både på sommeren og vinteren. Villreinnemnda viser til at det er viktig å forvalte områdene i et langsiktig perspektiv og viser til at arealbruken kan endre seg med endret bestandstørrelse og sesongvise trekk. Villreinen kan også ha ulike sykluser mht. områdebruk. Villreinnemnda sier videre at summen av tiltak i området kan gi økt ferdsel og aktivitet i området kan gi ulemper for villreinens bruk av områdene. Fylkesmannen viser til at en dispensasjon i denne saken vil gjøre det vanskelig å avslå lignende søknader. Det pekes også på at en «bit-for-bit» utbygging vil samlet virke negativt på de allmenne interesser som planmyndighetene skal ivareta.

Kommunen mener at villreinnemndas uttalelse her må tillegges særlig da villreinens bruk av området ikke kan utelukkes. Kommunen mener at selv om tiltaket er innenfor retningslinjene i kommuneplanens arealdel, så vil det i denne saken være knyttet en betydelig fare for en «bit-for-bit» utbygging i villreinområdet som over tid kan gi uheldige konsekvenser.

#### *Uttalelser:*

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 at man ikke bør gi dispensasjon når statlige eller regionale myndigheter har uttalt seg negativt til søknaden. Både villreinnemnda og fylkesmannen har uttalt seg om tilbygg til denne hytta i 2013. Saken ble da fremmet etter kommuneplanens arealdel (2003-2012). Settefylkesmannen opphevet da kommunens dispensasjon. Fylkesmannen viser til at det juridiske grunnlaget knyttet til kommuneplanen ikke er endret siden forrige søknad ble avslått. Fylkesmannen kan heller ikke se at de nye retningslinjene gir grunnlag for av annen vurdering enn tidligere. Villreinnemndas uttalelse er likelydende som i 2013. Kommunen legger til grunn at man ikke bør gi dispensasjon når statlige eller regionale myndigheter har uttalt seg negativt til søknaden. Det legges videre vekt på avslaget som ble gjort av Fylkesmannen i Oslo og Akershus i 2013. Det sies der at man tilsidesetter LNF-formålet ved å tillate bygging tilbygget og det legges vekt på villreinnemndas uttalelse om at man ikke kan utelukke at villreinen vil kunne bruke området.

#### *Naturmangfoldloven:*

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at kommunen skal legge til grunn prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 i sin dispensasjonsvurdering.

#### *Kunnskapsgrunnlaget:*

Det foreligger her uttalelse fra villreinnemnda som belyser forholdet til villreinen. Nemnda sier her at det er viktig å forvalte områdene i et langsiktig perspektiv mht. villreinen, siden arealbruken kan endre seg med endret bestandstørrelse og sesongvise trekk. Villreinen kan også ha ulike sykluser mht. områdebruk. De påpeker at det er viktig å unngå vedtak med uheldig presedens som slik at man skaper økt ferdsel og aktivitet som kan gi ulempe for villreinens bruk av området.

Kommunen har videre sjekket tilgjengelige databaser (artsdatabanken.no, miljøstatus.no, skogoglandskap.no). Det er registrert over 100 arter i og ved Holværvann. De aller fleste er livskraftige arter. Kommunen legger til grunn av tilbygget på hytta vil ha liten betydning for disse artene.

Kommunen mener at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig når det gjelder forholdet til andre arter, naturmiljø og landskap. Når det gjelder forholdet til villrein tilsier villreinnemndas uttalelse at man også må vurdere de andre prinsippene som fremgår av naturmangfoldloven.

#### *Føre-var-prinsippet:*

Fylkesmannen påpeker i sin uttalelse faren for en «bit-for-bit» nedbygging ved å gi dispensasjon og viser til villreinnemndas tidligere uttalelse. Villreinnemnda påpeker at området ikke blir brukt av rein i dag, men man ikke har kunnskaper om hvilke områder reinen vil bruke i fremtiden. Man skal videre vurdere den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for jf. naturmangfoldloven § 10. Denne bestemmelsen knesetter «bit-for-bit» tankegangen. Det vil si mange mindre inngrep, kan over tid gi store konsekvenser for naturmangfoldet. Dette forholdet peker både villreinnemnda og fylkesmannen på ved at man ved å gi dispensasjon her vil gi presedensvirkning for bygging av andre hytter i snaufjellet og innen for villreinområdet.

Kommunen mener forholdet til villrein her være et vesentlig moment. Kommunen legger vekt på at selv om det ikke er rein i dette område pr. i dag er det en del av villreinens leveområde og man kan ikke tillate en gradvis nedbygging av dette området.

#### *Samlet vurdering:*

Kommune har etter en samlet vurdering kommet til at man ikke skal gi dispensasjon fra bestemmelsen i kommuneplanens arealdel § 3,1 for bygging av tilbygg til eksisterende hytte ved Holværvatnet. Det legges vekt på at både fylkesmannen og villreinnemnda for Hardangerviddaområdet har uttalt seg negativt om søknaden. Det legges videre vekt på at en dispensasjon vil kunne føre til uheldig presedens. Det vises i den anledning til villreinnemndas uttalelse om av man ikke har kunnskap om hvilke områder villreinen vil bruke i fremtiden. «Føre-var-prinsippet» i naturmangfoldloven tilsier at man bør være varsom med å gi dispensasjon når man ikke har tilstrekkelig kunnskap om fremtidige konsekvenser av tiltak.

Med vennlig hilsen

Håvard Veslehaug  
Leder plan, byggesak og landbruksavdelingen

Trond B. Augunet  
Byggesaksbehandler

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Kopi til: Fylkesmannen I Buskerud, Postboks 1604, 3007 DRAMMEN / Villreinnemnda for Hardangerviddaområdet, Sentrum 20, 3630 RØDBERG

**Klageadgang**

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud. Klagefristen er tre uker regnet fra dagen vedtaket kom frem. Klagen skal sendes til Hol kommune, 3576 Hol. 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

Mottaker	Adresse	Post	Land	Kontaktperson
Randi Herleiksplass	Skurdalsvegen 290	3580 Geilo		
Jan Herleiksplass	Skurdalsvegen 290	3580 GEILO		