

Til:
Hol kommune
postmottak@hol.kommune.no

Fra:
Pål Rasmus Njølstad
pal.rasmus.njolstad@gmail.com

27. mai 2024

OFFENTLIG HØRING - NY AREALPLAN FOR HAUGASTØL I HOL KOMMUNE

1 MERKNADER TIL NY AREALPLAN FOR HAUGASTØL

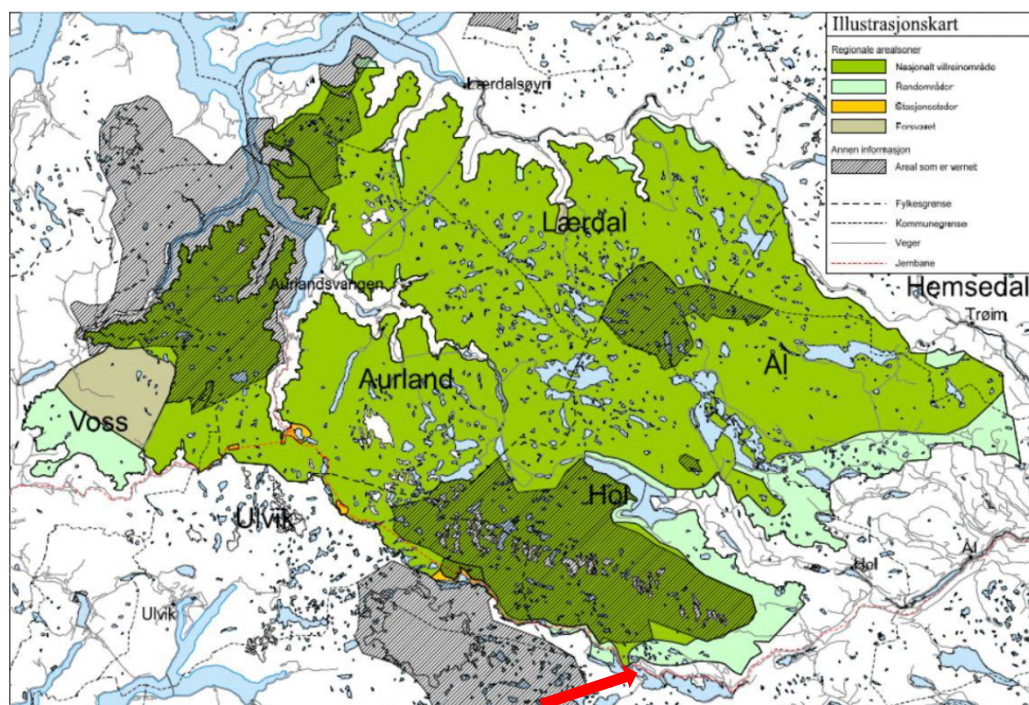
1.1 Hytteområdene på Haugastøl, Ustaoset og Rennedalen må ikke omgjøres til LNF-områder

1.1.1 Områdene er alt bebygd

Hytteområdene er etter Disposisjonsplanen fra 1973 regulert til fritidsbebyggelse, og de aller fleste tomtene er bebygd. Det er da uforståelig hvordan kommunen kan bestemme at områdene brått er LNF-områder. På Haugastøl er f.eks. gårdsdriften nedlagt. Hyttene gjør at områdene ikke plutselig kan oppfattes å være ubebygde, noe som må til om de skal være landbruk, natur og friluftsområder. Noe helt annet er å etablere LNF-områder i ubebygd natur i kommunen. Det kan være argumenter for at det kan være fornuftig, og da vil naturen der være tilgjengelig for landbruk, natur og friluftsliv. Det er det jo ikke når arealene alt er bebygd.

1.1.2 Effekt på villreinen på moderate utbygginger er usannsynlig

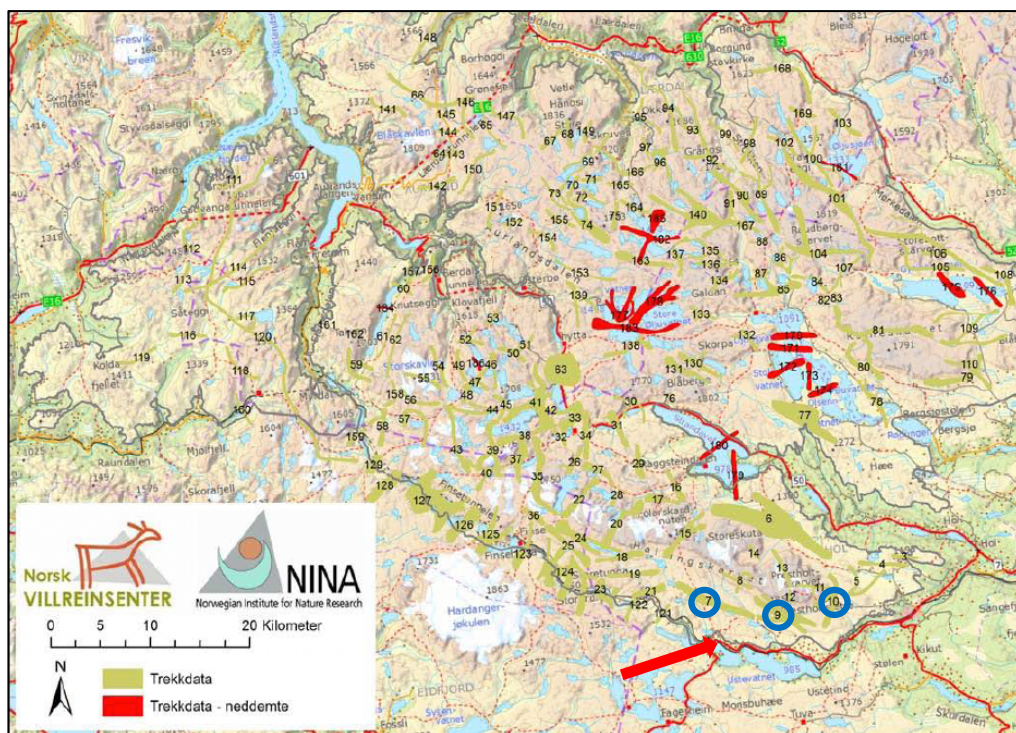
Hytteområdene på Haugastøl, Ustaoset og Rennedalen er etablerte hytteområder der moderate utvidelser og erstatning av gamle hytter i dårlig forfatning med moderne hytter inntil vanlig grense



Figur 1: Illustrasjonskart som viser arealsonene i Regional plan for Nordfjella 2014-2025. Pilen markerer aktuelle hytteområde på Haugastøl, som ligger utenfor Nasjonalt villreinområde og randområdet.

på 186 kvm BYA inkl. parkering ikke vil gjøre noen forskjell for villreinen. Det er ikke noe vitenskapelig grunn for å kunne hevde at så er tilfelle. Det vil i praksis være det samme antall folk i fjellet selv med en utvidelse av de eldste hyttene til det som har vært vanlig i området. Familiene er jo de samme.

I Regional plan for Nordfjella 2014-2025 er området rundt Haugastøl ikke inkludert i Nasjonalt villreinområde, se **Figur 1**. Hyttefeltet på Haugastøl inngår heller ikke i randområdet. Dermed mener jeg at føringene i Regional plan for Nordfjella 2014-2025 ikke gjelder for hytteområdet på Haugastøl.



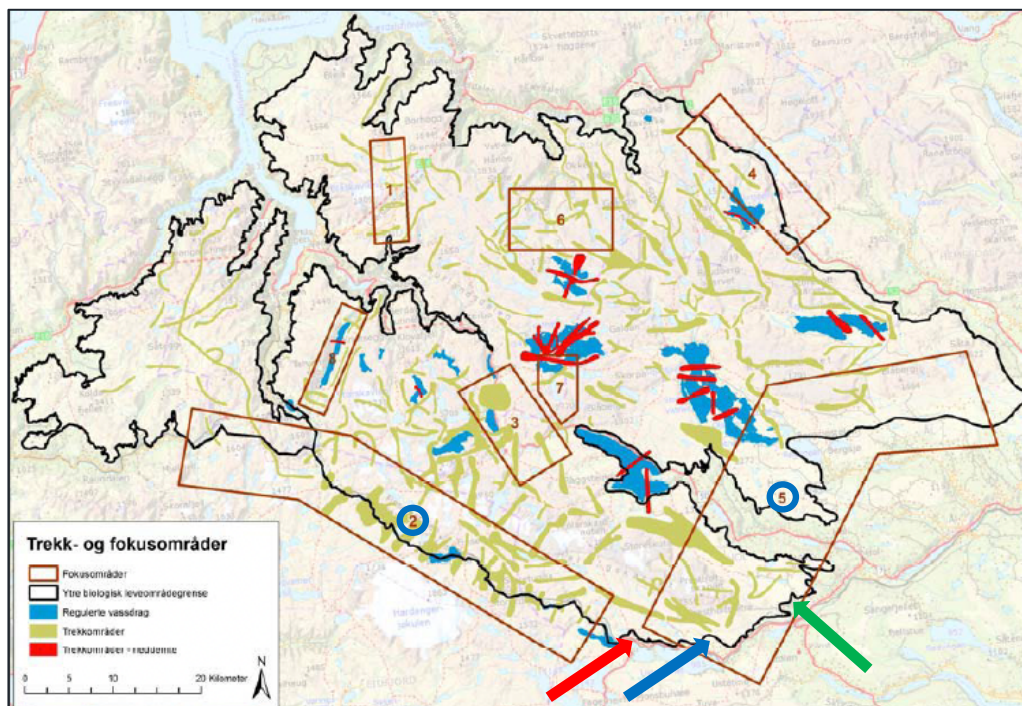
Figur 2: Trekk og trekkområder for villrein i Nordfjell (Strand O et al., Villreinen i Nordfjella. NINA Rapport 634, 2011). Rød pil markerer aktuelle hytteområde på Haugastøl. Trekkområde 7, 9 og 10 er markert med blå sirkler.

I NINA Rapport 634, 2011 er det informasjon om trekk og trekkområder for villreinen i Nordfjella. Som en ser av **Figur 2**, ligger Trekkområde 7 og Trekkområde 9 mellom Haugastøl og Hallingskarvet. Disse er henholdsvis 5-10 og 10-12 km i fra hyttefeltet på Haugastøl. Dette ligger altså ikke i noe trekkområde for villreinen. Det bemerkes at hyttene på Haugastøl ikke ligger nærmere trekkområder (Trekkområde 9 og 10) enn hyttene nord på Ustaoset eller Geilo.

I samme rapport er det informasjon om områder i Nordfjella der det foreligger særlige forvaltningsmessige utfordringer og som er anbefalte fokusområder. En ser i **Figur 3** at hytteområdet på Haugastøl ligger utenfor områder med særlige forvaltningsmessige utfordringer og fokusområder i Nordfjella. Fokusområde 2 ligger ca. 5 km vest og Fokusområde 5 ligger ca. 2,5 km øst for hytteområdet på Haugastøl.

En bemerker imidlertid at hyttene nord på Geilo ligger inne i Fokusområde 5. Dette er en region i kommunen med stor byggeaktivitet og mye større hytter enn det som har vært vanlig på Haugastøl.

Jeg mener kommunen har tillagt den mulige effekten på villreinen overdreven effekt mht. en moderat utbygging på Haugastøl etter dagens praksis.



Figur 3: Områder med særlige forvaltningsmessige utfordringer i Nordfjella. Kartet viser grensen for ytre biologiske leveområde, eksisterende trekkveger, neddemmede trekkveger og anbefalte fokusområder (NINA Rapport 634, 2011). Rød pil markerer aktuelle hytteområde på Haugastøl. Fokusområde 2 og 5 er markert med blå sirkler. Ustaoset nord er markert med blå pil og Geilo nord med grønn pil.

1.1.3 Behov for dispensasjonssøknader

Dersom områdene hypotetisk skulle bli omgjort til LNF-områder, vil det bli en kontinuerlig storm av dispensasjonssøknader når over 1500 hytter skal utøve vanlig og nødvendig vedlikehold og oppgradering. Det betviles at Hol kommune kan håndtere dette innenfor regelverket mht. saksbehandlingstid og kvalitet, og det synes heller ikke hensiktsmessig bruk av ressurser.

1.1.4 Bygging av ny hytte etter ev. brann eller dårlig forfatning

Det må, som et generelt prinsipp uansett arealplan, være mulig å erstatte nåværende hytter med en ny hytte i tilfelle brann eller at eksisterende hytte er i så dårlig forfatning at riving og bygging av ny hytte er den mest bærekraftige løsningen.

1.1.5 Enhetlige regler

Alle hyttene på Haugastøl nord for riksvei 7 må få bygges eller utvides til samme areal uansett beliggenhet siden brukerne benytter de samme fjellområdene til fritidsaktivitetene. Hyttenes beliggenhet har ingen betydning for villreinen.

1.1.6 Er foreslått endring lovlig?

Er ikke dette i strid med pbl § 11 og veilederne som er brukt i mange år? Forslaget må prøves mht. Lovlighetskontroll etter kommunelovens § 59.

1.1.7 Disposisjonsplanen fra 1973 har i praksis vært en reguleringsplan

Det har vært en Disposisjonsplan for Haugastøl. Denne har i praksis vært reguleringsplan for området og har vært sidestilt med en reguleringsplan. Det er derfor ikke grunn til å hevde at det ikke foreligger noen form for reguleringsplan for dette området. Disposisjonsplanen er fortsatt det som er det

gjeldende styringsdokument for Haugastøl. Denne planen har vært retningsgivende for størrelse og plassering av tomtene og muligheten for å bebygge tomtene.

1.1.8 *Ut i naturen!*

Det synes som om kommunen ønsker å hindre at folk kommer ut i naturen. Dette er en merkelig holdning til det å kunne nyte vår fantastiske natur til friluftsliv og er i strid med Helseloven samt Hol kommunes egne mål i Temaplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv 2021-25 om å:

- «legge til rette for at fritidsaktiviteter og fysisk aktivitet skal være lett tilgjengelig og tilpasset ulike behov og brukergrupper»
- «bevare nærfriluftsområdene slik at innbyggerne har kort vei til naturen. Stier og skiløyper sikres mot nedbygging i arealplan»
- «ha differensiert tilrettelegging for friluftsliv, fra store naturområder uten menneskelige inngrep, til nærfriluftsområder og områder med høy grad av tilrettelegging for å sikre alles muligheter til å drive friluftsliv»

1.2 Det er helt andre tiltak som kan tenkes å påvirke villreinen på en positiv måte

1.2.1 *Begrense nye hytteområder*

Det å ikke etablere NYE hytteområder vil være et mye mer fornuftig tiltak. Det har vært fokus kun på Haugastøl og Ustaoset, men en økt utbygging på Geilo vil mest sannsynlig ha en større negativ effekt på villreinen enn modernisering/moderat utbygging av de eldste eksisterende hyttene på Haugastøl og Ustaoset. Dette skyldes at planlagt utbygging på Geilo innbefatter et mye større antall hytter og i mange tilfeller utleiehytter som vil bli brukt av ulike familier, hele året. Videre er dagens skiløpere sprekere enn før og går lett 3-4 mil på ski. Vi ser ofte folk fra Geilo i området mellom Haugastøl og Folarskardet. Så folk fra Haugastøl, Ustaoset og Geilo bruker i praksis det samme terrenget mellom riksvei 7 og Hallingskarvet.

1.2.2 *Andre eksempler*

Begrense utleie av private hytter siden det er noe som gir økt press på naturen i området, riksvei 7 i tunnel, restriksjoner på scooterkjøring inne på Vidda og Skarverennet.

2 SAK PÅ HAUGASTØL ILLUSTRERER URIMELIGHET OG UTFORDRINGER

For å understreke urimelighet og utfordringer knyttet til forslaget om å endre hytteområdene på Haugastøl, Ustaoset og Rennedalen til LNF-områder, trekkes frem en pågående byggesak på Haugastøl (2023/3474-14). I denne har kommunen ikke innvilget bygging uten dispensasjonssøknad eller innvilget en dispensasjonssøknad i tråd med 50 års gjeldende praksis, men i praksis begynt å bruke det foreslåtte, nye reglementet. Dette er i strid med forvaltningsrettslige prinsipper. Det foreligger altså et avslag som vi oppfatter som urimelig siden den foreslåtte planen ikke er godkjent. Dette avslaget – som forskutterer en ikke ennå vedtatt plan og burde selvfølgelig vært vurdert etter nå gjeldene arealplan – kan brukes som eksempel på de urimelige utslagene den foreslåtte planen vil gi.

2.1 Moderniseringsbehov

Saken gjelder vårt legitime behov for modernisering av en hytte uten innlagt vann eller avløp ved at den gamle hytten rives og at det oppføres en ny hytte på 107 kvm BRA med innlagt vann og avløp. Hol kommune krevde overraskende, og uten at dette har vært vanlig tidligere, søknad om dispensasjon. Denne ble sendt til statsforvalteren som tilrådte avslag på bakgrunn av negativ effekt på villreinen og størrelse. Kommunen avsto med samme grunn.

Vi kjøpte Fjellvegen 126 i 1999. Hytten har kun blitt brukt av meg og min familie. Vi setter stor pris på området og ønsker å bevare naturen rundt. Av den grunn er det f.eks. ikke opparbeidet vei opp til hytten, og det er heller ikke søkt om slik vei. Videre er det søkt om ny hytte av moderat størrelse og med nøytralt preg. Valg av entreprenør er gjort med dette i mente. Den nye hytten skal stå på påler for å unngå masseutskiftning. Den nye hytten skal, som den eksisterende hytten, benyttes av meg og min familie. Det vil ikke være en utvidelse av personkretsen som alt benytter seg av eiendommen.

Den eksisterende hytten fra 1963 preges nå av å ikke tilfredsstille dagens legitime behov. Videre er det bygningsmessige utfordringer. Hytten er ikke bygget på et fundament som tilfredsstiller dagens krav til fundamentering, hvor sig i grunnen har ført til skjevhet av gulv og vegger. Hytten har åtte sengeplasser, men på grunn av lav takhøyde i de gamle tilbyggene og manglende toalettfasiliteter, tilfredsstiller den ikke dagens standard for fritidsbolig, slik hytteområdet på Haugastøl er planlagt for. Det er kun 10 cm isolasjon i ytterveggene som er forringet av mus, og det blåser inn langs listverk ved gulvet før snøen legger seg. Dette medfører at hytten ikke er bærekraftig med hensyn til energibruk.

I sum fremstår det som åpenbart at behovet for modernisering står sterkt. Slik vi ser det, bør det også være i kommunens interesse at det gjennomføres tiltak på eiendommen. To entreprenører har vært på befaring på eiendommen. Begge har anbefalt riving av hytten og oppføring av ny hytte.

2.2 Kommunale utfordringer med avslaget

2.2.1 Miljøgevinst

Kommunen har ikke sett at også en nybygd erstatningshytte kan gi miljøgevinster. Vi vil trekke frem følgende som er skissert i søknaden:

1. Fundament blir påler på fjell, ingen masseutskifting eller grunnmur, slik at inngrepet blir uten endring av faunaen rundt hytten. Terrenget blir synlig under hytten.
2. Torv blir lagt tilbake for å reetablere naturlig dekke, og det sås noe fremmed gress eller torv i området.
3. Det skal ikke opparbeides permanent vei fra Fjellvegen til hytten, kun en midlertidig anleggsvei som tar hensyn til terrenget. Torv blir lagt til sides ved gravingen. VVS og strøm blir lagt i bakken i samme grøft. Terrenget med torv blir så lagt tilbake for minimalt inngrep.
4. Vi har søkt om å etablere et minirensesanlegg. Dette gir en klar miljøgevinst i stedet for dagens Snurredass, som blir tømt i terrenget med ulempe for overflatevann.
5. En ny hytte vil gi en klar gevinst med hensyn til energibruk. Vi legger opp til å bygge en klassisk fjellhytte fra Hedda Hytter AS, som etter mitt syn har et nøytralt preg med utvendige vegger og vinduer i mørk tjærefarge.

Det er helt åpenbart at søker i dette tilfellet har tenkt miljø. Kommunen har etter mitt syn oversett miljøgevinstene som et nytt bygg i dette tilfellet vil medføre, noe som vekker undring. Her kunne man være fremoverlent og interessert i miljøvennlig bygging i godt samarbeid med søker.

2.2.2 Likebehandlingsprinsipp og veiledningsplikt

Som det fremgår av saksfremstillingen, kan vi ikke se at kommunen har foretatt lignende avveininger i andre saker i kommunen. Både på Haugastøl, Ustaoset og Geilo har kommunen godkjent tiltak som går ut på å erstatte eksisterende hytter med nye hytter. Vi er ikke kjent med at det noen gang har vært avslag på å erstatte en gammel hytte med en ny. Kommunens vurdering i saken fremstår som vilkårlig og uten noen form for sammenheng med kommunens forvaltningsutøvelse i andre saker. I vedtaket ser kommunen ut til å særlig vektlegge en påstand om at eiendommen ligger på "snaufjellet". Men hytten ligger ikke på snaufjellet. Eiendommen er omringet av trær og mange er høyreiste. Vi har telt over 100 større og mindre bjørketrær på eiendommen.

Siden tomtene på Haugastøl, Ustaoset og Rennedalen representerer både familiær-emosjonell og finansiell verdi for sine eiere vil et avslag som oppleves som uinteressert og urimelig i all sannsynlighet føre til en klage. Som nevnt ovenfor - er kommunens forvaltning klar for dette? Vil en kunne vurdere disse søknadene ikke bare hver for seg, men også i forhold til alle andre søknader for å unngå forskjellsbehandling, som med henvisning til likebehandlingsprinsippet kan være klagegrunn i seg selv. Her vises det til innsendt klage med tabeller og illustrasjoner som viser tydelig at søknader de siste årene er blitt behandlet svært forskjellig. Og til sist: rådgivningen. Kommunen har alminnelig veiledningsplikt og skal gi også eierne av hyttene i det foreslåtte område "adgang til å ivareta sitt tarv i bestemte saker på best mulig måte", også dette en tidkrevende oppgave.

2.3 Eksempler på forskjellsbehandling

På Haugastøl hytteområde generelt – og spesielt i nærområdet for eiendommen vår – er det hytter som er til dels betydelig større enn den omsøkte hytten i Fjellvegen 126.

2.3.1 Nære naboer til eiendommen

Følgende er en oversikt over størrelsen på nabohytter ovenfor (første fire rader) og rekken like nedenfor Fjellvegen (siste to rader):

Adresse Gnr./Bnr.	Moh.	Kommentar
Fjellvegen 118 55/360	1 115	Hytten er 158 kvm BYA.
Fjellvegen 120 55/397	1 114	Hytten er 146 kvm BYA.
Fjellvegen 122 55/433	1 118	Hytten er ca. 110 kvm BYA.
Fjellvegen 124 55/437	1 122	Hytten er ca. 160 kvm BYA.
Fjellvegen 119 55/399	1 104	Hytten er ca. 350 kvm BYA.
Fjellvegen 131 55/361	1 105	Hytten er 167 kvm BYA.

Hyttene ligger alle over 1 100 moh. og innenfor en sirkel med radius 125 m. Det fremstår som helt usannsynlig at en ny erstatningshytte på eiendommen med samme antall sengeplasser som før vil påføre villrein eller miljø ellers uheldige effekter i lys av øvrig nærliggende bebyggelse.

2.3.2 Byggeaktivitet siste årene i området som ligger ca. 50-500 meter fra eiendommen

- **Haugastøl vest, omtrent samme høyde (ikke uttømmende)**

Adresse Gnr./Bnr.	Moh.	Kommentar
Fjellvegen 101 55/353	1 098	Søkt 2022 om påbygg 43 kvm BYA. Ferdigattest 24.10.2023. Hytte nå 125 kvm BYA.
Fjellvegen 57 55/266	1 082	Søkt 2018 om å bygge ny hytte. Ferdigattest 2020. Hytte nå BRA 104 kvm, BYA 119 kvm.
Fjellvegen 120 55/397	1 114	Søkt 2015 om påbygg 71 kvm. Hytte nå 146 kvm BYA.
Fjellvegen 118 55/360	1 115	Søkt 2012 om å rive eldre hytte, bygge ny hytte og utebod. Ferdigattest 2014. Hytte nå 145 BRA, 158 kvm BYA.

Fjellvegen 131 55/361	1 105	Bygd på flere ganger. Opprinnelig hytte fra 1975 56 kvm. Påbygg 1988 79 kvm. Påbygg søkt 2011 24 kvm BYA. Igangsettingstillatelse 2011. Hytte nå 167 kvm BYA.
Fjellvegen 59 55/316	1 086	Opprinnelig hytte 68 kvm. Tillatelse anneks 30 kvm 1987. Søkt 2005 om ett anneks til 30 kvm. Ferdigattest 2006. Areal nå 128 BRA.

- **Haugastøl øst, omtrent samme høyde (ikke uttømmende)**

Adresse Gnr./Bnr.	Moh.	Kommentar
Søterotvegen 22 55/271	1 089	Søkt 2006 anneks, 28 kvm BRA og 32 kvm BYA. Ferdigattest 2022. Søkt 2021 om å bygge ny hytte 101 kvm BRA, 110 kvm BYA dvs. totalt 129 kvm BRA og 142 kvm BYA. Foreligger rammetillatelse 2022 for bygging av ny hytte.
Fjellvegen 159 55/355	1 107	Søkt 2021 om å bygge ny hytte. Ferdigattest 2021. Hytte 83 kvm BRA, 94 kvm BYA.
Fjellvegen 179 55/290	1 097	Søkt 2020 om bygging av anneks 23 kvm BRA, 31 kvm BYA. Ferdigattest 2021.

2.3.3 Ustaoset og Geilo nord

Videre er det på Ustaoset og Geilo hytteområder nord for riksveien hvor mange nylig har fått tillatelse til utvidelse eller nybygg som er vesentlig større enn det omsøkte tiltaket. Disse områdene har faktisk kortere avstand til reinens trekkområder. Disse ulike sakene representerer usaklige forskjellsbehandlinger.

3 INVITASJON

Jeg inviterer Utvalg for plan og utvikling ev. kommunestyret til å komme på besøk til Fjellvegen 126 på Haugastøl for å se med egne øyne hvordan hytta ligger i terrenget, hyttene omkring, hvorfor det er nødvendig med modernisering og en moderat utvidelse av hytta, og hvordan dette tenkes gjort for å skåne terreng og gjøre at hytta glir fint inn i terrenget. Det vil bli servert kaffe og vafler.

Ta kontakt på epostadressen ovenfor.

Lykke til med prosessen videre!

Med vennlig hilsen



Pål Rasmus Njølstad