



Hol kommune - Eiendomsavdeling v/ Jan Inge Valdersnes
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Deres ref.	Vår referanse	Dato	Delegert sak
	16/03544-2	17.08.2016	Utvalg for plan og utvikling

61/37/0/0 LIEN BARNEHAGE/GRENDEHUS - DISPENSASJON BRUKSENDRING FRA BARNEHAGE TIL BOLIG - TILLATELSE.

Byggeplass: Lykkjavegen 5

Søker:	Hol kommune - Eiendomsavdeling v/ Jan Inge Valdersnes	Adresse:	Ålmannvegen 8 /3576 HOL
Tiltakstype:	612 Barnehage	Tiltaksart:	Endring av bygg - bruksendring

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for bruksendring fra barnehage/grendehus til bolig på eiendommen gbnr 61/37 i Lien på Geilo.

Hensynet bak bestemmelsen i kommuneplanens arealdel blir tilsidesatt, men ikke vesentlig. Bruksendringen vil være positivt for å opprettholde bosettingen i Lien på Geilo og vil ikke gi økt belastning på eiendommen, nærområdet eller naturmangfoldet.

Saksopplysninger:

Det søkes om bruksendring fra barnehage/grendehus til bolig på eiendommen gbnr 61/37 i Lien på Geilo.

Eiendommen er i dag avsatt til Offentlig eller privat tjenesteyting formål i kommuneplanens arealdel.

Vurdering:

Hjemmel for å gi dispensasjon fra planbestemmelsene ligger i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles i denne paragrafen en rekke kriterium for å kunne dispensere fra bestemmelser som er gitt i plan- og bygningsloven eller plan.

Det kan bare gis dispensasjon dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Det søkes om bruksendring av barnehage/grendehus på område avsatt til Offentlig eller privat tjenesteyting, til bolig. Omsøkte dispensasjon for bruk til bolig vil tilsidesette intensjonen med arealbruken i planen, men etter kommunens vurdering ikke vesentlig. Bygget har tidligere vært benyttet til barnehage, men denne ble avviklet og flyttet til Geilo barnehage i 2013. Bygget står i dag til disposisjon for grendeutvalget, uten at det foreligger noen formelle avtaler om dette med Hol kommune.

Området rundt dagens nedlagte barnehage bærer preg av å være et boligområde med flere eksisterende eneboliger.

Når det gjelder infrastruktur som man forventer å finne i et boligområde, så er i 2011/12 bygget gang og sykkelvei langs Rv 7 til Lien som strekker seg til skoleområdet og sentrum på Geilo.. Eiendommen er tilknyttet felles separat avløpsanlegg sammen med Lykkjavegen 9, med god nok kapasitet for boligformål. I tillegg er det omsøkt og godkjent kommunalt VA anlegg i nærhet til eiendommen.

Det kreves videre at fordelene med tiltaket må være større enn ulempene. Det er her de samfunnsmessige fordelene og ulempene skal vurderes. Bruksendringen vil omgjøre et tomt barnehagelokale til bolig og bruksendringen vil være positivt for bosetning i Lien på Geilo.

En nøkkelfaktor i forhold til å utvikle og ivareta Hol kommune og grendene som en attraktiv kommune å bo i, er at markedet inneholder et variert og godt utvalg boalternativer for innbyggere i ulike faser av livet og for innflyttere som ønsker å bosette seg her, jf kommuneplanens samfunnsdel.

Hol kommunestyre behandlet i september 2009 (K.sak 68/09) en utredning «Boligbygging i Hol kommune – En utredning om kommunalt engasjement for tilrettelegging for auka boligbygging i alle grender». Den omsøkte bruksendringen vil være i samsvar med denne utredningen.

Naturmangfoldloven:

I vurderingen om det skal gis dispensasjon skal det redegjøres for hvordan prinsippene som nevnt i naturmangfoldloven §§ 8- 12 er vurdert og ivaretatt.

I artsdatabanker som kommunen har sjekket (www.artsdatabanken.no og direktoratet for naturforvaltning sin base) fremkommer det ikke at det er observert truede dyrearter eller naturtyper på eiendommen eller i nærområdet. Kommunen mener derfor at de har tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å vurdere søknaden.

I henhold til naturmangfoldloven § 9 skal man anvende «føre var prinsippet» når man ikke vet hvilke virkninger tiltaket vil ha på naturmangfoldet. Kommunen bør være restriktive med å gi dispensasjoner. Man skal videre vurdere den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for jf naturmangfoldloven § 20. Denne bestemmelsen knesetter «bit for bit» tankegangen. Det vil si mange mindre inngrep, kan over tid gi store konsekvenser for naturmangfoldet.

Bruksendring fra Offentlig eller privat tjenesteyting til bolig vil ikke gi økt belastning på eiendommen, nærområdet eller naturmangfoldet.

Samlet vurdering:

Kommunen ved plan- og bygningsetaten har etter en samlet vurdering funnet at det kan gis dispensasjon for bruksendring fra Offentlig eller privat tjenesteyting til bolig, og at bruksendringen vil være positivt for å opprettholde bosetningen i Lien på Geilo. Bruksendringen til bolig vil ikke gi økt belastning på eiendommen, nærområdet eller naturmangfoldet.

Med vennlig hilsen

Håvard Veslehaug
Leder plan, byggesak og landbruksavdelingen

Kolbjørn Bakken
Byggesaksbehandler

Godkjent og ekspedert uten underskrift