

INGUNN RAMSFJELL - SIV.ARK. MNAL

Bleikerveien 38
1387 ASKER

Vår ref
2023/1411-12

Deres ref

Dato
12.12.2023

Delegert til

Delegert saksnr.

100/2/8, Ossjøvegen 28 - Fasadeendring, tilbygg og bod - dispensasjon og rammetillatelse

Søknad om dispensasjon og rammetillatelse mottatt: 14.03.2023			
Maks grad av utnyttning	Matrikkelareal (BRA)	Bruksareal (BRA)	Bygd areal (BYA)
Maks utnyttelse: 186m ² BYA	Hytte: 55,2m ² Tilbygg: 26,2m ² Bod: 12,1m ²	Eksisterende BRA: Hytte: 55,2m ² Parkering: 36m ² Totalt: 91,2m ² Nytt BRA: Tilbygg: 26,2m ² Bod: 12,1m ² Totalt nytt: 38m ² Totalt BRA: 129,2m ²	Eksisterende BYA: Hytte: 66m ² Parkering: 36m ² Totalt: 102m ² Nytt BYA: Bod: 19,3m ² Tilbygg: 29,2m ² Totalt nytt: 49m ² Totalt BYA: 151m ²

Vedtak:

- I medhold av pbl. § 19-2 innvilges det dispensasjon fra plankravet fastsatt i kommuneplanbestemmelse pkt. 1.1 for omsøkt tilbygg.
- I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 innvilges det dispensasjon fra byggeforbudet langs vassdrag fastsatt i kommuneplanbestemmelse pkt. 1.7, jf. pbl. § 1-8 for omsøkt tilbygg.
- I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse pkt. 2.1 bokstav d) for at tilbygg og bod kan oppføres med 18 graders takvinkel i likhet med resterende bebyggelse på eiendommen.

4. I medhold av pbl. § 21-4 gis det rammetillatelse til fasadeendring, tilbygg og bod i samsvar med søknad mottatt 14. mars 2023 og supplering mottatt 6. desember 2023.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Mest mulig av eksisterende vegetasjon skal beholdes.

Vi gjør oppmerksom på:

- Bestemmelsene i kommuneplanen som det ikke er gitt dispensasjon for, må følges. Inkludert bestemmelser om farger og materialer.
- Tiltaket må utføres i henhold til plan- og bygningsloven, gjeldende forskrifter og de lokale bestemmelser.
- Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeid straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8-2.
- Tillatelsen faller bort dersom arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder om arbeidet stanser i lenger tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Følgende tegninger godkjennes:		
Type tegning	Tegningsnummer/merket	Dato
Situasjonsplan	10, 11	03.02.2023
Fasader	103, 105, 106	03.02.2023
Snittegninger	102, 104	03.02.2023
Plantegninger	100, 101	03.02.2023

Kommunen plikter å føre eksisterende og ny bygningsinformasjon i Matrikkelen jf. matrikkellova § 25 1. ledd.

Naboer

Tiltaket og dispensasjoner er nabovarslet. Det er ikke kommet inn merknader i saken.

Naturmangfold

Arealet er vurdert i forhold til naturmangfoldlovens bestemmelser, jf. naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. § 7. Tiltaket vil ikke berøre utvalgte naturtyper, verneområder eller prioriterte arter, ifølge undersøkelsene bygningsmyndigheten har gjennomført i saken.

Jordvern og landbruksinteresser

Det foreligger ikke viktige jordvern- eller landbruksinteresser i området.

Friluftsliv

Bygningsmyndigheten kan ikke se at tiltaket har innvirkning på friluftslivet i området.

Kulturminner

Ingen kulturminner blir berørt av tiltakene, ifølge kartleggingstjenestene bygningsmyndigheten har gjort i saken.

Faremomenter

Plan- og bygningsloven § 28-1 stiller krav om tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold. Det foreligger ingen kjente faremomenter på eiendommen.

Infrastruktur – vei, vann og avløp

Det er opplyst at tiltaket ikke endrer adkomst, vann- eller avløpsløsninger. Det er opplyst at eksisterende snurredo videreføres og at eventuell søknadspiktig endring ettersendes.

Dispensasjon

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven krever grunnlagt søknad, jf. pbl. § 19-1. Når det søkes om dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er utgangspunktet at tiltaket er forbudt. Kommunen kan gi dispensasjon hvis hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke bli vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2. I tillegg må fordelene ved å innvilge dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det er ikke tilstrekkelig at det er fravær av ulemper, det må rent faktisk vises til allmenne fordeler. Det rettslige grunnlaget for å innvilge dispensasjon beror på en konkret vurdering av om vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd er oppfylt.

Plangrunnlag

Tiltakseiendommen er uregulert. Det gjeldende plangrunnlaget for eiendommen er kommuneplanens arealdel (planID 0620-2014, ikrafttredelsesdato 27. august 2014), hvor tiltakseiendommen er avsatt til LNFR framtidig SN4/SF9.

Det følger av kommunedelplanbestemmelse pkt. 1.1 at det er krav til at tiltak etter bl.a. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a) ikke kan igangsettes før det foreligger reguleringsplan. (Ettersom tilbygget ligger i 100-metersbelte mot Ossjøen, er ikke tilbygget unntatt plankravet etter kommuneplanbestemmelse pkt. 1.2).

Det er fastsatt i kommuneplanbestemmelsen pkt. 1.7 en byggegrense på 100 meter mot større vassdrag. Tilbygget ligger i 100-metersbelte og betinger dispensasjon fra denne bestemmelsen.

I kommuneplanbestemmelse pkt. 2.1 bokstav d) er det krav til 22-35 grader takvinkel på fritidsboliger. Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelsen for å oppføre tilbygget og boden med 18 graders takvinkel, slik eksisterende bebyggelse på tomten har.

Dispensasjonsvurderinger

Byggeforbudet langs vassdrag, jf. pbl. § 1-8, kommuneplanbestemmelse pkt. 1.7

Det er søkt om dispensasjon fra byggeforbudet langs vassdrag for tilbygget, som ligger omkring 94 meter fra vannkanten. Hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra er bl.a. å sikre allmennhetens tilgang på området i nærheten av vassdraget, friluftsinnteresser og naturmangfold. Det er kun tilbygget som er omfattet av byggeforbudet i denne saken.

Det omsøkte tiltaket er på en allerede bebygd eiendom. Størrelsen på tilbygget er akseptabel med hensyn til andre fritidstomter i området. Tiltakene vil ikke vesentlig tilsidesette hensynet bak byggeforbudet langs vassdrag i dette tilfellet. Dette begrunnes med størrelsen på tilbygget, hvor stor del av det som ligger i 100-metersbelte mot vassdraget og plasseringen av tilbygget på tomten.

Ulempene ved å tillate tiltaket er at arealet langs vassdraget blir ytterligere nedbygd. Det er imidlertid et område som allerede er preget av bebyggelse og tomten er lite bebygd sammenliknet

med omkringliggende fritidstomter. Ulempene er små, som gjør at kravet til overvekt av fordeler lavere ellers. Fordelene ved å tillate tiltaket er at det gir eiendommen en mer brukervennlig utforming, som gjør en allerede bebyggt tomt mer attraktiv. Fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vilåårene for å dispensere er til stede.

Etter en samlet og konkret vurdering, innvilges dispensasjon fra byggeforbudet langs vassdrag i kommuneplanbestemmelse pkt. 1.7, jf. pbl. § 1-8 som omsøkt.

Plankrav, jf. kommuneplanbestemmelse pkt. 1.1

Det er søkt om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanbestemmelse pkt. 1.1. Hensynet bak plankravet er bl.a. å vurdere tiltaket opp mot hvilke konsekvenser det har for miljø, samfunn og den enkelte. Det er også et verktøy for kommunen å styre arealdisponeringen og sikre en overordnet arealplanlegging. Det er kun tilbygget som omfattes av plankravet i denne saken.

Det er søkt om å oppføre et tilbygg på en fritidseiendom som allerede er bebyggt. En planprosess vil være uforholdsmessig mye arbeid for både søker og kommunen for det omsøkte tiltaket, som gjør at en dispensasjonsbehandling er mer hensiktsmessig i denne konkrete saken. Konsekvensene for miljø og samfunn vil ikke bli ytterligere utredet i planprosess, basert på tiltakets omfang og karakter. Hensynet bak plankravet blir ikke tilsidesatt ved å dispensere fra plankravet for det omsøkte tiltaket.

Det er ikke nevneverdig ulemper ved å tillate tiltaket, som gjør at kravet til fordeler er lavere enn ellers. Fordelene ved å innvilge dispensasjon er en mer brukervennlig hytteeiendom i etablert hytteområde. Fordelene er større enn ulempene. Vilåårene for å innvilge dispensasjon er til stede.

Dispensasjon fra plankravet i kommuneplanbestemmelse pkt. 1.1 innvilges for oppføring av omsøkt tilbygg.

Krav om 22-35 graders takvinkel, jf. kommuneplanbestemmelse pkt. 2.1 bokstav d)

Det er søkt om dispensasjon fra ovennevnte bestemmelse for å kunne oppføre tilbygg og bod med 18 graders takvinkel, som er lik takvinkel som resten av bebyggelsen på tomta.

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre saltak. I dette tilfellet er det søkt om saltak, med en mindre bratt takvinkel en kommuneplanbestemmelsen fastsetter. Hensynet bak bestemmelsene blir noe tilsidesatt, men ikke *vesentlig* tilsidesatt ettersom avviket er lite og bygningene fortsatt er sikret saltak. Det er ikke nevneverdige ulemper ved å innvilge dispensasjonen. Kravet til overvekt av fordeler er derfor lavere enn ellers. Fordelene ved å innvilge dispensasjon er at bebyggelsen på tomta får en visuell god utforming. Dispensasjonsvilåårene er oppfylt.

Etter en konkret vurdering, innvilger kommunen dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse pkt. 2.1. bokstav d) for oppføring av tilbygg og bod med 18 graders takvinkel.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken. 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](#)

Med hilsen

Kamilla Holberg Mjøsund
Mjøsund
Leder plan og utvikling

Tonje Marie Bergem
Innleid konsulent

Elektronisk godkjent uten signatur

Kopi til:
Erik Torstein Nylund

Bleikerveien 38