



Geiloark AS  
Lienvegen 155 B  
3580 GEILO

Deres ref.

Vår ref.  
17/01604-4Dato  
22.08.2017Delegert sak  
Utvalg for plan og utvikling

## 55/323/0/0 DISPENSASJON FRA BYGGEFORBUD VASSDRAG - RIVING AV EKSISTERENDE OG BYGGING AV FRITIDSBOLIG, KARISTØLTANGEN 40, HAUGASTØL- IGANGSETTINGSTILLATELSE

Byggeplass: Karistøltangen 40

**Tiltakshaver:** Bjørn Lillebergen      **Adresse:** Brennhaugen 15/5231 PARADIS  
**Søker:** Geiloark AS      **Adresse:** Lienvegen 155 B/3580 GEILO  
**Tiltakstype /** 161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning / Riving av hele bygget, 161  
**Tiltaksart:** Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning / Nytt bygg – Fritidsformål over  
50 m<sup>2</sup>

<b>Søknad om igangsetting mottatt:</b> Dispensasjon 21.4.2017 Søknad om IG 21.6.2017		<b>Andre opplysninger:</b>	
<b>Grad av utnyttning</b>	<b>Matrikelareal (BRA)</b>	<b>Bruksareal (BRA)</b>	<b>Bygd areal (BYA)</b>
170/186 m <sup>2</sup> BYA	130 m <sup>2</sup>	Fritidsbolig 130 m <sup>2</sup> Parkering 36 m <sup>2</sup> Totalt 163 m <sup>2</sup>	Eksisterende -38 m <sup>2</sup> Ny bebyggelse 134 m <sup>2</sup> Parkering 36 m <sup>2</sup> Totalt 170 m <sup>2</sup>

### Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon i frå kommuneplanens arealdel § 1.7 Byggeforbud langs vassdrag for bygging av ny hytte på inntil 186 m<sup>2</sup> BYA inkl parkering på 36 m<sup>2</sup>.

Ny hytte vil ikkje medføre at det bebygde arealet vil komme nærmere vassdraget enn allerede eksisterende hytte som skal rives gjør i dag, og tiltaket vil ikkje være til hinder for fri ferdsel langs vassdraget.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4 blir igangsettingsøknaden godkjent med følgende vilkår:

1. Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeid straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.
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, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.
3. Bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.

**Erklæring av ansvarsretter:**

Ansvarlig søker er ansvarlig for at tiltaket er dekket med ansvarsretter for SØK, PRO, UTF og KONT jf. pbl. § 23-4.

Det er ansvarlig søker som er ansvarlig for å sørge for at kommunen har den til enhver tid oppdaterte gjennomføringsplanen, at alle ansvarsområder er dekket, og at endringer, mangler og opphør av ansvarsretter meldes til kommunen jf. SAK10 § 12-2 bokstav d, jf. pbl. § 23-8.

Ansvarsrettene kan trekkes tilbake i samsvar med plan- og bygningsloven § 23-3. Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest jf. pbl. § 23-3. Kommunen kan gi pålegg om retting eller utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt jf. pbl. § 23-3.

**Følgende tegninger godkjennes:**

Type tegning	Dato	Tegn.nr/merket.
Situasjonsplan	20.5.2017	Infiltrasjonsanlegg ( situasjonsplan)
Terrengsnitt	22.12.2016	Snitt
Fasadetegninger	22.12.2016	Fasader
Snitt	22.12.2016	Snitt
Plantegninger	22.12.2016	Plan

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

**Saksopplysninger**

*Det søkes dispensasjon i frå byggeforbud 100 meter langs vassdrag i kommuneplanens arealdel for oppføring av ny hytte 80 meter frå Ustevann.*

Eiendommen ligger innfor byggeområde for fritidsboliger i kommuneplanens arealdel og er i samsvar med arealplanen.

**Søkers argumenter:**

- Flere av hyttene i området ligger nærmere vannet enn 100 meter
- To hytter i samme område ligger innenfor 50 meter fra vannet
- Ny hytte plasseres samme sted som eksisterende hytte
- Ny hytte vil ikke komme nærmere vannet enn eksisterende hytte
- Tiltaket vil ikke hindre fri ferdsel langs vannet

**Høringsuttalelser:**

Fylkesmannen har tillit til at kommunen vurderer alle relevante forhold i saken og at lokale miljøverdier og lokale interesser i tilstrekkelig grad blir ivaretatt.

### Nabomerknader:

- Bør settes opp punktvis

### Forhold til overordnet plan:

Overordnet plan for eiendommen er Kommuneplanens arealdel, og området er avsatt til LNFområde med spredt fritidsbebyggelse.

### **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 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.

### Tilsidesettelse av formålet med bestemmelsen

Å tillate bygging av fritidsbolig vil tilsette intensjonen med planens forbud om bygging innenfor 100 metersbeltet langs vassdrag. Tilsidesettelsen vil ikke være vesentlig ved at bygget ikke kommer nærmere enn eksisterende hytte.

### Fordeler og ulemper

I dispensasjonshjemmelen, § 19,2, kreves det at fordelene skal være «klart større» enn ulempene, dvs at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Fordeler og ulemper er vurdert, og kommunen har kommet til at det hverken er fordeler eller ulemper for allmenheten ved at tilbygget ikke kommer nærmere vannet, og tiltaket ikke vil være til mer hinder for fri ferdsel enn dagens situasjon. Omsøkte bygg vil heller ikke bidra til mer privatisering av vannet enn dagens situasjon.

### Presedens

Innenfor samme elv ligger det flere eiendommer som har samme avstand til vannet. Ved å innvilge omsøkte dispensasjon skapes det presedens for at disse eiendommene også vil kunne hevde rett til å bygge ut sine eiendommer, ut fra likebehandlingsprinsippet.

### Naturmangfoldloven

Det må som en del av saksbehandlingen redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp.

I artsdatabanker som kommunen har sjekket ([www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og direktoratet for naturforvaltning sin base) fremkommer det ikke at det er observert truende arter 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. Kommune 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.

Kommunen viser i den sammenheng at omsøkte tilbygg ligger innenfor område

### Samlet vurdering

Fritidsboligen vil ikke medføre at det bebygde arealet vil komme nærmere vannet enn det den eksisterende hytta allerede er i dag, og vil ikke være til hinder for fri ferdsel langs vannet.

Med hilsen

Trond B. Augunset  
Leder plan/bygg/landbruk

Kolbjørn Bakken  
Byggesaksbehandler

Godkjent og ekspedert uten underskrift

### **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