



Mottaker
HEILT BYGG AS
Alfarvegen 105
3540 NESBYEN

Deres ref.

Vår ref.
19/04152-8Dato
11.11.2019Delegert sak
Utvalg for plan og utvikling

45/15/0/0 BOLIG, KVISLA 42, GEILO - DISPENSASJON OG IGANGSETTELSESTILLATELSE

Byggeplass: Kvisla 42

Tiltakshaver: Thomas Trageton Karlsen **Adresse:** Timrehaugvegen 93a /3580
GEILO

Søker: HEILT BYGG AS **Adresse:** Alfarvegen 105/3540 NESBYEN

Tiltakstype / 111 Enebolig / Nytt bolig - boligformål over 70 m2

Tiltaksart:

Søknad om igangsetting mottatt: 16.09.2019		Andre opplysninger:	
Grad av utnyttning	Matrikelareal (BRA)	Bruksareal (BRA)	Bygd areal (BYA)
m ²	1.etg: 94,3 m ² 2.etg: 89,3 m ² Totalt: 183,6 m ²	1.etg: 99,3 m ² 2.etg: 89,3 m ² Totalt: 188,3 m ²	Hus: 108,6 m ²

VEDTAK I:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon for bygging av bolig på gnr. 45, bnr. 15. Det gis dispensasjon fra det generelle byggeforbudet i LNF område etter kommuneplanens arealdel punkt 3.1. Det legges vekt på at det er ønskelig å styrke bosettingen i bygdene i Hol, og at tiltaket ligger i et område som ikke har noen jordbruksmessig verdi.

VEDTAK II:

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.

4. Laget med matjord der veien skal gå blir tatt vare på slik at det kan brukes til matproduksjon i form av jordforbedring av eksisterende jorde eller til nydyrking.

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: Godkjente tegninger legges ved.

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

Saksopplysninger

Det søkes dispensasjon i fra kommuneplanens arealdel punkt 3.1, forbud mot bygging i LNF-områder for bygging av bolighus i Kvisla.

Vedtak om omdisponering av dyrket mark for adkomstvegen er gitt i vedtak 19/04635-2.

Søkers argumenter:

Søkers argumenter gjentas i sin helhet:

I gjeldende kommuneplan for Hol 2014-2025, står det i punkt 3.1, Forbud mot bygging i LNF-områder, at det ikke er tillat med spredt boligbebyggelse, dersom formålet ikke er knyttet til gårdstilknyttet næringsvirksomhet. Vi ønsker å søke dispensasjon fra dette, for å bygge ett bolighus i Kvisla, for Thomas Trageton Karlsen m/familie.

Viser til dispensasjon/rammetillatelse, datert 02.10.2013 – ref 13/03090-8, gitt til Stian Trageton Karlsen, der det er gitt tillatelse til oppføring av bolig, på en tomt som ble fradelt i 2009. Dette ble det dessverre ikke noe av, da han kom over et hus til salgs, underveis i prosessen.

Nå har hans bror, Thomas, kjøpt tomt av Stian, med ønske om å bosette seg på Kvisla, sammen med sin familie.

Tomten ligger gunstig til i en skråning, tidligere brukt som masseuttak, ett område som har liten jordbruksmessig verdi. Veggen inn til tomten, er planlagt som en kort forlengelse av en alt eksisterende veg, som går helt i ytterkant av jordet, som heller ikke vil forringe landbrukseiendommen i nevneverdig grad.

Høringsuttalelser:

Saken har vært på høring hos Fylkesmannen i Oslo og Viken.

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.

Vurdering av Fylkesmannens uttalelse:

Fylkesmannen i Oslo og Viken har gitt uttalelse i saken. Fylkesmannen fraråder at det gis dispensasjon for tiltaket. Fylkesmannen legger vekt på at dette ikke er et boligområde. Det er viktig at kommunen skiller mellom utbyggingsområder og LNF-områder. Kommunen må vurdere tilgangen til privat/offentlig service, kollektivtrafikk og trygg skolevei. Fylkesmannen mener en dispensasjon i denne saken vil gi stor presedensvirkning, men har likevel tillitt til kommunens saksbehandling.

Hol kommune påpeker at eiendommen ligger 5 kilometer fra Hol sentrum og 8 kilometer fra Geilo sentrum. Det er kun 1 kilometer til nærmeste dagligvarebutikk på Hagafoss. Når det gjelder mulighet for kollektivtransport så går det lokale- og ekspressbusser langs RV7 som ligger kun noen hundre meter fra eiendommen. Når det gjelder barn og unges interesser kan ikke kommunen se at plassering av tiltaket vil være en ulempe for dette. Kvisla er det aktivt bygdesamfunn og har alle kvaliteter som skal til for å gi et godt oppvekstmiljø.

Tilsidesette formålet med bestemmelsen

Formålet bak bestemmelsen om byggeforbud i LNF-område er å bevare landbruks, natur og friluftsinnteresser fra forringelse ved utbygging av for eksempel bolig og fritidsboliger. Ved å tillate bygging i LNF-område vil man i utgangspunktet svekke grunnlagene for blant annet jordbruksdrift. Den aktuelle tomten ligger innenfor område for landbruk.

Eiendommen ligger i et område uten dyrkbar mark, men i et område som har skog av middels bonitet. Planlagt veg ligger i kanten av dyrket mark, og har fått vedtak om omdisponering etter jordlova § 9, saksreferanse 19/04635-2. Den delen som ligger utenfor dyrket mark kommer til å gå i et område med et mindre masseuttak. Når det gjelder forholdet til natur og friluftsinnteresser legger kommunen vekt på at eiendommen ligger nær eksisterende bebyggelse og dyrket mark, og vil ikke berøre natur og friluftsinnteresser i noen særlig grad. Kommunen mener at tiltaket ikke vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av LNF-formålet.

Fordeler og ulemper

I henhold til kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030 er det et hovedmål for kommunen å opprettholde et levende lokalmiljø i alle grender. Kommunen mener derfor at det er en fordel å tillate bygging av bolig i Kvisla da dette er med på å styrke bygdemiljøet.

Naturmangfoldloven.

Det må som en del av saksbehandlingen redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp. Kommunen har sjekket tilgjengelige databaser (artsdatabanken.no og miljøstatus.no) og kan ikke se at tiltaket kommer i konflikt med naturmangfoldet. Eiendommen ligger i utkanten av dyrket mark og ved en skogsvei/masseuttak. Kommunen vil påpeke at eiendommen allerede er fradelt og at man gjorde en vurdering der om å tillate fradeling i et LNF-område. Dette området berører ikke dyrket mark eller beite, og har liten jordbruksmessig verdi. Eiendommen ligger ved eksisterende bebyggelse.

Samlet vurdering

Hol kommune har etter en konkret vurdering kommet frem til at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel punkt 3.1 for utbygging av bolighus på gnr. 45, bnr. 15. Det legges vekt på at det er ønskelig å styrke bosettingen i bygdene i Hol, og at tiltaket ligger i et område som ikke har noen jordbruksmessig verdi.

Med hilsen

Trond B. Augunset
Leder plan og utvikling

Kamilla Holberg Mjøsund
Rådgiver byggesak

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Viken. 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