

«MottakerNavn»  
 «Kontakt»  
 «Adresse»  
 «Postnr» «Poststed»

Vår ref 2022/5296-10      Deres ref «Ref»      Dato 17.08.2023      Delegert til Utvalg for plan og utvikling delegert      Delegert saksnr. 613/23

## 42/204 - Dispensasjon frå byggeforbod i LNFR-område. Igangsettingsløyve for veg og oppføring av ny hytte etter riving av noverande. Randefonnvegen

Byggeplass: Randefonnvegen 12

**Tiltakshaver:** Berit Lund      **Adresse:** Åsane Terrasse 10E/ 3231 SANDEFJORD  
**Søker:** Lars Sigve Grøtt      **Adresse:** Lyngvegen 5/ 3577 HOVET  
**Tiltakstype /** 161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning /  
**Tiltaksart:** Riving av bygg og oppføring av nytt bygg – Fritidsføremål over 50 m<sup>2</sup>

Søknad motteke: 28.3.2022			
Grad av utnytting	Matrikkelareal	Bruksareal (BRA)	Bygd areal (BYA)
	Hytte: 61 m <sup>2</sup> Anneks: 14 m <sup>2</sup>	Hytte: 63 m <sup>2</sup> Anneks: 14 m <sup>2</sup>	Hytte: 70 m <sup>2</sup> Anneks: 16 m <sup>2</sup> + 36 m <sup>2</sup> utomhus parkering

### VEDTAK 1:

Med heimel i plan- og bygningslovas § 19-2 blir det gjeve dispensasjon frå byggeforbodet i planføresegn pkt. 3.1 til arealdelen av kommuneplanen. Dispensasjonen gjeld for bygging av ny hytte på eigedomen 42/204 etter at noverande hytte er rive, og bygging av tilkomstveg til denne eigedomen. Dispensasjon blir gjeve på fylgjande vilkår:

1. Storleik på og plassering av ny hytte må vera i samsvar med søknaden om igangsettingsløyve.
2. Vegg- og takfasader må ha mørk jordfarge.

Grunngjevinga er at ny hytte få ein storleik og utforming lik hytter i nærområdet, og eigedomen får mindre bygd areal enn retningslinene som er utarbeidd for utviding av eksisterande hytter i LNF-område på snaufjell og andre sårbare landskapsområde. Storleiken er og mindre enn utnyttingsgraden for nærliggande bebyggelsesplan – Faugeli – som ligg om opp til 45 meter høgare i terrenget om lag 400 meter aust for eigedomen.

Storleik og utforminga av planlagt hytte og tilkomstvegen si plassering og utforming fører ikkje til nemnande auke av negativ påverknad på natur- og kulturmiljø, friluftsliv landskap og andre ålmenne interesser, da eigedomen alt er bygd på til fritidsføremål og veg fylgjer noverande stig til hytta. Ein dispensasjon for planlagte tiltak vil da ikkje vera ei vesentleg tilsidesetting av føremålet med byggeforbodet. Ei ytterlegare utbygging av LNFR-område.

Det er av fordelar for samfunnsinteressene at eit nybygg fører til ei meir energieffektiv bygning, og som erstattar eit bygg som har synlege setningsskader av slik grad at ei utbetring/ hovudombygging vil krevje tilsvarande ressursar som riving og oppføring av ny hytte. Dette gjer at ein dispensasjon med dei vilkåra som er satt er funne å vera klart større enn ulempene.

## **VEDTAK 2:**

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-3 og 21-4 blir igangsettingsøknaden for oppføring av hytte på eigedomen 42/204 og bygging av tilkomstveg til denne eigedomen godkjent på fylgjande vilkår:

1. Dersom det under anleggsarbeid vert treft på automatisk freda kulturminne, til dømes i form av helleristingar, brend leire, keramikk, flint, groper med trekol og/eller brend stein, slagg etter jernframstilling osv., skal arbeidet straks stogkast og fylkeskommunen varslast. Jf. lov om kulturminne av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminnelova) § 8.
2. Løyvet fell bort om arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjeld om arbeidet stansar i lenger tid enn 2 år. Jf. plan- og bygningslovas (pbl.) § 21-9.
3. Bygningsavfall skal leverast til godkjent mottak.
4. Før bygg blir tatt i bruk må det sendast inn søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest. Jf. pbl. § 21-10.

<b>Erklæring av ansvarsrettar:</b>
Ansvarlig søker er ansvarleg for at tiltaket er dekt med ansvarsrettar for SØK, PRO, UTF og eventuelt KONT. Jf. pbl. § 23-4. Ansvarleg søker skal syte for at kommunen til kvar tid har den oppdaterte gjennomføringsplanen, se til at alle ansvarsområder er dekt og at endringar, manglar og opphør av ansvarsretter meldast til kommunen. Jf. SAK10 § 12-2 bokstav d, jf. pbl. § 23-8.

Jf. § 23-3 i pbl. kan kommunen frata føretak ansvarsrett. Ansvarsrett fell bort ved vedtak om ferdigattest, men kommunen kan gje pålegg om retting eller utbedring innen fem år etter at det er gjeve ferdigattest.

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

## **Saksopplysingar:**

Eigedomen 42/204 vart oppretta i 1978, og ligg no i LNFR-område i arealdelen av kommuneplanen. Hytta på eigedomen 42/204 vart og oppført i 1978. Fundamentering har vist seg å vera mangelfull, og grunna setningsskader som har oppstått over tid har hytta no kome i slik stand, at det i staden for å bruke ressursar på vedlikehald er funne meir føremålstenleg å rive denne og oppføre ny.

Noverande hytta har eit bygd areal på om lag 58 m<sup>2</sup>. Ny hytte er planlagt på 70 m<sup>2</sup>, der 3 m<sup>2</sup> er ope overbygd areal. I tillegg er det på eigedomen eit anneks på 16 m<sup>2</sup>. Det er og planar om bygging av tilkomstveg opp til eigedomen, med trase om lag der stigen opp til hytta går i dag. Eit vegstrekke på om lag 30 meter. Arealdelen til kommuneplanen har i planføresegn 3.1 byggeforbod for planlagte tiltak, og det er sendt inn søknad om dispensasjon frå dette. Søknaden er grunngjeve med at det står ei hytte på eigedomen i dag, tilstanden til denne hytta og at ny hytte får liknande utforming som den gamle. Mykje av auken på bygd areal for den nye hytta, vil vera den auka tykkelsen på vegg for å stette gjeldande krav til energieffektivitet.

Det vart bede om fråsegn til søknaden frå Statsforvaltaren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune.

Statsforvaltaren viser til vilkåra som må vera til stades for ev. å gjera vedtak om dispensasjon. For planlagt tilkomstveg blir det peika på at eit slikt tiltak vil ha som fylgje at det blir større inngrep i terrenget og større areal går med til vegføremål, i strid med regulert arealføremål. Det blir bede om kommunen vurderer ev. verknader på natur- og friluftsverdiane i området. Planlagt hytte fører til ei auke av bygd areal på eigedomen, og det blir rådd til at kommunen vurderer om det bør setjast som vilkår at noverande anneks blir rive slik at bygg på eigedomen kan samlast.

Det er ikkje kome inn fråsegn frå Viken fylkeskommune innan fristen som vart satt for det.

#### **Vurdering:**

Ein søknad om dispensasjon handsamast etter reglane i plan- og bygningslovas § 19-2. Det er her m.a. krav om at for å kunne gje dispensasjon må denne ikkje vesentleg setja til side føremålet til planføresegnene eller arealbruken vist i plan, og nasjonale eller regionale interesser må ikkje vesentleg bli satt til side. I tillegg skal fordelane med å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene. Med fordelar er det i hovudsak meint i høve til samfunnsinteressene.

Eigedomen vurderast til å ligge i område kalla «*Snaufjell og andre sårbare landskapsområde*» i retningsliner som er utarbeidd til kap.3.0 i planføresegn.

Det er her lagt opp til at hytter i slike område kan utvidast med inntil 15 m<sup>2</sup> BYA, men maksimalt opp til 126 m<sup>2</sup> BYA (inkludert parkering for to bilar på tilsaman 36 m<sup>2</sup>.)

Planlagte tiltak fører til ei utbygging på 122 m<sup>2</sup>, inkludert parkering. Etter rådmannens syn vil ei utbygging i dette området som ikkje kjem i direkte konflikt med retningsline for utnyttingsgrad, ikkje koma i vesentleg strid med føremålet med at dette området er avsett til LNF-område. Og da utan trong til å sette som vilkår at noverande anneks må rivast. Annekset er eit lovleg oppført bygg, og rådmannen ser ikkje at dei særs marginale fordelane som måtte oppstå ved at eigedomen får ein bygning veg opp for ulempen ved å bruke ressursar på riving av eit bygg som har naudsynte kvaliteter for aktuell bruk. Og ev. auka bruk av ressursar for ei utviding av hytta.

Det må og leggast vekt på at annekset har ei plassering nær inntil hytta, og på avstand visuelt framstå som ein bygning. Oppføring av hytte på same stad som noverande, med ei liten auke av arealet, vil difor i liten grad røre ved omsynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det same gjeld for etablering av ny tilkomstveg som blir bygd over same trase som noverande stig.

Faren for presedens ved eit vedtak om dispensasjon vurderast å vera liten, og vil bare kunne gjerast gjeldande for liknande bygde eigedomar og for ei utbygging i samsvar med retningsliner og krav til utforming. Kvar dispensasjonssøknad får si eiga sjølvstendige vurdering ut frå opplysingane i søknaden og tiltakets plassering og utforming.

-

For alle saker som vedkjem naturmangfaldet fylgjer det av natur-mangfaldlova § 7 at prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8-12 skal leggast til grunn som retningsliner ved utøving av offentleg mynde. Det skal gå fram av avgjerda korleis desse prinsippa er vurderte og vektlagt i saka. Det er sjekka ut i Naturbasen til Miljødirektoratet og i Artsdatabankens artskart. Det vart ikkje registrert prioriterte artar, truga eller nær truga artar eller truga eller nær truga naturtypar som blir meir negativt påverka enn kva situasjonen er i dag. Kunnskap om økosystem, naturtyper og artar samt verknad for desse vurderast som godt nok i høve til tiltakets omfang. Det er da lagt vekt på at hytta plasserast på same stad som noverande, med ei liten auke av arealet, og at ny tilkomstveg blir bygd over same trase som noverande stig. Det blir ut frå dette ikkje gjort nærare vurdering etter §§ 9 til 12 i naturmangfaldlova, og dei miljørettslege prinsippa i lova om å fatte offentlege vedtak vurderast til og vere oppfylt.

Med helsing

Kamilla Holberg Mjøsund  
Kamilla Holberg Mjøsund  
leiar plan og utvikling

Borgar Underdal  
byggesaksbehandlar

Elektronisk godkjent uten signatur

Vedlegg

- 1 42/204/0/0 Søknad etter § 19-3 - Dispensasjon
- 2 Søknad
- 3 Situasjonsplan
- 4 Fasade NV
- 5 Fasade NØ
- 6 Fasade SV
- 7 Fasade SØ
- 8 Plan og Hems
- 9 Snitt BB
- 10 Snitt AA

Kopi til:  
STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN  
VIKEN FYLKESKOMMUNE

Postboks 325  
Postboks 220

### **Høve til å klage**

Vedtaket kan klagast på til Statsforvaltaren i Oslo og Viken. Klagefristen er 3 veker, rekna frå den dagen vedtaket kom fram. Klage vert å sende til Hol kommune, Ålmannvegen 8, 3576 HOL. Eit søksmål eller erstatningskrav kan ikkje fremjast utan at klageretten er nytta, jf. forvaltingslova § 27b. De må opplyse kva for vedtak de klager på, endringar de ynskjer, og dei grunnar klagen støttar seg på. Klagen må vera underskriven. De vert og bede om å opplyse når vedtaket vart motteke, om det er uklart om klagefristen har gått ut.

Sjølv om det er høve til å klage, kan vedtaket vanlegvis gjennomførast straks. De kan søkja om å få utsett iverksetjing til klagefristen er ute, eller til klagen er handsama. Vedtak om utsatt iverksetjing kan ikkje klagast på.