

RØTA AS

Ålmannvegen 18
3576 HOL

Vår ref
2021/4148-4

Deres ref

Dato
25.08.2021

Delegert til
Utvalg for plan og utvikling delegert

Delegert saksnr.
1340/21

50/92/0/0 Tilbygg fritidsbolig, Vedalsvegen 69, Geilo - Dispensasjon fra LNF og krav til slokkevann og rammetillatelse

VEDTAK I:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon i fra kommuneplanes arealdel punkt 3.1 om byggeforbud i LNF-området.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon i fra plan- og bygningsloven § 27-1 om krav til slokkevann.

Søknad om rammetillatelse mottatt: 05.07.2021		Andre opplysninger:	
Grad av utnyttning	Matrikkelareal	Bruksareal (BRA)	Bygd areal (BYA)
Maks. BYA 126 m ² Eksisterende bebyggelse: 90 m ² Nytt: 15 m ² Parkering: 18 m ² Totalt: 123 m²	Nytt: 13 m ²	Eksisterende hytte: 74 m ² Bod: 10 m ² Tilbygg: 13 m ²	Nytt: 15 m ²

VEDTAK II:

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

1. Tiltaket må utføres i henhold til Plan- og bygningsloven, gjeldende forskrifter og de lokale bestemmelser.
2. Tillatelsen faller bort etter 3 år jfr. plan- og bygningsloven § 21-9. Igangsetting av tiltak er avhengig av at rammetillatelsen følges opp med en igangsettingstillatelse.

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 byggeforbud i LNF-område jf. kommuneplanens arealdel punkt 3.1 og krav til slukke vann etter pbl. § 27-1 for oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig.

Søkers argumenter:

Det søkes om dispensasjon fra byggeforbud i LNF område.

Det søkes om dispensasjon fra kravet til slukke vann.

Litt om eksisterende hytte.

Hytte er pr dato en eldre hytte uten innlagt vann/avløp eller elektrisitet, således er hytta av svært enkel standard.

Det er heller ikke vei frem til hytta og siste partiet fra bilparkering er en kort spasertur. Hytta er som sagt av enkel standard og bygget i en tid med begrensede muligheter for å utføre grunnarbeider osv. Dette har dermed ført til at det har vært mye bevegelse gjennom årenes løp. «Hytta er oppført på en enkel steinmur med stein fra tomta».

Hytta er oppført i 1972, og ble overtatt av Lars Thronsen og Louise Clark i 2007. Nå er det behov for å rette opp og sikre stabil grunnmur/pilarer for at ikke hytta skal bevege seg ytterligere og påføre større skader. Samtidig med dette arbeidet er det ønskelig å gjøre noe mer arbeide for å sette den i stand til dagens krav og sikre verdiene for fremtidige generasjoner. Det er behov for generell tilpasning til endrede behov. Dette er et mindre tilbygg som ikke endrer områdets karakter. Et lite tilbygg vil skli fint inn i terrenget og tilpasses øvrig bebyggelse i området.

Det som da er ønskelig er å reetablere en bedre og mer stabil grunnmur, endre litt på planløsning innvendig, etterisolere vegger, tak, ny takteking (tretak) samt bygge en bod på ca. 15 m². Det vil IKKE bli flere sengeplasser. Opprinnelig var det 8 sengeplasser i hytta. Nå planlegger vi 6 sengeplasser fordelt på 3 litt større rom. Antall sengeplasser blir mao redusert fra opprinnelig hytte. Hytta er i bruk for 3 generasjoner og vi ønsker å ha med være eldre foreldre og i flere år fremover. Ønsket er å ha flest mulig vesentlige funksjoner og mer oppbevaring under samme tak (ved, parafin, toalett osv.) og være mindre avhengig av dagens uthus/stabbur, spesielt vinterstid. Det vil ikke bli lagt inn vann eller avløp.

LNF område.

I kommuneplanens arealden 2014-2025 gis det muligheter til utvidelse i overgangen mellom skog og snaufjell.

«Overgangssonen mellom skog og snaufjell: vil kunne legge til grunn en utvidelse av eksisterende fritidshytte opp til en maksstørrelse på 126 m2 BYA samlet for eiendommen (inklusive parkering). På hver tomt tillates det maksimalt 2 bygninger (med en bruksenhet)».

Det er pr i dag 2 bygninger på tomten på totalt 90 m2 fordelt på Hoved hytte og stabbur. Det er ønskelig med et tilbygg til hytta på 15 m2 for å etablere en bod for oppbevaring av diverse utstyr og ved.

1 parkering på 18 m2 (Unntak: - Tilbygg på inntil 15 m2 til bruk som bod, inngangsparti, do/bad og lignende – uten økt overnattingskapasitet, utløser ikke krav til parkeringsplasser).

Vi vil ved en sårn utbygging være innenfor planens intensjoner på 126 m2.

Hytten ligger inn mot et skogbelte bestående av lauvskog som skjermer hytten landskapsmessig og visuelt. Et evt. tilbygg vil bli gravd i eksisterende terreng. Nye pilarer vil stå på fjell og inngrepene i naturen vil bli små.

Brann vann.

Hytta vil ikke få endret bruk eller flere sengeplasser. Avstanden til nærmeste hytte er ca. 200 meter. Det er lite trær mellom hyttene slik at spredning via terrengt vurderes som liten.

Konklusjon:

Ut fra vår mening vil tilbygget være innenfor intensjonen i Arealdelen med mindre utvidelse innenfor BYA 126 m2 inklusive parkering.

Det vil ikke bli endret bruk eller flere sengeplasser på eiendommen, dette vil da ikke gi noen endringer i brann risikoen fra dagens situasjon.

Omsøkt tilbygg vil sikre at eiendommen blir vedlikeholdt på en god måte. Det er ikke bilvei frem til hytten og ved en evt. dispensasjon vil det kjøres materialer frem på vinterstid.

Høringsuttalelser:

Saken har vært på høring hos Statsforvalteren i Oslo og Viken. Gjengir deres konklusjon: *«Med bakgrunn i at omsøkt tiltak ikke i vesentlig grad tilsidesetter hensyn til landskap og naturmangfold, vil vi ikke motsette oss tiltaket. Vi forutsetter at kommunen vurderer alle relevante forhold i saken. Vi ber om å bli tilsendt kommunens vedtak».*

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.

Tilsidesette formålet med bestemmelsen

Dispensasjon fra krav til slokkevann:

Det første vilkåret som må være oppfylt er at dispensasjonen ikke vesentlig tilsidesetter formålet med bestemmelsen jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Formålet med bestemmelsen om krav til slokkevann er å sikre tilstrekkelig vann til å slokke brann og hindre spredning av brannen til omgivelsene rundt. Tiltakets vannmengde er for liten til å tilfredsstille kravene til slokkevann.

Eiendommen har ikke veitilgang og tiltaket vil være utilgjengelig for slokking med tankbil. Å gi dispensasjon fra kravet til slokkevann vil være å tilsidesette formålet med bestemmelsen. Spørsmålet blir om tilsidesettelsen anses å være vesentlig jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Det må vurderes hvor stor spredningsfaren ved en eventuell brann vil være. Området rundt består stort sett av små busker. Vinterstid er det normalt mye snø i området og nærmeste bebyggelse ligger med en avstand på rundt 200 meter fra eiendommen. Kravet til avstand fra nabobygg er normalt minimum 8 meter, jf. pbl. § 29-4. Dette taler for at spredningsfaren, ved normale vær- og snøforhold, er liten. Om sommeren er det lite vegetasjon, og sammen med stor avstand til bebyggelsen rundt, anses den også her som liten. Kommunen vurderer det slik at dispensasjonen ikke vesentlig tilsidesetter formålet med bestemmelsen.

Dispensasjon fra byggeforbud i LNF-område:

Formålet bak bestemmelsen om byggeforbud for fritidsboliger i LNF-området er å ivareta landbruk, natur og friluftsliv. Samt forhindre store utbygginger i sårbare landskapsområder. Det er søkt om dispensasjon fra byggeforbudet i LNF-området for oppføring av tilbygg på 15 kvm til eksisterende hytte. Hytta vil etter utbygging få et bygd areal på 123 m². I retningslinjer til arealdelen av kommuneplanen er det gjort en differensiering av hvilken størrelse som er ønskelig ut fra om området ligger i skogsbelte, overgangssone mellom skog og snaufjell og snaufjell og andre sårbare landskapsområde. Størrelse på hytter er her satt til henholdsvis til 150, 126 og 90 m² BYA. Ut fra definisjonen av tregrense i retningslinjene til planen, må området vurderes til å ligge i overgangssone mellom skog og snaufjell, slik at byggeplanene i denne saka da er i samsvar med retningslinjene.

Kommunens vurdering er at det er positivt at tiltaket holder seg innenfor kommunens retningslinjer i disse områdene, og at dette er et mindre tiltak på en bebygd eiendom. Disse retningslinjene er satt for å ivareta disse områdene fra store utbygginger. Formålet må da sies å være ivaretatt. I tillegg blir tilbygget tilpasset eksisterende bebyggelse uten stor fasade og ingen store vinduer som er sterkt visuelt i landskapet. Kommunen mener at en dispensasjon i dette tilfellet ikke vil vesentlig tilsidesette formålet med bestemmelsen.

Fordeler og ulemper

Dispensasjon fra krav til slokkevann:

Fordelene er kun for tiltakshaver i dette tilfellet. Kommunen ser ingen samfunnsmessige ulemper ved en slik dispensasjon.

Dispensasjon fra byggeforbud i LNF-område:

Fordelene er kun for tiltakshaver i dette tilfellet. Kommunen ser at det er en stor fordel at tiltakshaver får gjort de byggetekniske endringene som trengs på en gammel bygning, og at de får utvidet og bygget om slik at hytta får bedre funksjonalitet. Kommunen ser ingen samfunnsmessige ulemper med tiltaket som kan overstige fordelene tiltakshaver vil få.

Naturmangfoldloven

Det må som en del av saksbehandlingen redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp. Tilbygget medfører ingen vesentlig konflikt når det gjelder friluftsliv eller naturmangfold. Her vises det også til Statsforvalteren sin uttale der de ikke motsetter seg tiltaket ut fra hensyn til landskap og naturmangfold. Tiltaket er en lite tilbygg på 15 kvm til eksisterende fritidsbolig, og vil ikke i vesentlig grad tilsidesette hensynet til landskap og naturmangfold.

Samlet vurdering

Hol kommune har etter en samlet vurdering kommet frem til at det innvilges dispensasjon for krav til slokkevann og fra byggeforbudet i LNF-området. Det legges vekt på at det er et mindre tilbygg til eksisterende fritidsbolig og at tilbygget tilpasses eksisterende bebyggelse uten store vinder og en avdempet fasade. Avstand til nabobebyggelse er veldig stor og sammen med snø vinterstid og små busker sommerstid anses spredningsfaren som liten i dette tilfellet.

Med hilsen

Trond B. Augunet
Leder

Kamilla Holberg Mjøsund
Juridisk rådgiver

Godkjent og ekspedert uten underskrift.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken. Klagefristen er tre uker regnet fra den dagen vedtaket kom frem. Klage 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.

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

Postboks 325

