



FH GRUPPEN AS

Østre Aker vei 17
0581 OSLO

Vår ref 2021/5118-3	Deres ref	Dato 23.11.2021	Delegert til Utvalg for plan og utvikling delegert	Delegert saksnr.
------------------------	-----------	--------------------	---	------------------

52/445/0/0 Fritidsbolig, Mjølhaugvegen 22, Ustaoset - Dispensasjon fra krav til slokkevann og igangsettingstillatelse

VEDTAK I:

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

Søknad om igangsetting mottatt: 31.08.2021		Andre opplysninger:	
Grad av utnyttning	Matrikkelareal (BRA)	Bruksareal (BRA)	Bygd areal (BYA)
Maks. BYA 186 m ²	87,9 m ²	87,9 m ²	101,1 m ²
Fritidsbolig: 101,1 m ²			
Parkering: 36 m ²			
Totalt: 137,1 m ²			

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.

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.

Nabomerknad:

Det er kommet inn en nabomerknad som går på at hytten burde legges lavere i terrenget. Kommunen viser til søkers tilsvarende, og er enig i vurderingen om at tiltaket er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser.

Saksopplysninger

Det søkes dispensasjon i fra plan- og bygningsloven § 27-1 om krav til slokkevann.

Søkers argumenter:

Kravet om slokkevann har sin bakgrunn i å hindre spredning av brann.

Dispensasjonen omhandler en fritidsbolig uten vintervei som dermed ikke er fremkommelig med bil på vinterstid. Faren for spredning ved eventuell brann er liten blant annet pga stor avstand til andre naboer. Det er også gitt dispensasjon ved tidligere tilsvarende tilfeller.

Fordeler: Det er ønskelig at brorparten av hyttefeltet på Ustaoset ikke vinterbrøytes. Uten dispensasjon for slukkevann vil nyoppføring av fritidsbolig ikke være mulig.

Ulemper: Muligheten til å utøve brannslukking vesentlig forringes i perioden veien ikke er åpen (vinterstid).

Fremkommelighetene langs vei er i hovedsak begrenset når veien er snødekt, altså i perioden hvor faren for spredning av brann er lav.

Oppsummert mener vi hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, samtidig som det foreligger en klar overvekt av fordeler som taler for at dispensasjon bør gis.

Høringsuttalelser:

Saken har ikke vært på høring da kommunen ikke finner det nødvendig for å behandle søknaden.

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

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.

Sommerstid løses kravet til slokkevann med at det er sommervei til tiltaket og brannvesenet kan dermed komme frem med tankbil. Kravet om tilstrekkelig mengde slokkevann gjelder for hele året. Vinterstid er det ikke vinterbrøytet veg og tiltaket vil være utilgjengelig for slokking med tankbil. Å gi dispensasjon fra kravet til slokkevann vinterstid 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 per i dag med god avstand til bygget, ca. 30 meter. Kravet til avstand fra nabobygg er normalt minimum 8 meter. Dette taler for at spredningsfaren, ved normale vær- og snøforhold, er liten. Kommunen vurderer det slik at dispensasjonen ikke vesentlig tilsidesetter formålet med bestemmelsen.

Fordeler og ulemper

Det andre vilkåret som må være oppfylt for å kunne gi dispensasjon er at fordelene med dispensasjonen er klart større enn ulempene. Det er ingen klare samfunnsmessige fordeler eller ulemper med dispensasjonen. Det finnes flere private fordeler ved dispensasjonen.

Naturmangfoldloven

Det må som en del av saksbehandlingen redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp. Etter søk i gardskart så viser det at området har en del vernskog. Kommune mener likevel at siden området er bebygget, så vil det ikke ha stor innvirkning å tillate en ny hytte på denne eiendommen, da eksisterende hytte skal rives.

Samlet vurdering

Hol kommune har etter en konkret vurdering kommet frem til at det innvilges dispensasjon fra kravet til slokkevann.

Med hilsen

Trond B. Augunet
Leder

Kamilla Holberg Mjøsund
Juridisk rådgiver

Elektronisk godkjent uten signatur

Kopi til:

Hans Jacob Trumpy

Kalfarlien 16 D

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.