



HELLAND-HANSEN PETER KRAG
VAVOLLEN 146
5610 ØYSTESE
Norway

Deres ref. Vår ref. Dato
 2023/1227-7 15.05.2023

55/391/0/0 Tilbygg, Fjellvegen 214, Haugastøl - Dispensasjon og igangsettingstillatelse

Saksnr: Behandlet i:
403/23 Utvalg for plan og utvikling
403/23 delegert

Byggested: Fjellvegen 214, 3595 HAUGASTØL Gnr/Bnr: 55/391
Tiltakshaver: Adresse: ,
Søker: Adresse: ,
Tiltakets art: 401 Bruksareal:

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon i fra kommuneplanens arealdel punkt 1.1 om krav til reguleringsplan. Det vises til at det er et tilbygg til eksisterende fritidsbolig. Til sammen vil arealet være på under 90 m² BYA og tilbygget er godt tilpasset omgivelsene. Kommunen setter også vilkår til tillatelsen for å begrense det visuelle uttrykket.

Vilkår til dispensasjonen:

- Vindusutformingen skal gjennomføres slik vist på vedlegg «Tradisjonell vindusløsning 6 ruter».

Søknad om tillatelse mottatt: 05.03.2023		Andre opplysninger:	
Komplett søknad: 02.05.2023			
Grad av utnytting	Matrikelareal	Bruksareal (BRA)	Bygd areal (BYA)

BYA Eksisterende: 52,4 m ² Tilbygg: 37 m ² = 89,4 m² Parkering: 18 m ² Totalt: 107,4 m²	Tilbygg: m ²	Tilbygg: m ²	Tilbygg: 37 m ²
--	-------------------------	-------------------------	----------------------------

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4 blir igangsettingssøknaden godkjent med følgende vilkår:

1. Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeidet 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. Tiltakshaver skal søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, dette må foreligge før tiltaket tas i bruk, jf. Pbl. §21-10.

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 1.1 om plankrav.

Søkers argumenter:

Dispensasjonssøknad Saksbehandler Kamilla Hollberg Mjøsund har i forhåndskonferanse 01.03.23 orientert om at vi bør sende en dispensasjonssøknad til Stasforvalter.

I Arealplan for Hol kommune 2013-2025 finner vi under 1.0 Generelle bestemmelser 1.1 Plankrav etter paragraf 11-9 nr.1 at det ikke foreligger reguleringsplan for området og derfor søker vi dispensasjon jf. pkt 1.2 e Unntak fra plankrav paragraf 11-10 nr. 1 og 11-11 nr.2. Under pkt 1.2 e) finner vi Eksisterende byggeområder uten plan Vi mener tiltaket ikke er i konflikt med punktene under 1.2.e) Punktene der som kan ha relevans for prosjektet vårt måtte være: A) Ha en plassering som ikke skjemmer landskapet, B) Ikke plasseres i område med vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold. C) Ikke overskrider tillatt BYA, D) Har tilfredsstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning Når det gjelder punktene over: A) Ha en plassering som ikke skjemmer landskapet Vi er opptatt av at hytten skal være godt tilpasset landskapet også etter utbygging. Jf. tegninger, situasjonsplan og modell. Den er lokalisert på østsiden av ryggen på Karidalshøgda med utsikt mot Karidalen og Hallingskarvet. Hytten ligger ikke øverst på selve hovedryggen men på en morenerygg i et mindre dalsøkk som løper nedover mot Karidalen. Jf. kommunekart, situasjonsplan. Beliggenheten og utforming på hytten og tilbygg gjør at den vil ha liten til ingen silhuett mot horisont for naboeiendommene eller allmennheten.

Utbyggingen er planlagt i to retninger for minst mulig masseforflytning/ landskapsinngrep. Fløyen mot øst trapper ned ca. 30 cm for å følge flaten på moreneryggen. Forlengingen mot syd følger eksisterende flate. Mønehøyden på tilbyggene følger gamlehytten. Material og fargebruk vil være i takt med opprinnelig hytte tegnet av arkitekt Håkon Christie 1964, 1995 og dempet i forhold til omkringliggende natur. Svartbeiset stående kledning, kombinasjon av gjennbruk av smårutete vinduer og vertikalsprossede nye glas. Grunnmuren vil utføres som tørrmur(skifer) som på gamlehytten. Taktekking vil bli bordtak. Samlet mener vi at hytten med tilbygget vil falle godt på plass i landskapet og ha en utforming og overflater som viser respekt for naturomgivelsene og naboer. B) Ikke plasseres i område med vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snau fjell eller områder som er viktige for naturmangfold. Fjellveien 214 er i kommunens arealplan definert som fritidsbebyggelse og grenser til nåværende LNFR i øst. Hytten er lokalisert på en plass som i liten grad brukes som turtrase. Turfolk benytter seg i større grad av stier som følger Karidalen og startpunkt for stier lenger nord for hyttefeltet på Karidalsryggen. Det er liten visuell kontakt med hytten fra de mest brukte turstiene og ski-løypene. Hytten ligger på tregrensen og i område for fritidsbebyggelse. Vi registrer noe økt vegetasjon, bjørkeskog rund oss. Vi mener utbyggingen i minimal grad vil utfordre sårbart fjellområde eller naturmangfold. For å gjøre minst mulig skade på terreng under utbygging har vi besluttet å tørrmure med håndstein/skifer som gjør det mulig å benytte liten maskin på belter inn /ut. I frakt av material og stein har vi besluttet å bruke Helikopter for å unngå landskapsspor. Boring etter vann vil i samråd med Hallingdal brønnboring utføres på den tid av året som gir minst skade. C) Ikke overskrider tillatt BYA, Tilbygget er på samla 37m2 BYA og vil i lag med gamlehytten totalt bli på 89,4 m2 BYA D) Har tilfredstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning Vi har ønske om å borre etter vann for utendørs krane men vil ikke legge inn vann/avløp i hytten. Toalettløsning er relativt ny snurredass. 10 års parkeringsavtale er inngått i henhold til Hol Kommeunes krav om 1 vinterbrøytet parkering for hytter med total BYA under 90 m2, med Arne Wie eier av Fjellveien 109 jf. signert kontrakt.

Vi håper på snarlig tilbakemelding på søknaden slik at vanlig byggemelding kan gå sin gang. Det er inngått avtaler med alle utførende håndverkere som er i gang med å planlegge sine arbeider. Dersom det er ønskelig med synfaring på eiendommen er vi selvsagt åpen for det.

Høringsuttalelser:

Søknaden er sendt på høring til Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune. Kommunen har bare mottatt uttale fra Statsforvalteren i Oslo og Viken:

Konklusjon

Vi viser til overnevnte forhold hvor vi blant annet fraråder bruk av store vindusflater. Kommunen må videre vurdere om tilbygget kan ha negative virkninger for lokale miljøverdier eller lokale interesser og ut fra dette foreta en konkret vurdering av saken. En eventuell dispensasjon må begrunnes nøye ut fra konkrete forhold i den aktuelle saken for å unngå at det skapes en uheldig presedens i forhold til tilsvarende saker. Vi ber om å få tilsendt vedtaket.

Uttalensen ble sendt til tiltakshaver for kommentarer, og alternative vindusløsninger ble sendt inn til kommunen.

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

Formålet bak bestemmelsen om plankrav er å sikre at utbygging skjer etter en helhetlig vurdering ut fra landskapstilpasning og krav til infrastruktur. Eiendommen ligger i eksisterende byggeområde der de fleste andre tomter i nærheten er utbygd. Kommunen mener ikke at det er nødvendig å utarbeide en reguleringsplan i dette området for å kunne godkjenne et tilbygg til eksisterende fritidsbolig, med et begrenset areal. Formålet med bestemmelsen blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

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. Kommunen setter vilkår til dispensasjonen når det gjelder utforming av vinduer, for å begrense store vindusflater.

Naturmangfoldloven

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

Samlet vurdering

Hol kommune har etter en samlet vurdering kommet frem til at det innvilges dispensasjon fra plankravet for å oppføre tilbygg til eksisterende fritidsbolig. Det settes vilkår til dispensasjonen for å begrense store vindusflater.

Med hilsen

Kamilla Holberg Mjøsund
Leder plan og utvikling

Elektronisk godkjent uten signatur

Vedlegg

-
- 1 Grunnplan etter tilbygg
 - 2 Situasjonsplan Fjellvegen 214
 - 3 Langsnitt fra oest etter tilbygg
 - 4 Tverrsnitt fra syd etter tilbygg
 - 5 Vestfasade etter tilbygg
 - 6 Nordfasade etter tilbygg
 - 7 Sydfasade etter tilbygg
 - 8 Tradisjonell vindusløsning 6 ruter.pdf

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

Postboks 325

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken. Klagefristen er tre uker regnet fra dagen vedtaket kom frem. Klagen skal sendes til Hol kommune, 3576 Hol. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. 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. For mer info vedr. klageadgang: [Klage på vedtak i plan-, eiendoms- og byggesaker - Hol kommune](#).
