



GUNDERSEN SVEN
Ingen adresse finnes
5892 BERGEN
Norway

Deres ref.

Vår ref.
2023/3191-4Dato
30.06.2023

72/2/6/0 Tilbygg fritidsbolig, Biskolavegen 10 - Dispensasjon og igangsettingstillatelse

Saksnr: 533/23
533/23

Behandlet i:
Utvalg for plan og utvikling
delegert

Byggested: Biskolavegen 10, 3593 Ustaoset Gnr/Bnr: 72/2
Tiltakshaver: Rolf Fartein Tvedte Adresse: Janaveien 203, 5179 Godvik
Søker: GUNDERSEN SVEN Adresse: Ingen adresse finnes, 5892
BERGEN
Tiltakets art: 401 Bruksareal:

Vedtak I:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon i fra byggeforbud i området avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel 2014-2023 på eiendom 72/2/6.

Søknad om igangsetting mottatt: 26.06.2023		Andre opplysninger:	
Grad av utnytting	Matrikkelareal (BRA)	Bruksareal (BRA)	Bygd areal (BYA)
Maks. BYA 126m ² (inkl. 36m ² parkering)	Tilbygg: 4,5m ²	Tilbygg 4,5m ²	Tilbygg 5m ²

Eksisterende: 85m ² Tilbygg: 5m ²			
--	--	--	--

VEDTAK II:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-1 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 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.

Saksopplysninger

Det søkes dispensasjon i fra å oppføre tilbygg i området avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel 2014-2023 på eiendom 72/2/6.

Etter opprinnelig avslag er det sendt inn ny søknad, men et redusert tilbygg.

Søkers argumenter:

Dispensasjonssøknaden er begrunnet med at tiltaket er lokalisert i et område hvor det er flere tilsvarende, men større hytter. Eksisterende hytte er svært liten og med det omsøkte tilbygget vil det fortsatt være av moderat størrelse.

Hyttens totale utforming og størrelse er i henhold til bestemmelsene i området for fritidsboliger i kommunedelplanen.

All infrastruktur som veiadkomst, utslippstillatelse er lovlig utført og etablert på eiendommen. Søker mener at fordelene med å gi dispensasjon for de nevnte forholdet, er langt større enn ulempene med dem.

Høringsuttalelser:

Søknaden er sendt på høring til Viken fylkeskommune som ikke hadde noen konkrete merknader, hverken fra avdeling for kommunale planer, samferdsel eller arkeologi.

Saken er også sendt til høring Statsforvalteren i Oslo og Viken som har følgende bemerkninger:

Hytta er plassert på et markert høydedrag i et åpent landskap som ligger sør for Usteåne. Det er noen trær som skjerner for bebyggelsen, men vi ber likevel om at hyttas plassering med hensyn til eksponeringsgrad og virkning på landskapet i området, både nær- og fjernvirkning.

Vi mener det er viktig at det legges tilstrekkelig vekt på konsekvensene for landskapet og bygningsmiljøet i området. Ved en eventuell innvilgelse av søknaden forutsetter vi at det settes krav til farge- og materialvalg som er med på å dempe eksponeringsgraden i landskapet og som tar hensyn til dagens bygningsmiljø.

Vi vil i den sammenheng fraråde bruk av store vinduer. Bruk av store vinduer vil få negative konsekvenser for nattlandskapet i form av lysforurensning i nattlandskapet. Store vindusflater resultere også i reflekser på dagen som kan være synlige på store avstander.

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.

Kommunen sendte uttalelsen til ansvarlig søker for kommentarer.

Tilleggsinformasjon, tilpasninger og kommentarer fra søker

Tilbygget til hytten er utført på en diskret måte og med samme arkitektoniske hovedgrep som eksisterende hytte. De nye vindusflatene har smårutet inndeling som hindrer speilende eksponering, og er i tråd med tradisjonell hyttearkitektur.


Tiltaket omfatter et tilbygg, ikke et helt nytt tiltak. Plasseringen av tilbygget er en forlengelse av dagens utbygg/ingangsparti i retning bort fra høydedraget og vil dermed kun bli eksponert fra to himmelretninger. Som det kommer frem i uttalen, er det trær som skjerner for bebyggelsen. Byggeområdet er begrenset til et mindre område rundt hytten, og eksisterende vegetasjon kan derfor ikke bli fjernet.

Materialvalg: Hyttens synlige grunnmurer vil bli forblendet med naturstein, liggende kledning i mørk jordfarge (Brunsort), vinduer i tilpasset mørk kontrastfarge. Både nye og eksisterende tak blir tekket med naturtorv. Det kan i vedtaket gjerne stilles vilkår om at farger og illustrasjoner blir benyttet ved utførelsen av tiltaket.

Vi vil hevde at tiltaket med endringer også på eksisterende hytte i sum vil bli mer naturtilpasset og mindre eksponert på høydedraget enn det som i dag fremstår på tomten.

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 med bestemmelsen er å verne landbruks, natur og friluftsinnteresser fra utbygging og privatisering i strid med kommuneplanens arealdel kap. 3.0. Det søkes om et tilbygg til eksisterende hytte, hvor tilbygget plasseres i forlengelse av dagens inngangsparti med retning mot høydedraget. Tilbygget skal være på 5 m², det totale arealet på hytta vil da være i henhold til retningslinjer i kap. 3.0 i kommuneplanens arealdel. Kommunen vurderer at derfor at tilbygget ikke tilsidesetter formålet med bestemmelsen.

Fordeler og ulemper

Statsforvalteren i Oslo og Viken fraråder bruk av store vindusflater og forutsetter at det settes krav til farge- og materialvalg som er med på å dempe eksponeringsgraden i landskapet og som tar hensyn til dagens bygningsmiljø. Ansvarlig søker viser til at større vinduene får små ruteteinndelinger som hindrer speilende eksponering. Hytte får samme arkitektonisk grep som tidligere hytte. Grunnmuren blir forblendet med naturstein, liggende kledning i jordfarger og naturtorv. Kommunen finner at den planlagte arkitektoniske utformingen medfører at fordelene er klart større enn ulempene.

Naturmangfoldloven.

Det må som en del av saksbehandlingen redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp. Søknaden gjelder mindre tilbygg til eksisterende fritidsbolig og kommunen vurderer derfor ikke prinsippene.

Samlet vurdering

Hol kommune har etter en konkret vurdering kommet frem til at det innvilges dispensasjon fra LNF-formålet for oppføring av tilbygg på eiendom 72/2/6.

Med hilsen

Kamilla Holberg Mjøsund
Leder Plan og Utvikling

Mari Bøygard
Rådgiver

Elektronisk godkjent uten signatur

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](#)

Vedlegg

- 1 A10 Situasjon_utomhus
- 2 A20-01 Plan 1. Etasje
- 3 A40 Fasader nye forhold
- 4 2
- 5 3
- 6 1
- 7 4
- 8 A20-01 Plan 11. Etasje
- 9 A30 Snitt

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN
VIKEN FYLKESKOMMUNE

Postboks 325
Postboks 220
