



Mottaker  
HOLON BERGEN AS  
Kanalveien 11  
5068 BERGEN  
Norge

Deres ref.

Vår ref.  
21/00448-7

Dato  
26.03.2021

Delegert sak  
Utvalg for plan og utvikling

## 74/36 - Dispensasjon frå plankrav og byggeforbodssone mot vassdrag for oppføring av tilbygg til motellbygning. Haugastøl

Byggeplass: Haugastølvegen 200

**Søker:** Holon Bergen AS      **Adresse:** Kanalveien 11/ 5068 BERGEN

Søknad om dispensasjon motteke: 19.2.2021

Andre opplysninger:

### VEDTAK 1:

Med heimel i plan- og bygningslovas § 19-2 blir det gjeve dispensasjon frå pkt.1.1 i føresegn til arealdelen av kommuneplanen med krav om utarbeiding av reguleringsplan, for oppføring av sykkellager som tilbygg til motellbygning på eigedomen 74/36.

Grunngjevinga er at tiltaket må vurderast å vera i samsvar med arealføremålet – område for næringsbygg i arealdelen av kommuneplanen – og at ein dispensasjon dermed ikkje vil vera ei vesentleg tilsidesetting av dette føremålet. Utleige av sykklar til bruk på Rallarvegen vil vera av stor verdi for turistverksemda som er etablert på Haugastøl, og det er av stor samfunnsinteresse at det er tilgang til sykklar ut frå omsynet til folkehelse. Fordelane med dispensasjon er etter ei samla vurdering funne å vera vesentleg større enn ulempene. Primært skal utbygging av slike områder likevel skje ved utarbeiding av reguleringsplan, for å sikre ei heilskapleg og pårekneleg plan for utbygging. Det må difor leggast til grunn at vidare utbygging av området ikkje kan påreknast å få si godkjenning ved dispensasjon frå plankravet.

### VEDTAK 2:

Med heimel i plan- og bygningslovas § 19-2 blir det gjeve dispensasjon frå byggeforbodssona mot vassdrag, for oppføring av av sykkellager som tilbygg til motellbygning på eigedomen 74/36.



Grunngjevinga er at tilbygget ikkje fører til ytterlegare nærføring til strandsona enn bygget i dag. Det er da eit vilkår at det blir lagt til rette for at ålmentas tilgang til strandsona ikkje blir forverra, ved at det blir lagt til rette for dette ved å etablere veg sør for tilbygget. Det må brukast fasadematerialer og ei fargesetting som dempar byggets eksponering i landskapep. Ein dispensasjon vil da ikkje vesentleg setja til side føremålet med byggeforbodssona. Utleige av sykklar til bruk på Rallarvegen vil vera av stor verdi for turistverksemda som er etablert på Haugastøl, og det er av stor samfunnsinteresse at det er tilgang til sykklar ut frå omsynet til folkehelse. Fordelane med dispensasjon er etter ei samla vurdering funne å vera vesentleg større enn ulempene.

### **Saksopplysingar:**

Det er planar om oppføring av tilbygg/ påbygg til motellbygningen på Haugastøl til lagring av sykklar for utleige til bruk på Rallarvegen. Tiltaket ligg i område vist som eksisterande næringsbygg i arealdelen av kommuneplanen. Det er i planføreseg pkt.1.1 krav om utarbeiding av reguleringsplan før utbygging av slike område kan skje, og søkt om dispensasjon frå dette plankravet med fylgjande grunngjeving:

*«Som nevnt i søknad om tiltak, er Haugastøl turistsenter er en viktig turistbedrift i Hol kommune. En del av satsningen er sykkelutleie for bruk på Rallarveien. I denne forbindelse har det vært svært stor etterspørsel og det er nå behov for større plass til å lagre syklene. Det stedet på eiendommen som egner seg best til å få plass til en utvidelse av eksisterende bygg, er mot syd. Sykkelutleie er en viktig del av inntektene for denne turistbedriften. Dette gjelder spesielt nå under koronaepidemien.*

*Det er derfor ønskelig fra tiltakshavers side å få tillatelse til å kunne oppføre omsøkt sykkellager før sesongen starter opp.*

*Her er det søkt om et mindre påbygg/tilbygg i to etasjer i den sydligeenden av eksisterende bygg. Dette er den eneste naturlige plasseringen av et nytt sykkellager. Det er tatt hensyn til landskapet og tilbygget vil bli plassert godt ned i terrenget.*

*Da en reguleringsplan etter all sannsynlighet ville gitt det samme resultat med hensyn til plassering og størrelse på et sykkellager, søkes det herved om dispensasjon fra plankravet.*

*Her vil fordelene etter en samlet vurdering være større enn ulempene da denne utvidelsen er viktig for økonomi og drift av turistsenteret. Det vil ikke være noen ulemper da det ikke er andre som vil bli berørt eller sjenert av tiltaket og en ev. reguleringsplan ville ikke kommet til et annet resultat.*

*På bakgrunn av dette søkes det om dispensasjon fra plankravet.»*

Tiltaket vil og ligge i byggeforbodssona mot vassdrag. Noverande bygg har ein avstand på om lag 30 meter til Sløddfjorden, og tilbygget vil ikkje føre til ytterlegare nærføring. Det er søkt om dispensasjon for oppføring av tilbygget i byggeforbodssona med fylgjande grunngjeving, i tillegg til grunngjevinga knytt til søknaden om dispensasjon frå plankravet:

*«Hele det eksisterende bygget ligger innenfor 100 m-beltet og korteste avstand til vassdrag er i dag ca. 30 m. Det planlagte påbygget/tilbygget, vil være plassert med henholdsvis 46 m og 69 m til de to vannene i nærheten. Dette er målsatt på vedlagte kart.*

*Utvidelsen vil ikke ha noen betydning for bruk av strandsonen eller begrense rettighet til fri ferdsel. På den ene siden av bygget ligger det både et eksisterende bygg og offentlig vei mellom planlagt utvidelse og vannet. Mot øst er det fremdeles god avstand til vannet (46 m) og da utvidelsen kommer i forlengelse av eksisterende bygg, vil dette ikke oppleves som et hinder. En del av eksisterende bygg, ligger som nevnt 30 m fra vannet på denne siden.*

*Denne omsøkte utvidelsen er, som nevnt, viktig for turistbedriftens økonomi og drift. Her vil derfor fordelene etter en samlet vurdering være større enn ulempene da denne planlagte utvidelsen heller ikke vil være til hinder for fri ferdsel eller opplevelse av strandsonen.*

*På bakgrunn av dette søkes det om dispensasjon fra bygging i byggeforbudssonen på 100 meter mot vassdrag.»*

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

Statsforvalteren seier i si fråsegn ved brev av 23.3.2021 at vidare utbygging ikkje bør skje ved dispensasjonshandsaming, og rår til at området blir regulert for å sikre ei pårekeleg utvikling der alle med interesser i området kan koma med sine innspel og synspunkt i planprosessen. Om kommunen finn å koma dispensasjonssøknaden i møte, forutset Statforvaltaren at det blir sikra eit farge- og materialval som dempar eksponeringa i landskapet og tar omsyn til dagens bygningsmiljø. Og at det blir vurdert ein kompensasjon for vegen ned til strandsona som blir rørt ved av planlagte utviding.

Viken fylkeskommune har ikkje sendt inn fråsegn innan fristen som vart gjeve 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 fordelane med å gje dispensasjon skal vera klart større enn ulempene. Med fordelar er det i hovudsak meint i høve til samfunnsinteressene.

Tiltaket må vurderast å vera i samsvar med arealføremålet som området er avsett til i arealdelen av kommuneplanen – område for næringsbygg – og ein dispensasjon vil dermed ikkje vera ei vesentleg tilsidesetting av dette føremålet. Utleige av sykklar til bruk på Rallarvegen vil vera av stor verdi for turistverksemda som er etablert på Haugastøl, og det er av stor samfunnsinteresse at det er tilgang til sykklar ut frå omsynet til folkehelse. Fordelane med dispensasjon må difor kunne vurderast å vera vesentleg større enn ulempene. Primært skal utbygging av slike områder likevel skje ved utarbeiding av reguleringsplan, for å sikre ei heilskapleg og pårekeleg plan for utbygging. Det må difor leggest til grunn at vidare utbygging av området ikkje kan påreknast å få si godkjenning ved dispensasjon frå plankravet.

Tilbygget fører ikkje til ytterlegare nærføring til strandsona enn bygget i dag. For å sikre at ålmentas tilgang til strandsona ikkje blir forverra, må planlagt veg sør for tilbygget få si gjennomføring. Vidare er det ein føresetnad at det blir brukt fasadematerialer og ei fargesetting som dempar byggets eksponering i landskapet. Ein dispensasjon vil da ikkje vesentleg setja til side føremålet med byggeforbodssona. Fordelane med dispensasjon vil vera fordelane som det er vist til ved vurderinga som vart gjort knytt til dispensasjon frå plankravet.

Tiltaket skjer inntil eksisterande bygg på areal som alt er nytta i samband med drifta av eigedomen. Det er difor ikkje funne relevant å gjera ytterlegare drøfting av prinsippa for utøving av offentleg mynde i naturmangfaldslovas §§ 8-12.

Søknaden om igangsettingsløyve blir handsama i eiga sak.

Med helsing

Trond B. Augunset  
leiar plan og utvikling

Borgar Underdal  
byggesaksbehandlar

Godkjent og ekspedert uten underskrift

#### **Høve til å klage**

Vedtaket kan påklagast til Statsforvaltaren i Oslo og Viken. Klage skal stilast til Statsforvaltaren, men skal sendast til kommunen. Klagefristen er 3 veker, rekna frå den dagen vedtaket kom fram. De må opplyse datoen for mottak av vedtaket, kva for vedtak de klager på, endringar de ynskjer, og dei grunnar klagen støttar seg på. Klagen må vera underskriven.