

«MottakerNavn»
«Kontakt»
«Adresse»
«Postnr» «Poststed»

Vår ref
2023/5509-8

Dato
12.03.2024

Delegert til
Utvalg for plan og utvikling delegert

74/7, Haugastølvegen 201 - Lagerhall - Dispensasjon og ett-trinns tillatelse

Søknad om ett-trinns tillatelse mottatt: 15.11.2023		Andre opplysninger mottatt: 02.01.2024 og 27.02.2024	
Maks grad av utnytting	Matrikkelareal (BRA)	Bruksareal (BRA)	Bygd areal (BYA)
Ikke oppgitt	186,6 m ²	186,6 m ²	119 m ²

VEDTAK:

- I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 innvilges det dispensasjon fra plankravet fastsatt i kommuneplanbestemmelse pkt. 1.1, jf. pkt. 2.6 for omsøkt lagerhall.
- I medhold av pbl. § 19-2 innvilges det dispensasjon fra byggeforbudet langs vassdrag i pbl. § 1-8, jf. kommuneplanbestemmelse pkt. 1.7 for omsøkt tiltak. Lagerhallen skal plasseres slik det er vist på situasjonsplan datert 6. september 2023.
- I medhold av pbl. § 21-4 gis det ett-trinns tillatelse til oppføring av lagerhall, i samsvar med søknad mottatt 15. november 2023.

Vilkår for dispensasjonen:

- Lagerhallen må tilpasses eksisterende bygninger når det gjelder farge og materialer.

Arbeidstilsynets samtykke er innhentet og lagt ved søknaden, jf. samtykke datert 13. november 2023.

Dispensasjon fra byggegrensen mot Riksvei 7 er gitt fra Statens Vegvesen og ble mottatt hos kommunen 2. januar 2024, jf. tillatelse datert 28. november 2023.

Begrunnelse for vedtak fremgår nedenfor.

Vi gjør oppmerksom på:

- Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeid straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8-2.
- 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, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.
- Det må søkes om ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.
- 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.

Følgende tegninger godkjennes:

Type tegning	Dato	Tegn.nr/merket.
Situasjonsplan	06.09.2023	D1
Snitt	14.07.2023	SNITT
Plantegninger	14.07.2023	Plantegninger

Kommunen plikter å føre eksisterende og ny bygningsinformasjon i Matrikkelen jf. matrikkellova § 25 1. ledd.

Sakshistorikk

Hol kommune mottok dispensasjonssøknad og ett-trinns søknad om oppføring av en lagerhall på gbnr. 74/7 den 15. november 2023. Saken ble sendt på høring til Statsforvalteren i Oslo og Viken og Buskerud fylkeskommune 15. januar 2024. Statsforvalteren kom med uttalelse i saken 12. februar 2024 og Buskerud fylkeskommune kom med uttalelse i saken 13. februar 2024. Buskerud fylkeskommune hadde noen merknader til tiltaket. Bygningsmyndigheten ba om søkers kommentarer til disse merknadene 21. februar 2024. Søker sendte inn kommentarer til merknadene 27. februar 2024.

Beskrivelse av tiltak

Omsøkte lagerhall har et bebyggt areal på 119 m². Møne- og gesimshøyde er på henholdsvis 8,61 m og 6,99 m. Lagerhallen skal oppføres med prefabrikkerte bærekonstruksjoner i galvanisert stål og overdekkes med solid duk i innfarget plastmateriale. Den er søkt oppført med saltak med 18 graders vinkel.

Plangrunnlag

Tiltakseiendommen er uregulert og avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel. Tiltaket betinger dispensasjon fra plankravet og byggeforbudet langs vassdrag, jf. kommuneplanbestemmelse pkt. 2.6, jf. pkt. 1.1 og pkt. 1.7.

Naboer

Tiltaket og dispensasjoner er nabovarslet. Det har ikke kommet inn merknader i sakens anledning.

Naturmangfold

Ifølge Artsdatabanken er det dokumentert observasjoner av rødlistet fiskemåke, *Larus canus* Linnaeus, på eiendommen. Arten er vurdert til sårbar VU for Norsk rødliste for arter 2021. Kategorien VU kommer av reduksjon i populasjonsstørrelse. Bygningsmyndigheten kjenner ikke til andre sårbare naturressurser i området. Det omsøkte tiltaket vurderes til å i liten grad påføre skade på fiskemåken, med utgangspunkt i tiltakets omfang og artens levemåte. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 -12, jf. § 7 blir ikke berørt i betydelig grad ved et positivt vedtak.

Jordvern og landbruksinteresser

Det foreligger ikke viktige jordvern- eller landbruksinteresser i området.

Friluftsliv

Bygningsmyndigheten kan ikke se at tiltaket har innvirkning på friluftslivet i området.

Kulturminner

I henhold til Kulturminnesøk.no, er eiendommen en del av kulturmiljøet «Bergensbanen og Rallarvegen» (K471) – et kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Det er ikke registrert andre kulturminneverdier på eiendommen. Buskerud fylkeskommune har uttalt seg i saken og kommet med merknader til utforming av tiltaket. Disse merknadene er ivaretatt, deriblant ved at hallen oppføres med saltak og vilkår om farge- og materialvalg.

Vei, vann og avløp

Tiltaket medfører ikke til endret adkomst. Hallen skal ikke ha innlagt vann eller avløp.

Dispensasjon

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven krever grunngitt søknad, jf. pbl. § 19-1. Når det søkes om dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er utgangspunktet at tiltaket er forbudt. Kommunen kan gi dispensasjon hvis hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke bli vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2. I tillegg må fordelene ved å innvilge dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dispensasjonsvurdering fra plankrav

Hensynet bak plankravet er blant annet å sikre en overordnet og helhetlig planlegging som ivaretar alle nødvendige hensyn og parter. Plankravet er også et verktøy kommunen har til å styre arealdisponeringen i kommunen, herunder til å vurdere tiltak opp mot konsekvensene det har for miljø og samfunn.

I denne saken er det søkt om å oppføre en lagerhall til næringsformål på en bebygd næringseiendom. Arealet er avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel. De hensynene som må ivaretas i denne konkrete saken, kan ivaretas tilstrekkelig gjennom en dispensasjonsbehandling. Det begrunnes med tiltakets omfang, plassering og gjeldende arealformål i tiltaksområdet. Det vil derfor være uforholdsmessig ressurskrevende å gjennomføre en planprosess for det omsøkte tiltaket. Med

utgangspunkt i tiltakets omfang og konsekvenser, tilsidesettes ikke hensynet bak plankravet ved å dispensere i denne saken.

Ulempene ved å innvilge dispensasjon er små. Det medfører at kravet til fordeler er lavere enn ellers. Fordelene ved å innvilge dispensasjon er at tiltakseiendommen kan nyttes til sitt formål som brøytestasjon. Dette er samfunnsnyttig fordel slik søker viser til, ved at lagerhallen bidrar til at veinettet kan vedlikeholdes og driftes på hensiktsmessig måte. Fordelene er klart større enn ulempene.

Begge vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Det åpner for at kommunen *kan* innvilge dispensasjon. Etter en konkret og samlet vurdering, innvilges dispensasjon som omsøkt.

Byggeforbudet langs vassdrag, jf. pbl. § 1-8, kommuneplanbestemmelse pkt. 1.7

Lagerhallen ligger i underkant av 30 meter fra nærmeste vassdrag. Hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra er blant annet å sikre allmennhetens tilgang på området i nærheten av vassdraget, friluftstinteresser og naturmangfold.

Lagerhallen skal oppføres på en allerede bebygd eiendom, hvor det er bygninger som ligger nærmere vassdraget enn den omsøkte lagerhallen. Arealet er avsatt næringsformål i kommuneplanens arealdel, som innebærer at det er gjort en vurdering av at arealet skal avsettes til næringsformål i en planprosess. Hensynet bak byggeforbudet langs vassdrag blir ikke tilsidesatt i denne saken.

Slik det er nevnt ovenfor, er ulempene ved å dispensere små i denne saken. Det gjør at kravet til fordeler er lavere enn ellers. Ettersom eiendommen allerede er bebygd nærmere vassdrag enn den omsøkte lagerhallen og arealet er avsatt til næringsformål, vil den nye bygningen ha en begrenset innvirkning på friluftslivet og naturmangfoldet i området. Fordelene er som nevnt ovenfor, at eiendommen kan nyttes til sitt formål, herunder ved å bidra til at veinettet vedlikeholdes og driftes på en hensiktsmessig måte. Fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Det åpner for at kommunen *kan* innvilge dispensasjon. Etter en konkret og samlet vurdering, innvilges dispensasjon som omsøkt.

Klageadgang

Dette er enkeltvedtak som påklages, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28. Klagefristen er 3 uker etter at melding om vedtak er mottatt, jf. fvl. § 29. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen, jf. fvl. § 32. Mer informasjon om klage ligger på kommunens hjemmesider: <https://www.hol.kommune.no/meny/bygg-og-eiendom/klage-pa-vedtak-i-plan--eiendoms--og-byggesaker/>

Med hilsen

Kamilla Holberg Mjøsund
Leder plan og utvikling
Kamilla Holberg Mjøsund
Leder plan og utvikling

Tonje Marie Bergem
Innleid konsulent

Elektronisk godkjent uten signatur