



Mottaker  
Knut Haugen  
Behrens` Gate 5  
0257 OSLO  
Norge

Deres ref.

Vår ref.  
21/00619-7

Dato  
29.04.2021

Delegert sak  
Utvalg for plan og utvikling

## 55/460 - Dispensasjon frå LNFR føremålet i arealdelen av kommuneplanen for tilbygg til hytte. Igangsettingsløyve for tilbygg til hytte. Ustaoset

Byggeplass: Stølsvegen Øynadn-Raggen 5

**Søkar og tiltakshavar:** Knut Haugen

**Adresse:** Behrens' gate 5/ 0257 OSLO

Søknad om IG-løyve motteke: 22.2.20121			
Søknad om dispensasjon motteke: 9.3.2021			
Grad av utnytting	Matrikkelareal	Bruksareal (BRA)	Bygd areal (BYA)
	Noverande 70 m <sup>2</sup> Tilbygg 29 m <sup>2</sup>	Noverande 70 m <sup>2</sup> Tilbygg 29 m <sup>2</sup>	Noverande 82 m <sup>2</sup> Tilbygg 31 m <sup>2</sup>

### VEDTAK:

1. Med heimel i plan- og bygningslovas § 19-2 blir det for eigedomen 55/460 gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNFR i arealdelen av kommuneplanen, for tilbygg til hytte.

Grunngjevinga er at tiltaket ligg nære eksisterande byggeområde både aust og vest for eigedomen, med mange hytter plassert lenger vekk frå Rv 7 enn hytta på denne eigedomen. Det er gjort terrenginngrep i nærområdet ved etablering av minikraftverk, og eigedomen ligg nære stølsveg. Tilbygget si utforming og plassering fører ikkje til meir negative verknader for samfunnsinteressene, og etter ei samla vurdering er dei personlege fordelane vurdert til å vera fullnøyande til at vilkåra for å kunne gje dispensasjon er til stades. Det er eit vilkår for dispensasjonen at det nyttast farge- og materialval som dempar eksponeringsgraden i landskapet og tar omsyn til dagens bygningsmiljø i området.

Det er og lagt vekt på at statleg og regionalt mynde ikke har gjeve negativ fråsegn til dispensasjonssøknaden.

2. Med heimel i plan- og bygningsloven §§ 20-4 og 21-4 blir søknaden om igangsettingsløyve for tilbygg til hytte på eigedomen 55/460 godkjent på fylgjande vilkår:
  1. Dersom det under anleggsarbeidet eller annen verksemd dukkar opp automatisk freda kulturminne, må arbeidet straks stogkast og kulturavdelinga i fylkeskommunen varslast. Jf. kulturminneloven § 8.2.
  2. Løyvet fell bort om arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjeld om arbeidet stansar i lenger tid enn 2 år. Jf. plan- og bygningslovas (pbl.) § 21-9.
  3. Rivings- og bygningsavfall skal leverast til godkjent mottak.
  4. Før tiltaket blit tatt i bruk må det sendast inn søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest. Jf. pbl. § 21-10.
  5. Tiltakshavar er sjølv ansvarleg for at tiltaket blir prosjektert og utført i samsvar med gjeldande lover og forskrifter.
  6. Vatn kan ikkje leggst inn i hytta før det er gjeve ferdigattest for privat avløpsanlegg med rammeløyve i sak 20/05778-6 den 29.1.2021.

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

#### **Saksopplysingar:**

Eigedomen 55/460 vart oppretta 13.1.1921, og er i dag bygd på med hytte. Det er ynskje om stasndarheving ved innlegging av vatn, og bygging av tilbygg med bad/wc og eit nytt soverom. Det er gjeve utsleppsløyve og rammeløyve for eit avløpsanlegg i sak sak 20/05778-6 den 29.1.2021.

Eigedomen ligg i LNFR-område i arealdelen av kommuneplanen, og det er søkt om dispensasjon frå dette føremålet for å kunne bygge planlagte tilbygg. Det vart bede om fråsegn til dispensasjonssøknaden frå Statsforvaltaren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune.

I Statsforvalteren si fråsegn ved brev av 14.4.2021 er det ikkje funne grunn til særlege merknader knytt til dei interessene Statsforvaltaren skal ivareta, men legg til grunn at tiltaka får eit farge- og materialval som dempar eksponeringsgraden i landskapet og tar omsyn til bygningsmiljøet i området.

Viken fylkeskommune har heller ikkje særlege merknader i si fråsegn ved brev av 15.4.2021. Det blir bede om at det blir tatt omsyn til natur-, landskaps- og friluftslivsverdiane i området. Ved eit eventuelt positivt vedtak blir det minna om at det kan stillast vilkår om at byggets fasade skal utførast i naturmaterialer med bruk av avdempa jordfarger på treverk.

#### **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.

Hytta vil etter tilbygging få eit bygd areal på 113 m<sup>2</sup>. I retningsliner til arealdelen av kommuneplanen er det gjort ei differensiering av kva storleik som er ynskeleg ut frå området ligg i skogsbelte, overgangssone mellom skog og snaufjell og snaufjell og andre sårbare landskapsområde. Storleik på hytter er her sett til høvesvis 150, 126 og 90 m<sup>2</sup> BYA. Ut frå definisjonen av tregrense i retningslinene til planen, må området vurderast til å ligge i overgangssone mellom skog og snaufjell, slik at byggeplanane i denne saka da er i samsvar med retningslinene.

Tilbygget fører ikkje til konflikter for ålmentas tilgang til friluftsområde, og tiltakets art – inntil eit eksisterande byggverk – gjer at det ikkje er relevant å gjera ytterlegare drøfting av prinsippa for utøving av offentleg mynde i naturmangfaldslovas §§ 8-12.

Tiltaket fører ikkje til meir negative verknader for samfunnsinteressene, og etter ei samla vurdering må dei personlege fordelane vurderast til å vera fullnøydande til at vilkåra for å kunne gje dispensasjon i denne saka er til stades.

Med helsing

Trond B. Augunet  
leiar plan og utvikling

Borgar Underdal  
byggesaskbehandlar

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.

Sjølv om det er høve til å klaga, kan tiltaket vanlegvis gjennomførast straks. De kan søkja om å få utsatt iverksetjing til klagefristen er ute, eller til klagen er handsama. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikkje påklagast.