



Mottaker

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.

Vår ref.
20/02744-6

Dato
10.09.2020

Delegert sak
Utvalg for plan og utvikling

5/289/0/0 TILBYGG OG GARASJE, RABBEVEGEN 3, USTAASET - DISPENSASJON OG IGANGSETTELSESTILLATELSE

Byggeplass: Rabbevegen 3

Tiltakshaver: Christian Theodorsen **Adresse:** Skjoldvegen 88/5221 NESTTUN
Søker: **Adresse:**
Tiltakstype / Annen løsning / Nytt anlegg - vei
Tiltaksart:

VEDTAK I:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon i fra kravet til takvinkel i kommuneplanens arealdel. Det legges vekt på at det er tilbygg til eksisterende hytte og at takvinkel vil være den samme som eksisterende hytte har i dag. Kommunen ser på det som en fordel av nye bygg vil harmonere med eksisterende bebyggelse.

Søknad om tillatelse mottatt: 15.06.2020 Komplett søknad: 19.08.2020		Andre opplysninger:	
Grad av utnytting	Matrikkelareal	Bruksareal (BRA)	Bygd areal (BYA)
Maks. BYA 186	Nytt: Tilbygg: 22 m ² Garasje: 25 m ²	Tilbygg: 22 m ² Garasje: 26 m ²	Eks. 66 m ² Tilbygg: 24 m ² Bod: 15 m ² Garasje: 28,5 m ² Parkering: 18 m ² Totalt: 151,5 m²
Totalt: 151,5 m²			

VEDTAK II:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4 blir igangsettingsøknaden 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 kravet til takvinkel i kommuneplanens arealdel for tilbygg til eksisterende hytte. Tilbygget vil ha samme takvinkel som eksisterende bebyggelse.

Søkers argumenter:

Det søkes herved om dispensasjon iht. plan- og bygningsloven § 19-2 for å beholde takvinkel 15 grader på tilbygget tilsvarende takvinkel på eksisterende fritidsbolig. I forhold til estetiske hensyn er det naturlig at takvinkel på tilbygg og eksisterende bygg er lik. Også teknisk er det en fordel ved sammenbygging takutstikk/renne. Man unngår også mulig konflikt med at tilbyggets møne kan komme over eksisterende byggs møne ved f. eks 22 graders vinkel.

Garasjens takvinkel er på vedlagt tegning av 23.07.20 endret fra 15 til 22 grader og tilfredsstillende dermed bestemmelsen i kommuneplanens arealdelen punkt 2.1 d). Den endrede tegningen av garasjen vedlegges ny nabovarsling sammen med denne søknad om dispensasjon.

Tidligere nabovarslet og rammesøkt tegning av tilbygg/eksist. Bygg datert 17.03.20 med plan. Snitt og fasader forutsettes ikke endret.

Nabomerknad:

Det er kommet inn nabomerknad fra nabo på eiendommen 5/292. Kommunen er litt i tvil om nabovarslet har kommet inn i tide, men velger å kommentere merknaden. Merknaden har kommet inn til søknad om dispensasjon som gjelder takvinkel på tilbygget. Merknaden omhandler garasjen og dens plassering. Garasjen vil være mange meter fra nabogrensen. Etter plan- og bygningsloven kan garasjer under 50 kvm være plassert 1 meter fra nabogrensen – som et ikke søknadspliktig tiltak. Kommunen tilegger ikke merknaden vekt.

Høringsuttalelser:

Saken har ikke vært på høring da kommunen ikke finner det nødvendig for å behandle søknaden.

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 formåle med bestemmelsen

Formålet med krav til takvinkel er å sikre bebyggelse med saltak i kommunen. I dette tilfellet er det søkt om tilbygg til eksisterende fritidsbolig. Eksisterende fritidsbolig har en takvinkel på 15 grader. Kravet etter kommuneplanen er minimum 22 grader. Kommunen mener at dispensasjon fra dette kravet ikke vil vesentlig tilsidesette formålet med bestemmelsen, da det er mest hensiktsmessig å videreføre eksisterende takvinkel også på tilbygget.

Fordeler og ulemper

Kommunen ser ingen spesielle ulemper med en dispensasjon. Det sees på som en fordel at tilbygget harmonerer med eksisterende bebyggelse. Det vil gi et bedre helhetsinntrykk av tomten. I kommuneplanens arealdel punkt 2.1 e) skal nye bygningers takvinkel harmonere med omkringliggende bygg. Kommunen mener at det er en klar fordel av tilbygget og eksisterende bygg har samme takvinkel.

Naturmangfoldloven.

Det må som en del av saksbehandlingen redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp. Prinsippene er ikke vurdert da saken gjelder takvinkel på tilbygg til eksisterende hytte.

Samlet vurdering

Hol kommune har etter en konkret vurdering kommet frem til at søknad om dispensasjon fra kravet til takvinkel i kommuneplanens arealdel. Det legges vekt på at det er tilbygg til eksisterende hytte og at takvinkel vil være den sammen som eksisterende hytte har i dag. Kommunen ser på det som en fordel av nye bygg vil harmonere med eksisterende bebyggelse.

Med hilsen

Trond B. Augunset
Leder plan og utvikling

Kamilla Holberg Mjøsund
Rådgiver byggesak

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Viken. Klagefristen er tre uker regnet fra den dagen vedtaket kom frem. Klage skal sendes til Hol kommune, 3576 Hol. 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.

Mottakere:

Christian Theodorsen

Kopi til:

Nina Merete Bjerkvig, Årstadgeilen 5, 5009 BERGEN