

Arkivsak-dok. 13/00989-2
Saksbehandler Trond B. Augunet

Saksgang
Utvalg for plan og utvikling

63/54/0/0 FRITIDSBOLIG, HAVSDALSVEGEN 131, GEILO – DISPENSASJON

Saken avgjøres av:

Utvalg for plan og utvikling

Vedlegg:

Kart

Dokument i saka:

Søknad om dispensasjon fra plankrav (vedlegg B-2)

Søknad om dispensasjon fra krav om maksimalt BRA=150 kvm (vedlegg B-3)

Beskrivelse av tiltak fra arkitekt Bommen datert 14.01.2013

Saksopplysninger:

Det søkes om riving av eksisterende hytte og bygge ny hytte på gnr. 63, bnr. 54.

Eiendommen ligger innenfor kommunedelplan for Geilo, og er satt av til byggeområde.

Eiendommen er ikke omfattet av reguleringsplan. Kommunedelplanen pkt. 1,1 krever reguleringsplan før det kan gis byggetillatelse. Det søkes om dispensasjon fra plankravet da søknaden gjelder riving og bygging av ny hytte. Det søkes videre om dispensasjon for å føre opp en ny hytte på BRA 149,9 kvm samt parkering på 36 kvm. Til sammen BRA = 185,9 kvm. Kommunedelplanen pkt. 2,1,2 sier at «samlet bygningsmasse» ikke skal overstige BRA 150 kvm. Kommuneplanens bestemmelser må forstås slik at parkeringsareal er inkludert i BRA 150 kvm. Det vil si at hytter da maksimalt kan ha et BRA på 114 kvm. Denne saken vil ha en prinsipiell betydning for størrelse på fritidsbebyggelse innenfor kommunedelplan for Geilo.

Forhold til overordna plan:

Kommunedelplan for Geilo

Miljøkonsekvenser:

For kommune ingen kjente

Helse-/miljø og beredskapsforhold:

For kommunen ingen kjente

Økonomiske konsekvenser:

For kommunen ingen kjente

Vurdering:

Det søkes om riving av eksisterende hytte og bygging av ny på gnr. 63, bnr. 54. Denne saken vil ha prinsipiell betydning da det dreier seg om hvordan pkt. 2,1,2 i planbestemmelsen pkt. 2,1,2 skal forstås.

Dispensasjon fra plankrav:

I planbestemmelsene til kommunedelplan for Geilo pkt. 1,2 er det krav om reguleringsplan før tiltak settes i verk. Dette gjelder ikke for tomt med eksisterende fritidsbebyggelse jfr. planbestemmelsen pkt. 1,2. Her skal den eksisterende hytte rives, og det skal bygges en ny. Når den eksisterende hytta rives så får man en ubebygde tomt og plankravet i hht. Pkt 1,1 inntreffer. Dette gjelder selv om tomten er bebygde når søknaden sendes. Det er søkt om dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen (vedlegg B-2). For å kunne gi dispensasjon, kreves det hensynet bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene er større enn ulempene. Det søkes om å sette opp en hytte som er like stor som den eksisterende med samme plassering og bruksenheter. Bakgrunnen for bestemmelsen er her at man ønsker en helhetlig tanke bak ny fritidsbebyggelse i planområdet. Administrasjonen mener at formålet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt i og med at det her skal settes opp en ny hytte med samme størrelse og plassering. Man kan ikke se at dispensasjonen innebærer noen vesentlige ulemper. Plankravet vil være ressurskrevende både for søker og kommunen uten at dette vil påvirke resultatet. Administrasjonen mener derfor at det bør gis dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen for Geilo pkt. 1,1.

Dispensasjon fra krav om maksimalt BRA = 150 kvm:

Det søkes her om å få bygge en ny hytte med BRA = 149,9kvm bruksareal for en bygning i tillegg til et parkeringsareal på 36 kvm, altså total BRA = 185,9 kvm. I planbestemmelsene pkt.2,1,2 heter det at «samla bygningsmasse ikke skal overstige BRA = 150kvm». Planbestemmelsen inneholder ingen omtale av parkeringsareal, og dette må da tolkes slik at parkeringsarealet inngår i maksimalt samlet BRA = 150 kvm. Kommuneplanens arealdel legger opp til en utnyttelse som tillater fritidsbebyggelse med T-BRA = 150kvm (inkludert uthus/garasje/anneks på maksimalt 30 kvm T-BRA), utomhus parkeringsareal på 36 kvm kommer i tillegg. For å kunne gi dispensasjon fra planbestemmelsen pkt. 2,1,2 må ikke hensynet bak bestemmelsen bli vesentlig tilsidesatt. Det vil som søker her påpeker være rimelig tvil om hvordan man skal forstå begrepet « samla bygningsmasse» som brukes som begrep i planbestemmelsen. Det er i veilederen «grad av utnyttning» gitt en oppstilling over forskjellige måter bruksareal kan angis på. Administrasjonen mener det neppe er ment at man innenfor kommunedelplan for Geilo skal ha strengere maksimalgrenser på hyttestørrelse enn i andre deler av kommunen. Administrasjonen mener at man ut fra vanlig bruk og forståelse av utnyttelsesbegrepene og den utnyttelsesgrad som er brukt i andre planer i kommunen så blir ikke hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt. Administrasjonen kan ikke se at denne dispensasjonen har noen ulemper. Administrasjonen mener derfor at det bør gis dispensasjon fra kravet om maksimalt BRA = 150kvm og at det gis tillatelse til å bygge T-BRA = 150 kvm inkludert uthus/garasje/anneks på maks 30 kvm. Utomhus parkeringsareal på 36 kvm kommer i tillegg.

Rådmannens innstilling:

Det gis dispensasjon fra plankravet i kommunedelplan for Geilo pkt. 1,1.

Det gis dispensasjon fra bestemmelsen om maksimal BRA. Det tillates oppført en hytte med T-BRA = 149,9 kvm for bygninger i tillegg kommer 36 kvm utenomhus parkeringsareal.