



Sivilarkitekt Paal Bommen  
Gamlegrendåsveien 2  
3610 KONGSBERG

Deres ref.

Vår referanse  
13/00989-9

Dato  
23.05.2013

Delegert sak  
Utvalg for plan og utvikling, Sak:

---

## 63/54/0/0 FRITIDSBOLIG, HAVSDALSVEGEN 131, GEILO - DISPENSASJON

---

<b>Tiltakshaver:</b>	Marianne Tvenge	<b>Adresse:</b>	Langoddveien 67 A/1367 SNARØYA
<b>Søker:</b>	Sivilarkitekt Paal Bommen	<b>Adresse:</b>	Gamlegrendåsveien 2/3610 KONGSBERG
<b>Tiltakstype:</b>	161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning	<b>Tiltaksart:</b>	Nytt bygg – Fritidsformål over 50 m <sup>2</sup>

### Vedtak:

Søknad om dispensasjon fra kommuneplan for Geilo §2,1,2 om å oppføre kjeller med takhøyde 240cm uten at dette medregnes som målverdig areal avslås.

### Saksfremstilling:

Hytta ligger i Havsdalen i et etablert hytteområde uten reguleringsplan, men innenfor kommunedelplan for Geilo. Det er gitt rivings- og byggetillatelse på hytte i vedtak i Utvalg for plan og utvikling 13. mars 2013. Det er da gitt tillatelse til å bygge hytte med BRA=149,9 kvm samt parkeringsareal på 36 kvm. Det er i søkt om dispensasjon fra kommunedelplan for Geilo §2,1,2 om å føre opp kjeller med takhøyde 240 cm uten at dette inngår som målbart areal.

### Vurdering:

Det søkes her om dispensasjon fra kommunedelplan for Geilo § 2,1,2 om utnyttelsesgraden på fritidsboliger slik at kjeller kan bygges med takhøyde på 240 cm uten at dette medregnes i målverdig areal. I kommunedelplan for Geilo §2,1,2 stilles det en grense for maksimal utnyttelse på BRA=150kvm. I henhold til riving-/igangsettningstillatelse datert 13. mars 2013 er skal ny hytte ha et areal på BRA=149,9 i tillegg kommer parkeringsareal på 36 kv.

Hjemmel for å gi dispensasjon fra plan- og bygningslovens bestemmelser eller planer gitt i medhold av den loven er plan- og bygningsloven §19-2. For at man skal kunne fravike kommunedelplanens bestemmelser kreves det at fordelene er større enn ulempene. Det er de almenne fordelene og ulempene som skal vurderes.

Det blir i søknaden gitt følgende grunner til at det blir gitt dispensasjon. Tiltaket fører ikke til noen større utgraving eller behov for massehåndtering. Kommunen kan ikke se at dette er noe grunn til at det skal gis dispensasjon. Dette er et forhold som gjelder tiltakshavers forhold på byggeplassen. Ved å gi en dispensasjon vil saken få presedens for andre hytter innenfor kommunedelplan for Geilo og hvor mye grunnarbeid økt takhøyde i kjeller vil medføre vil avhenge av forholdene på den enkelte byggetomt.

Det sies videre at hytta ligger i et etablert hyttefelt uten innsyn fra veier eller turtrasserer/skiløyper og at hytta ligger i et etablert hyttefelt. Dette er forhold som ikke er en allmenn fordel, men forhold knyttet til den enkelte hytte.

Det er i kommunedelplan for Geilo benyttet bruksareal (BRA) som planbestemmelse for hvordan tomten skal utnyttes. Når ikke annet er fastsatt i planen skal bruksareal under terreng regnes med i bruksarealet, jfr Veileder til grad av utnytting §3-6

Kommunestyre har i kommunedelplan for Geilo satt rammer for hvor høy utnyttelsesgrad man ønsker på hytter og ved å gi en dispensasjon fra kravet til maksimal samlet bygningsmasse vil man skape presedens for lignende saker innenfor kommunedelplan for Geilo. Det er i kommunens planverk lagt til grunn at man generelt sett ønsker en maksimal størrelse på hytter på BRA=150. Der det er tillatt større utnyttelse er dette gjort i reguleringsplan. Kommunen har en streng praksis på håndhevelse av bruksareal på hytter.

Kommunen kan ikke se at tiltaket har noen allmenne fordeler. Ved å innvilge dispensasjonen vil man skape en betydelig presedensvirkning innenfor kommunedelplan for Geilo. En så stor endring i forhold til reguleringsbestemmelsene må etter kommunens mening gjøres via en regulerings-/planendring.

Kommunen kan ikke se at det er gitt dispensasjoner fra maksimal utnyttelsesgrad i denne planperioden for kommunedelplan for Geilo.

Med vennlig hilsen

Liv Juchelka  
Avd.leder

Trond B. Augunet  
Byggesaksbehandler

Godkjent og ekspedert uten underskrift

**Klagemulighet**

Dette vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud. Klagefristen er tre uker fra den dagen vedtaket blir mottatt. Klage skal sendes til Hol kommune, 3576 Hol. De må opplyse hvilket vedtak klagen gjelder, endringer de ønsker, og hvilke grunner klagen støtter seg på. Klagen må være underskrevet. De blir også bedt om å opplyse når vedtaket ble mottatt dersom de klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute.

Selv om det er mulighet til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det kan søkes om å få utsatt iverksetting til klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages.