



W&B arkitekter AS
Postboks 110
3581 GEILO

Deres ref.	Vår referanse	Dato	Delegert sak
	13/03886-5	13.06.2014	, Sak:

57/23/0/0 FRITIDSBOLIG, TILBYGG, BRUSLETTOSTØLEN, KIKUT - AVSLAG SØKNAD OM DISPENSASJON

Byggeplass: Eiendommen 57/23/0/0 har ikke adresse.

Tiltakshaver:	Rolf Kjærnsli, Marit Kjærnsli	Adresse:	Tåsenveien 93 A/0873 OSLO, Carl Kjelsens vei 41/0874 OSLO
Søker:	W&B arkitekter AS	Adresse:	Postboks 110/3581 GEILO
Tiltakstype:	161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning	Tiltaksart:	Endring av bygg ikke bolig - utvendig tilbygg mindre enn 50 m ²

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-6 og kommunedelplan for Geilo bestemmelsene § 3,1, avslås søknad om dispensasjon fra byggeforbud i LNF-området og byggeforbudet langs vann og vassdrag for å oppføre tilbygg til eksisterende hytte. Det legges vekt på at eiendommens samlede bygningsmasse med tilbygget samt bygningenes plassering i overgangsonen mellom skogkledde områder og snaufjellet gjør at LNF-formålet blir vesentlig tilsidesatt. Hytta ligger også så nær vannet at tilbygget sammen med eksisterende hytte vil øke privatiseringen på strandsonen. Kommune mener at man ved å gi dispensasjon vil skape en uheldig presedensvirkning både for plassering i et åpent landskap og langs vann og vassdrag. Det legges videre vekt på at fylkesmannen har uttalt seg negativt til søknaden.

Saksopplysninger:

Det søkes om dispensasjon fra byggeforbudet i LNF-området og 100 metersbelte langs vann og vassdrag for tilbygg til en eksisterende hytte. På eiendommen er det 3 bygninger. Hytta ligger ved Bruslettstølen som omfattes av kommunedelplan for Geilo. Videre ligger Hytta med en avstand til et mindre vann på ca. 5 meter. Tilbygget er planlagt ca. 15 meter fra vannet og vil bli på 32 m² BRA. Samlet areal for eksisterende bebyggelse er på 111 m².

Søker anfører i sin søknad:

Tilbygget ikke kommer nærmere vannet (10 meter) enn eksisterende bebyggelse (3 meter). Eksisterende bebyggelse blir liggende mellom tilbygget og vannet. Tilbygget har en beskjedent størrelse (32 m²). Tilbygget er videre en utvidelse av en eksisterende hytte med enkel standard, for å kunne gjøre hytte mer brukervennlig også for fremtidige generasjoner. Vi kan ikke se at den ønskede utbyggingen skal ha noen negative konsekvenser som allmenn ferdsel i området. Vi mener at omsøkt utbygging vil være i overensstemmelse med hytteutredningen 2011, hovedmål B – Hol kommune skal arbeide for økt bruk av eksisterende hytter. Samt strategi 5, Hol kommune skal satse på å godkjenne standardøkning på hyttene.

Saken er sendt fylkesmannen for uttalelse. Fylkesmannen uttaler følgende:

Fylkesmannen viser til allmenne landskaps- og friluftsinnteresser knyttet til vassdragsområder og det åpne og sårbare fjellandskapet. Vi viser også til plan- og bygningslovens krav til dispensasjon og faren for uheldig presedens. Vi fraråder kommune å gi dispensasjon og vil vurdere å påklage et eventuelt vedtak om dispensasjon.

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 § 19-2. 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.

For å få tillatelse til å føre opp et tilbygg til denne hytta krever dispensasjon både fra det generelle byggeforbudet i LNF-området og byggeforbudet i 100 metersbeltet fra vann og vassdrag.

LNF-formålet består av landbruks-, friluft- og naturformål.

Formålet med landbruksformålet er å sikre dyrket mark, skog og annen utmark som benyttes eller sikres til landbruksproduksjon. Kommunen kan ikke se at tilbygget tilsidesetter landbruksformålet da dette er et tilbygg til eksisterende hytte og som ikke vil beslaglegge beiteressurser.

Friluftformålet skal sikre allmennheten tilgang til arealer som kan brukes til rekreasjon i kraft av allemannsretten. Kommune mener at hytta og tilbygget ligger så nært vannet at dette vil begrense allmennhetens muligheter til ferdsel langs vannet i vesentlig grad. Kommune mener at selv om tilbygget er planlagt lenger bort fra vannet enn eksisterende hytte så gjør nærheten til vannet og størrelsen på tilbygget og samlet areal på bygningsmassen at dette blir en økt privatisering i 100 metersbeltet.

Naturformålet skal sikre naturkvaliteter som bør vernes mot inngrep. Det søkes her om et tilbygg på 32 m² til en eksisterende hytte. På eiendommen er det allerede 3 bygninger og de har et samlet areal på 111 m². Hytta ligger i et gammelt stølsområde i randsonen mellom skogkledde områder og snaufjellet. Kommunen mener at utvidelse av eksisterende hytter i disse områdene må skje med stor varsomhet. Kommune mener at det omsøkte tilbyggets størrelse og den samlede bygningsmasse for eiendommen samt bygningenes plassering i overgangssonen mellom skogkledde områder og snaufjellet, vil samlet sett føre til at naturformålet blir vesentlig tilsidesatt.

Det søkes videre dispensasjon fra byggeforbudet i 100 metersbeltet langs vann og vassdrag. Formålet med byggeforbudet langs vann og vassdrag er å sikre allmennheten rett til ferdsel og opphold ved og langs vann og vassdrag. Kommunen mener at det vannet som hytta ligger like ved er av en slik størrelse at det skal tas hensyn til i forbindelse med byggeforbud langs vann og vassdrag. Kommune viser til bestemmelser i kommende kommuneplan om at man skal ta hensyn til vann og vassdrag som vises på kart med målestokk 1:50 000. Selv om dette ikke er en bindende bestemmelse enda, gir den en pekepinn på hvilke vann og vassdrag man bør ta hensyn til ved praktisering av byggeforbudet. Dette vannet vises på kart med målestokk 1: 50000. Kommunen mener at tilbygget kommer så nær vannet og at tilbygget sammen med eksisterende hytte vil øke privatiseringen av strandsonen. Kommunen mener at ved å tillate tilbygget vil man tilsidesette det hensynet som byggeforbudet i 100 metersbeltet skal ivareta.

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 at begge kravene må være oppfylt for at man skal kunne gi en dispensasjon. Da kommunen mener at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt er det ikke nødvendig å vurdere de andre kravene.

Kommunen vil påpeke at fylkesmannen har uttalt seg negativt til å gi en dispensasjon og vurderer å påklage et dispensasjonsvedtak. Plan- og bygningsloven § 19-2 sier at kommune ikke bør gi dispensasjon når en statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til søknaden.

Kommune har etter en samlet vurdering kommet til at søknaden om dispensasjon skal avslås. Det legges vekt på at eiendommens samlede bygningsmasse med tilbygget samt eiendommens beliggenhet i overgangssonen mellom skogkledde områder og snaufjellet vil tilsidesette LNF-formålet i vesentlig grad. Det legges videre vekt på at tilbygget skjer ca. 15 meter fra vannet og at tilbyggets størrelse og eksisterende hyttes plassering kan øke privatiseringen. Kommunen mener videre at en dispensasjon her vil kunne ha uheldige presedensvirkninger både for plassering i et åpent landskap og for nærheten til vann. Det legges videre vekt på at fylkesmannen har uttalt seg negativt om søknaden.

Med vennlig hilsen

Håvard Veslehaug
Leder plan, byggesak og landbruk

Trond B. Augunset
Byggesaksbehandler

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud. Klagefristen er tre uker regnet fra dagen vedtaket kom frem. Klagen 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