



W&B arkitekter AS
Postboks 110
3581 GEILO

Deres ref.	Vår referanse	Dato	Delegert sak
	15/02530-4	20.05.2016	Utvalg for plan og utvikling

61/212/0/0 DISPENSASJON FRA LNF FORMÅL - FRITIDSBOLIG, GAMLE BUDALSVEGEN 21, GEILO

Byggeplass: Gamle Budalsvegen 21

Tiltakshaver:	Sjur Tore Gautneb	Adresse:	Utstranda 134/3531 KROKKLEIVA
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 større enn 50 m2

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven 19-2 innvilges dispensasjon for tilbygg og annekts til fritidsbolig gbnr 61/212 fra generelt byggeforbud i LNF-område viktig kulturlandskapsområde innenfor kommunedelplan Geilo.

Dispensasjonen gjelder:

1. Utvidelse av eksisterende hytte med inntil 67,7 m².
2. Nytt annekts inntil 30 m².

Det vektlegges at eksisterende hytte ligger skjermet i et skogsbelte bestående av høy og tettlauskog som skjermer hytten landskapsmessig og visuelt.

Fritidsbolig og annekset vil etter utvidelsen få en BRA på inntil 150 m² i tillegg kommer parkering på 36 m².

Saksopplysninger:

Det søkes om å bygge et tilbygg inntil 67,7 m² og nytt annekts på inntil 30 m². Eiendommen ligger i et tett skogsbelte langs Gamle Budalsvegen på Geilo.

Området er avsatt til LNF-område, viktig kulturlandskap i kommunedelplan for Geilo.

Vurdering:

Hjemmel for å gi dispensasjon fra planbestemmelsene ligger i plan- og bygningsloven § 19-2.

Det stilles i denne paragrafen en rekke kriterier for å kunne dispensere fra bestemmelser som er gitt i plan- og bygningsloven eller i plan.

Det kan bare gis dispensasjon dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Det er her snakk om en utvidelse på inntil 67,7 m² som et tilbygg til eksisterende hytte og et anneks på inntil 30 m². omsøkte fritidsbolig ligger utenfor 100 meters-sonen fra vann/vassdrag.

Det er ikke satt noen vilkår i planbestemmelsene eller i retningslinjene for utvidelse av eksisterende fritidseiendommer i kommunedelplan for Geilo. I retningslinjene til kommuneplanens arealdel er det gitt føringer for behandling av tilbygg til eksisterende fritidsbebyggelse i LNF-områder. Tilbygget holder seg innenfor de rammene som retningslinjene åpner opp for i overordnet plan. Kommunen mener at kommunedelplanens bestemmelse om byggeforbud i LNF-områder tilsidesettes ved å innvilge dispensasjon fra byggeforbudet. Men mener videre at en utvidelse av en eksisterende hytte med inntil 67,7 m² og nytt anneks på inntil 30 m² ikke tilsidesetter bestemmelsene vesentlig ved at tiltaket er et tilbygg på eksisterende hytte og nytt anneks, og ikke etablering av en ny fritidseiendom.

Det kreves videre at fordelene med tiltaket må være større enn ulempene.

Det er her de samfunnsmessige fordelene og ulempene som skal vurderes. Tilbygget og nytt anneks ligger innenfor størrelsene i retningslinjene i overordnet plan, og utvidelsen vil samfunnsmessig ikke gi hverken fordeler eller ulemper. Fordelene vil kun være av privatrettslig art.

Uttalelse fra fylkesmannen:

«Fylkesmannen peker på at den aktuelle hytta ligger i et viktig kulturlandskapsområde. Det er kommunens ansvar å sørge for at bebyggelsen gis en god estetisk utforming og tilpasses omkringliggende landskap.

Fylkesmannen har tillit til at kommunen vurderer alle relevante forhold i saken og at ovennevnte forhold i tilstrekkelig grad blir ivaretatt.»

Hol kommune har vært på befaring av eiendommen og kan ikke se at tilbygget og nytt anneks er en inngripen i kulturlandskapsområdet. Hytten ligger i tett lauvskog. Den andre siden av gamle Budalsvegen, mot sør, fremstår landskapet som åpent beiteområde. Hytten ligger godt skjernet i skogen om sommeren, men vil ligge mer åpent visuelt om vinteren. Hytten er i dag lav og virker ikke ruvende i terrenget.

Naturmangfoldloven:

I vurderingen om det skal gis dispensasjon skal det redegjøres for hvordan prinsippene som nevnt i naturmangfoldloven §§ 8-12 er vurdert og ivaretatt.

Uttalelsen fra fylkesmannen konkluderer med at ingen spesielle natur- og landskapsmessige blir berørt av tiltaket.

I artsdatabanker som kommunen har sjekket (www.artsdatabanken.no og direktoratet for naturforvaltning sin base) fremkommer det ikke at det er observert truede arter eller naturtyper på eiendommen eller i nærområdet. Kommunen mener derfor at de har tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å vurdere søknaden.

I henhold til naturmangfoldloven § 9 skal man anvende «føre var prinsippet» når man ikke vet hvilke virkninger tiltaket vil ha på naturmangfoldet. Kommunen bør være restriktive med å gi dispensasjoner. Man skal videre vurdere den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for jf naturmangfoldloven § 20. Denne bestemmelsen knesetter «bit for bit» tankegangen. Det vil si mange mindre inngrep, kan over tid gi store konsekvenser for naturmangfoldet.

Kommunen viser i denne sammenheng at det er utarbeidet retningslinjer til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for enkelthytter i LNF-områdene. Hytten ligger i et tett skogsbelte bestående av tett lauvskog der retningslinjer tillater utvidelse av fritidsboliger opp til 186 m² inklusive parkering. Omsøkte tilbygg er på inntil 67,7 m² og nytt anneks på inntil 30 m² totalt vil ha samlet BRA vil utgjøre 150 m² + parkering etter utvidelsen.

Samlet vurdering:

Kommunen har etter en samlet vurdering funnet at det kan gis dispensasjon for bygging av inntil 67,7 m² som tilbygg til hytte og nytt anneks på inntil 30 m².

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

Med vennlig hilsen

Lars Ole Skogen
Rådmann

Kolbjørn Bakken
Byggesaksbehandler

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud. 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.