



Gustav Wiig  
Haakon Sæthres veg 12  
5232 PARADIS

Deres ref. Vår referanse Dato Delegert sak  
16/02490-9 14.09.2016 Utvalg for plan og utvikling

## 68/12/0/0 FRITIDSBOLIG, TILBYGG, DISPENSASJON, USTEDALEN 223, GEILO

Byggeplass: Ustedalen 223

**Tiltakshaver:** Gustav Wiig **Adresse:** Haakon Sæthres veg 12/5232  
PARADIS  
**Søker:** **Adresse:**  
**Tiltakstype:** 161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning **Tiltaksart:** Endring av bygg ikke bolig -  
utvendig tilbygg mindre enn 50  
m<sup>2</sup>

<b>Søknad om tillatelse mottatt: komplett 21.07.2016</b>		<b>Andre opplysninger: Vegvesenet har gitt dispensasjon i fra byggegrense til vei.</b>
<b>Grad av utnyttning</b>	<b>Matrikkelareal</b>	<b>Bruksareal (BRA)</b>
Ca 176m <sup>2</sup> av 186m <sup>2</sup> .	Nytt tilbygg hytte 6m <sup>2</sup> . Rivning av del garasje/anneks 6m <sup>2</sup>	Nytt tilbygg hytte 6m <sup>2</sup> . Rivning av del garasje/anneks 6m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>

### VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon i fra boligformålet, avmerket i Kommunedelplan Geilo.

- Det settes vilkår om at utnyttingsgrad for eiendommen er 186m<sup>2</sup> BRA.
- Det settes vilkår om at del av kombinasjonsbygget, større enn ønsket tilbygg rives før nytt tilbygg tas i bruk. Dette skal dokumenters før det innvilges midlertidige brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4 blir igangsettingssøknaden 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.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, innvilges fritak for nabovarsling av dispensasjon. Dette begrunnes med at byggesaken er nabovarselet, tiltaket er lite, gjelder i hovedsak en igjen bygging av et eksisterende overbygd inngangsparti, dispensasjon medfører ikke en endret arealsituasjon på eiendommen og berørte myndigheter har innvilget dispensasjon i fra forhold som berører dem.

Følgende tegninger godkjennes:		
Type tegning	Dato	Tegn.nr/merket.
Situasjonsplan		Vedlagt søknad om dispensasjon og viser del som skal rives. Og situasjonsplan av 22.05.2016
Fasader/Plantegninger		E-1, E2

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

### Saksopplysninger

I sammenheng med søknad om tillatelse for et mindre vindfang som tilbygg til en fritidshytte, som står på området avsatt for boligformål, søkes det dispensasjon i fra formålet bolig.

Samlet eksisterende bygningsmasse oppgis til å være fordelt på hovedhytte ca 140m<sup>2</sup> BRA og kombinasjonsbygg garasje/anneks på ca 36m<sup>2</sup> BRA. Samlet ca 176m<sup>2</sup> BRA. Ønsket tilbygg er på ca 6m<sup>2</sup>. Søker opplyser at han kan rive en del på kombinasjonsbygget som vil tilsvare større del enn ønsket tilbygg.

Avmerket område for bolig har ingen bestemmelser for utvidelse av eksisterende bygg. Det innebærer at innvilges det dispensasjon i fra boligformålet, må det settes arealramme for tiltaket.

Denne søknaden har med seg flere trinns behandling. Den gjelder først dispensasjonsforholdet. Deretter er det selve byggesak, der man må vurderer utnyttelsen på eiendommen og om det er mulig å godkjenne aktuelle tilbygg.

Det søkes om fritak for nabovarsling.

### Søkers argumenter:

- Tiltaket hindrer ikke fremtidig utvikling av boligområdet.
- Tiltaket gjør eiendommen bedre egnet til fast bolig, om det senere skulle bli ønskelig.
- Tiltaket er marginalt i størrelse.
- Tiltaket medfører ikke øket bebygd areal.

- Har ikke klart å finne ulemper, men en del vesentlig fordeler som er i samsvar med lovens ønskemål.
- Inngangspartiet er farlig slik det er nå. En del av hensikten med tiltaket er å slippe denne faren.
- Vindfanget er et ledd i å spare energi, da det skal isolere mot beboelse.
- Vindfanget vil forhindre frostsprengning av rør.
- Tiltaket vil føre til bedre tilgjengelighet og universell utforming.
- Samlet tiltak vil gi en bedre utnyttelse av det samlede arealet.
- Det fremkommer ikke i planforutsetningene noe som tilsier at uvesentlige endringer som mindre tilbygg til fritidsbolig vil være i strid med planforutsetningene.
- Det blir utvidet en rekke eksisterende boliger i umiddelbar nærhet og mener da at det bør utløse likebehandling.

Videre vises det til at søker mener tiltaket er i tråd med formålet bolig, da formålet bolig ikke i seg selv er motstrid til formålet fritidsbolig.

Søker viser også til at utnyttingsgraden er i dag 150m<sup>2</sup> og at det i tillegg kan bygges et anneks på 30m<sup>2</sup>. Søker er også villig til å rive en mindre del av et garasje/anneks bygg, som er på ca 36m<sup>2</sup>.

## 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 bolig:**

I gjeldende plan er området hvor den aktuelle hytta ligger, avmerket som boligområde. Dette innebærer at tiltaket ikke er i tråd med formålet. Innenfor dette avmerkede boligområdet ligger det flere eksisterende fritidshytter og boliger. Kommunen vurderer at innenfor dette området er det avklart i kommunedelplanen, at en ønsker å ha boliger. Men det er på det rene at det også er flere eksisterende fritidshytter innenfor det området. Disse fritidshyttene har hatt status som fritidshytter i et betydelig antall år.

Bakgrunnen for at området nå er avsatt til boligformål, er at man ikke ønsker at det etableres flere fritidshytter i området.

Med bakgrunn i at tiltaket gjelder en eksisterende fritidshytte, som har sin bruk i fra lang tid tilbake, vil en dispensasjon tilsidesette formålet, men ikke vesentlig da det er en eksisterende hytte.

Det er viktig å påpeke at ved et eventuelt salg av en fritidshytte innenfor avsatt område for bolig, må det søkes konsesjon fra boplikt ved overdragelse.

## Fordeler og ulemper

### **Formålet bolig.**

Fordelene ved å innvilge en dispensasjon i denne saken, går mot det å kunne benytte og eventuelt utvikle hytta i tråd med den intensjonen den ble oppført med. Hytta har en etablert bruk og man kan av den grunn ikke finne klare samfunnsmessige ulemper ved å innvilge en dispensasjon.

### **Utnyttelsesgraden**

Aktuelle boligområde har ingen arealbegrensinger regulert i plan. Eksisterende fritidshytter som kan utvides uten plan, er avmerket i bygeområder for fritidshytter.

Arealrammen for disse eksisterende hyttene er maksimalt 150m<sup>2</sup> BRA for den samlede bygningsmassen, inklusive parkering på 36m<sup>2</sup> (2 p-plasser). Samlede bygningsmasse tilsier at anneks og uthus er inklusive i de 150m<sup>2</sup>.

Utvalg for plan og utvikling har i sak13/00989 gitt dispensasjon for tomt innenfor Kommunedelplan Geilo, slik at utenomhus parkeringsareal kommer i tillegg til det areal som planen oppgir som maksimal utnyttelse. Det vil tilsi en arealutnyttelse på 186m<sup>2</sup>, der 36m<sup>2</sup> skal avsettes til parkering/garasje.

Kommunen har mulighet til å sett vilkår for tiltaket da det vurderes dispensasjon for tiltaket. I denne saken kan det være rimelig at det settes en arealramme på 186m<sup>2</sup> BRA for eiendommen.

### **Vurdering tilbygget.**

Størrelsen på eksisterende hytte oppgis til å være ca 140m<sup>2</sup> BRA. Videre opplyses det at det er en tilleggsbygning på eiendommen, som er et kombinert bygg, anneks og garasje. Dette bygget oppgis til å være på ca 36m<sup>2</sup>. Samlet eksisterende bygningsmasse for eiendommen er da ca 176m<sup>2</sup>. Med innvilgelse av dispensasjon for utvidet arealrammer, kan samlet bygningsmasse på eiendommen uten garasje være på 150m<sup>2</sup> og med garasje 186m<sup>2</sup>.

Ønsket tilbygg er på ca 6m<sup>2</sup> og skal hovedsakelig være en igjenbygging av et eksisterende overbygd inngangsparti. Hytta vil da få en målbar ca BRA på 146m<sup>2</sup> og samlet bygningsmasse for eiendommen etter utvidelse vil da være på 182m<sup>2</sup>.

Tilleggsbygging er et kombinasjonsbygg, anneks/garasje og er på ca 36m<sup>2</sup>. Det opplyses ikke hvor mye som er anneks eller garasje.

Ser man på hvor mye areal som skal avsettes til garasje, så må hele kombinasjonsbygget være garasje, bortsett i fra 4m<sup>2</sup>. Det er noe uklart hvor mye av dette bygget som er avsatt til garasje. Søker oppgir at han kan rive en del av dette kombinasjonsbygget, som er større enn ønsket tilbygg (6m<sup>2</sup>). Det vil si at kombinasjonsbygget vil bli ca 30m<sup>2</sup> hytte 146, totalt 176 for eiendommen. Dette er mindre enn hva eiendommen totalt kan utbygges.

Dagens situasjon er sannsynligvis ikke i tråd med tillat grad av utnytting, selv ikke etter eventuell innvilgelse av dispensasjoner. Hytte sammen med annektsdel, er med sannsynlighet større enn 150m<sup>2</sup>. I denne saken vurderer kommunen at man tar utgangspunkt i dagens situasjon, ser hva som kan rives for så gjenoppbygges og sitter igjen med noe av det tilsvarende som før iverksetting av aktuelle tiltak. Ved å sette vilkår om at del av kombinasjon bygg skal rives før man bygger tilbygg, opprettholder man eksisterende arealsituasjon på eiendommen. Hvis arealberegninger som er utført er korrekt, så er restarealet ca 9m<sup>2</sup>. Resterende 9m<sup>2</sup> må avsettes til garasje formål.

#### Naturmangfoldloven.

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at kommunen skal legge vekt på prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 i sin dispensasjonsvurdering. Kommunen har sjekket tilgjengelige databaser (artsdatabase.no, skogoglandskap.no, miljøstatus.no) og kan ikke se at tiltaket er i konflikt med sårbare eller truede arter, naturmiljø eller landskap. Kommunen mener at man har tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag til å fatte vedtak i saken.

#### **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

Med vennlig hilsen

Håvard Veslehaug  
Leder plan, byggesak og landbruksavdelingen

Godkjent og ekspedert uten underskrift