



Geiloark AS  
Lienvegen 155 B  
3580 GEILO

Deres ref.	Vår referanse 16/03296-5	Dato 15.09.2016	Delegert sak Utvalg for plan og utvikling
------------	-----------------------------	--------------------	--

---

## 68/16/0/0 DISPENSASJON, TILBYGG FRITIDSBOLIG, USTEDALEN 242

---

Byggeplass: Ustedalen 242

<b>Tiltakshaver:</b>	Svein Gunnar Amundsen	<b>Adresse:</b>	Vakåsveien 43 E /1395 HVALSTAD
<b>Søker:</b>	Geiloark AS	<b>Adresse:</b>	Lienvegen 155 B/3580 GEILO
<b>Tiltakstype:</b>	161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning, 161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning	<b>Tiltaksart:</b>	Dispensasjon, Nytt bygg – Fritidsformål under 50 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 68/16 er 186m<sup>2</sup> BRA.
- Det settes vilkår om at det må innsendes tydelige arealberegninger for eksisterende hytte og tilleggsbygning, før det kan innvilges tillatelse til bygging avhengig av denne dispensasjonen.

Det opplyses at er ikke tiltaket satt i gang senest 3 år etter tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort jf. Plan- og bygningsloven §21-9.

### Saksopplysninger

I sammenheng med søknad om tillatelse for et tilbygg til en fritidshytte, som står på området avsatt for boligformål i kommunedelplan Geilo, søkes det dispensasjon i fra formålet, samt utvidet arealrammer der parkeringsarealet på 36m<sup>2</sup> ønskes lagt til dagens utnyttelsesgrad på 150m<sup>2</sup> BRA.

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

Samlet eksisterende bygningsmasse for eiendommen oppgis til å være på 66m<sup>2</sup> og 57m<sup>2</sup>. Ønsket tilbygg er på 61m<sup>2</sup> BYA, 65m<sup>2</sup> BRA.

### Søker argumenter

- Eksisterende bygg er registrert som fritidsbolig.
- Angående utvidelse av utnyttelsesgraden, vises det til sak 14/13 av 13.03.2013 der det er gitt lignede dispensasjon, og ber således om at p-arealet blir lagt til utnyttelsesgraden.

I denne saken behandles dispensasjonsforholdene

### **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 etabler bruk og man kan av den grunn ikke finne klare samfunnsmessige ulemper ved å innvilge en dispensasjon.

### **Utnyttelsesgraden**

Aktuelle boligområde har ingen arealbegrensninger 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 sette 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.

Samlet eksisterende bygningsmasse for eiendommen oppgis til å være på 66m<sup>2</sup> og 57m<sup>2</sup>. Ønsket tilbygg er på 61m<sup>2</sup> BYA, 65m<sup>2</sup> BRA. Det vil si at det opereres med to forskjellige opplysninger. På situasjonskartet vises det et tilleggsbygg til hytta. Det foreligger ikke arealopplysninger fordelt på begge disse byggene.

Kommunen vurderer at samlet areal for eiendommen vil bli, med opplysningen man har i dag, bygg 122m<sup>2</sup> BRA , parkering 36m<sup>2</sup>, totalt 158m<sup>2</sup> BRA.

Opplysningen **vurderes videre til å være upresise.**

#### 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

