



Geiloark As
Lienvegen 155B
3580 GEILO
Norway

Deres ref. Vår ref. Dato
 2022/2865-10 11.04.2023

49/7-8 Tilbygg, Havsdalsvegen 214, Geilo, dispensasjon og igangsettingstillatelse

Saksnr:	Behandlet i:
106/23	Utvalg for plan og utvikling
106/23	delegert

Byggested:	Havsdalsvegen 214, 3580 Geilo	Gnr/Bnr:	49/7
Tiltakshaver:	Nora Gotaas	Adresse:	,
Søker:	Geiloark AS	Adresse:	,
Tiltakets art:	51	Bruksareal:	62,5 m ²

Søknad mottatt: 15.06.2022		Utslippstillatelse gitt: 10.02.2023	
Grad av utnyttning	Matrikkelareal (BRA)	Bruksareal (BRA)	Nytt bygd areal (BYA)
186 m ² BRA	62,5 m ²	62,5 m ²	10,7 + 68,2 m ²

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon fra bestemmelse 3.1, Byggeforbud langs vassdrag, i Kommunedelplan for Geilo. Det kan oppføres tilbygg til fritidsbolig på gnr. 49 bnr. 7. Dispensasjonen knyttes til tegninger godkjent nedenfor.

Det settes vilkår om at annektsbygning på eiendommen er revet.

Med hjemmel i plan - og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon fra kravet til slokkevann gitt i plan - og bygningsloven § 27 - 1. Det er ikke vinterbrøytet vei fram til eiendommen. Det legges vekt på at bygget ligger langt fra nærmeste bygning og i den perioden eiendommen ikke er tilgjengelig med tankbil er terrenget normalt snødekt.

Utnyttingsgrad/utforming

Med hjemmel i plan - og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon fra Kommunedelplan for Geilo for at bebyggelsen kan bli 150 m² BRA slik at utnyttelsen av eiendommen blir 186 m² BRA. Dispensasjonen knyttes til tegninger godkjent nedenfor.

Vilkår: bygningen skal fargesettes i mørke jordfarger.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4 blir igangsettingsøknaden godkjent med følgende vilkår:

1. Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeid 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. Før brukstillatelse eller ferdigattest kan utstedes må avløpsanlegg være godkjent for bruk.

Erklæring av ansvarsretter:

Ansvarlig søker er ansvarlig for at tiltaket er dekket med ansvarsretter for SØK, PRO, UTF og KONT jf. pbl. § 23-4.

Det er ansvarlig søker som er ansvarlig for å sørge for at kommunen har den til enhver tid oppdaterte gjennomføringsplanen, at alle ansvarsområder er dekket, og at endringer, mangler og opphør av ansvarsretter meldes til kommunen jf. SAK10 § 12-2 bokstav d, jf. pbl. § 23-8.

Ansvarsrettene kan trekkes tilbake i samsvar med plan- og bygningsloven § 23-3. Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest jf. pbl. § 23-3. Kommunen kan gi pålegg om retting eller utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt jf. pbl. § 23-3.

Følgende tegninger godkjennes og vedlegges:

- 1 1487 A20-01 Plan 1.etg Rev A
- 2 1487 Tegninger sendt med nabovarsel
- 3 1487 A30-01 Snitt 1 REV A
- 4 1487 A40-01 Fasader Rev B.pdf

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

Saksopplysninger

Det søkes dispensasjon fra bestemmelse 3.1. Byggeforbud langs vassdrag i Kommunedelplan for Geilo for tilbygg til fritidsbolig på gnr. 49 bnr. 7. Det søkes også dispensasjon fra utnyttingsgrad, krav til utforming og krav til slukkevanne.

Tilbygget er på 62,5 m² og hytta vil få et bruksareal på 150 m² etter utbygging. Fritidsboligen ligger i dag ca. 50 meter fra Vesleåne. Tilbygget vil ikke komme nærmere vassdraget enn eksisterende hytte.

Det er i februar 2023 gitt utslippstillatelse for eiendommen.

Søkers argumenter:

1. BYGGEFORBUD LANGSVASDRAG FOR TILBYGG FRITIDSBOLIG OG AVLØPSANLEGG

a. Tilbygg kommer ikke nærmere elva enn eksisterende fritidsbebyggelse (avstand til vann fra eksisterende fritidsbebyggelse: Ca. 52,25m, avstand fra tilbygg til vann: Ca.53,25)

b. Tilbygget vil ikke føre til bebyggelse nærmere elv enn eksisterende bygninger i området.

- c. Avløpsanlegget ligger Ca. 38m fra elva, og kommer ikke nærmere elva enn nabobebyggelse (Gnr./Bnr. 49/21-22- Havdalsvegen 216). Anlegget ligger under bakken.
- d. Verken tilbygget eller avløpsanlegg vil ikke være til hinder for allmenn ferdsel.
- e. Høydeforskjellen mellom bygg og elv gjør at avstand vil oppleves som enda større enn målere tilsier. (Ca. 7,0 m høydeforskjell til tilbygg, Ca.5,0m til avløpsanlegg).

2. UTNYTTINGSGRAD I GJELDENE PLAN

Ber om at parkeringsareal kommer i tillegg til 150 m² (BRA).

- a. Parkeringsareal er uteglemt da planen ble vedtatt. Planen setter krav til at bygningsmassen ikke skal overstige 150m² BRA. Bygningsmassen vil ikke overstige 150m² BRA, og vil derfor være i henhold til plan. Samlet areal blir dette 186m² BRA.
- b. Vi henviser til tilsvarende dispensasjoner gitt innenfor den samme planen, bl.a.: Refs.: 15/01669-3, 18/03735-4 og 19/02045.

3. UTFORMING: FORM OG MATERIALBRUK SKAL HARMONERE MED BYGG I OMRÅDE, OG EKSISTERENDE SITUASJON

Tiltakshaver ønsker å legge solcellepaneler på deler av sørvendt fasade på tilbygg. Vi er usikre på om dette utløser en dispensasjon, men tar det med for sikkerhetsskyld.

- f. Solcelleanleggene kan bidra til å redusere karbonfotavtrykk skapt gjennom bygnings livssyklus. Dette er i tråd med Norges klimapolitikk: en innovativ løsning, som produserer fornybare energi som skal brukes på tiltaket.
- g. Solceller gir miljøvennlige energiløsning i tråd med retningslinjer «Energiforsyning» i plan.
- h. Fasadekledning vil hovedsakelig være vedlikeholdsfri tre-kledning, som er i tråd med bestemmelser.
- i. Med bruk av solceller vil være en naturlig utvikling av alternativ energikilder for fritidsbygg.

4. KRAV TIL SLOKKEVANN

- j. Vannforsyning til bygget løses med borebrønn.
- k. Tilgjengelig vannmengde vil være for liten til å tilfredsstille krav til slokkevann. Sommerstid er bygget tilgjengelig for slokking med tankbil Vinterstid er bygget ikke tilgjengelig fordi det ikke er vinterbrøytet veg fram.
- l. Hytta ligger mer enn 8 meter fra nærmeste nabohytte. Nærmeste bebyggelse ligger så langt unna at man må anta at spredningsfaren mellom disse byggene er minimal under normale værforhold.
- m. Området består stort sett av lave vekster som er med på å redusere spredningsfare. Det vil være liten spredningsfare vinterstid siden det ved normale forhold (når man ikke kommer fram med bil) er mye snø i området.
- n. Det er gitt flere tilsvarende dispensasjoner. Vi henviser ref. 19/02045

Reguleringsmessige forhold:

Gjeldende plan er Kommunedelplan for Geilo. Eiendommen ligger i område avsatt til LNF SE3, område for spredt erverv.

Bebyggelsen ligger også innenfor 100 meters byggeforbudssone langs vassdrag.

Høringsuttalelser:

Saken ble sendt til Fylkesmannen i Oslo og Viken og Viken Fylkeskommune til uttale.

Statsforvalteren i Oslo og Viken konkluderer:

Vi viser til ovennevnte forhold hvor vi blant annet fraråder bruk av store vindusflater. Kommunen må videre vurdere om tilbygget kan ha negative virkninger for lokale miljøverdier eller lokale interesser og ut fra dette foreta en konkret vurdering av saken. Når det gjelder nytt avløpsanlegg, må det tas stilling til om etableringen er den beste løsningen. Dette gjelder særlig dersom utslippet befinner seg innenfor et område hvor andre løsninger for avløpsinfrastrukturen fremstår som bedre for miljøet og mer fremtidsrettede. En eventuell dispensasjon må begrunnes nøye ut fra konkrete forhold i den aktuelle

saken for å unngå at det skapes en uheldig presedens i forhold til tilsvarende saker. Vi ber om å få tilsendt vedtaket.

Viken Fylkeskommunen vurderte følgende:

Tiltaket ser ut til å ligge over tregrensa på ca. 1020 moh. Vi ber om at kommunen vurderer landskapsvirkningene av tiltaket nøye, både med hensyn til nær- og fjernvirkning. Det er stier og løyper i området. Vi anbefaler at kommunen vurderer tiltakets virkninger for friluftslivet, og om tiltaket vil kunne ha en privatiserende effekt. Vedtak og dispensasjon skal begrunnes, og fylkeskommunen minner om kommunens adgang til å stille vilkår. Vi anbefaler at kommunen vurderer sumvirkningen av dispensasjoner i området, og om dette vil ha negative virkninger for landskaps-, - natur og friluftslivshensyn på sikt. Vi vurderer at omsøkte tiltak ikke er i strid med regionale interesser fylkeskommunen er satt til å ivareta, og overlater til kommunen å vurdere søknaden.

Hensyn til arkeologiske kulturminner Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i det planlagte tiltaksområdet. Vi ber om at følgende tekst blir vist til i en eventuell tillatelse fra kommunen: Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

Nabomerknader:

Det foreligger ingen nabomerknader

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.

Fritidsboligen er plassert i et åpent landskap ca. 1000 meter over havet. Rådmannen mener det er viktig at det legges tilstrekkelig vekt på konsekvensene for landskapet og bygningsmiljøet i området og at hytta ikke blir mer eksponert ved påbygging. Ved en eventuell innvilgelse av søknaden forutsettes derfor at den nye hytta får et formspråk, farge- og materialvalg som demper eksponeringsgraden i landskapet og som tar hensyn til dagens bygningsmiljø.

Tilsidesette formålet med bestemmelsen

Byggeforbud langs vassdrag:

I byggeforbudssone langs vassdrag skal det særlig tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Dispensasjon fra byggeforbud langs vassdrag er tidligere gitt for utvidelse av fritidsboliger der tilbyggene ikke fører til at bebyggelsen på eiendommen kommer nærmere vassdraget enn eksisterende bebyggelse. Med henvisning til dette ser ikke rådmannen noen grunn til å gjøre en annen vurdering i denne saken. Tilbygget blir som eksisterende fritidsbolig liggende ca. 50 meter fra elva og vil ikke vesentlig tilsidesette bestemmelsens hensikt.

Utnyttingsgrad:

I kommunedelplan for Geilo er fritidsboligers maksimale størrelse begrenset oppad til 150 m² BRA. Denne bestemmelsen er laget uten at det var kjent at parkeringsarealet skal inngå i beregning av grad av utnyttning. Kommunen har de senere år gitt en rekke dispensasjoner fra bestemmelsen om utnyttning slik at parkeringsareal blir beregnet i tillegg til selve bebyggelsen. Tidligere godkjente saker har gitt presedens for at fritidseiendommer kan bebygges med inntil 150 m² BRA bygningsmasse.

Utforming:

Det søkes om dispensasjon for solcellepanel på en del av bygningens vegg-fasade. Rådmannen mener at dette mindre solcelleanlegget ikke vesentlig vil være i disharmoni med bygg og byggeskikk i området. Det legges vekt på at det på mange fritidsboliger finnes mindre solcelleanlegg (12 volts anlegg) på vegg uten at disse er omsøkt eller blitt sett på som problematiske i forhold til landskapsvirkning.

Slokkevann:

Det første vilkåret som må være oppfylt er at dispensasjonen ikke vesentlig tilsidesetter formålet med bestemmelsen jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Formålet med bestemmelsen om krav til slokkvann er å sikre tilstrekkelig vann til å slokke brann og hindre spredning av brannen til omgivelsene rundt. Tiltakets vannmengde er for liten til å tilfredsstille kravene til slokkvann.

Sommerstid løses kravet til slokkvann ved at det er sommerveg til tiltaket og at brannvesenet kan komme frem med tankbil. Kravet om tilstrekkelig mengde slokkvann gjelder hele året. Vinterstid er det ikke vinterbrøytet veg og tiltaket vil være utilgjengelig for slokking med tankbil.

Å gi dispensasjon fra kravet til slokkvann vinterstid vil være å tilsidesette formålet med bestemmelsen. Spørsmålet blir om tilsidesettelsen anses å være vesentlig jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Det må vurderes hvor stor spredningsfaren ved en eventuell brann vil være. Området rundt fritidsboligen er snaut med enkelte busker, vinterstid er det normalt mye snø. Nærmeste nabobebyggelse ligger med god avstand (ca 80 meter) fra fritidsboligen. Kravet til avstand fra nabobygg er normalt minimum 8 meter. Avstander og vegetasjonsforhold taler for at spredningsfare til nabobebyggelse, ved normale vær- og snøforhold, er liten. Kommunen vurderer at dispensasjonen ikke vesentlig tilsidesetter formålet med bestemmelsen.

Det andre vilkåret som må være oppfylt for å kunne gi dispensasjon er at fordelene med dispensasjonen er klart større enn ulempene. Det er ingen klare samfunnsmessige fordeler eller ulemper med dispensasjonen.

Fordeler og ulemper

Det andre vilkåret som må være oppfylt for å kunne gi dispensasjon er at fordelene med dispensasjonen er klart større enn ulempene. Det er ingen klare samfunnsmessige fordeler eller ulemper med dispensasjonen.

Rådmannen ser ingen vesentlige ulemper med å gi dispensasjonen da området rundt bebyggelsen i stor grad allerede er privatisert. Det vektlegges også at det er en forholdsvis stor høydeforskjell fra bebyggelsen ned til vassdraget som gjør området mindre brukbart for allmenheten.

Eiendommen er inngjerdet og tilbygget vil ligge omtrent like langt fra vassdraget som dagens bebyggelse. Tiltaket vil derfor ikke føre til økt privatisering av 100- metersbeltet langs vassdrag. Tiltaket kommer heller ikke i konflikt med stier og løyper. Allmennhetens muligheter for opphold, resting etc. vil ikke bli berørt.

Naturmangfold

Det ble sjekket følgende databaser uten at det ble funnet verneverdige miljøverdier: kulturminner, rødlistearter, naturtyper, naturvernområder, verdifulle og utvalgte kulturlandskap, nasjonale arter, villreinområde, miljøregistrering i skog. Eiendommen ligger i vernskogområde, men tiltaket ligger på snaufjell og berører ikke skog. Det kan derfor ikke ses at tilbygget til fritidsboligen vil ha negative konsekvenser for vernskogen. Kunnskap om økosystemer, naturtyper og arter samt virkning for disse vurderes som godt nok i forhold til tiltakets omfang. Tiltaket påvirker ikke naturmangfold i nevneverdig grad, jf. naturmangfoldloven § 8. Det foretas derfor ingen vurdering av §§ 9 til 12.

Kulturmiljø/kulturminner og kulturlandskap

Utvidelsen av fritidsboligen vil medføre en større bygning på eiendommen. For å dempe virkningen av bygningen i landskapet mener rådmannen at det er viktig at det stilles vilkår i tillatelsen om at bygningen farge-settes i mørke fargetoner, dette gjelder også takflatene (bordtak).

Viken fylkeskommune ber om at følgende tekst blir vist til i en eventuell tillatelse fra kommunen:

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8. Denne teksten er et standardvilkår i kommunens byggetillatelser.

I Kommuneplanens arealdel ligger eiendommen innenfor viktig kulturlandskapsområde hvor kulturlandskapets karakter bør vektlegges høgt ved plassering og utforming av bygg og anlegg i området. Eiendommen ligger utenfor Sausgardgjerda (BN00012647) som er en viktig naturbeitemark med et sammensatt kulturlandskap med briskekjerr, åpne ugjødslede beiter for storfe og sau og inngjerdete voller. Det er flere støler i drift i området og god hevd på flater mellom briskekjerrene.

Samlet vurdering

Rådmannen kan ikke ses at omsøkt tilbygg til den eksisterende fritidsboligen vesentlig vil komme i konflikt med hensynet bak bestemmelser i kommuneplan for Hol.

Fordelen med å gi dispensasjon er at tilbygget medfører at gammelt avløpsanlegg oppgraderes og vil tilfredsstillende dagens renskrav. Dette vil være i samsvar med foreslått tiltak for vassdraget og bidra positivt i forhold til oppnåelse av miljømål for vassdraget. Fordelene med å innvilge dispensasjon er dermed klart større enn ulempene.

Kommunen har etter konkrete vurdering kommet frem til at dispensasjon fra krav til slokkevann etter pbl. § 27-1 første ledd innvilges. Søknaden er vurdert konkret ut fra tiltakshavers og kommunens opplysninger om spredningsfaren rundt tiltaket. Det vurderes slik at dispensasjonen ikke vil gi en uønsket presedens fra kravet om slokkevann.

Med hilsen

Kamilla Holberg Mjøsund
Leder plan og utvikling

Ola Tore Kirkeluten
Byggesaksbehandler

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN
VIKEN FYLKESKOMMUNE

Postboks 325
Postboks 220

Klagemulighet

Dette vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken. Klagefristen er tre uker fra den dagen vedtaket ble mottatt. Klage skal sendes til Hol kommune, 3576 Hol. **Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b.**

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.
