



Geiloark As  
Lienvegen 155B  
3580 GEILO  
Norway

Deres ref.

Vår ref.  
2023/1769-6Dato  
03.11.2023

## 57/30/0/0 Tilbygg fritidsbolig - Vøllovegen 43 - Dispensasjon og rammetillatelse

Saksnr:

Behandlet i:

550/23  
550/23Utvalg for plan og utvikling  
delegert

Byggested: Vøllovegen 43, 3580 Geilo

Gnr/Bnr: 57/30

Tiltakshaver:

Adresse:

Søker: Geiloark As

Adresse: Lienvegen 155B, 3580 GEILO

Tiltakets art: 400

Bruksareal:

Søknad om rammetillatelse mottatt: 07.04.2023		Andre opplysninger:		
Grad av utnytting	Matrikelareal	Bruksareal (BRA)	Bygd areal (BYA)	Høyde
150 m <sup>2</sup> BRA	u.etg. 25 m <sup>2</sup> 1. etg. 105m <sup>2</sup>	u.etg. 25 m <sup>2</sup> 1. etg. 115 m <sup>2</sup> + biloppstillingsplass 2x18 m <sup>2</sup> (Total utbygging 176m <sup>2</sup> )	139 m <sup>2</sup>	4,6meter

### **Vedtak I:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon i fra LNF-formål i kommunedelplan for Geilo og utnyttingsgraden på 150m<sup>2</sup> BRA pkt. 2.1.2 i kommunedelplan for Geilo. Det er bod på 10 m<sup>2</sup> som kan føres opp.

### **VEDTAK II:**

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

1. Tiltaket må utføres i henhold til Plan- og bygningsloven, gjeldende forskrifter og de lokale bestemmelser.
2. Det må foreligge godkjenning for sanitærabonnement fra Hol kommune og tilkøpling til godkjent vann- og avløpsnett.
3. Tillatelsen faller bort etter 3 år jfr. plan- og bygningsloven § 21-9. Igangsetting av tiltak er avhengig av at rammetillatelsen følges opp med en igangsettingstillatelse.
- 4. 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.**

#### **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: Godkjente tegninger legges ved.**

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

### **Saksopplysninger**

*Det søkes dispensasjon i fra LNF-formål i kommuneplan for Geilo og utnyttingsgraden på 150m<sup>2</sup> BRA pkt. 2.1 i kommuneplan for Geilo.*

#### Søkers argumenter:

Når det gjelder dispensasjon for oppføring av tilbygg til fritidsbolig i LNF-område har søker argumenter med følgende. Eksisterende hytte ligger i skogsbelte med høye trær, i et område med boliger og en fritidsbolig rett ved. Bygget vil ikke være til hinder for allmenn ferdsel. Det

er vinterbrøytet vei til hytta. Hytta er tilkoblet offentlig avløp. Særlige grunner for dispensasjon:

1. Tomta er allerede bebyggt med en fritidsbolig.
2. Bygget er tilkoblet til offentlig avløp.
3. Det er vinterbrøytet veg til hytta.
4. Utvidelsen holder 4 m avstand til nabogrense.
5. Utvidet bebyggelse holdes innenfor 150 m<sup>2</sup> + parkering BRA og 5,5 m mønehøyde.
6. Fritidsboligen ligger ikke i sårbart terreng mot fjellet.
7. Tiltaket er ikke i konflikt med turstier/løyper.
8. Det er gitt tilsvarende dispensasjon innenfor gjeldende plan som vi mener gir presedensvirkning. Søknader: 20/05792, 14/02700-5 og 15/02530-4.

Når det gjelder dispensasjon fra utnyttingsgraden i kommunedelplan for Geilo pkt. 2.1 viser søker til innvilget dispensasjonssøknad sak ref. 21/0053-3. sak 15/01669-3 og 18/03386- 2 fra krav om maksimalt BRA 150m<sup>2</sup>. Her gis det tillatelse til oppføring av hytte med BRA 149,9m<sup>2</sup> med begrunnelse at det i planen står: samla bygningsmasse skal ikke overskride 150m<sup>2</sup>. Vi ber om å få utvide eksisterende fritidsbolig inntil 150m<sup>2</sup> og ber om at parkeringsareal kommer i tillegg.

#### Høringsuttalelse:

Vedtaket er sendt på høring til Viken fylkeskommune og Statsforvalteren i Oslo og Viken.

Videre har fylkesmannen i brev 16.05.2023 uttalt at refleksjon og lys i vinduer gjør at hytta blir mer eksponert i landskapet. Det bør derfor vurderes å redusere størrelsen på vinduet. Fylkesmannen sendte e-post 02.11.2023 om at det var gjort en arkeologisk registrering på tomten. Det ble funnet et automatisk fredet kullgrop. Kullgropstillingsanlegg er automatisk fredet kulturminne med sikringssone på minimum 5 meter utenfor synlig ytterkant. Slik tilbygget er planlagt plassert vil den ikke røre ved selve kulturminnet eller sikringssonen. Fylkeskommunen har ikke merknader til dette, men ber om at det tas særlig hensyn til kulturminnet og sikringssona under arbeidet slik at det ikke blir skjemmet eller skadet.

Statsforvalteren i Oslo og Viken kan i sin uttalelse ikke se at deres interesser blir berørt i særlig grad og har ingen spesielle merknader til søknaden. Det legges vekt på at hytta ligger under tregrensa og i nærheten av Geilo tettsted. Statsforvalter ber kommunen om å vurdere bruk av vinduer i bygget. I en fasade mot sør er det brukt store vinduer. Dette vil øke eksponering i landskapet og vil særlig være uheldig for nattlandskapet.

*Kommunen sendte uttalelsen fra statsforvalteren til ansvarlig søker for kommentar.*

#### Ansvarlig søker, kommentar til uttalelse

Søker kan ikke se at store vinduer mot sør skal være uheldig for landskapet her. Hytten ligger ikke langt fra det forholdsvis nye boligområdet, som ikke har begrensninger i detaljplan i forhold til vindusareal. Området sør for hytta er dessuten i gjeldene kommuneplan avsatt til næring/industri. Hytta sørover har videre tett og høy vegetasjon som skjemer.

## **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 formålet med bestemmelsen

#### **LNF-formål**

Formålet med områder avsatt til LNF er å verne landbruks-, natur- og friluftsinnteresser fra utbygging og privatisering i strid med kommunedelplan for Geilo. Det er snakk om tilbygg til en eksisterende hytte. Videre ligger hytten i under tregrensen og i nærheten av tettstedet Geilo. Nærmeste nabo ligger blant annet i område som er regulert til boligformål. Kommunen finner at det er begrenset hvor stort vern det er av landbruks-, natur- og friluftsinnteresser på eiendommen. Viser videre til at det allerede er etablert en hytte på eiendommen og at dette er søknad om tilbygg til denne hytten.

#### **Utnyttelsesgrad:**

Det søkes om utnyttelsesgrad på 140 BRA og parkeringsareal komme i tillegg. Det vil si at utnyttelsesgraden blir 176 m<sup>2</sup> BRA. Hol kommune har gjort vedtak i, blant annet sak 13/00989 og 21/00453, som har presedensvirkning for denne saken. Hol kommune legger til grunn at på grunn av disse vedtakene så kan gnr. 57, bnr. 30 bebygges med inntil 150 m<sup>2</sup> BRA, hvor parkeringsarealet komme i tillegg. Det kan derfor i tillegg føres opp bod eller lignende inntil 10m<sup>2</sup>.

### Fordeler og ulemper

De fordeler som skal vurderes ved en dispensasjon er da allmenne samfunnsnyttige fordelene. Fordelen i denne saken er hovedsakelig av privat karakter. Kommunen kan ikke se at søknaden har noen negative allmenne ulemper. Etter en samlet vurdering er kommunen kommet til at de private fordelene er tilstrekkelig til at det bør gis dispensasjon.

### Naturmangfoldloven.

Det må som en del av saksbehandlingen redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp. Kommunen har sjekket databaser som blant annet gårdskart og askeladden som viser at det ligger en kullgrop på eiendommen. Kommunen viser imidlertid til fylkeskommunen sine undersøkelser hvor tiltaket ikke vil ramme denne.

### Samlet vurdering

Kommunen har etter en samlet vurdering kommet til at det bør gis dispensasjon for utnyttelsesgrad opptil 185 m<sup>2</sup> BRA, inkl. parkering på 36 m<sup>2</sup> BRA. Vi legger til grunn at blant annet sak 13/00989 og 21/00453 gir presedens for denne saken. Videre ligger hytten nær

---

---

tettstedet Geilo og er under skoggrensen, samtidig er det tale om tilbygg til eksisterende bolig. Dispensasjon fra LNF-formål godkjennes.

Med hilsen

Kamilla Holberg Mjøsund  
Leder Plan og Utvikling

Mari Bøygard  
Rådgiver

Elektronisk godkjent uten signaturVedlegg

- 1 1462 A30-01 Snitt
- 2 1462 A20-01 Plan
- 3 1462 A40-01 Fasader Rev A
- 4 1462 A10-01 Situasjonsplan

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN AV OSLO  
VIKEN FYLKESKOMMUNE

Postboks 325  
Postboks 220

**Klageadgang**

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken. Klagefristen er tre uker regnet fra dagen vedtaket kom frem. Klagen 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 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. For mer info vedr. klageadgang: [Klage på vedtak i plan-, eiendoms- og byggesaker - Hol kommune](#)

---