



GEILOARK AS
Lienvegen 155
3580 GEILO
Norway

Deres ref.

Vår ref.
2024/2364-9

Dato
04.06.2024

59/23/0/0 Tilbygg, Trøgutu 22, Geilo - Dispensasjonsbehandling og igangsettingstillatelse. Selvbygger.

Saksnr:

Behandlet i:

370/24
370/24

Utvalg for plan og utvikling
delegert

Byggested: Trøgutu 22, 3580 GEILO

Gnr/Bnr: 59/23

Tiltakshaver: Erlend Groven

Adresse: Trøgutu 22, 3580 GEILO

Søker: Geiloark As

Adresse: Lienvegen 155B, 3580 GEILO

Tiltakets art: 400

Bruksareal:

VEDTAK I:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon fra LNF-formålet i kommunedelplan for Geilo for tilbygg til et eksisterende våningshus. Det settes følgende vilkår for dispensasjonen:

1. Eksisterende hageareal kan ikke utvides i forbindelse med tilbygget (dyrka jord skal ikke benyttes som hageareal)

VEDTAK II:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-3 og byggesaksforskriftens § 6-8 blir søknaden om personlig ansvarsrett som selvbygger godkjent.



Søknad om igangsetting mottatt: 25.04.24		Andre opplysninger:		
Grad av utnytting	Matrikkelareal (BRA)	Bruksareal (BRA)	Bygd areal (BYA)	Høyde over bakken
Ikke angitt i plan (LNF-område)	Eksisterende: 94,4m ² Rives: -10m ² Nytt tilbygg: 73,3m ² SUM= 158m ²	Eksisterende: 94,4m ² Rives: -10m ² Nytt tilbygg: 73,3m ² SUM= 157,7m ² + 36m ² parkering	Eksisterende: 84,4m ² Nytt tilbygg: 73,3m ²	4,7m

VEDTAK III:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4 blir igangsettingssøknaden for oppføring av tilbygg til eksisterende våningshus 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.

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 er vedlagt.

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

Saksopplysninger:

Dispensasjonssøknaden gjelder et tilbygg på 73,3m² BYA til et eksisterende våningshus på 84,4m² BYA som brukes til bolig på eiendom 59/23. Eiendommen ligger i LNF-område i gjeldende kommunedelplan for Geilo.

Det er ikke angitt bestemmelser som gjelder utvidelse av eksisterende bolig i LNF-områder fordi det i utgangspunktet gjelder et fullstendig byggeforbud her etter plan- og bygningsloven. Eiendommen ligger i et område som er definert som et «viktig kulturlandskapsområde» i kommunedelplanen.

Gnr. 59 bnr 23 og 26 utgjør en driftsenhet, jf. jordlova § 12 (6) og sees derfor i sammenheng.

Driftsenheten består av landbrukseiendom som ikke er i selvstendig drift, jordbruksarealet leies ut til aktiv gårdbruker slik at driveplikten etter jordlovas § 8 oppfylles. Samlet areal er under 100 da og det er helårsbolig, dermed omfattes driftsenheten av lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense – det vil si upersonlig boplikt på eiendommen i eiertid ettersom eierne i 2017 kjøpte på åpent marked/utenom familie/nær slekt.



Dispensasjonssøknaden ble sendt på høring til Statsforvalteren i Oslo og Viken og Buskerud fylkeskommune med frist for uttale 31.05.2024.

Søkers argumenter for dispensasjon:

«På vegne av tiltakshaver Erlend Groven og Andrine Flemmen søker vi om dispensasjon fra LNF i Kommunedelplan Geilo for tilbygg bolig på gårdsbruk.

Begrunnelse: Søknaden gjelder tilbygg på eksisterende våningshus på gården og er i trå med avsatt areal til landbruk. Utvidelsen kommer ikke i konflikt med dyrka mark eller drift av gården.

Eiendommen er i kommunedelplan for Geilo markert som LNF-område.

Tiltaket kommer ikke i konflikt med truede eller sårbare arter, landskap eller naturmiljø.

Tiltaket vil ha liten påvirkning på landskapet da tiltaket er et mindre tilbygg på eksisterende våningshus og har en lavere mønehøyde enn eksisterende bebyggelse. Hoveddelen av tilbygget plasseres opp mot skrånende terreng (på baksiden) der eksisterende inngang rives. Det ligger bebyggelse rundt bygget mot vest, nord og sørøst

Hensynet bak LNF- formålet er å sikre dyrket mark, skog og annen utmark som benyttes eller sikres til landbruksproduksjon og som allmennheten kan bruke til rekreasjon i kraft av allemannsretten.

Hensynet bak bestemmelsen vil ikke blir vesentlig tilsidesatt i og med at det her dreier seg om tilbygg til et eksisterende våningshus inne på innmark, området har liten betydning som rekreasjonsområde.

Det er videre et krav for å kunne gi dispensasjon at de samfunnsmessige fordelene er større enn ulempene. Det er et ønske fra kommune å sikre bosetning i grendene. Ulempene med tiltaket er lite i og med at dette er et tilbygg til en allerede eksisterende bolig.

Det omsøkte tilbygget er et forholdsvis beskjedent tilbygg på eksisterende våningshus på gården.

Viser til gitt dispensasjon 16/02683-5 fr LNF for tilbygg våningshus og byggetillatelse på naboeiendom for oppføring av ny fritidsbolig som erstatning for eksisterende på Trøgutu 28 59/100»

Høringsuttalelser:

Statsforvalteren i Oslo og Viken kom med følgende vurdering i saken 28.05.24:

«Utvidelsen er lagt mot nordøst, og det kan se ut til at tilbygget er lagt slik at det nesten går kant i kant med dagens jorde. Dette vil kunne vanskeliggjøre drift av dette arealet og svekke arealet som viktig landbruksareal. Med utgangspunkt i nasjonale jordvernføringer ber vi derfor om at dette blir nøye vurdert som en del av saken.

Utover dette har vi ingen spesielle merknader til saken ut fra nasjonale og viktige regionale interesser som vi er satt til å ivareta. Tiltaket kan likevel ha negative virkninger for ulike interesser som kommunen er satt til å ivareta. Vi forutsetter at kommunen vurderer alle relevante forhold i saken, og at de ulike interessene blir tilstrekkelig ivaretatt.

Vi minner om at dere kan sette vilkår for en eventuell dispensasjon for å oppnå fordeler som kan veie opp for eventuelle ulemper, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd.



Dere må gjøre en grundig vurdering av søknaden etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19. Vi viser til vår dispensasjonsveileder, Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2024 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket.»

Buskerud fylkeskommune kom med følgende vurdering i saken 03.06.24:

«Tilbygget skal oppføres på våningshusets langfasade mot nordvest med pulttak og en mindre del av gavlfasaden mot sørvest som skal ha saltak, det skal være i en etasje. Tilbygget får en tradisjonell utforming der volum, takform og materialbruk er tilpasset eksisterende våningshus. Tilbygget er plassert på bygningens bakside, der terrenget skrår noe bak huset.

Vi vil ikke motsette oss omsøkte tiltak, da vi vurderer det slik at dette ikke vil påvirke kulturlandskapet negativt.»

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 § 19-2. 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. En eventuell dispensasjon må kunne begrunnes nøye ut fra konkrete forhold i saken, for å unngå at det skapes en uheldig presedens. Dersom vilkårene er oppfylt kan kommunen gi dispensasjon, men det er ingen som har krav på det.

Tilsidesette formålet med bestemmelsen

Formålet med LNF-områder er å ivareta natur, landbruk og friluftsinnteresser. Som søker viser til, er hensynet å sikre dyrket mark, skog og annen utmark som benyttes eller sikres til landbruksproduksjon og som allmennheten kan bruke til rekreasjon i kraft av allemannsretten. Eiendommen ligger i et «viktig kulturlandskapsområde», der hensynet til kulturlandskapet Brusletto og Haugen skal vurderes.

I LNF-områder er det ikke tillatt å oppføre bygg som ikke er påkrevd til landbruksdrift. Det er ikke egen drift og tilbygget trengs i forbindelse med bofunksjon. Alle landbrukseiendommer (det vil si driftsenheter med hovedbøl) skal ha minst et våningshus. Tilbygget oppføres ikke på dyrka jord og er ikke så stort, men det utgjør en vesentlig økning i BYA.

Kommunen vurderer at plassering av tilbygget ikke fører til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Tilbygget er slik at det ikke forringer kulturlandskapet, det kommer på naturlig bakside av fasade og inne på eksisterende tunareal. Kommunen vurderer at det er et reelt behov for å utvide et våningshus som ikke er spesielt stort i dag.

Kommunen vurderer videre at tilbygget ikke vil komme i strid med friluftsinnteresser i området.



På bakgrunn av dette vurderer kommunen at hensynene ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Fordeler og ulemper

Søker viser til at det er et ønske fra kommune å sikre bosetning i grendene. Søker viser samtidig til at ulempene med tiltaket er lite i og med at dette er et tilbygg til en allerede eksisterende bolig.

Kommunen vurderer det som en ulempe at plasseringen at tilbygget blir kant i kant med dagens jorde, som vil kunne vanskeliggjøre drift av arealet og følgelig svekke arealet som viktig landbruksareal, slik Statsforvalteren påpeker. Kommunen vurderer at denne ulempen kan begrenses ved at det settes vilkår om at eksisterende hageareal ikke kan utvides i forbindelse med tilbygget, slik at dyrka jord i størst mulig grad ivaretas.

Kommunen er enig i søkers argumenter knyttet til fordeler og ulemper – det er svært positivt med fast bosetting her – og vurderer følgelig at fordelene er klart større enn ulempene.

Naturmangfoldloven

Det må som en del av saksbehandlingen redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp.

Etter søk i gardskart vurderer kommunen at tiltaket ikke kommer i konflikt med truede eller sårbare arter, landskap eller naturmiljø.

Samlet vurdering

Kommunen vurderer at vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Kommunen vektlegger at verken Statsforvalteren i Oslo og Viken og Buskerud fylkeskommune har spesielle merknader til tiltaket.

Av hensyn til viktige landbruksareal, settes det som vilkår at eksisterende hageareal ikke kan utvides i forbindelse med tilbygget – det kan dermed ikke tas av dyrka jord til dette.

Med hilsen

Kamilla Holberg Mjøsund
Leder plan og utvikling

Aleksandra Sparby Aarstad
Rådgiver byggesak

Elektronisk godkjent uten signatur

Vedlegg

- 1 1590 A10-01 Situasjonsplan
 - 2 1590 A40-01 Fasade Nord og Vest
 - 3 1590 A40-02 Fasade Sør og Øst
 - 4 1590 A20-01 Plan og Snitt
 - 5 Gjennomføringsplan
-



Kopi til:

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN
BUSKERUD FYLKESKOMMUNE

Postboks 325
Hauges gate 89

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](#)
