

«MottakerNavn»
 «Kontakt»
 «Adresse»
 «Postnr» «Poststed»

Vår ref 2023/3496-4 Deres ref «Ref» Dato 08.11.2023 Delegert til Utvalg for plan og utvikling delegert Delegert saksnr.

62/70, Påbygg bolig, Bardølavegen 107, Dispensasjon og rammetillatelse

Søknad om rammetillatelse mottatt: 10.07.2023			
Grad av utnyttning	Matrikkelareal	Bruksareal (BRA)	Bygd areal (BYA)
Tomtestørrelse: 2 430m ²	1.etg: 169,7m ²	Eksisterende BRA: 169,7 m ²	Eksisterende BYA: 201m ² , ekskludert parkering
Eksisterende %BYA: 8,3%, ekskludert parkering	2.etg: 93,6	Nytt BRA: 93,6m ²	Nytt BYA: 0m ² (uendret)
Ny %BYA: 8,3% (uendret)	Totalt: Totalt: 263,5m ²	Totalt: 263,5m ²	

VEDTAK:

- I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon fra plankravet fastsatt i kommunedelplanbestemmelse pkt. 1.1 for oppføring av påbygg på eksisterende enebolig, som omsøkt 10. juli 2023.
- I medhold av plan- og bygningsloven § 21-4 gis det rammetillatelse til oppføring av påbygg på eksisterende enebolig, i samsvar med søknad mottatt 10. juli 2023.

Vi gjør oppmerksom på:

- Det må søkes om igangsettingstillatelse før tiltaket igangsettes.
- Dersom tiltaket ikke er igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort, jf. pbl. § 21-9.

Følgende foretak og ansvarsretter godkjennes:				
Funksjon	Tiltaksklasse	Foretak	Dato	Ansvarsområde
SØK	1	FRIIS ARKITEKTER AS	10.07.2023	Ansvarlig søker
PRO	1	FRIIS ARKITEKTER AS	10.07.2023	Arkitekturprosjektering

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.

Følgende tegninger godkjennes:		
Type tegning	Tegningsnummer/merket	Dato
Situasjonsplan	00-01, Situasjonsplan	09.05.2023
Fasader	03-01, Fasader	09.05.2023
Tversnitt	02-02, Tversnitt	09.05.2023
Snittegninger	02-01, Langsnitt	09.05.2023
Plantegninger	01-01, plan 1.etg og 01-02, plan 2.etg	09.05.2023

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

Dispensasjon

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven krever grunnlagt søknad, jf. pbl. § 19-1. Når det søkes om dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er utgangspunktet at tiltaket er forbudt. Kommunen kan gi dispensasjon hvis hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke bli vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2. I tillegg må fordelene ved å innvilge dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det er ikke tilstrekkelig at det er fravær av ulemper, det må rent faktisk vises til allmenne fordeler. Det rettslige grunnlaget for å innvilge dispensasjon beror på en konkret vurdering av om vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd er oppfylt.

Plangrunnlag

Tiltakseiendommen er uregulert. Det gjeldende plangrunnlaget for eiendommen er kommunedelplanen for Geilo (planID 4001-2010, ikrafttredelsesdato 24. juni 2010), hvor tiltakseiendommen er avsatt til tettbebyggelse.

Det følger av kommunedelplanbestemmelse pkt. 1.1 at det er krav til at tiltak etter bl.a. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a) i områder avsatt til utbyggingsformål, ikke kan igangsettes før det foreligger reguleringsplan.

Søknad om dispensasjon

Kommunen mottok begrunnet søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanbestemmelse pkt. 1.1 den 10. juli 2023.

Søkers begrunnelse for dispensasjon, jf. pbl. § 19-1

Søker begrunner søknaden bl.a. med at det er behov for boliger i Geilo, deriblant fordi det er nedgang i folketall. Det vises videre til at det er viktig at det tilrettelegges til oppgradering av eksisterende boligmasse, sett fra et miljøperspektiv. Det skrives også at den eksisterende boligen er liten for en familie, og at det omsøkte påbygget vil føre til økt bokvalitet og bolyst. Det nevnes at kostnaden ved utarbeidelse av en reguleringsplan for påbygget vil bli uforholdsmessig dyr for dette tiltaket. Det skrives også at området er avsatt til tettbebyggelse i kommuneplanen.

Dispensasjonsvurdering

Hensynet bak plankravet er bl.a. å sikre en overordnet og helhetlig planlegging som ivaretar alle nødvendige hensyn og parter. Plankravet er også et verktøy kommunen har til å styre arealdisponeringen i kommunen, herunder til å vurdere tiltak opp mot konsekvensene det har for miljø og samfunn.

I denne saken dreier det seg om dispensasjon fra plankravet for å oppføre en andreetasje på en enebolig med en etasje, i et område som er avsatt til tettbebyggelse. Området er preget av dette arealformålet. Tiltaket er nabovarslet uten å motta merknader. Påbygget medfører ikke økt bebygd areal og vil derfor ikke beslaglegge ubebygd areal.

Bygningsmyndigheten kan ikke se at hensynet bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt ved å dispensere i denne konkrete saken. Det begrunnes med at påbyggets konsekvenser for berørte parter, miljø og samfunn er beskjedne. De hensynene som må ivaretas i denne konkrete saken, kan ivaretas tilstrekkelig gjennom en dispensasjonsbehandling. Det vil derfor være uforholdsmessig ressurskrevende å gjennomføre en planprosess for det omsøkte påbygget.

Ulempene ved å innvilge dispensasjon er små. Det medfører at kravet til fordeler er lavere enn ellers. Fordelene ved å innvilge dispensasjon for det omsøkte tiltaket er at det legger til rette for å ivareta folketallet i Geilo. Det er i tillegg miljømessig fordelaktig å oppgradere eksisterende boligmasse framfor å bygge nytt. Tiltaket vil gi betydelig økt bruksareal som øker bolysten og bokvaliteten til familier som kan bo i eneboligen, som bidrar positivt til fast bosetning i kommunen. Ettersom tiltaket ikke gir økt bebygd areal, påvirker tiltaket naturmangfoldet i liten grad. De samfunnsmessige fordelene ved å innvilge omsøkt dispensasjon er klart større enn ulempene.

Begge vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Det åpner for at kommunen *kan* innvilge dispensasjon. Etter en konkret og samlet vurdering, innvilges dispensasjon som omsøkt.

Klageadgang

Dette er enkeltvedtak som påklages, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28. Klagefristen er 3 uker etter at melding om vedtak er mottatt, jf. fvl. § 29. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen, jf. fvl. § 32.

Mer informasjon om klage ligger på kommunens hjemmesider:

<https://www.hol.kommune.no/meny/bygg-og-eiendom/klage-pa-vedtak-i-plan--eiendoms--og-byggesaker/>

Med hilsen

Kamilla Holberg Mjøsund
Leder plan og utvikling

Tonje Marie Bergem
Innleid konsulent

Elektronisk godkjent uten signatur