



Geiloark As
Lienvegen 155B
3580 GEILO
Norway

Deres ref.

Vår ref.
2022/1616-8Dato
10.06.2022

63/17 Tilbygg, Nye Havsdalsvegen 81, Geilo, dispensasjon og Igangsettingstillatelse

Saksnr:	Behandlet i:
478/22	Utvalg for plan og utvikling
478/22	delegert

Byggested:	Nye Havsdalsvegen 81, 3580 Geilo	Gnr/Bnr:	63/17
Tiltakshaver:	Frank Lund	Adresse:	,
Søker:	Geiloark As	Adresse:	Lienvegen 155B, 3580 GEILO
Tiltakets art:	Tilbygg fritidsbolig	Bruksareal:	

Søknad om igangsetting mottatt: 31.03.2022 / 23.05.2022

Grad av utnyttning	Matrikkelareal (BRA)	Bruksareal (BRA)	Bygd areal (BYA)
150 m ² BRA ekskl. P-areal	12,2 m ² + 33,6 m ²	12,2 m ² + 33,6 m ²	38 m ² nytt areal

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon fra kommunedelplan for Geilo i fra byggeforbud langs vassdrag. Dispensasjonen knyttes til tegninger godkjent nedenfor.

Dispensasjon fra byggeforbud langs vassdrag begrunnes med at bebyggelsen ikke kommer nærmere vassdrag enn den eksisterende bebyggelsen samt at området er ett bygge-område i kommunedelplanen.

Det forutsettes at eksisterende bod bygges om slik at bruksarealet for eiendommen ikke overskrider 150 m² BRA. Det må ved søknad om ferdigattest dokumenteres at uthus er ombygget som beskrevet nedenfor.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4 blir igangsettingssøknaden 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:

- 1 TegningNyFasade.pdf
- 2 Situasjonsplan.pdf
- 3 TegningNyPlan.pdf
- 4 TegningNyttSnitt.pdf
- 5 001.pdf
- 6 1439 A10-1 Plan Bod .pdf

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

Saksopplysninger

Geiloark AS søker på nytt om dispensasjon fra utnyttelsesgrad den 23.05.2022. Dette skyldes nok en misforstått kommunikasjon med kommunen. Det er vedtaket om dispensasjon fra byggeforbud langs vassdrag det skulle søkes om på nytt da det nå omsøkte prosjektet ikke samsvarer med tegninger knyttet til tidligere gitt dispensasjon.

I sak 21/21 er det dispensert fra utnyttelsesgrad med følgende vedtak:

Med hjemmel i plan - og bygningsloven § 19 - 2 innvilges det dispensasjon i fra utnyttingsgrad i kommunedelplan for Geilo. Begrunnelsen er at intensjonen med fastsetting av utnyttingsgraden på 150 m² var at parkeringsareal skulle komme i tillegg, og det er gitt dispensasjon fra denne bestemmelsen i lignende saker innenfor samme kommunedelplan.

Vedtaket om utnyttingsgrad i sak 21/21 er gjeldende og det som skulle vært søkt om er dispensasjon fra byggeforbud langs vassdrag i punkt 3.1 i kommunedelplan for Geilo.

Da det nå er innsendt nye tegninger i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse mener kommunen at saken likevel kan behandles ut fra den tidligere søknaden om dispensasjon og de nye tegningene og beskrivelser.

Søkers argumenter:

1. Tilbygg kommer ikke nærmere enn eksisterende stabbur på samme eiendom (Tilbygg skal ligge Ca.59,0 m fra elva stabburet ligger Ca. 50,14 m).
2. Tilbygget vil ikke føre til bebyggelse nærmere elv enn eksisterende bygninger i området bl.a. Gnr./Bnr. 57/77/3, 57/77/7 og 57/77/8 har alle en bebyggelse plassert nærmere elva (Henholdsvis Ca. 16,80 m, 24,80 m og 13,40 m/se bildet «A», side 2).
3. Tilbygget vil ikke være til hinder for allmenn ferdsel.
4. Høydeforskjellen mellom bygg og elv gjør at avstand vil oppleves som enda større enn målere tilsier. (Ca. 11m høydeforskjell).

Høringsuttalelser:

Saken har ikke vært på høring da kommunen ikke finner det nødvendig for å behandle søknaden.

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

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 i dette tilfellet liggende ca. 59 meter fra elva.

Fordeler og ulemper

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.

Naturmangfoldloven


Det må som en del av saksbehandlingen redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp. Da søknaden gjelder utvidelse av en eksisterende fritidsbolig i ett bygge-område vurderes ikke prinsippene i naturmangfoldloven ytterligere.

Samlet vurdering

Rådmannen har etter en samlet vurdering kommet frem til at det kan gis dispensasjon fra byggeforbud langs vassdrag.

En forutsetning for at dispensasjonen kan gis er at totalt bruksareal for bygningsmassen på eiendommen ikke overstiger 150 m² BRA.

Dette krever at eksisterende bod må ombygges slik at den ikke gir målbart bruksareal. Det er fra søker skissert en løsning der eksisterende åstak-konstruksjon fjernes og takstoler settes slik at romhøyde blir mindre enn 1,9 meter (mindre enn 60 cm åpning mellom takstoler).



Med hilsen

Kamilla Holberg Mjøsund
Konst. leder plan og utvikling

Ola Tore Kirkeluten
Byggesaksbehandler

Elektronisk godkjent uten signatur

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken. Klagefristen er tre uker regnet fra den dagen vedtaket kom frem. Klage 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.
