

GUNDERSEN SVEN

Postboks 6134  
5892 BERGEN

Vår ref 2022/5871-12      Deres ref      Dato 25.04.2023      Delegert til Utvalg for plan og utvikling delegert      Delegert saksnr. 325/23

## 64/14/1 - Dispensasjon og igangsetningsløyve for tilbygg til hytte. Kommunedelplan for Geilo

Byggeplass: Gamle Skurdalsvegen 75

**Tiltakshaver:** Finn Louis Engelsen      **Adresse:** Finnhaugvegen 1/ 0751 OSLO  
**Søker:** Sven Gundersen      **Adresse:** Pb. 6134/ 5892 BERGEN  
**Tiltakstype /** 161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning /  
**Tiltaksart:** Tilbygg – Fritidsformål under 50 m<sup>2</sup>

Søknad motteke: 17.12.2022			
Grad av utnytting	Matrikkelareal	Bruksareal (BRA)	Bygd areal (BYA)
150 m <sup>2</sup> BRA	Noverande hytte: 54 m <sup>2</sup> Tilbygg: 27 m <sup>2</sup>	Noverande hytte: 61m <sup>2</sup> Tilbygg: 27 m <sup>2</sup> Utomhus parkering: 27 m <sup>2</sup>	Hytte: 99 m <sup>2</sup>

### VEDTAK:

1.

Med heimel i plan- og bygningslovas § 19-2 blir det for eigedomen 64/14/1 gjeve dispensasjon frå det generelle byggeforbodet for tiltak knytt til fritidsbygg i LNF-område i kommunedelplanen for Geilo, for tilbygg til hytta på eigedomen.

Grunngjevinga er at tilbygget er til hytte der det i nærområdet alt er oppført fleire hytter, og utvidinga fører til ein storleik som i all hovudsak vil vera mindre enn for desse. Snaue 100 meter vest for hytta ligg områdeplanen for Vestlia reiselivsområde, som opnar for ei større hytteutbygging. Med denne plasseringa, vil ein dispensasjon ikkje vera ein vesentleg tilsidesetting av føremålet med å avsette området til LNF. Fråvær av ulemper for samfunnsinteressene gjer at dei personlege fordelane er funne å vera fullnøyande for at det andre vilkåret for å kunne gjera vedtak om dispensasjon er til stades.

Det er eit vilkår for dispensasjonen at det nyttast farge- og materialval som dempar eksponeringsgraden i landskapet.

2.

Med heimel i plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 21-4 blir søknaden om igangsettingsløyve for tilbygg til hytte godkjent på fylgjende vilkår:

1. Dersom det under anleggsarbeid vert treft på automatisk freda kulturminne, eksempelvis i form av helleristingar, brend leire, keramikk, flint, groper med trekol og/eller brend stein, slagg etter jernframstilling osv., skal arbeidet straks stoppast og fylkeskommunen varslast, jf. lov om kulturminne av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminnelova) § 8.
2. Løyvet fell bort om arbeidet ikke er satt i gang innan 3 år. Det samme gjeld om arbeidet stansar i lenger tid enn 2 år. Jf. plan- og bygningslovas (pbl.) § 21-9.
3. Rivings- og bygningsavfall skal leverast til godkjent mottak.
4. Før tiltaket blit tatt i bruk må det sendast inn søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest. Jf. pbl. § 21-10.

<b>Erklæring av ansvarsrettar:</b>
------------------------------------

Ansvarlig søker er ansvarleg for at tiltaket er dekt med ansvarsrettar for SØK, PRO, UTF og eventuelt KONT. Jf. pbl. § 23-4. Ansvarleg søker skal syte for at kommunen til kvar tid har den oppdaterte gjennomføringsplanen, se til at alle ansvarsområder er dekt og at endringar, manglar og opphør av ansvarsretter meldast til kommunen. Jf. SAK10 § 12-2 bokstav d, jf. pbl. § 23-8.
---

Jf. § 23-3 i pbl. kan kommunen frata føretak ansvarsrett. Ansvarsrett fell bort ved vedtak om ferdigattest, men kommunen kan gje pålegg om retting eller utbedring innan fem år etter at det er gjeve ferdigattest.

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

**Saksopplysingar:**

Det er ynskje om utviding av hytta på eigedomen 64/14/1 med eit tilbygg, slik at bruksarealet for dette bygget blir om lag 88 m<sup>2</sup> BRA. Eigedomen ligg i LNF-område i kommunedelplanen for Geilo, og det er sendt inn søknad om dispensasjon frå dette arealføremålet for gjennomføring av planane. Dispensasjonssøknaden er grunngjeve med at det er fleire hytter i nærområdet, der desse hyttene er større enn hytta på eigedomen i dag. Også etter tilbygging vil storleiken vera moderat, og godt innanfor utnyttingsgraden og krav til utforming av hytter i område avsett til det i kommunedelplanen.

Det ligg føre samtykke for nærføring til grense mot nabo, for ei plassering av tilbygget inntil 1 meter frå grensa.

-

Det vart bede om fråsegn til søknaden om dispensasjon frå Statsforvaltaren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommunen.

Statsforvaltaren har inga særlege merknader i høve til ei vurdering opp mot nasjonale og viktige regionale interesser.

Fylkeskommunen peikar på at kartgrunnlaget viser bekk like sør for tiltaket, og ber kommunen sjå til om det ev. er byggegrense mot denne bekken som må dispenseras frå. Det blir og vist til presedensverknaden eit ev. dispensasjon kan føre til, og at det vil vera naturleg at det ved ei ev. imøtecoming av søknaden blir satt vilkår om material og fargeval som gjev eit avdempa og naturtilpassa fasadeuttrykk. Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne i området, men det blir bede om at det eit ev. vedtak om igangsettingsløyva vart satt vilkår knytt til kulturminnelovas § 8.

### **Vurdering:**

Ein søknad om dispensasjon handsamast etter reglane i plan- og bygningslovas § 19-2. Det er her m.a. krav om at for å kunne gje dispensasjon må denne ikkje vesentleg setja til side føremålet bak planføresegn eller arealbruk vist i plan, og fordelane med å gje dispensasjon skal vera klart større enn ulempene. Med fordelar er det i hovudsak meint i høve til samfunnsinteressene.

Tilbygget er til hytte der det i nærområdet alt er oppført fleire hytter, og utvidinga fører til ein storleik som i all hovudsak vil vera mindre enn for desse hyttene. Snaue 100 meter vest for hytta ligg områdeplanen for Vestlia reiselivsområde, som opnar for ei større hytteutbygging. Med denne plasseringa vil ein dispensasjon ikkje vera ein vesentleg tilsidesetting av føremålet med å avsette området til LNF, og denne plasseringa gjer og at faren for presedens ved eit vedtak om dispensasjon vurderast å vera liten.

For alle saker som vedkjem naturmangfaldet fylgjer det av naturmangfaldlova § 7 at prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8-12 skal leggast til grunn som retningsliner ved utøving av offentleg mynde. Det skal gå fram av avgjerda korleis desse prinsippa er vurderte og vektlagt i saka. Det er sjekka ut i Naturbasen til Miljødirektoratet og i Artsdatabankens artskart. Det vart ikkje registrert prioriterte artar, truga eller nær truga artar eller truga eller nær truga naturtypar som blir rørt ved av dette tiltaket. Det er ikkje kjende registreringar av spesielle naturverdiar i området nær omsøkt tiltak. Bekk sør for eigedomen har ikkje heilårsvassføring, og i dette området med bygningar plassert nærere bekken enn tiltaket. Tiltaket ligg i vernskogområde, men har inga negative konsekvenser for denne.

Kunnskap om økosystem, naturtyper og artar samt verknad for desse vurderes som godt nok i høve til tiltakets omfang. Tiltaket gjeld tilbygg til hytte og verkar ikkje inn på naturmangfald i nemnade grad, jf. naturmangfaldslovas § 8 og det blir dermed ikkje gjort nærare vurdering etter §§ 9 til 12. Dei miljørettslege prinsippa i naturmangfaldlova om å fatte offentlege vedtak, vert vurdert til og vere oppfylt.

Med helsing

Kamilla Holberg Mjøsund  
Mjøsund  
leiar plan og utvikling

Borgar Underdal  
byggesaksbehandlar

Elektronisk godkjent uten signatur

#### Vedlegg

- 1 Følgrebrev Hol kommune.pdf
- 2 Skjema
- 3 Situasjonsplan nye forhold rev
- 4 Plan og fasader nye forhold rev
- 5 Snitt nye forhold

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

Postboks 325

#### **Høve til å klage**

Vedtaket kan klagast på til Statsforvaltaren i Oslo og Viken. Klagefristen er 3 veker, rekna frå den dagen vedtaket kom fram. Klage vert å sende til Hol kommune, Ålmannvegen 8, 3576 HOL. Eit søksmål eller erstatningskrav kan ikkje fremjast utan at klageretten er nytta, jf. forvaltingslova § 27b. De må opplyse kva for vedtak de klager på, endringar de ynskjer, og dei grunnar klagen støttar seg på. Klagen må vera underskriven. De vert og bede om å opplyse når vedtaket vart motteke, om det er uklart om klagefristen har gått ut.

Sjølv om det er høve til å klage, kan vedtaket vanlegvis gjennomførast straks. De kan søkja om å få utsett iverksetjing til klagefristen er ute, eller til klagen er handsama. Vedtak om utsatt iverksetjing kan ikkje klagast på.