



Mottaker
INGENIØR E.L. BJELLAND AS
Solbakken 19
5038 BERGEN

Deres ref.

Vår ref.
19/00756-4Dato
20.06.2019Delegert sak
Utvalg for plan og utvikling

64/356 TILBYGG TIL FRITIDSBOLIG, SKURDALSVEGEN 108, GEILO, DISPENSASJON OG RAMMETILLATELSE

Byggeplass: Skurdalsvegen 108

Tiltakshaver: Arvid Hovland **Adresse:** Nordre Nattlandsfjelle 107/5098 BERGEN
Søker: INGENIØR E.L. BJELLAND AS **Adresse:** Solbakken 19/5038 BERGEN
Tiltakstype / 161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning / Endring av bygg ikke bolig
Tiltaksart: - utvendig tilbygg større enn 50 m²

Søknad om rammetillatelse mottatt:		Andre opplysninger:	
Grad av utnyttning	Matrikkelareal	Bruksareal (BRA)	Bygd areal (BYA)
182 m ² BYA	75 m ²	75 m ²	76 m ²

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon i fra kommunedelplan for Geilo punkt 2.1.2 for å utnytte eiendommen med 166 m² BRA inkludert 36 m² til utvendig parkering. Det legges avgjørende vekt på praksisen for dispensasjon under kommunedelplan for Geilo. Praksisen tillater at parkeringsarealet på 36 m² kan komme i tillegg til utnyttningen på 150 m² BRA bygningssmasse. Dette samsvarer også med kommuneplanens arealdel der utnyttingsgraden for fritidseiendommer er 186 m² BYA inkludert parkering. Det forutsettes at eiendommen disponerer to vinterbrøytede parkeringsplasser.

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

1. Søknad om igangsettingstillatelse må innsendes og godkjennes før arbeider kan startes.
2. Tiltaket må utføres i henhold til Plan- og bygningsloven, gjeldende forskrifter og de lokale bestemmelser.
3. Det må foreligge godkjenning for sanitærabonnement fra Hol kommune og tilkopping til godkjent vann- og avløpsnett.

4. 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.

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.

Arvid Hovland gis personlig ansvarsrett som selvbygger jfr søknad datert 04.02.19.

Følgende tegninger godkjennes:

Type tegning	Dato	Tegn.nr/merket.
Situasjonsplan	10.01.19	D
Terrengsnitt	10.01.19	E7
Fasadetegninger	10.01.19	E3 og E4
Snitt	10.01.19	E6
Plantegninger	10.01.19	E5

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

Saksopplysninger

Det søkes dispensasjon i fra kommunedelplan for Geilo punkt 2.1.2 for at parkeringsareal kan komme i tillegg til utnyttelsesgraden for området. Det søkes om tilbygg til fritidsbolig. Dersom søknaden godkjennes vil bebyggelsen inkludert parkering få ett bruksareale lik 166 m². I følge kommunedelplanen skal ikke samlet bygningsmasse overstige 150 m² BRA. I utregningen av samlet bruksareal skal et parkeringsareal på 36 m² (to plasser) inngå i beregningsgrunnlaget jf. TEK17 §§ 5-4 og 5-7. Planen forstås slik at parkeringsareale er inkludert i de 150 m². fritidsboliger kan da maksimalt ha et bruksareal på 114 m².

Søkers argumenter:

Viser til tidligere innsendte søknad der kun 1 parkeringsplass ble lagt til grunn for arealberegningen, samt mottatt foreløpig svar datert 09.05.2019. Oversender med dette søknad om dispensasjon som følger:

Det søkes om dispensasjon fra arealkravet gitt i kommunedelplanen for Geilo som krever 2 parkeringsplasser (36 kvm) Vi har i opprinnelig søknad kun medregnet 1 parkeringsplass og søker derfor om dispensasjon fra kommunedelplanens arealbestemmelser. Bygningens arealer under 150 kvm.

t følge PBL S 19.2 om dispensasjon, kreves det at tiltaket ikke, i vesentlig grad, tilsidesetter lov- og bestemmelser og at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Vi mener at PBL's krav og hensikt er ivaretatt.

Nabomerknader:

Det foreligger ingen nabomerknader.

Forhold til overordnet plan:

Tomta er markert som nåværende byggeområde fritidsbebyggelse i Kommunedelplan for Geilo.

1.2 Kravet om reguleringsplan gjeld ikkje for tomt med fritidsbygg i noverande byggeområde for fritidsbygg. Innanfor desse områda kan eksisterande fritidsbygg utvidast innanfor rammene for LNF-SF. Ved utviding skal det dokumenterast vinterparkering.

2.1.2 Samla bygningsmasse skal ikkje overstige BRA = 150 m². På kvar tomt kan det i tillegg til hovudbygget byggjast eit anneks (sidebygg som funksjonelt fungerer saman med hovudbygget) på inntil 30 m² bruksareal (NS3940).

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.

Tilsidesettelse av formålet med bestemmelsen

Dispensasjon fra beregning av parkeringsareal inkludert i utnyttelsesgraden:

Formålet med bestemmelsen i punkt 2.1.2 i kommunedelplan for Geilo er å begrense utnyttelsen av fritidseiendommer innenfor visse rammer. Det søkes om å bygge et tilbygg til fritidsbolig ett BRA på 75 m² i tillegg til eksisterende hytte på 57 m² og et parkeringsareal på 36 m². Totalt bruksareal vil bli 166 m². I følge planbestemmelsene skal ikke samlet bygningsmasse overstige 150 m² BRA. Parkeringsareal skal inkluderes i beregningen av bruksareal jf. TEK17 §§ 5-4 og 5-7.

For å kunne gi dispensasjon fra planbestemmelsen punkt 2.1.2, skal ikke hensynet bak bestemmelsen bli vesentlig tilsidesatt, jf. § 19-2 andre ledd. Utnyttingen av den aktuelle eiendommen ligger innenfor en etablerte dispensasjonspraksisen under kommunedelplan for Geilo. Det er i tidligere gitte dispensasjoner fra utnyttelsesgraden lagt vekt på at intensjonen bak bestemmelsen ikke er at en i kommunedelplanen skal ha strengere maksimalgrenser enn i andre deler av kommunen. Det er naturlig at parkeringsarealet kommer i tillegg, se kommuneplanens arealdel for Hol der maksimal grense for samlet bygningsmasse er i kommuneplanen 150 m² BYA. Parkering kommer i tillegg og total utnyttelsesgrad er 186 m² BYA. Vanlig forståelse av utnyttelsesbegrepene og grad av utnytting brukt i andre deler av kommunen tilsier at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Fordeler og ulemper

Etter § 19-2 andre ledd er det videre et krav om at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Det er klart store fordeler for tiltakshaver å få bygge ut fritidsboligen.

Fordelene skal likevel primært knyttes til offentlighensyn som planen og loven skal ivareta.

Hol kommune er en stor reiselivskommune og har en betydelig andel hytter. For at kommunen skal utvikles og være attraktiv er det viktig at hytter kan utvikles og fornyes slik at de i større grad blir brukt. I dette tilfelles anses det som naturlig og nødvendig.

Kommunen kan ikke se at dispensasjonen innebærer noen vesentlige ulemper. Dispensasjon fra utnyttelsesgraden i kommunedelplanen er gitt flere ganger og likebehandlingsprinsippet i forvaltningsretten gjør seg gjeldende.

Naturmangfoldloven

Det må som en del av saksbehandlingen redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp. Eiendommen er i dag bebygd som fritidseiendom og er i kommunedelplan for Geilo markert som nåværende bygge-område for fritidsbebyggelse, det anses derfor som unødvendig å vurdere disse prinsippene.

Samlet vurdering

Hol kommune har etter en samlet vurdering kommet til at søknaden innvilges. Ved søknad om dispensasjon fra beregning av parkeringsareal inkludert i utnyttelsesgraden legges det vekt på dispensasjonspraksisen som er etablert i kommunen for lignende saker. Det forutsettes at eiendommen disponerer to vinterbrøytete parkeringsplasser.

Med hilsen

Trond B. Augunet
Leder plan og utvikling

Ola Tore Kirkeluten
Byggesaksbehandler

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen 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.