



Mottaker
Niras Norge AS
Terminalen 9
3414 LIERSTRANDA
Norge

Deres ref. Vår ref. Dato Delegert sak
19/03379-7 10.06.2020 Utvalg for plan og utvikling

68/22 - Tilbygg til hytte. Dispensasjon frå takvinkel, endringsløyve og igangsettingsløyve for resten av tiltaket

Byggeplass: Gullsteinvegen 201

Tiltakshaver: Madelene Jordsjø **Adresse:** Søråshøgda 215/ 5235 RÅDAL
Søkar: Niras Norge AS **Adresse:** Lervigsveien 25/ 4014 STAVANGER
Tiltakstype / 161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning / Endring av bygg ikke bolig
Tiltaksart: - tilbygg større enn 50 m²

Søknad motteke:8.6.2020			
Grad av utnytting	Matrikelareal	Bruksareal (BRA)	Bygd areal (BYA)
150 m ² BRA	Eks.hytte: 45 m ² Tilbygg hytte: 57 m ²	Eks. hytte: 45 m ² Tilbygg hytte: 59 m ² Parkeringsareal: 36 m ²	Eks.hytte: 50 m ² Tilbygg hytte: 62 m ² Parkeringsareal: 36 m ²

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslovas § 19-2 blir det gjeve dispensasjon frå krav i planføresegn pkt.2.1.2 til kpmunedelplan for Geilo om at takvinkel skal vera mellom 22 og 32 grader, for oppføring av tilbygg til hytte med ein takvinkel på 16.6 grader.

Grunngjevinga er at takutforminga fører til ei betre tilpassing til den eksisterande hytte som har tak med same takvinkel som tilbygget. Føremålet bak planføresegna blir med dette ikkje vesentleg satt til side, og dei visuelle fordelane med denne tilpassinga til eksisterande bygg gjer at fordelane er større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-3 og 21-4 blir det gjeve igangsettingsløyve for oppføring av tilbygg til hytte. Løyve er gjeve på fylgjande vilkår:

1. Dersom det under anleggsarbeidet eller anna verksemd dukkar opp automatisk freda kulturminne, må arbeidet straks stogkast og kulturavdelinga i fylkeskommunen varslast. Jf. kulturminneloven § 8.2.
2. Løyvet fell bort om arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjeld om arbeidet stansar i lenger tid enn 2 år. Jf. plan- og bygningslovas (pbl.) § 21-9.
3. Tiltaket må utførast i samsvar med teknisk forskrift. Forslag til støyreducerande tiltak må gjennomførast.
4. Bygningsavfall og overskottsmasser skal leverast til godkjent mottak.

Erklæring av ansvarsrettar:

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. matrikkellova § 25, 1. lekk.

Saksopplysninger:

I sak 19/03379-4 den 26.9.2019 vart det gjeve rammeløyve for tilbygg til hytte og oppføring av anneks, og igangsettingsløyve for grunn- og fundamentarbeid.

Det er no sendt inn søknad om igangsettingsløyve for resten av tiltaket, der annekset no ikkje lenger er aktuelt å bygge. Noverande hytte har takvinkel på 16,6 grader, og tilbygget er planlagt med same takvinkel. Da kommunedelplanen for Geilo har føresegn om at takvinkel skal vera mellom 22 og 32 grader, er det søkt om dispensasjon frå dette kravet.

Eigedomens plassering i høve til jernbanen utløyser krav om dokumentasjon på at krav til støynivå gjeve i kommunedelplanen er stetta, og det er blitt utført ei vurdering av støytilhøva og lagt fram forslag til støyreducerande tiltak.

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 lovtekst, forskrift, planføresegnene eller arealbruken vist i plan, og fordelane med å gje dispensasjon skal vera klart større enn ulempene. Med fordelar er det primært meint i høve til samfunnsinteressene.

Søknaden om dispensasjon er godt grunngjeve, og ei god tilpassing til eksisterande bygg må vega tyngre enn eit generelt krav i planføresegn. Utføringa må vurderast til å ikkje føre til ei vesentleg tilsidesetting av føremålet med denne planføresegna. Det er fordel for samfunnsinteressene at eit tiltak framstår på ein visuelt god måte, og rådmannen kan ikkje sjå at det er ulemper for samfunnsinteressene at det blir gjeve dispensasjon i denne saka.

Med helsing

Trond B. Augunset
leiar plan og utvikling

Borgar Underdal
byggesaksbehandlar

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Høve til å klage

Vedtaket kan påklagast til Fylkesmannen i Oslo og Viken. Klage skal stilast til Fylkesmannen, men skal sendast til kommunen. Klagefristen er 3 veker, rekna frå den dagen vedtaket kom fram. De må opplyse datoen for mottak av vedtaket, kva for vedtak de klager på, endringar de ynskjer, og dei grunnar klagen støttar seg på. Klagen må vera underskriven.

Sjølv om det er høve til å klaga, kan vedtaket vanlegvis gjennomførast straks. De kan søkja om å få utsatt iverksetjing til klagefristen er ute, eller til klagen er handsama. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikkje påklagast.