



H-HEMRE BYGGFIRMA AS
Romslovegen 101
5264 GARNES
Norway

Deres ref.

Vår ref.
2022/1412-13Dato
18.04.2023

69/66 Tilbygg, Gullsteinvegen 234, Geilo, Dispensasjon og igangsettingstillatelse

Saksnr:	Behandlet i:
306/23	Utvalg for plan og utvikling
306/23	delegert

Tiltakshaver:	Reinert Kielland Grindvik	Adresse:	,
Søker:	H-Hemre byggfirma AS	Adresse:	,
Tiltakets art:	Tilbygg fritidsbolig	Bruksareal:	46,4 m ²

Søknad mottatt: 11.05.2022 / 02.09.2022		Utslippstillatelse gitt: 09.03.2023	
Grad av utnyttning	Matrikkelareal (BRA)	Bruksareal (BRA)	Bygd areal (BYA)
157,9 m ² BRA	46,4 m ²	46,4 m ²	55,4 m ²

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon fra utnyttelsesgraden i Kommunedelplan for Geilo, slik at eiendommen kan utbygges som omsøkt.

Dispensasjonen knyttes til tegninger godkjent nedenfor.

Det legges vekt på at presedens fra tidligere saker der det er gitt dispensasjon for utnyttelsesgrad i kommunedelplan for Geilo.

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

- 1 Vedlegg D.pdf
- 2 Vedlegg E.pdf

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

Saksopplysninger

Det søkes dispensasjon fra kommunedelplan for Geilo der utnyttingsgrad for fritidseiendommer er 150 m² BRA.

Søkers argumenter:

Hensynet bak bestemmelsene er å sørge for at det ikke oppføres for store fritidseiendommer i kommunen. Den omsøkte fritidsboligen har i da et areal på 68 m² (BRA) og utvendig bod er på 7,5 m². Totalt 75,5 m². Planlagt tilbygg er på 46,4 m² (BRA) og totalt blir dette 121,9 m² (BRA). Parkeringsareal for to biler utgjør 36 m² og medberegnet dette blir arealet (BRA) 157,9 m². Som vist over er det en mindre overskridelse på ca. 8 m² det nå søkes om dispensasjon fra kommunedelplanen for, hovedsakelig på grunn av kravet om to parkeringsplasser. Sett hen til dette, vil etter vårt syn ikke en dispensasjon tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det ønskes dispensasjon fra. Fritidsboligen er i dag i dårlig stand og trenger nødvendig vedlikehold. I den sammenheng ønsker tiltakshaver også å oppføre et lite tilbygg. I lys av dette, foreligger det etter vår vurdering en tilstrekkelig overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det bes om at det innvilges dispensasjon fra kommunedelplan for Geilo med PlanID 40012010. Vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er etter vårt syn oppfylt.

Høringsuttalelser:

Saken er ikke sendt på høring da kommunen mener at den ikke berører regionale eller statlige myndigheters interesser eller ansvarsområder.


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

Det søkes om dispensasjon fra utnyttelsesgrad gitt i kommunedelplan for Geilo. Kommunen viser til vedtak i sak 15/01669 og det legges til grunn at denne saken, sammen med andre saker som



omhandler utnyttelsesgrad i kommunedelplan for Geilo, danner presedens. Det vil si at parkeringsareal kan komme i tillegg til utnyttelsesgraden på 150 m² BRA, slik at eiendommen kan utnyttes med 186 m² BRA inkl. parkering.

Fordeler og ulemper

Det er de offentlige fordelene som skal vektlegges ved en dispensasjon: Kommunen kan her ikke se at de foreligger noen offentlige fordeler eller ulemper ved å innvilge en dispensasjon.

Naturmangfoldloven.

Det må som en del av saksbehandlingen redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp.

Hol kommune kan ikke se at det er nødvendig å vurdere naturmangfoldloven da det her dreier seg om et tilbygg til en eksisterende fritidsbolig og som ligger i et område med flere andre fritidsboliger.

Samlet vurdering:

Hol kommune har etter en samlet vurdering kommet til at det bør gis dispensasjon fra Kommunedelplan for Geilo for å bygge omsøkte tilbygg til fritidsboligen.

Det gis dispensasjon fra utnyttelsesgraden slik at eiendommen kan utbygges som omsøkt og at eiendommen vil få en utnyttelse på 157,9 m² BRA inkl. parkering.

Det legges vekt på at presedens fra tidligere saker der det er gitt dispensasjon for utnyttelsesgrad i kommunedelplan for Geilo.

Med hilsen

Kamilla Holberg Mjøsund
Leder plan og utvikling

Ola Tore Kirkeluten
Byggesaksbehandler

Elektronisk godkjent uten signatur

Klagemulighet

Dette vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken. Klagefristen er tre uker fra den dagen vedtaket ble mottatt. Klage skal sendes til Hol kommune, 3576 Hol. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b.

De må opplyse hvilket vedtak klagen gjelder, endringer de ønsker, og hvilke grunner klagen støtter seg på. Klagen må være underskrevet. De blir også bedt om å opplyse når vedtaket ble mottatt dersom de klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute.

Selv om det er mulighet til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det kan søkes om å få utsatt iverksetting til klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages.
