

Remi Lampe

Frams Vei 5  
5067 Bergen

Vår ref 2021/3174-4	Deres ref	Dato 10.08.2021	Delegert til Utvalg for plan og utvikling delegert	Delegert saksnr. 1301/21
------------------------	-----------	--------------------	---	-----------------------------

## 72/92/0/0 Tilbygg og fasadeendring, Skurdalsvegen 166, Geilo - Dispensasjon og rammetillatelse

### VEDTAK I

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 blir det gitt dispensasjon fra utnyttingsgrad satt i pkt. 2.1.2 i bestemmelsene til kommunedelplan for Geilo for oppføring av tilbygg som øker hyttas areal til 143 m<sup>2</sup> BRA. Dispensasjonen gjelder for overskridelsen av målbart areal til to biloppstillingsplasser på 36 m<sup>3</sup>. Begrunnelsen for dette er at det var kommunedelplanens intensjon at utvendig parkeringsareal skulle komme i tillegg til bruksarealet til bygning(ene) på en eiendom. Det er gitt flere lignende dispensasjoner innenfor planområdet, og denne saken skiller seg ikke ut fra disse. Fraværet av ulempene for samfunnsinteressene er vurdert å være tilfredsstillende til at vilkårene for dispensasjon er tilstede.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 blir det gitt dispensasjon fra kommunedelplanens pkt. 3.1, byggeforbud langs vassdrag. Det tillates oppført et tilbygg på 72 m<sup>2</sup> BRA i tilknytning til eksisterende hytte. Det legges vekt på at tilbygget vil ligge lenger bort fra vannet enn eksisterende hytte.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 blir det gitt dispensasjon fra kravet om takvinkel i kommunedelplanens pkt. 2.1.1. Det legges vekt på at tilbygget har samme takvinkel som eksisterende bygning.

<b>Søknad om rammetillatelse mottatt: 27.04.2021</b>		<b>Andre opplysninger:</b>	
<b>Komplett søknad mottatt: 18.08.2021</b>			
<b>Grad av utnytting</b>	<b>Matrikkelareal</b>	<b>Bruksareal (BRA)</b>	<b>Bygd areal (BYA)</b>
Maks. BRA 150 m <sup>2</sup> + 36 parkering etter dispensasjon	Eksisterende: 71 m <sup>2</sup> Tilbygg: 72 m <sup>2</sup>	Eksisterende: 71 m <sup>2</sup> Tilbygg: 72 m <sup>2</sup>	Tilbygg: 78 m <sup>2</sup>
Eksisterende: 71 m <sup>2</sup>			

Tilbygg: 72 m <sup>2</sup> Parkering: 36 m <sup>2</sup> <b>Totalt: 179 m<sup>2</sup></b>			
--	--	--	--

## VEDTAK II

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4 blir rammesøknad for oppføring av tilbygg gitt på følgende vilkår:

- Tiltaket må utføres i henhold til plan- og bygningsloven, gjeldende forskrifter og lokale bestemmelser.
- Det må foreligge godkjenning for sanitærabonnement fra Hol kommune og tilkopling til godkjent vann- og avløpsnett.
- Tillatelsen faller bort etter 3 år, jf. 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, KNT, mv., 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.

Godkjenningene gjelder så lenge det enkelte prosjektet varer. Godkjenningene kan trekkes tilbake i samsvar med plan og bygningsloven § 22-4.

### Følgende tegninger godkjennes:

Type tegning	Tegn. nr/merket	Dato
Situasjonsplan	00.001	27.04.2021
Fasader	30.002	27.04.2021
Kart avløp		25.06.2021
Snittegninger/ Terrengsnitt	20.001 SP 20.001	27.04.2021 7.04.2020
Plantegninger	10.002	27.04.204

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

### Saksopplysninger

Det søkes dispensasjon for tilbygg til fritidsbolig innenfor byggeforbudet langs vann og vassdrag, samt dispensasjon for overskridelse av maks tillatt utnyttelse ved anleggelse av to parkeringsplasser på 36 m<sup>2</sup> BRA. Videre søkes det om dispensasjon fra kravet om takvinkel i kommunedelplanen.

Det omsøkte tiltaket ligger mindre enn 50 m fra fylkesveg. Det er søkt om dispensasjon fra veglova § 29. Viken fylkeskommune har innvilget dispensasjonen.

### Søkers argument

#### *Utnyttelsesgrad*

I kommunedelplanen står det at samlet bygningsmasse ikke skal overstige 150 m<sup>2</sup> BRA, men det står ikke at parkeringsarealet på min 2 plasser (36 m<sup>2</sup>) kommer i tillegg til dette arealet. Vi søker om utvidelse av eksisterende fritidsbolig, som etter omsøkte tiltak vil ha et areal på 143 m<sup>2</sup> BRA og 36 m<sup>2</sup> parkering. Det totale BRA er over det som er tillatt i kommuneplanen, samtidig som at

bygningmassen er innenfor det godkjente arealet. Vi søker dermed om dispensasjon fra kommunedelplanen vedrørende utnyttelsesgrad, da utnyttelsen vil være på totalt 179 m<sup>2</sup> inkl. parkering.

#### *Avstand til vassdrag*

I kommunedelplanen er byggegrensen 100 m fra vassdrag. Bekken som renner ca 45 m sør for den eksisterende hytten er regnet som del av et vassdrag, og det er derfor byggegrense på 100 m fra denne. Vi antar at hensynet bak bestemmelsen er å verne om natur og biologisk mangfold, unngå at bebyggelse er til hinder for friluftsliv og allmenn ferdsel langs vassdrag og at tiltak ikke gir større endringer av avrenningen i nedbørsfelt.

Den omsøkte hytten ligger i dag 45 m fra det som på kartet er markert som en bekk, men den er mer eller mindre gjengrodd i dag. Det nye tilbygget er plassert på motsatt side av bygget, hvilket vil si at avstanden til bekken vil være uendret.

Det omsøkte tiltaket er tilbygg til eksisterende hytte på en stor eiendom og med LNF-områder rundt. Et mindre tiltak her vil ikke ha betydning for avrenning i nedbørsfeltet, det vil ikke være til hinder for friluftsliv langs vassdraget, og da avstanden til bekken ikke endres mener vi at tiltaket ikke vil ha betydning for natur og biologisk mangfold i og langs bekken.

Fordelene ved det omsøkte tiltaket er at det vil etableres en romslig familiehytte med plass til storfamilien i nærheten av natur og friluftsområder. Ulempen vil være at de bebyggede arealet på eiendommen økes noe, men dette er samtidig bare en utvidelse av eksisterende hytte, og gir for eksempel ikke økning i kjøre- eller parkeringsareal på eiendommen. Eiendommen er stor og det vil være mye uberørt terreng igjen rundt hytten. Vi mener hensynet vak bestemmelsene ikke blir tilsidesatt i det omsøkte tiltaket og at dispensasjonene bør kunne innvilges.

#### *Takvinkel*

Takvinkel på eksisterende tak på hytten er 12 grader. Tilbygget er planlagt og omsøkt med 12 grader for å harmonere og videreføre eksisterende takvinkel.

Denne takvinkelen på 12 grader samsvarer ikke med Kommuneplanens bestemmelser hvor takvinkel skal være mellom 22- 35 grader. Derfor søkes med dette om dispensasjon.

Viser til pkt 2.1. e) i Kommuneplanens bestemmelser; Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med omkringliggende bygg. Som hovedregel skal benyttes naturmaterialer og mørke jordfarger på tak og fasader.

Viser til Kommuneplanens arealdel side 7; Utforming og plassering av bygninger; Mønehøyde, takvinkel, form og materialbruk tilpasses nærliggende bygninger.

#### Forhold til overordnet plan

Kommunedelplan for Geilo, avsatt til nåværende fritidsbebyggelse. Kommunedelplanens bestemmelser angir at samlet bygningsmasse ikke skal overstige BRA = 150 m<sup>2</sup>. Mønehøyden fra gjennomsnittlig planert terreng skal ikke overskride 5,5 m og takvinkelen skal være mellom 22-32 grader.

#### Høringsuttalelser

Saken er ikke sendt på høring til regionale eller statlige myndigheter. Tilbygget skal ikke bygges nærmere vann eller vassdrag enn eksisterende fritidsbolig. Vedlagt søknaden er tillatelse til

dispensasjon fra byggegrense fra fylkesveg 40 fra Viken fylkeskommune for å føre opp tilbygg tilknyttet eksisterende hytte.

### **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 bygningslovens kap. 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 i saken. Videre må en eventuell dispensasjon kunne begrunnes nøye ut fra konkrete forhold i saken, for å unngå at det skapes uheldig presedensvirkning.

### Tilsidesette formålet med bestemmelsen

#### *Avstand vann og vassdrag*

Det søkes om dispensasjon fra byggeforbudet langs vann og vassdrag. Avstanden fra eksisterende bebyggelse er ca 45 m<sup>2</sup>. Tilbygget kommer ikke nærmere bekken enn eksisterende bebyggelse. Formålet med bestemmelsen om byggeforbud langs vann og vassdrag er blant annet å sikre allmennhetens tilgang. Hol kommune mener formålet med bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjonen. Det legges vekt på at tilbygget ikke kommer nærmere bekken enn eksisterende fritidsbolig.

#### *Utnyttelse*

Det søkes dispensasjon fra maks tillatt utnyttelse i kommunedelplan for Geilo for anleggelse av to parkeringsplasser på 36 m<sup>2</sup>. Begrunnelsen for dette er at det var kommunedelplanens intensjon at utvendig parkeringsareal skulle komme i tillegg til bruksarealet til bygning(ene) på en eiendom. Det er gitt flere lignende dispensasjoner innenfor planområdet, og denne saken skiller seg ikke ut fra disse. Fraværet av ulempene for samfunnsinteressene er vurdert å være tilfredsstillende til at vilkårene for dispensasjon er tilstede.

#### *Takvinkel*

Det søkes om en takvinkel for tilbygg som er rundt 12 grader. Formålet med bestemmelsen om takvinkel er basert på estetiske vurderinger, vurdering av fjernvirkning samt bestemmelse av volum på bygninger. Hol kommune mener imidlertid formålet med bestemmelsen ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjon. Det legges vekt på at tilbygget vil få samme takvinkel som eksisterende fritidsbolig. Kommunen mener dette gir en bedre helhetlig sammenheng mellom byggene slik at det er naturlig. Det endrer heller ikke dagens situasjon.

### Fordeler og ulemper

Ved en dispensasjonsvurdering er de offentlige fordelene som skal vektlegges. Hol kommune mener at det ikke er noen offentlig fordel ved å tillate å bygge innenfor 100-metersbeltet. Det legges imidlertid vekt på at tilbygget ikke vil komme nærmere bekken enn eksisterende hytte. Kommunen kan heller ikke se at det er noen offentlige fordeler ved å dispensere fra utnyttelsesgraden, men mener dispensasjonen innebærer en likebehandling av lignende saker innen planområdet, og at dette må vektlegges. Når det gjelder takvinkel kan ikke kommunen se at det foreligger noen offentlige fordeler eller ulemper med tiltaket. Det legges til grunn at tilbygget bruker samme takvinkel som eksisterende fritidsbolig, og at dette anses som hensiktsmessig for den samlede utformingen og estetikken. Det vil innebære uhensiktsmessige store kostnader å heve takvinkelen på eksisterende hytte, og den ville da blitt mer ruvende i terrenget.

### Naturmangfoldloven

Det må som en del av saksbehandlingen redegjøres for hvordan prinsippene i naturmangfoldloven (nml) §§ 8-12 er vurdert og fulgt opp. Hol kommune har sjekket tilgjengelige databaser (artsdatabase og naturbase.no) og kan ikke se at tiltaket kommer i konflikt med de prinsippene som nml skal ivareta. Hol kommune mener faren for en «bit-for-bit»-nedbygging er liten i og med at eiendommen allerede er bebygd. Situasjonen endres ikke nevneverdig for eiendommen ved å innvilge dispensasjonene.

### **Samlet vurdering**

Hol kommune har etter en samlet vurdering kommet til at det kan gis dispensasjon fra byggeforbud langs vann og vassdrag. Det legges vekt på at tilbygget ikke kommer nærmere vannet enn eksisterende hytte. Det gis videre dispensasjon til overskridelse av maks tillatt utnyttelse for anleggelse av to parkeringsplasser på 36 m<sup>2</sup>. Det legges vekt på at kommunedelplanens intensjon er at utvendig parkeringsareal skulle komme i tillegg til bygningen(ene)s bruksareal på eiendommen. Hol kommune har videre kommet til at det kan gis dispensasjon fra krav til takvinkel i kommunedelplanens bestemmelser. Det legges vekt på at tilbygget har samme takvinkel som eksisterende fritidsbolig.

Med hilsen

Trond B. Augunset  
Trond B. Augunset  
Leder plan og utvikling  
Leder

Ingrid Olsen Tormodsgard  
Arealplanlegger

*Godkjent og ekspedert uten underskrift.*

### **Klageadgang**

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud. 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.

Kopi til:  
LUND OG LAASTAD ARKITEKTER AS

Strandgaten 201

