



Hol kommune

Arkivsaksnr.: 2022/2715-15

Saksbehandler: Ola Tore

Kirkeluten

62/14 Bod, Havsdalsvegen 266, Geilo, Klagebehandling

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|---------|------------------------------|------------|
| 10/23 | Utvalg for plan og utvikling | 09.02.2023 |

Rådmannens innstilling

Rådmannen i Hol kan ikke se at det i klage 13.10.2022 eller tilleggsinformasjon datert 28.10.2022 fremkommer ny opplysninger som tilsier en omgjøring av delegert vedtak datert 30.09.2022.

Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for klagesaksbehandling.

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 10/2023 i møte den 09.02.2023

Behandling

Anders Tørrisplass (H) stilte spørsmål om sin habilitet jf. fvl. § 6. 2 ledd, da han er prosjektleder og medeier i Øen Hyttebygg AS, som skal bygge boden.

Anders Tørrisplass (H) trådte tilbake kl. 08:34.

Det ble enstemmig vedtatt at Anders Tørrisplass (H) er inhabil jf. fvl. § 6. 2 ledd.

Pål Oddvar Håvardrud (H) deltok i behandlingen av saken.

Anders Tørrisplass (H) tiltrådte etter behandling av saken kl. 08:49

Oskar A. Skulstad (Ap) ba om gruppemøte. Møte ble hevet kl. 08.41 Møte ble satt kl. 08:43.

Hol H og Hol Ap fremmet forslag:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjonssøknad, datert 28.04.2022, fra bestemmelser i kommunedelplan for Geilo for bygging av bod ved fritidsbolig på gbnr. 62/14. Størrelsen på bygget og plasseringen tilsier at utbygging ikke vil være en trussel hverken mot bærekraftig matproduksjon eller kulturlandskap. Utbyggingen er 15m² på en hyttetomt på 994m², plassert i LNF spredt fritidsbebyggelse.

Det er innhentet nødvendig tillatelse fra grunneier for å bygge nærmere grense enn 1 meter.

Boden er plassert inntil hytteveggen på eksisterende hytte, der gresset ikke slås.

Utbyggingen har ikke konsekvens for bruk av resten av tomta til landbruksformål.

Votering:

Rådmannens innstilling ble satt opp mot forslag fremmet av Hol H og Hol Ap.

Forslag fremmet av Hol H og Hol Ap ble vedtatt med 4 mot 3 (Sp).

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjonssøknad, datert 28.04.2022, fra bestemmelser i kommunedelplan for Geilo for bygging av bod ved fritidsbolig på gbnr. 62/14.

Størrelsen på bygget og plasseringen tilsier at utbygging ikke vil være en trussel hverken mot bærekraftig matproduksjon eller kulturlandskap. Utbyggingen er 15m² på en hyttetomt på 994m², plassert i LNF spredt fritidsbebyggelse.

Det er innhentet nødvendig tillatelse fra grunneier for å bygge nærmere grense enn 1 meter. Boden er plassert inntil hytteveggen på eksisterende hytte, der gresset ikke slås.

Utbyggingen har ikke konsekvens for bruk av resten av tomta til landbruksformål.

Saken avgjøres av

Utvalg plan og utvikling dersom klagen tas til følge.

Statsforvalteren i Oslo og Viken dersom klagen ikke tas til følge.

Vedlegg

- 1 62/14 Klage på vedtak
- 2 62/14 Tilleggsinformasjon - Dispensasjonsbehandling, klage på vedtak
- 3 62/14 Bod, Havsdalsvegen 266, Geilo - Dispensasjonsbehandling

Dokument i saken

Postjournal sak 2022/2715

Saksopplysninger

Det ble søkt om dispensasjon i fra kommunedelplan for Geilo for oppføring av bod (15 m² BYA) i LNF-område åpnet for spredt fritidsbebyggelse i Havsdalen.

I henhold til planbestemmelser gjelder jordlova §§ 9 og 12 i LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse og det søkes derfor dispensasjon for omdisponering av mark. I dispensasjonssaker som omfatter omdisponering i LNF-områder i kommuneplan, kreves det tillatelse både etter plan- og bygningsloven og etter jordlova. Det er behandling etter plan- og bygningsloven som er behandlet.

Saken ble behandlet delegert 30.09.2022 der følgende vedtak ble fattet:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslås dispensasjonssøknad, datert 28.04.2022, fra bestemmelser i kommunedelplan for Geilo for bygging av bod ved fritidsbolig på gbnr. 62/14.

Etter rådmannens syn er ikke vilkårene i dispensasjonsbestemmelsen oppfylt og søknaden kan ikke godkjennes.

Geiloark AS klager, på vegne av tiltakshaver, med klage datert 13.10.2022 på vedtaket.

Forhold til overordnet plan

Eiendommen inngår i Kommunedelplan for Geilo der blant annet følgende bestemmelser er gjeldende:

2.1 Område for spreidd fritidsbebyggelse, jf. PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav b, c og d

Innanfor områda LNF-SF kan det gjevast løyve til utviding av noverande fritidsbygg. 2.1.1 Krav til omfang og lokalisering av fritidsbygg

Noverande fritidsbygg som er vist med byggpunkt innanfor LNF-SF 1 til LNF-SF 8 kan utvidast. Før det blir gjeve løyve til utviding av noverande fritidsbygg innanfor LNF-SF langs Rv 7, skal bygg som ligg nærare Rv 7 enn 110 meter dokumentere tilfredstillande støynivå utanfor rom med støyomfintleg bruk og at det er eller kan etablerast uteopphaldsareal med tilfredstillande støytilhøve, dvs dB 55 Lden. Tilsvarande gjeld ved utviding av eksisterande fritidsbygg langs Bergensbanen, der tilfredstillande støytilhøve er dB 58 Lden. Bygg skal ikkje plasserast i konflikt

med naturverninteresser, kulturminne, friluftinteresser, tradisjonell landbruksdrift eller spesielle landskapselement. Det inneber at det ikkje skal førast opp bygg nærare kulturminne enn 5 meter, i villtrekk, nærare turstiar og løyper enn 15 meter, på snaufjellet, markerte høgdedrag, i våtmarksområde, på dyrka mark og stølsvoll. Det må dokumenterast eigna drikkevasskjelde og ligge føre løyve for utslepp etter forureiningslova.

2.1.2 Særskilde krav til utforming av fritidsbygg Bygg skal ha god tilpassing til terreng og landskap. Form og materialbruk skal harmonisere med bygg i området og eksisterande situasjon. 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). Mønehøgda frå gjennomsnittleg planert terreng skal ikkje overskride 5,5 meter og takvinkelen skal være mellom 22 og 32 grader.

I retningslinjer til kommunedelplanen står følgene om kulturlandskapsområder:

På plankartet er det markert tre områder som har eit einheitleg og særlege kulturlandskap (Lien, del av Ustedalen og del av Havsdalen). Kulturlandskapet sin karakter bør vektleggjast høgt ved plassering og utforming av bygg og anlegg i områda.

Miljøkonsekvenser

For kommunen ingen kjente miljøkonsekvenser

Økonomiske konsekvenser

For kommunen ingen kjente økonomiske konsekvenser

Vurdering

I klagen framkommer at grunneier rundt eiendommen har samtykke fra grunneier til oppføring av boden.

Rådmannen mener: Dette var kjente opplysninger allerede da saken ble behandlet og, da bodens yttervegg ville komme 0,5 meter fra nabogrense (med takutstikk i selve nabogrensen), kreves det samtykke til plassering av tiltaket etter plan- og bygningsloven.

Videre hevdes det i klagen at gras ikke blir slått helt inntil fritidsboligen og at det tyder på at området, for de som driver med landbruksdrift, har liten eller ingen verdi for matproduksjon.

Rådmannen mener samtykket som er gitt tyder på det motsatte av det klager hevder. Grunneier Elisabeth Aaker skriver i samtykket følgende:

Om boden blir gjort 0,5 m smalare, blir den eit par m² mindre, men takvinkelen blir vel ikkje endra.

For å få saka ut av verda gir me deg likevel løyve til å byggje boden ½ meter frå grensa vår.

Me reknar med at det ikkje er til å unngå at det då må gravast inne på vår grunn, men går ut frå at det blir rydda opp og sådd etter gravinga.

Samtidig reknar me også med at planeringa på oversida av hytta blir retta opp i samsvar med grensa.

I klagen understrekes det også at det er snakk om en bod på 15m² som ligger inntil en eksisterende fritidsbolig. Klager kan ikke se at en så liten utbygging skal være en trussel hverken mot bærekraftig matproduksjon eller kulturlandskap.

Rådmannen i Hol mener landbruksfaglig uttale fra Hol kommune samt uttale fra Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune, som alle fraråder at tillatelse blir gitt, må vektlegges.

Klager mener videre at fritidsboligen som ble oppført i 1917 ikke automatisk skape presedens for fremtidige byggesøknader i området.

Rådmannen mener fritidsboligens byggeår ikke er relevant for saken. Det er den nye bygningen som er avslått og at saken vil være presedensskapende om den skulle godkjennes.

I tilleggsopplysninger fra tiltakshaver, datert 28.10.2022, fremkommer det at gresset ikke blir slått helt inn til bygningen og at arealet boden vil oppta ikke har verdi for matproduksjon.

Rådmannen ser, ut fra vedlagte bilder, at det er korrekt at det ikke er slått helt inntil bygningen. Det ser ut til at dette skyldes at maskinslått ikke er mulig på grunn av terrengets utforming.