

Hemsedal kommune

Møteinnkalling

Hovudutval Plan og Ressurs

Møtested: Kommunestyresalen
Møtedato: 22.05.2008 **Tid:** 12.00

Eventuelle forfall må meldast til møtesekretær i sekretæriet på telefon 31408800

Varamedlemmer møter kun etter nærmare avtale.

Informasjon og drøftingar:

- Informasjon om kontroll av buplikt (Sjå vedlagt framlegg til brev).
- Reguleringsplan Totteskogen og nedfart Trøim sentrum.

SAKSLISTE

Saknr.	Arkivsaksnr. Tittel
42/08	08/582 GODKJENNING AV PROTOKOLL FRÅ FORRIGE MØTE
43/08	08/582 DELEGERTE VEDTAK
44/08	07/985 62/4 - SØKNAD FRÅDELING 2 TOMTER JFR. DISPOSISJONSPLAN - BJØRG ENGENE
45/08	08/568 63/6 - SØKNAD DISPENSASJON FRÅDELING 2 HYTTETOMTER- SØREJALLEN - F8 - ALF ERIK SOLBAKKEN
46/08	08/400 72/67 - SØKNAD OM FORLENGA LØYVE FOR BRAKKE- /PERSONALRIGGEN SÅTA FAKTOR NÆRINGSEIENDOM AS
47/08	08/509 53/164 - SØKNAD DISPENSASJON UTHUS - HYTTE LYKKJA - BERNHARD OG CARL FREDRIK MARTI

48/08

07/1296

**89/32 - SØKNAD TILBYGG HYTTE/DISPENSASJON -
MØRKEDALEN - ANNE OG OLE JAKOB PERSON**

49/08

06/128

**KLAGE PÅ VEDTAK: DISPENSASJONSSØKNAD - UTVIDE
REGULERINGSGRENSE - SJÅSTADFELTET**

Hemsedal, 14.05.2008

Håvard Venås (sign)
Leiar

Anne Marie Storeheier
sekretær

Hemsedal kommune

Sakshandsaming

Saknr .: 42/08
Arkivsaksnr: 08/582
Arkivkode:

Saksbehandler:

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
PS 42/08	Hovudutval Plan og Ressurs	22.05.2008

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRÅ FORRIGE MØTE

Saka blir avgjort av:

Hovudutval for Plan og Ressurs

Vedlegg:

Ingen

Saksopplysningar:

Saka gjeld godkjenning av protokoll frå møtet i Hovudutval for Plan og Ressurs 17. april 2008 .

Rådmannen si tilråding:

Protokoll frå møtet i Hovudutval for Plan og Ressurs 17. april 2008 vert godkjent

Hemsedal kommune

Sakshandsaming

Saknr .: 43/08
 Arkivsaksnr: 08/582
 Arkivkode:

Saksbehandler:

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
PS 43/08	Hovudutval Plan og Ressurs	22.05.2008

DELEGERTE VEDTAK

Saka blir avgjort av:

Hovudutval for Plan og Ressurs

Vedlegg:

Ingen

Saksopplysningar:

09.04.2008 DS 68/08 TEKN/BYGGSAK/HARHUS GNR 51/116 TOMT 13
 Søknad innvilget

51/116 TOMT 13 - SØKNAD BYGGING HYTTE - BERGASTØLEN
 HYTTEGREND - ARNE FOSSBAKK

08/336 09.04.2008 DS 70/08 TEKN/UTSLEPP/ELITAN GNR 86/141
Aquapartner as Søknad innvilget

86/141 - SØKNAD OM UTSLEPPSLØYVE, HYTTE VAVATN - SVEIN M.
 JONSSON

08/419 09.04.2008 DS 71/08 TEKN/UTSLEPP/ELITAN GNR 52/81
 Søknad innvilget

52/81 - SØKNAD OM UTSLEPPSLØYVE, BUSTADHUS HJELMEN -
 MARTIN HJELSETH

- 08/416 09.04.2008 DS 72/08 TEKN/BYGGSAK/HARHUS L51
Stein Tore Fjeldheim Rosenkranzgt. 35 3018 DRAMMEN Søknad innvilget
SØKNAD OM LOKAL GODKJENNING AV FØRETAK - STEIN TORE FJELDHEIM
- 08/415 09.04.2008 DS 73/08 TEKN/BYGGSAK/HARHUS L51
Molior A/S Bergstien 19 3016 DRAMMEN Søknad innvilget
SØKNAD OM LOKAL GODKJENNING AV FØRETAK - MOLIOR A/S
- 06/76 10.04.2008 DS 75/08 TEKN/BYGGSAK/HARHUS GNR
86/301 (86/7) Søknad innvilget
86/301 (86/7) - RAMMELØYVE FRITIDSBUSTAD GRØNDALEN (PARSELL 4H - TERJE ØSTDAL
- 07/841 11.04.2008 DS 76/08 TEKN/BYGGSAK/HARHUS GNR
72/98(72/96-72/100) Søknad innvilget
72/98 (72/96.72/100) - RAMMELØYVE STAVEN III - PLANBO RESORT AS
- 06/148 11.04.2008 DS 77/08 TEKN/BYGGSAK/HARHUS GNR
59/128 Søknad innvilget
59/128 - SØKNAD INNBYGGING VERANDA - STOREHORN APPARTEMENTSHOTELL
- 08/424 12.04.2008 DS 78/08 TEKN/BYGGSAK/HARHUS L51
Frogner Arkitektkontor Bygdøy Alle 12 0262 OSLO Søknad innvilget
SØKNAD OM LOKAL GODKJENNING AV FØRETAK - FROGNER ARKITEKTKONTOR
- 07/63 15.04.2008 DS 80/08 PLR/PLR/ELITAN GNR 86/99
JB Eiendom AS Stjerneveien 17B 0779 OSLO Søknad innvilget
86/99 - SØKNAD UTSLEPPSLØYVE, HYTTE - MØREKVAM/TORSBU - BENTHE OG JØRGEN RONDAN

- 07/27 15.04.2008 DS 81/08 TEKN/BYGGSAK/HARHUS GNR 57/23
Søknad innvilget
57/23 - SØKNAD BYGGING HYTTE, JONSTØLANE - UNNI OG THOMAS
LARSEN
- 07/513 15.04.2008 DS 82/08 TEKN/BYGGSAK/HARHUS GNR 51/13
Søknad innvilget
51/13 - SØKNAD TILBYGG HUSO FJELLGARD - TORBJØRN
RUSTBERGGARD
- 07/582 16.04.2008 DS 84/08 TEKN/BYGGSAK/HARHUS GNR 73/16
Søknad innvilget
73/16 - SØKNAD RAMMELØYVE RIVING/BYGG NY HYTTE,
HOLDESKARSVEIEN - OLA WESSEL-AAS
- 07/246 16.04.2008 DS 85/08 TEKN/BYGGSAK/SB GNR 67/32
Søknad innvilget
67/32 - BYGGESAK HAUGEN-EIGEDOMEN
- 06/1735 16.04.2008 DS 86/08 TEKN/BYGGSAK/HARHUS GNR 82/8
Søknad innvilget
82/163 -TOMT 58 - BYGGING HYTTE - SOLSIDEN - GRØNDALEN
UTVIKLING AS
- 06/573 16.04.2008 DS 88/08 TEKN/BYGGSAK/HARHUS GNR
82/177 Søknad innvilget
82/177 LEILIGHETSBYGG GRØNDALEN - SOLSIDEN
- 06/1742 16.04.2008 DS 89/08 PLR/PLR/HARHUS GNR 70/1
Søknad innvilget
70/1 - SØKNAD TILBYGG HYTTE, ØVRE KLEIV - KÅRE HAUG
- 06/424 17.04.2008 DS 90/08 TEKN/BYGGSAK/SB GNR 62/9
Søknad innvilget
62/9 - SØKNAD OM TILTAK, FRITIDSBOLIG I HELSINGVATN - LINDA OG
MORTEN HOEL

- 06/424 17.04.2008 DS 91/08 TEKN/BYGGSAK/SB GNR 62/9
Søknad innvilget
62/9 - SØKNAD OM TILTAK, FRITIDSBOLIG I HELSINGVATN - LINDA OG MORTEN HOEL
- 06/424 18.04.2008 DS 92/08 TEKN/BYGGSAK/SB GNR 62/9
Søknad innvilget
62/9 - SØKNAD OM TILTAK, FRITIDSBOLIG I HELSINGVATN - LINDA OG MORTEN HOEL
- 07/963 18.04.2008 DS 93/08 TEKN/BYGGSAK/HARHUS GNR
59/188 Søknad innvilget
59/188 - SØKNAD BYGGING BUSTAD, SVØO - JON SEKSE/BENTE MOE SVOLDAL
- 08/493 18.04.2008 DS 94/08 TEKN/BYGGSAK/HARHUS GNR
59/197 Søknad innvilget
59/197 - SØKNAD BYGGING BUSTADHUS, SVØO - METTE MASENG/PETTER JACOBSEN
- 08/492 21.04.2008 DS 95/08 TEKN/BYGGSAK/HARHUS GNR 72/98
Hemsedal Resort AS Rådhusveien 7 1743 KLAVESTADHAUGEN
Søknad innvilget
72/98 -44,45,48,49,50,52 - SØKNAD KARTFORRETNING STAVEN III - HEMSEDAL RESORT AS - PLANBO EIENDOMSMEGLING AS
- 06/802 21.04.2008 DS 96/08 TEKN/BYGGSAK/HARHUS GNR
59/165 Søknad innvilget
59/165 - SØKNAD BYGGING BUSTAD, SVØO - GRO KVALSVIK
- 07/341 21.04.2008 DS 97/08 TEKN/BYGGSAK/HARHUS GNR 65/30
Søknad innvilget
65/30 - SØKNAD TILBYGG HYTTE, HEIMSKAR - NINA MELDGAARD HOLUM

- 06/1429 23.04.2008 DS 99/08 TEKN/BYGGSAK/HARHUS GNR 76/41
Søknad innvilget
76/41- TOMT NR. 7 - ENDRING AV LØYVE/AVVIK; HYTTE M/ANNEKS -
KATHRINE SKOLT/ESPEN SOLBERG
- 06/2090 23.04.2008 DS 100/08 TEKN/BYGGSAK/SB GNR 68/144
Ikkje utført, pålegg m/dagbøter
68/114 - FLAGGSTENGER - FANITULLEN HOTELL
- 08/540 30.04.2008 DS 103/08 TEKN/BYGGSAK/HARHUS L51
Svanur Krestofersson 6898 BALESTRAND Søknad innvilget
SØKNAD LOKAL GODKJENNING FORETAK - SVANUR
KRESTOFERSSON
- 08/380 02.05.2008 DS 105/08 TEKN/BYGGSAK/SB GNR 68/131
Søknad innvilget
68/131 - SØKNAD TILBYGG/FASADEENDRING BUSTADHUS,
SELJEVEGEN 4 - RAGNHILD BEKKEVOLD/STIAN RYGG
- 08/381 05.05.2008 DS 106/08 TEKN/BYGGSAK/SB L51
Hallinglaft Ove Rygg Hemsedalsvegen 3550 GOL Søknad innvilget
SØKNAD OM LOKAL GODKJENNING AV FØRETAK - HALLINGLAFT
OVE RYGG
- 08/3 05.05.2008 DS 107/08 TEKN/BYGGSAK/HARHUS GNR 63/36
Søknad innvilget
63/36 - SØKNAD GJENOPPSETTING HYTTE, JONSSTØLANE LYKKJA -
ERIK ØREN
- 07/1618 06.05.2008 DS 108/08 TEKN/BYGGSAK/HARHUS GNR 80/56
Søknad innvilget
80/56 - SØKNAD BYGGE HUS, ØYNEVEGEN - STINE
HARPSØE/NICHOLAS MONEY

- 08/491 06.05.2008 DS 110/08 TEKN/LANDBRUK/JORFOR GNR
67/101 Søknad innvilget
65/1/5 - SØKNAD UTSLEPPSLØYVE HYTTE, HEIMSKAR - BERIT
GJELLAN
- 06/1894 08.05.2008 DS 111/08 TEKN/BYGGSAK/SB GNR 65/20
Søknad innvilget
65/20 - MELDING TILBYGG HYTTE/FASADEENDRING - SVEIN
JORDHEIM
- 06/1894 08.05.2008 DS 112/08 TEKN/BYGGSAK/SB GNR 65/20
Søknad innvilget
65/20 - MELDING TILBYGG HYTTE/FASADEENDRING - SVEIN
JORDHEIM
- 07/1132 08.05.2008 DS 113/08 TEKN/BYGGSAK/HARHUS GNR
68/174 **Blink Trehus AS Bakken 3358 NEDRE EGGEDAL** Søknad innvilget
68/174 - SØKNAD BYGGING BUSTADHUS,
STUPULVEGEN/SKOGAJORDET - INGUNN WAADELAND
- 06/1252 09.05.2008 DS 116/08 TEKN/BYGGSAK/SB GNR 59/155
Ferdigattest tilbaketrukket
59/155 - SØKNAD RAMMELØYVE BYGGING HUS, SVØO II - KJERSTI OG
ARNE NIELSEN
- 08/379 09.05.2008 DS 117/08 TEKN/BYGGSAK/SB L65
Focus Neon AS Rolf Wickstrømsvei 15 0486 OSLO Søknad innvilget
SØKNAD OPPSETTING SKILT - SPAREBANK 1 HALLINGDAL
- 07/567 09.05.2008 DS 118/08 PLR/PLR/HARHUS GNR 72/96
+ **arkitektur as v/siv.ark. Martin Ebert MNAL 1706 SARPSBORG**
Søknad innvilget
72/96 SØKNAD BYGGING UNDERJORDISK PARKERINGSHUS - 2 PLAN -
HEMSEDAL FJELLANDSBY

Rådmannen si tilråding:

Hovudutval for Plan og Ressurs har ingen merknader til delegerte vedtak.

Hemsedal kommune

Sakshandsaming

Saknr .: 44/08
Arkivsaksnr: 07/985
Arkivkode: GNR 62/4

Saksbehandler: Ola K. Frogner

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
PS 44/08	Hovudutval Plan og Ressurs	22.05.2008

***Gnr./ bnr. 62/4 - SØKNAD OM FRÅDELING 2 TOMTER JFR.
DISPOSISJONSPLAN FRÅ 1972 - BJØRG ENGENE***

Saka blir avgjort av:

Hovudutval for Plan og Ressurs

Vedlegg:

KART OVER OMRÅDET
09. 07. 2007 - KOPI AV SØKNAD

Dokument i saka:

09.07.2007 62/4 - SØKNADSPAPIR FRÅDELING 2 TOMTER - DISPOSISJONSPLAN 1971/1972- BJØRG ENGENE

10.03.2008 62/4 – HØYRINGSUTTALE , BREV STATLEG MYNDE

19.03.2008 62/4 - UTTALE ØKONOMISKE SITUASJON - BJØRG ENGENE, UNNDRATT
OFFENTLEGHEIT I HØVE TIL § 5a

02.04.2008 – FØREBELS UTTALE FRÅ STATENS VEGVESEN

10.04.2008 – UTTALE FRÅ BUSKERUD FYLKESKOMMUNE – PLANAVDELINGA

23.04.2008 – UTTALE FRÅ FYLKESMANNEN I BUSKERUD - MILJØVERNAVDELINGA

29.04.2008 – FØREBELS UTTALE FRÅ BUSKERUD FYLKESKOMMUNE – KULTURMYNDIGHET

Saksopplysningar:

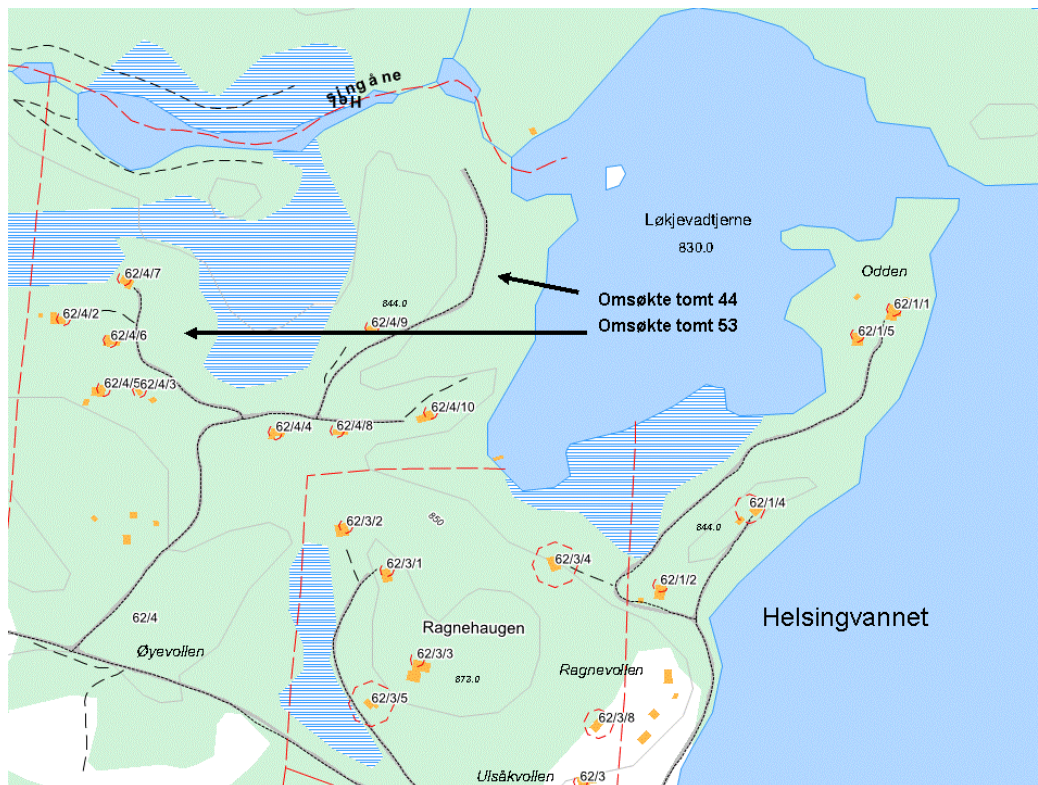
Saka gjeld søknad om dispensasjon etter § 7 i Plan og Bygningsloven for frådeling av 2 hyttetomter. Søknaden har sin rot i ”Disposisjonsplan for Helsinglia”, godkjent av Fylkesmannen 22. februar 1972. Til saman fekk søker godkjent 9 tomter, og av desse vart i

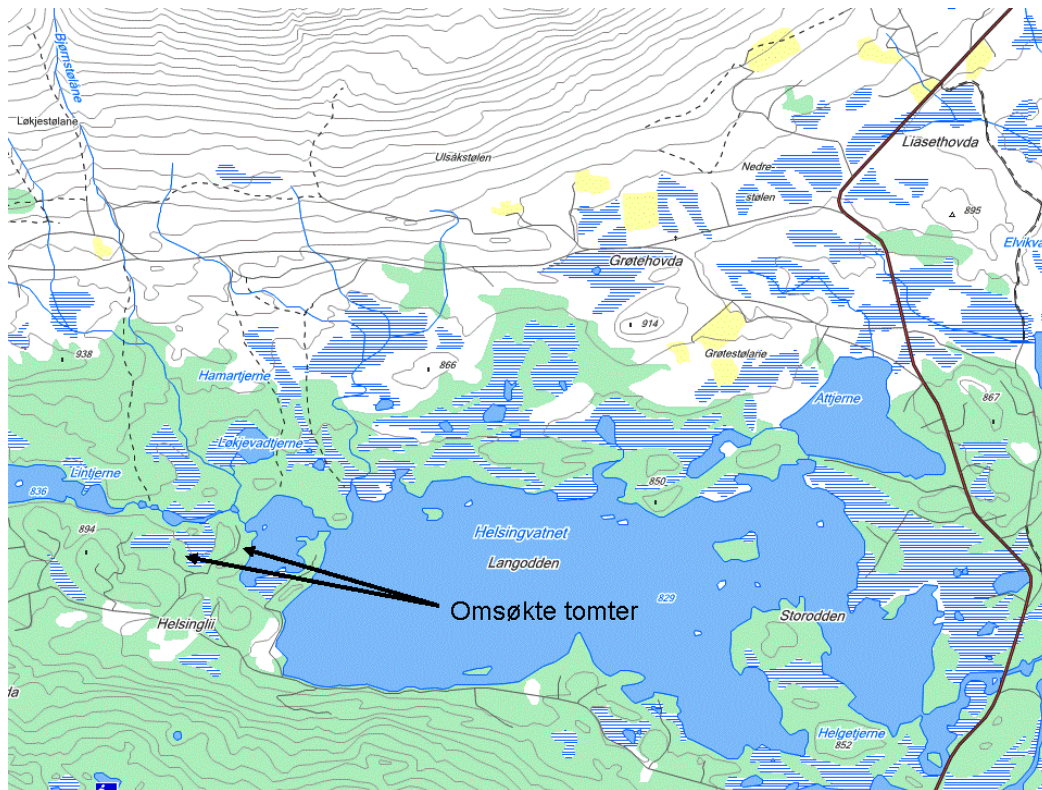
følgje søkjer tomt nr. 44 og 53 halde att som ”reserve” for seinare kapitalbehov eller framtidige utleigehytter. Søkjer fekk ikkje med seg at disposisjonsplanen vart ”nullstilt” i samband med utarbeiding av ny Kommuneplan i 1998/99, og søker nå om dispensasjon for desse 2 tomtane.

Søknaden er grunngjeve med eit stort kapitalbehov knytt til vedlikehald og restaurering av fjøs, og andre driftsbygningar/ hytter, anslag kr. 1,5 – 2. mill. I gjeldande kommuneplan, ligg omsøkte 2 tomtar i område LNF- HA.

Søkjer står som eigar av landbrukseigedomen Engene. Garden driv med mjølkeproduksjon med ei lita mjølkekvote på 48 000 l. I jordregisteret står eigedomen oppført med 64 daa fulldyrka mark, og 38 daa beite. I tillegg har eigedomen 214 daa produktiv barskog og 592 daa fjellbjørkeskog. Anna areal er registrert med 222 daa slik at totalt areal på eigedomen utgjør 1130 daa. Eigedomen har også noko leige- og festeinntekter. Bjørg Engene driv eigedomen aleine, med noko hjelp frå faren. Omsøkte areal ligg i Helsinglia, vest for Helsingvatnet, sjå oversiktskart I og II.

Oversiktskart I



Oversiktskart II

Ingen av naboane har noko merknad jfr nabovarsel.

Fylkesmannen si godkjenning av disposisjonsplanen i 1972 vart seinare påklaga til Miljøverndepartementet sidan Fylkesmannen ville trekke ut 10 av tomtane i planen. I brev frå Miljøverndepartementet av 13. juni 1973 fekk grunneigarane godkjent 4 av desse tomtene. I same brev kjem det fram at det samla vart godkjent 70 tomter i planområdet. Ei samla gjennomgang av kvar eigedom i ettertid viser at det truleg (vanskeleg å finne dokumentasjon hjå alle) ligg inne 13 tomter som enno ikkje er realisert i høve til godkjent disposisjonsplan.

Statleg myndighet og Buskerud fylkeskommune er varsla og kommunen har motteke følgjande svar;

Statens Vegvesen:

Utdrag av brev av 2. april.....”vil måtte handsame saka som ei utvida bruk av avkøyrslø i samsvar med Veglova dersom det blir gitt dispensasjon frå kommuneplanen. I dag er tilkomsten til området via ein privat veg med tilknytning til fv. 231. Dersom det vert mange nye hytter knytt til eksisterande avkøyrslø frå fylkesvegen, kan det bli aktuelt å utbetre avkøyrslø.....”.

Fylkesmannen i Buskerud - Miljøvernavdelinga

Utdrag av brev av 23. april.....”Helsingli ligg sør for Skogshorn, i eit område med svært stor verdi for ålmenne natur- og friluftslivsinteresser. Helsingli er verna mot kraftutbygging og området fell difor inn under Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag. I slike område har kommunen eit særleg ansvar for å unngå at det blir sett i verk tiltak som kan redusere verdiane som er knytt til landskapsopplevingar, naturvern, friluftsliv og fiske.”...vi vil minne om at

kommuneplanen har vært igjennom ein omfattande behandling med deltaking av kommunale og regionale myndigheter, i tillegg til privatpersoner og organisasjoner.

I samband med behandlinga av framlegget til kommuneplan blei det reist motsegner mot ein del av dei planlagte byggeområda og planføresegnene, mellom anna frå Miljøvernavdelinga hos Fylkesmannen i Buskerud. Etter nærmare drøftingar mellom kommunen og Fylkesmannen kom partane fram til ei løysning som i rimeleg grad tok omsyn til miljøverdiane i dei aktuelle områda, og dette var grunnlaget for at motsegnene vart trekt attende. For Helsinglia inneheldt kommuneplanen 6 nye tomter i H5, men det gikk ikkje fram av dokumenta i saka eller drøftingane med kommunen at ein skulle rekne med fleire tomter frå ein tidlegare disposisjonsplan. Viss dette hadde komen fram i behandlinga av kommuneplanen er det lite truleg at Fylkesmannen hadde trekt motsegna til planen.

....”...Dersom kommunen gir dispensasjon for frådelling av tomter i dette området vil Fylkesmannen sjå dette som eit klart brot med føresegnene for behandling av kommuneplanen. Ein dispensasjon for to tomter i dette området vil vidare gjere det vanskeleg å avslå andre dispensasjonssøknader i dette og tilsvarende område i Hemsedal. Fylkesmannen rår til at søknaden ikkje vert imøtekommen. Fylkesmannen vil vurdere å klage på vedtaket, jfr. plan- og bygningslova § 15.

Buskerud Fylkeskommune – Planavdelinga

Utdrag av brev av 10. april...”Før kommunen eventuelt innvilger dispensasjon skal kommunen forsikre seg om at dei vet kva delinga innebar. Tomtene ble i 1972 regulert til fritidsbebyggelse. Etter den tid har hyttepolitikken endret seg drastisk. Nye hytteetableringer må bl.a. vurderes opp mot MD’s ”Planlegging av fritidsbebyggelse”, T-1450. Kan ikkje sjå at regionale eller nasjonale planmyndigheter er berørt. Det er fleire fritidsboliger i nærheten. Vi regner med at kommunen ut frå lokale forhold vurderer om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikkje blir vesentlig tilsidesatt. Avveiningsnormen innebærer at det må foreligge klar overvekt av hensyn for dispensasjon. Buskerud Fylkeskommune har ingen motforestillinger mot en positiv vurdering av søknaden.

Buskerud Fylkeskommune – Kulturminnevernet; ..dei kan ikkje sjå at det er registrert automatisk freda kulturminner på gnr. 62 bnr. 4. Tidlegare registreringar er ofte mangelfulle og dette gjelder også denne delen av Hemsedal. I nærområdet er det imedan registrert fleire automatisk fredede kulturminner, rester av et jernvinneanlegg på Løkjestølen, kullgroper og eit jernvinneanlegg på Ulåkstølen, ein skifterspiss frå yngre steinalder ved Grøtestølen og eit metallsøkerfunn frå Aalrust Eikre sameige..... I henhold til kulturminneloven § 3 1. ledd og § 8 1. ledd ønsker fylkeskommunen befarung før endelig uttale...

Forhold til overordna plan:

Aktuell tomt ligg i LNF- område (Landbruk, Natur og Friluftsliv), kategori LNF-HA i kommuneplanen. I område er det opna opp for utviding av eksisterande bygg tilknytta spreidd fritidsbebyggelse.

Miljøkonsekvensar:

Ingen direkte, men sjå sakshandsamars vurderingen.

Økonomiske konsekvensar:

Ikkje vurdert.

Vurdering:

Endeleg uttale frå Statens Vegvesen og Fylkeskommunen si Kulturavdeling ligg framleis ikkje føre. Sakshandsamar meiner likevel at dei innspella ein har fått frå er eit godt nok grunnlag for å handsame saka. Sakshandsamar legg her vekt på at søknaden vart stempla inn for snart eit år sida – ei vel lang sakshandsamingstid.

Omsøkte frådeling vert vurdert etter Jordlova og Plan og Bygningslova.

Vurdering etter Plan og Bygningslova:

Omsøkte tiltak er i strid med gjeldande kommuneplan og ei dispensasjonsak må handsamast etter §7 i Plan og Bygningslova. For å gje dispensasjon skal det føreligge særskilte grunner. Dispensasjon i høve til økonomi er i seg sjølv ikkje noko grunn. Uttrykket ”særskilte grunner” må sjåast i høve til det offentlege si omsyn til kva planlovgevinga skal ivareta. Dei særskilte grunnane som kan grunngjevast med dispensasjon er i første rekke knytta til areal- og ressursdisponering. Søkjer må grunngje søknaden og påvise særlege grunnar.

I samband med rullering av kommuneplan 1998-99, og som ledd i å få ei meir samla oversikt og heilskapleg forvaltning av hyttebygginga gjorde kommunen vedtak om å tilsidesette alle gamle disposisjonsplaner. I praksis inneber dette at tomter som ligg i gamle disposisjonsplaner ikkje vart oppheve, men at ny kommuneplan skal leggjast til grunn for arealbruken. Av § 119 i plan- og bygningslova går det fram at planer gitt i medhald av tidlegare lovverk gjeld i den utstrekning dei ikkje strir mot føresegnene i plan- og bygningslova. Det inneber at disposisjonsplana frå 1972 ville hatt rettsverknad om dei ikkje vart sett til side i samband med revisjonen av kommuneplanen.

Grunneigar har ikkje vore klar over desse forholda, og har heller ikkje fått med seg konsekvensen av ei slik prosess. Ein kan i denne samanheng ha medkjensel for søkjer sine ønskjer. Noko med rettferdigheitsfølelsen tilseier at ein grunneigar som har lagt ned store ressurser i ein omfattande planprosess, og seinare fremjer ein delingsak med rot i denne bør få dispensasjon.

Samstundes reiser også denne saken eit anna spørsmål – kva med alle andre grunneigarar som ikkje har realisert tidlige tomter i gamle disposisjonsplaner. Eit slikt ”frislepp” vil kanskje undergrave dagens kommuneplan så lenge ein ikkje veit eksakt kor mange tomter som ligg urealisert i gamle disposisjonsplaner. Administrasjonen sitt ikkje med nokon oversikt over kva omfang av tomter som enno ikkje er realisert, men utifrå det ein kjenner til er det likevel ikkje grunn til å tru at omfanget er stort. Det er forsøkt å gjere ei gjennomgang av området basert på flyfoto, gardsarkiv, og gamle plankart, men det er ikkje lett å sjå kva som er kva sidan noko vart delt ifrå og bygd før disposisjonsplanen vart vedtatt. Mange av tomtane har også ei anna plassering enn dei som først lå til grunn i opprinneleg disposisjonsplan.

Det er ikkje registrert kulturlandskap eller biologisk mangfold av stor verdi i området.

Omsøkte tomter ligg i nedslagsområde for Verna Vassdrag, og kjem inn under forvaltningsklasse I (den mildaste kategori). Dei ulike forvaltningsklassene har som føremål å få fram ulike kriterium for interesseavvegningar i høve til dei ulike avsnitta i vassdragsbelte. I kommuneplanen følgjer det at det er byggjeforbod på 50m på kvar side av vasstrengen. Omsøkte tomter ligg frå ca. 80 m og lengre frå vasstrengen. Ei lokalisering i tråd med tidlegare disposisjonsplan vil ikkje påvirke allmenheita si tilgang til vassdraget.

Vurdering etter Jordlova:

§12 i Jordlova seier at det i utgangspunktet ikkje er lov å dele i frå ein eigedom. Eigedom som er nytta til jord- eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet.

Delingsforbodet er eit viktig verkemiddel for å sikre ein tenleg bruksstruktur, samt å samle ressursane på bruket for noverande og framtidige eigarar. Forbod mot deling er ikkje absolutt. Vilkåra for samtykke til deling er enten at samfunnmessige interesser av stor vekt talar for det, eller at deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigedomen kan gi. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal òg takast omsyn til godkjende planer som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova og omsynet til kulturlandskapet.

Jordloven sitt føremål medfører imedtan også at § 12 må praktiserast i lys av samfunnsutviklinga i området eigdommen ligg.

I nyleg vedtatt Landbruksplan (sektorplan), pkt. 9 i tiltaksdelen vert det peika på at ein skal kunne vere positiv til å dele i frå tomter dersom det skal investerast på bruket i driftsbygning eller tilleggsnæring. Det skal ligge føre eit positivt politisk vedtak om at når tiltaket er ferdigstilt, kan det gjevast løyve til frådelling.

Moment som er vurdert:

- ✓ Samfunnsinteresser av stor vekt.
Sakshandsamar kan ikkje sjå at det er samfunnsinteresser av stor vekt som talar for frådelling
- ✓ Avkastning av eigedomen
Isolert sett vil ikkje ei frådelling av dei to tomtene vere avgjerande for den økonomiske utvikling av eigedomen. Med bakgrunn i historikken jfr. tidlegare godkjent disposisjonsplan og at omsøkte realisering er planlagt reinvestert på eigedomen er sakshandsamar positiv i høve til jordloven
- ✓ Drifts og miljømessige ulemper
Ei frådelling vert ikkje vurdert å inneha store negative driftsmessige konsekvensar. Omsøkte tomt ligg i fjellbjørkeskog med fleire hytter omkring og vegstruktur ferdig lagt.
- ✓ Godkjende planer for området. Arealet ligg i LNF – HA, område der spreidd fritidsbebyggelse er tillete forutsett utviding av eksisterande bygg. Det bør leggast noko vekt på pkt. 9 i vedtatt sektorplan for landbruket der det vert peika på at ein skal kunne vere positiv til å dele i frå tomter dersom det skal investerast på bruket i driftsbygningar eller tilleggsnæring.

Konklusjon

Sakshandsamar har stor forståing for søker sin søknad, og sakshandsamar **vil isolert sett tilrå** dispensasjon. Dette vert grunngeve med at omsøkte inngrep vil vere marginalt sidan det allereie er lagt ned infrastruktur med føremål fritidsbustader. Ei fortetting og bruk av allereie nedlagt infrastruktur bør også vere meir miljø- og arealøkonomisk enn å opne opp for heilt nye områder. Det bør også leggjast noko vekt på vedtatt sektorplan for landbruket. Sakshandsamar viser til drøftingar og prosessar jfr. investeringsbehov i forhold til planlagte tiltak i fjøs. Som særskilt grunn bør ein også leggje vekt på søkjers manglande kjennskap til samanhengen mellom gjeldande kommuneplan og tidligere godkjent disposisjonsplan.

Det som imedan gjer denne saka noko vanskeleg er nettopp det faktum at det truleg ligg andre urealiserte tomter i same område basert på same disposisjonsplan. Som Fylkesmannen også peikar på vil ei dispensasjon i denne saka danne presedens. Om innhaldet i denne konkrete søknaden er såpass spesiell at ein meiner at ein likevel kan gje dispensasjon vert vanskeleg å grunnge. Dersom kommunen likevel vil tilrå dispensasjon må ein i så fall sette klare vilkår,- til dømes at ei godkjenning må knyttast opp mot ei BU- finansiering gjennom Innovasjon Norge.

Sakshandsamar er også kjent med at andre grunneigarar i same område munteleg har teke opp mogelegeheitane for å realisere tomter godkjent i gamal disposisjonsplan, men har fått svar om at dette må avklarast gjennom rullering av ny kommuneplan.

Samstundes, kommunen har no starta arbeidet med revisjon av kommuneplanen. Kommunestyret har tidlegare gjeve signal i prosessvedtak den 3. mai 2007, sak 27/07 om at ein skal sjå nærmare på hyttepolitikken ved revidering av kommuneplanen for kommunen. Sidan nettopp hyttebygging er eit såpass sentralt tema i arbeidet med revisjon av kommuneplanen, og denne prosessen akkurat har starta opp, vil sakshandsamar utifrå ein samla vurdering tilrå eit avslag på omsøkte dispensasjonssøknad. Sakshandsamar legg her særleg vekt på at ein ikkje har nokon samla oversikt over kor mange tomter som ikkje er realisert med rot i gamal disposisjonsplan, og at saka danner presedens.

Sakshandsamar vil tilrå at grunneigarane i området fremjer eit felles innspel til kommuneplanprosessen som mellom anna tek omsyn til intensjonane bak opprinneleg disposisjonsplan for området.

Rådmannen si tilråding:

Hovudutval for Plan og Ressurs finn ikkje at dei særskilte grunnane for dispensasjon er tilstrekkeleg store i høve til kva for presedens ei mogeleg dispensasjon kan gje. Hovudutvalet avslår søknad om dispensasjon for fradeling av to tomter i Helsinglia på gnr. 62 bnr. 4. Avslaget er gjort med heimel i plan- og bygningslova §7.

Vedtaket kan etter kap VI i Forvaltningslova påklagast til Fylkesmannen i Buskerud innan tre veker etter at vedtaket vert gjort kjent. Ei eventuell klage må sendast Hemsedal kommune, 3560 Hemsedal innan tre veker etter at vedtaket er gjort kjent.

Hemsedal kommune

Sakshandsaming

Saknr .: 45/08
Arkivsaksnr: 08/568
Arkivkode: GNR 63/6

Saksbehandler: Harald Huse

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
PS 45/08	Hovudutval Plan og Ressurs	22.05.2008

63/6 - SØKNAD DISPENSASJON FRÅDELING 2 HYTTETOMTER- SØREJALLEN - F8 - ALF ERIK SOLBAKKEN

Saka blir avgjort av:

Hovudutval Plan og Ressurs

Vedlegg:

Kartutsnitt

Dokument i saka:

01.05.2008 63/6 - SØKNAD DISPENSASJON FRÅDELING 2 HYTTETOMTER- SØREJALLEN- F8 - ALF ERIK SOLBAKKEN

Saksopplysningar:

Alf Erik Solbakken søker om dispensasjon for frådeling av hyttetomtene 5 og 7 i feltet F8 Sørejallen, som er ein del av kommunedelplan for Markegårdlie-Lykkja.

Feltet er i utgangspunktet ein gamal disposisjonsplan frå 1969 som bestod av 16 tomter, der 3 i dag er bebygd. Dei 2 tomtene det blir søkt om vart solgt ved nyttår 2005/2006 med tanke på å finansiere ein bruksbygning på garden 63/3, m.a. omgjerung og utbygging av driftsbygningen. Det vart då sett krav om utarbeiding av reguleringsplan for området. Arbeidet med denne har pågått sidan den gong. Planen er pr. i dag 1. gongsbehandla med vedtak om off. utlegging på vilkår. Sjøelve utlegginga er ikkje gjort enno då det står att oppdatering av plandokument.

Området er gjennom reguleringsplanframlegget planlagt for høg standard. Det er utarbeida eigen V/A-plan for området som vert lagt ut til offentleg ettersyn saman med reguleringsplan.

Det er gjort kulturminneregistrering i området og utarbeida rapport frå Buskerud fylkeskommune, utan at det er gjort registreringar som kjem i konflikt med dei 2 tomtene.

Dei 2 tomtene er ikkje omfatta av rekkefølgebestemmelsane i prosessvedtaket krysset Fv231 og vegen mot Nøreli (kommunestyrevedtak 03.05.2007, saksnr. 27/07).

Grunna i at arbeidet med reguleringplanen har teke lang tid, og tomtekjøparane ønskjer å kome i gang med bygging, søker Solbakken no om dispensasjon for dei to tomtene.

Søknaden er nabovarsla. Kommunen har ikkje mottatt merknader til varselet.

Søknaden er ikkje sendt på høyring til statlege- eller regionale styresmakter då dei to tomtene i hovudsak er avklara gjennom planarbeidet så langt. Kopi av eit ev. positivt vedtak blir sendt Fylkesmannen i Buskerud.

Forhold til overordna plan:

LNF i gjendande kommuneplan. F8 fritidsbustader i kommunedelplan for Markegårdslye-Lykkja som er under behandling. Inngår som tomt 5 og 7 i reguleringsplan for Hyttefelt F8 Sørehjallen gnr 63 bnr 6 4 bnr 18 som er 1. gongsbehandla.

Miljøkonsekvensar:

Små, i samsvar med ny kommunedelplan for området.

Økonomiske konsekvensar:

Ikkje vurdert

Vurdering:

Dei 2 tomtene inngår i ein disposisjonsplan frå 1969 og ligg innanfor område avsett til fritidsbebyggelse i framlegg til ny kommunedelplan for Markegårdslye-Lykkja. Tomtene inngår også som nr. 5 og 7 i reguleringsplan for Hyttefelt F8 Sørehjallen gnr 63 bnr 6 som er 1. gongsbehandla. Av ulike grunner har planarbeidet teke lenger tid enn føresett, og Solbakken søker no om dispensasjon for å kunne frådele dei 2 tomtene. Dette fordi tomtekjøparane ønskjer å kome i gang med bygging.

Det er sett fleire vilkår og rekkefølgebestemmelsar før reguleringsplanen kan leggest ut til offentleg ettersyn. Når det gjeld tomt 5 og 7 det no blir søkt om er dei avklara i forhold til vegkryss og kulturminner. Slik sett tyder alt på at dei vil bli godkjent i medhald av dispensasjonssøknaden. Dette er moment som talar for å gje dispensasjon.

Saka har ikkje vore på høyring til statlege- eller regionale styresmakter. Administrasjonen reknar dei aktuelle tomtene å vere avklart i forhold til Statens vegvesen og Buskerud fylkeskommune. Om utvalet vel å gje dispensasjon bør kopi av vedtaket sendast Fylkesmannen i Buskerud i samsvar med § 15 i plan- og bygningslova.

Kommunen har ikkje motteke merknader frå naboar.

Administrasjonen ser ikkje noko som tilseier at tomt 5 og 7 vil kome i strid med reguleringsplanen som er under arbeid. Tilrådinga blir då at det blir gitt dispensasjon for desse to tomtene for å unngå ytterlegare forseinkingar for tomtekjøparane grunna forseinkingar med planarbeidet. Det føreligg og særleg grunnar for å gje dispensasjon i dette området.

Rådmannen si tilråding:

Vedtak I:

Hovudutval Plan og Ressurs finn at det føreligg særlege grunnar og gir i medhald av i plan- og bygningslova § 7 dispensasjon frå gjeldande kommuneplan til frådeling av tomtene 5 og 7 i samsvar med framlegg for reguleringsplan for Hyttefelt F8 Sørhjallen gnr 63 bnr 6.

Grunngjevinga er at tomtene er i samsvar med prinsippavklart kommunedelplan der eldre disposisjonsplan er vidareført i tillegg til reguleringsplan som er 1. gongsbehandla. Tomtene omfattast ikkje av rekkefølgebestemmelsane gjeldane vegkryss, og skal vere avklara i høve til kulturminner.

Vilkår; før bruksløyve blir gitt skal bygga vere tilknytta godkjent felles avlaupsanlegg.

I medhald av § 93 h i plan- og bygningslova blir frådeling godkjent som omsøkt.

Vedtaket kan etter kapittet VI i forvaltningslova påklagast til Fylkesmannen i Buskerud innan 3 veker etter at vedtaket er gjort kjent. Ei klage blir å sende Hemsedal kommune.

Vedtak II:

Hovudutval for Plan og Ressurs gjev løyve til frådeling av 2 tomter på til saman ca 2,4 daa på del av gnr 63 bnr 6. Dette er gjort med heimel i jordlova §12.

Grunngjeving for vedtaket er at gjennom planprosessen for kommunedelplan Markegardslie-Lykkja er området lagt ut til byggeområde for fritidsbustader og at frådeling er forsvarleg ut frå den avkastninga som eigedommane kan gje.

Vedtaket kan etter kap.VI i forvaltningslova påklagast til Fylkeslandbruksstyret i Buskerud innan tre veker etter at vedtaket er gjort kjent. Ei eventuell klage skal sendast Hemsedal kommune.

Hemsedal kommune

Sakshandsaming

Saknr .: 46/08
Arkivsaksnr: 08/400
Arkivkode: GNR 72/67

Saksbehandler: Harald Huse

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
PS 46/08	Hovudutval Plan og Ressurs	22.05.2008

**72/67 - SØKNAD OM FORLENGA LØYVE FOR BRAKKE-
/PERSONALRIGGEN SÅTA FAKTOR NÆRINGSEIENDOM AS**

Saka blir avgjort av:

Hovudutval Plan og Ressurs

Vedlegg:

Kartutsnitt

Dokument i saka:

30.03.2008 72/67 - SØKNAD FORLENGA MIDLERTIDIG BRUKSENDRING SÅTA

Saksopplysningar:

Faktor Næringseiendom AS søker om forlenga løyve for brakke-/personalriggen "Såta". Grunngevinga er stort behov for bustad til sesongarbeidarar og anleggsarbeidarar i utbyggingstida. Planbo (og andre) har planar som strekkjer seg over fleire år for utbygging i Hemsedal Fjellandsby. Dagens vedtak gir adgang for etablering av 60 mellomstore bustader fram til 1. september 2008. Dei søker om at riggen kan stå på sin noverande plass i ytterlegare 3 år, fråm til 1. september 2011.

Søknaden er nabovarsla. Kommunen har ikkje mottatt merknader.

Bakgrunn:

Hovudutval Plan og Ressurs gav den 10.09.2003 i saksnr. 119/03 dispensasjon for etablering av 60 mellombelse bustadeiningar fram til 01.09.2008. Grunngevinga var stort behov for bustader til sesongarbeidstakarar og anleggsarbeidarar i utbyggingsfasen. Søklar var Ibra AS, som i dag er overteke av Planbo/Faktor Gruppen.

Hovudutvalet gav den 18.01.2007 i saksnr. 8/07 midlertidig dispensasjon frå bruksformål for halvparten av Såtaleilegheitene fram til 01.09.2008, med vilkår om at gjester og fastbuande skal vere åtskilt på ulike bygg og etasjar. Grunngevinga var at inntektene skulle vere med på å finansierer ulike rusfrie arrangement (afterski) som det var stort ynskje om å få etablert på Holdebakken.

Som kommentar til ovanstående vedtak skriv Fylkesmannen i Buskerud at dei minner om at delar av bygg 2 ligg inne på område som er regulert til friluftsområde og skiløype. Dei påpeikar at det er svært viktig for friluftinteressene at det blir lagt til rette for den vedtekne arealbruken når dispensasjonen for Såtaleilegheitene går ut i september 2008. Dei understrekar at det må vere ein klår føresetnad for den gitte dispensasjon at dei mellombels bygga blir rive snarast mogleg etter den fastsette dato.

Forhold til overordna plan:

Hemsedal Fjellandsby, Bebyggelsesplan for område B2, B2.1. Område B2-6, arealbruk Appartement/Motell/Hytteanlegg/Fritidsbustader/Forretning.

Miljøkonsekvensar:

Om riggen blir fjerna blir det frigjort areal til skiløype i samsvar med plan.

Økonomiske konsekvensar:

Ingen for kommunen

Vurdering:

I bebyggelsesplan for Hemsedal Fjellandsby område B2, B2.1 ligg dei 3 brakkeriggane inne på område for Appartement/Motell/ Hytteinlegg/ Fritidsbustader og er såleis i strid med reguleringsformålet. Delar av riggen kjem i konflikt med område for Skiløype og Friluftsområde.

Innanfor Hemsedal Fjellandsby er det planlagt omfattande utbygging over fleire år. Det er slik sett ikkje tvil om at det vil vere behov for overnatting/hyblar for anleggsarbeidarar framover. I tillegg sesongarbeidarar. Midlertidige brakker til anleggskontor og kantine er noko som bør vere lokalisert i gangavstand til dei ulike byggeplassane. Såta-riggen består av små leiglegheiter. Overnatting treng ikkje å vere etablert midt i fjellandsbyen. Det er og uheldig at riggen kjem i konflikt med skiløypa, noko fylkesmannen legg vekt på. Eit alternativ kunne vere å gje midlertidig dispensasjon til bygg 1 og 3, men ikkje bygg 2 som er i konflikt med skiløypa.

Sjølv om det har vore byggeaktivitet i området dei seinare åra har kun delar av riggen vore nytta til formålet. Periodevis har det vore leigd ut hyblar til studentar ved *Sommer som Vinter*. I januar 2007 fekk Øyvind Thorset midlertidig dispensasjon for å nytte halve riggen til turistutleige for å finansiere rusfrie ungdomstiltak.

Sjølv om Såta-riggen er oppgradert til å nokonlunde samsvare med reguleringsbestemmelsane om utforming ber den likevel preg av å vere midlertidig, og med begrensa estetiske kvalitetar.

Då søknaden om riggen vart behandla i 2003 var kommunen klar på at den skulle fjernast når fristen er ute 1. september 2008. Ved å forlenge dispensasjonen med 3 nye år vil ein kunne risikere at det blir vanskeleg å få gjennomført vedtak om fjerning seinare. Behovet for bustader vil truleg og vere tilsvarende også i 2011, så argumenta blir dei same. Ei forlenging vil og kunne gje uheldige signalverknader om at midlertidige tiltak i realiteten blir ståande lenger enn det som var føresetnaden. På ei annan side kan det vere naturleg å gjere ein ny vurdering av behovet før fristen er ute.

Konklusjon:

Administrasjonen vurderar at dette ikkje er ei opplagt sak. For å kunne gje dispensasjon er det krav til særlege grunnar. Behovet for hyblar til anleggsarbeidarar kan vere ein slik grunn. Å kombinere dette med sesongarbeidarar og turistar, slik det er gjort siste sesongen, svekkar grunngevinga for dispensasjon. Det kan og vere uheldig grunna ulik arbeidstid/døgnrytme. Blir riggen fjerna bør det snarast vurderast alternativ plassering slik at det kan etablerast tilstrekkeleg med bustader for anleggsarbeidarar i Hemsedal.

Alternativt kan det vurderast å gje ny midlertidig dispensasjon for bygg 1 og 3, som ikkje kjem i konflikt med skiløype. Administrasjonen vel likevel å forhalde seg til det som det blir søkt om, og vedtaket som hovudutvalet gjorde i 2003, og innstiller difor på avslag.

Opprinneleg framlegg til vedtak:

Hovudutval Plan og Ressurs finn ikkje at det føreligg særlege grunnar og avslår søknad om dispensasjon for å forlenge løyve for den midlertidige Såta-riggen i 3 nye år. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 31.

Hovudgrunngevinga er at delar er riggen i konflikt med skiløypa. Sjølv om det mest truleg vil vere behov for bustader til sesongarbeidarar og anleggsarbeidarar i åra framover, treng ikkje desse vere etablert midt i Hemsedal Fjellandsby; ved innfarten til skisenteret og Totteskogen. Det blir og vurdert som uheldig at midlertidige tiltak blir ståande over lengre tidsrom. Ved etablering av riggen vart det presisert at den skulle fjernast 1. september 2008, utan nokon opsjon på forlenging..

Vedtaket kan, etter § 15 i plan- og bygningslova og kap. VI i forvaltningslova påklagast til fylkesmannen i Buskerud innan tre veker.

Tillegg 13.05.2008:

Søkjjar vart 13.05.2008 informert om at innstillinga frå administrasjonen var negativ, og ønskte då å søkje om eit alternativ 2 dersom dei ikkje får innvilga dispensasjon slik som omsøkt:

Alternativ 2: *Vi søker om å få forlenget ståtiden for "Såta" med 3 nye år. Frem til 01.09.2011 Forutsetter at den mellomste fløyen blir fjernet før 01.09.2008. Bygg 1 og 3 blir stående. Beboere for hyblene skal være anleggsarbeidere. Antall hybler bli heretter ca 40stk.*

På bakgrunn av dette har administrasjonen endra framlegg til vedtak:

Rådmannen si tilråding:

Hovudutval Plan og Ressurs finn at det føreligg særlege grunnar og gir i medhald av § 7 i plan- og bygningslova dispensasjon frå arealbruken i Bebyggelsesplan for Hemsedal Fjellandsby felt B2 og B2.1 for å forlenge løyve for bygg 1 og 3 av Såta-riggen på gnr 72 bnr 67 med 3 nye år – fram til 01.09.2011. Vilkår er at den mellomste fløyen (bygg 2) blir fjerna innan 01.09.2008 i samsvar med gjeldande løyve. Bebuarar i hyblane skal vere anleggsarbeidarar. Antal hyblar blir heretter ca 40 stk.

Grunngjevinga er behov for bustader til anleggsarbeidarar for planlade utbyggingsprosjekt i Hemsedal Fjellandsby. Ved at den mellomste fløyen blir fjerna kjem vil ikkje riggen lenger kome i konflikt med regulert skiløype.

Vedtaket kan, etter § 15 i plan- og bygningslova og kap. VI i forvaltningslova påklagast til fylkesmannen i Buskerud innan tre veker.

Hemsedal kommune

Sakshandsaming

Saknr .: 47/08
Arkivsaksnr: 08/509
Arkivkode: GNR 53/164

Saksbehandler: Harald Huse

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
PS 47/08	Hovudutval Plan og Ressurs	22.05.2008

53/164 - SØKNAD DISPENSASJON UTHUS - HYTTE LYKKJA - BERNHARD OG CARL FREDRIK MARTI

Saka blir avgjort av:

Hovudutval Plan og Ressurs

Vedlegg:

Søknad
Kartutsnitt
Teikningar

Dokument i saka:

23.04.2008 53/164 - SØKNADSPAPIR DISPENSASJON UTHUS - HYTTE LYKKJA- BERNHARD OG CARL FREDRIK MARTI

Saksopplysningar:

Bernhard og Carl Fredrik Marti søker om å oppføre eit uthus på fritidseigedomen gnr 53 bnr 164. Eigedomen ligg lengst nordaust innanfor område F11 i framlegg til ny kommunedelplan for Markegårdslye-Lykkja. Frå før står det ei mindre hytte (ca 60 m²) oppført i 1973 og eit lite uthus ca 15-20 meter frå hytta. Uthuset fungerer som redskapsbod og utedo. Hytta har ikkje innlagt vatn, men det vart lagt inn straum i 2002.

Grunna spartanske vaskemoglegheiter søker dei no om å føre opp eit nytt uthus på ca 20 m² med dusjmoglegheiter + badstove. Dei har teke vare på materialane etter eit gammalt samanrast lafta bygg frå Hemsedal. Dei meiner dette vil passe perfekt til formålet, gli inn i miljøet og skape ein fin heilskap. Vidare skriv dei at lafta bygg også er ei kulturarv det blir stadig færre av. Dei vil ivareta den lafta tradisjonen om dei får gjenreise bygget som opprinneleg har stått ved Hemsila, litt lengre ned i Hemsedal. Mønehøgda blir ca 250 cm, så det blir holdt lågt i

terrenget. Bygget meiner dei vil bli mest hensiktsmessig og finast ved å bli eit enkeltstående bygg. Det vil ligge usjenert, og ikkje til sjenanse for nokon.

Administrasjonen har gitt tilbakemelding om at det i ny kommunedelplan for området er lagt opp til maksimalt 1 bygg pr. eigedom, og at i utgangspunktet vil det mest truleg vere vanskeleg å få dispensasjon for eit 3. bygg. Dei ønskjer likevel å oppretthalde søknaden, men med eit alternativ 2 der uthuset blir samanbygd med eksisterande uthus.

Saka er ikkje sendt på høyring då innstillinga er negativ. Dersom hovudutvalet kjem til eit anna resultat må saka på høyring til Fylkesmannen i Buskerud før det ev. blir gitt dispensasjon.

Kommunen har ikkje mottatt merknader til nabovarselet.

Forhold til overordna plan:

LNF- i gjeldande kommuneplan. Fritidsbebyggelse i framlegg til ny kommunedelplan for Markegårdsleie-Lykkja; 110 m² T-BRA og maksimalt 1 bygg pr. eigedom.

Miljøkonsekvensar:

Små

Økonomiske konsekvensar:

Ingen for kommunen

Vurdering:

Søknaden er betinga av dispensasjon då arealbruken i dag er LNF. Kommunedelplan for Markegårdsleie-Lykkja er under utarbeiding, men ikkje sluttbehandla. Denne har bestemmelsar om maksimalt 1 bygg pr. eigedom, dvs. ingen uthus eller anneks.

I gjeldande kommuneplan er det opna for at det i særlege tilfeller kan opnast for tunløyisingar dersom det er som ledd i å ta vare på gamle bygg frå dalen. Etter det saksbehandlar har oversikt over der det kun gitt eit par dispensasjonar dei siste 5 åra, og det har då vore snakk om å bevare opprinnelege bygg med ein viss verneverdi. I dette tilfellet er det i hovudsak snakk om gjenbruk av tømmer frå eit eldre laftebygg. Tak, golv, vindauger er ikkje opprinneleg. Tiltaket blir såleis vurdert å falle utanfor det som kan definerast om å ta vare på gamle bygg.

Å utvide eksisterande uthus vil og vere betinga av dispensasjon. Det finst ikkje nokon godkjenning av uthuset i kommunen sitt arkiv, men administrasjonen føreset at dette i si tid er lovleg oppført. Avstanden mellom bygga er vesentleg over maksimalgrensa som gjeldande kommuneplan (omfattar ikkje Markegårdsleie-Lykkja) har på 4 meter. Ei utviding av eksisterande uthus vil gjere at uthuset kjem ytterlegare i strid med den nye kommunedelplanen.

Ei utviding av eksisterande fritidsbustad, ev. å kople det nye uthuset saman med denne, vil ikkje vere i strid med forslaget til ny kommunedelplan. Eksisterande fritidsbustad har eit

bruksareal på om lag 60 m², så det vil vere mogeleg å utvide denne noko innanfor rammene det er lagt opp til i ny plan. Dette er lagt fram som eit alternativ for søkjar, men dei ønskjer å oppretthalde opprinneleg søknad.

Konklusjonen er at begge alternativa det blir søkt om vil vere uheldig i høve til den nye kommunedelplanen for området. Arbeidet med denne har vore grundig, og har pågått over fleire år. Å dispensere alt no vil kunne bidra til å undergrave planen, sjølv om tiltaket er lite omfattande og kan ha positive element. For å kunne gje dispensasjon etter 7 i plan- og bygningslova er det eit krav om at det skal liggje føre *særlege grunnar*. Det er vanskeleg å sjå at dette ligg føre her. Tilrådinga blir difor negativ. Om utvalet kjem til ein annan konklusjon må saka på høyring til Fylkesmannen i Buskerud før endeleg vedtak.

Rådmannen si tilråding:

Hovudutval for Plan og Ressurs finn ikkje at det føreligg særlege grunnar og avslår søknad om dispensasjon frå arealbruken i gjeldande kommuneplan for oppføring av nytt uthus på gnr 53 bnr 164, alt. utviding av eksisterande. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 20-6. Grunngevinga er at det vil vere uheldig å gje dispensasjon for tiltak som kjem i konflikt med ny kommunedelplan for Markegårdsle-Lykkja som har vore under arbeid i fleire år. Ei utviding av hovudbyggnaden med tilsvarande funksjonar som omsøkt tiltak vil vere mogleg utan å kome i strid med ny plan.

Vedtaket kan i medhald av forvaltningslova og plan- og bygningslova påklagast til Fylkesmannen i Buskerud innan 3 veker. Ei ev. klage blir å sende Hemsedal kommune.

Hemsedal kommune

Sakshandsaming

Saknr .: 48/08
Arkivsaksnr: 07/1296
Arkivkode: GNR 89/32

Saksbehandler: Harald Huse

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
PS 116/07	Hovudutval Plan og Ressurs	15.11.2007
PS 124/07	Hovudutval Plan og Ressurs	06.12.2007
PS 48/08	Hovudutval Plan og Ressurs	22.05.2008

89/32 - SØKNAD TILBYGG HYTTE/DISPENSASJON - MØRKEDALEN - ANNE OG OLE JAKOB PERSON
--

Saka blir avgjort av:

Hovudutval Plan og Ressurs

Vedlegg:

Teikningar

Dokument i saka:

20.09.2007 89/32 - SØKNADSPAPIR TILBYGG HYTTE/DISPENSASJON - MØRKEDALEN- ANNE OG OLE JAKOB PERSON

21.09.2007 89/32 - SØKNADSPAPIR TILBYGG HYTTE/DISPENSASJON - MØRKEDALEN- ANNE OG OLE JAKOB PERSON

04.10.2007 89/32 - HØYRING TILBYGG HYTTE I 50 M -SONA MOT VASSDRAG- MØRKEDALENANNE OG OLE JAKOB PERSON

10.10.2007 89/32 -VEDR. SØKNAD TILBYGG HYTTE/DISPENSASJON - MØRKEDALEN- ANNE OG OLE JAKOB PERSON

30.10.2007 89/32 - UTTALE -TILBYGG HYTTE I 50 M -SONA MOT VASSDRAG- MØRKEDALENANNE OG OLE JAKOB PERSON

21.11.2007 MELDING OM POLITISK VEDTAK - 89/32 - TILBYGG ... VASSDRAGMØRKEDALENANNE OG OLE PERSON

20.12.2007 MELDING OM POLITISK VEDTAK - 89/32 - TILBYGG ... VASSDRAGMØRKEDALENANNE OG OLE PERSON

Saksopplysningar:

DBC arkitektur as søker på vegne av Anne og Ole Jakob Person om dispensasjon frå 50 m byggeforbodsone mot vassdrag for utviding av eksisterande fritidsbustad i Mørkedalen.

Hovudutval Plan og Ressurs avslo den 06.12.2007, saksnr. 124/07 ein søknad frå Tradisjon og Handverk AS om utviding av same fritidsbustaden. Det vart den gongen søkt om oppstugu i tillegg til utviding av grunnflata. Søknaden vart avslått med grunngjeving at tilbygget ville gjere fritidsbustaden meir eksponert og bidra til at området langs elva oppfattast som meir privatisert.

DBC arkitektur as skriv av dei med bakgrunn i avslaget vart engasjert for å utarbeide nytt forslag til løysing. Dei har valt ei løysing der dei trekkjer tilbygget tilbake i høve til elva/eksisterande hytte. Dei har vidare valt å bygge på hytta i begge gavlane, noko som gjer at dei kan få tilbygg med ein smal bygningskropp – noko som fører til at mønehøgden blir lågare enn eksisterande hytte. Dei meiner at tiltaket dermed ikkje på nokon måte vil bli meir eksponert mot elva enn kva situasjonen er i dag. Tilbygget vil ha ei låg mønehøgd, og visuelt oppfattast som tilbaketrekt. Totalarealet blir no under 150 m² T-BRA, som også er under maksimalgrensa i kommuneplanen på 175 m², og var arealet ved søknaden i 2007.

Saka er ikkje sendt på høyring då tidlegare søknad var på høyring til Fylkesmannen i Buskerud. Miljøvernavdelinga rådde då til at det ikkje vart gitt dispensasjon til omsøkt utviding. Grunngjevinga var m.a. at dei meinte at eit tilbygg som blir om lag like stort som den eksisterande hytta ville vere i strid med intensjonane i kommuneplanen og dei rikspolitiske retningslinene for verna vassdrag. Vidare at det ikkje var lagt tilstrekkeleg vekt på å unngå inngrep som kan redusere verdien av landskapsbiletet og andre natur- og friluftinteresser.

Hovudutval Plan og Ressurs var på synfaring før møtet i 2007.

Kommunen har ikkje mottatt merknader til nabovarselet.

Forhold til overordna plan:

Arealbruken i gjeldande kommuneplan er LNF-HA/H4 der det er lov å utvide eksisterande fritidsbustader med ei arealbegrensing på 175 m² T-BRA (tillatt bruksareal), men det er ei generell byggeforbodsone på 50 m frå vassdrag. Maksimal mønehøgd målt frå gjennomsnittleg planert terreng er 5,5 m. Tilsvarende 3,8 m for gesims. Eigedomen ligg innanfor nedbørsfeltet for verna vassdrag.

Miljøkonsekvensar:

I og med at avstanden til elvar blir uendra vil ikkje tiltaket i vesentleg grad påverke ferdsel langs elva/ privatisering av areal innanfor 50 m-sona. Likevel kan det påreknast ei mindre auke i bruken av fritidsbustaden ved utviding. Avlaupsanlegget er av nyare dato og er dimensjonert med tilstrekkelig kapasitet.

I skredfarevurdering gjort av NGI i 1994 er sannsynleg faregrense for snøskred som samsvarar med byggeforskriftenes minstekrav til sikkerheit for ny bebyggelse innteikna i grensa mot eigedomen ved elva. Bygget ligg dermed utanfor antatt skredgrense.

Økonomiske konsekvensar:

Ikkje vurdert

Vurdering:

Søknaden blir ein søknad om dispensasjon då fritidsbustaden ligg innanfor 50 m byggeforbodsone mot vassdrag. Miste avstand frå eksisterande bygg er i overkant av 30 meter målt på kart. Tilbygga blir trekt eit par meter langer unna elva enn eksisterande bygg.

Utvidinga det blir søkt om samsvarar i seg sjølv med bestemmelsane i gjeldande kommuneplan. Arealet er redusert i høve til tidlegare forslag, og hamnar no under 150 m² T-BRA medan maksimalgransa i området er 175 m² T-BRA. Dei nye delane vil få ei lågare mønehøgde enn eksisterande hytte. Også denne vesentleg under maksimalgransa i kommuneplanen. Planen har maks. mønehøgde 5,5 og gesimshøgde 3,8. Målt på fasadeteikningar kjem saksbehandlar fram til ei mønehøgde på ca ca 3,9 for eksisterande, og ca 3,6 meter for tilbygg. Gesimshøgda hamnar på ca 2,9 m.

Sakshandsamar var på synfaring i 2007. Terrenget skrånar svakt ned mot elva, men er relativt flatt i heile området. Hovudsakleg er det bjørkeskog og einerkratt. Det er ikkje synlege ferdselsårer langs elva, men det er fullt mogeleg å ta seg fram. Omsøkt utviding vil ikkje direkte påverke ferdsel langs elva, men kan i mindre grad forsterke inntrykket av at grunnen er privatisert. Då dette nye forslaget er vesentleg lågare, meir tilbaketrekt og arealmessig mindre enn ved søknaden 2007, er administrasjonen si vurdering at utvidinga knapt vil påverke inntrykket sett frå elva. Utvidinga er trekt så langt bort frå elva som råd utan å kome i konflikt med vegen på baksida.

Det er tidlegare gitt dispensasjonar for moderate utvidingar av fritidsbustader som ligg innanfor byggeforbodsone mot vassdrag. Vilåret har då vore at utvidinga ikkje fører til at tiltaket kjem nærmare vassdraget. Utgangspunktet er at kommuneplanen si byggeforbodsone skal følgjast, men dispensasjon kan vurderast i enkelttilfeller om det ikkje er andre alternativ og utvidinga etter ei totalvurdering ikkje medfører uheldige konsekvensar.

Iflg. skredfarevurdering gjort av NGI i 1994 ligg fritidsbustaden nær opptil sannsynleg faregrense for snøskred, men heile tiltaket ligg utanfor avmerka grense.

Fylkesmannen viser til at Mørkedalen har stor verdi for ålmenne natur- og friluftsiinteresser, samstundes som det er viktig å ta vare på vassdrag og kantsoner. Dei meinte at tiltaket det vart søkt om i 2007 var i strid med intensjonane i kommuneplanen og dei rikspolitiske retningslinene for verna vassdrag. Då det nye forslaget er vesentleg nedtona har administrasjonen vurdert at momenta er teke omsyn til i ei slik grad at saka ikkje er sendt på høyring. Kopi av vedtaket blir likevel oversendt Fylkesmannen i Buskerud.

Då hovudutvalet var på synfaring i 2007 vart det uttalt frå enkelte medlemmer at det hadde vore ei betre løysing om utvidinga hadde skjedd ved ei forlenging av bygget i lengderetningen

i staden for ei oppstugu på tvers. Dette ville då harmonere betre med nabobygga og vere mindre dominerande sett frå elva. Etter administrasjonen sitt syn har arkitekten på ein god måte teke omsyn til dette ved utarbeiding av sitt forslag. Stilmessig er det ei fortsetjing av eksisterande bygg + nabobygg, og nedtona så langt som råd er. Det blir difor lagt fram ei positiv tilråding då tiltaket no ikkje blir vurdert å kome i konflikt med dei interessene kommuneplanen og dei rikspolitiske retningslinene for verna vassdrag skal ivareta.

Rådmannen si tilråding:

Hovudutval Plan og Ressur finn at det føreligg særlege grunnar og gir i medhald av § 7 i plan- og bygningslova dispensasjon frå byggeforbodsone i gjeldande kommuneplan for tilbygg til hytte på gnr 89 bnr 32 i tråd med reviderte teikningar innregistrert 13.05.2008. Grunngevinga er at tiltaket er relativt moderat og ikkje kjem nærmare vassdraget enn i dag. Ei utviding bakover er vanskeleg grunna kort avstand til vegen. Etter ei totalvurdering blir ikkje tiltaket vurdert å kome i konflikt med dei interessene kommuneplanen og dei rikspolitiske retningslinene skal ivareta. Tiltaket er redusert både i høgde og areal i høve til tidlegare innsendt søknad, og begge deler ligg godt under maksimalgrensa i kommuneplanen.

Vedtaket kan i medhald av forvaltningslova pålagast til Fylkesmannen i Buskerud innan 3 veker.

Hemsedal kommune

Sakshandsaming

Saknr .: 49/08
Arkivsaksnr: 06/128
Arkivkode: PLAN 12

Saksbehandler: Harald Huse

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
PS 33/08	Hovudutval Plan og Ressurs	17.04.2008
PS 49/08	Hovudutval Plan og Ressurs	22.05.2008

<i>KLAGE PÅ VEDTAK: DISPENSASJONSSØKNAD - UTVIDE REGULERINGSGRENSE - SJÅSTADFELTET</i>

Saka blir avgjort av:

Hovudutval Plan og Ressurs

Vedlegg:

Klage frå Skarsnuten Eiendomsutvikling AS datert 07.05.2008 med kartvedlegg

Dokument i saka:

20.12.2007 SØKNAD OM DISPENSASJON -2 NYE TOMTER, SJÅSTADFELTET

27.12.2007 SØKNAD OM DISPENSASJON -2 NYE TOMTER, SJÅSTADFELTET(SAMME
DOKUMENTENE SOM 11335/07 + REGULERINGSPPLAN STORELIA II

26.02.2008 SØKNAD OM DISPENSASJON - 2 NYE TOMTER, SJÅSTADFELTET- NABOVARSEL

10.03.2008 PROTEST MOT NYE TOMER - SKARSNUTEN FJELLANDSBY- HENRIETTE SALVESEN

07.03.2008 PROTEST MOT NYE TOMTER - SKARSNUTEN FJELLANDSBY- SJÅSTADFELTET - KJELL
SØRVALD

11.03.2008 PROTEST TOMTER SKARSNUTEN- 76/42 - BJØRN ISAKSEN

23.04.2008 MELDING OM POLITISK VEDTAK - DISPENSASJONSSØKN... NORDØSTLIE HJØRNE-
SJÅSTADFELTET

07.05.2008 KLAGE PÅ VEDTAK - DISPENSASJONSSØKNAD NORDØSTLIE HJØRNE-
SJÅSTADFELTET - SKARSNUTEN EIENDOMSUTVIKLING AS

Saksopplysningar:

Skarsnuten Eiendomsutvikling AS har gjennom brev datert 07.05.2008 påklaga Hovudutval Plan og Ressurs sitt avslag på dispensasjon i vedtak den 14.04.2008, saksnr. 33/08. Grunngevinga er omfattande og blir lagt ved som vedlegg i saka.

Forhold til overordna plan:

Kommuneplan; arealbruk LNF (avgrensing mot Reiseliv kommentert under Vurdering). Reguleringsplan Storelia – Skarsnuten fjellandsby vedteken 12.10.2000 i saksnr. 115/00. Bebyggelsesplan Storelia –Sjåstadfeltet vedteken den 11.10.2001 i saksnr. 84/01.

Miljøkonsekvensar:

Ingen nye i høve til klaga

Økonomiske konsekvensar:

Er ikkje vurdert

Vurdering:

Skarsnuten Eiendomsutvikling AS (klagar) grunnjev klaga med følgjande moment;

Pkt. 1; ”Utvalet er bunde opp av tidlegare behandling ..”

Ut frå samla saksutgreiing/møtebok og vedtaket i 2004 har ikkje dåverande hovudutval gjort nokon realitetsvurdering av saka då det kun vart gjort eit vedtak om å utsetje saka. Momenta i saka vart såleis ikkje vurdert. Når det kjem ein ny søknad om dispensasjon over 3 år seinare er det naturleg at noverande administrasjon og hovudutval gjer ei komplett saksvurdering basert på all tilgjengeleg informasjon; både nye og tidlegare opplysningar.

Pkt. 2; ”.. stengning av korridor til friarealet, har falt bort..”

Hovudutvalet var på synfaring same dag som saka vart behandla. Søkjar la då fram skisse som viste adkomstkorridor ut til friarealet. Denne tek til ein viss grad vare på adkomstmoglegheitene ut frå feltet til friarealet, men er svært bratt og smal.

Klaga protesterer på at området blir omtala som etablert ferdselsåre/grøntkorridor då dei ikkje har registrert ferdsel i området, og det er omkransa av skrentar og stup på alle kantar. Kommunen har ikkje nokon statistikk over i kor stor grad området blir nytta, men dei 3 tilgrensande naboane hevdar at området er nytta i tillegg til at det har verdi visuelt som grøn innramming. Klaga hevdar det motsette. At det er svært bratt mot nord og aust er kjende opplysningar.

Pkt. 3; ”..ikke snakk om å endre kommunens arealdel og reguleringsformål.. – sekundært mindre vesentleg endring”

Klagar har rett i at på kommuneplankartet ligg tomtene innanfor yttergrensa for rosa område – Reiseliv. Dette kunne gjerne vore kommentert nærmare i saksframlegget. Rosa område er avsett på kommuneplankartet med ei ytre avgrensing. Då kommuneplankartet vart utarbeida samt saksframlegg i 2004 utarbeidd, hadde ikkje kommunen tilgang på digitalt kartverktøy/GIS slik som i dag. Avgrensing for utbyggingsområder på kommuneplannivå er uansett noko grovt fastsett/ ikkje detaljavklart. I pkt. 1.1 i planføresegnene framgår det at søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningslova § 93 a), c), h), i) og j) ikkje kan setjast i verk før området inngår i godkjent reguleringsplan. Det er såleis plankrav for både deling og bygging. Det er reguleringsplan som fastset den endelege og nøyaktige ytre avgrensinga for planområdet, og utanfor her er arealbruken LNF. Konklusjonen er at å utvide planområdet for å etablere to nye tomter er såleis betinga av planendring eller dispensasjon.

Klagar hevdar sekundært at dette er ei mindre vesentleg endring som blir avgjort av utvalget. Administrasjonen forhold seg i denne saka til dispensasjonssaka, og tek ikkje gjennom klagebehandlinga av denne stilling til ein søknad om planendring før det ev. ligg føre ein søknad om dette.

Pkt. 4 ”..ikke samsvar mellom begrunnelsen for vedtaket og de lovparagrafer som begrunnelsen bygger på..”

Dette omfattar arealbruken i kommuneplanen, som er kommentert i pkt. 3. Både pbl §§ 20-6 og 31 er medteke då dei omsøkte tomtene i hovudsak ligg utanfor reguleringsplan/ bebyggelsesplan, men eit mindre hjørne ligg innanfor bebyggelsesplanen.

Pkt. 5 ”flere argumenter fremholdt..”

Klagar hevdar at det er feil saksbehandling å vekleggje forhold som vesentlege under behandlinga for deretter å legge andre premiss til grunn for vedtaket. At ulike moment blir diskutert i møtet vil vere naturleg, men grunngevinga for vedtaket fram kjem i teksten. Administrasjonen har ikkje grunnlag for å konkludere, slik klagar gjer, at det er andre forhold enn det som framkjem i vedtaket som er vektlagt som vesentlege i konklusjonen. .

I ytterlegare utdjupeing skriv klagar at alle reguleringsplanar til ei viss grad må endrast. Vidare at det vil vere lovstridig å leggje opp til ein praksis i utvalget der ein vil sette ein stoppar for endringssøknader med grunngeving i at ein ikkje ønskjer endringar i nyleg vedtekne reguleringsplanar.

Det er her ikkje søkt om ei vesentleg eller mindre vesentleg endring av reguleringsplan etter pbl 28-1, men dispensasjon etter pbl §7. Administrasjonen og hovudutvalet har såleis behandla dispensasjonssøknaden, og ikkje søknad om planendring. Ved å søkje om utviding av planområdet med to nye tomter som dispensasjonssak etter pbl 7 er det krav til *særlege grunnar*. Kommunen har konkludert med kravet til særlege grunnar ikkje er oppfylt, og det framgår i vedtaket at ”utviding av planområdet og endring av arealbruk er av ein slik karakter at det bør vurderast gjennom ei planendring”. Etter administrasjonen si vurdering står kommunen fritt til å ha ei restriktiv haldning til å gje dispensasjonar frå nyleg vedtekne planar. Det er heller ikkje gitt mange dispensasjonar innanfor planområdet. Men søknad om planendring er altså ikkje behandla då det ikkje er søkt om dette.

Vidare blir det trekt fram ein del økonomiske forhold. Kommunen ser positivt på at Skarnuten Eiendomsutvikling AS har valgt å gjere store investeringar i kommunen, men det er presisert i departementet sine rettleiingar at økonomi i seg sjølv ikkje er å rekne som ein særleg grunn i dispensasjonssaker etter § 7 i plan- og bygningslova. Dermed blir ikkje dette moment som kan leggjast avgjerande vekt på i behandlinga.

Det blir vist til NOU 1976:27 – rundskriv. Dette omfattar m.a. justering av plangrenser. Etter administrasjonen si vurdering kan ei utviding av planområdet for å etablere 2 nye tomter ikkje kunne definerast som ei justering.

Konklusjon:

Etter ei samla vurdering av klaga kan ikkje administrasjonen sjå at det har kome inn nye og avgjerande moment av ei slik grad at vedtaket bør gjerast om. Vurderinga er framleis at å utvide planområdet for å etablere 2 nye tomter er noko som bør vurderast gjennom ei eindring av plan, ikkje som dispensasjonssak.

Rådmannen si tilråding:

Hovudutvalet for Plan og Ressurs finn ikkje at det føreligg særlege grunnar jf. § 7 i plan- og bygningslova, og opprettheld vedtaket i sak PS 33/08, handsama den 17.04.2008.

Vedtaket blir oversendt Fylkesmannen i Buskerud for endeleg avgjerd.

Handsaming/vedtak i Hovudutval Plan og Ressurs den 17.04.2008 sak 33/08

Handsaming:

Pål Terje Rørby ugild, Petter Brennhovd møtte som varamedlem. Utvalet var på synfaring før handsaming av saka.

Utvalet fekk framlagt skisser og kart under synfaring.

Odd Holde framlegg til vedtak:

1. Hovedutval for Plan og Ressurs finn at det ligg føre særlege grunnar og gjer i samsvar med §§ 7 og 93 fyrste ledd bokstav h i plan- og bygningslova løyve til frådelling av to tomter i samsvar med søknad 20.12.2007.

Vilkår for kvar av dei to nye tomtene er at:

- Grad av utnytting skal ikkje overstige T-BRA 180 m²
- Mønehøgda og gesimshøgda skal ikkje overstige høvesvis 7,5 meter og 5,5 meter frå gjennomsnittleg planert terreng.

- Bygg skal ha ei utforming som harmonerer med omgjevnadene. Taket skal utformast som saltak, med takvinkel mellom 18 og 27 grader. Fasade skal utformast med liggande villmarkspanel, laft eller stavlaft. Det skal nyttast jordfarger utvendig og det skal nyttast torvtak eller mørk impregnert tre som takteking. Glasflatene skal vere inndelt i mindre ruter.

- På ubebygd del av tomt skal det så langt som råd takast vare på vegetasjon og naturleg terreng.

- Det er ikkje lov å føre opp gjerde.

- Korridor til friområde som vist på kart skal etablerast.

- Dersom det under anleggsarbeid kjem fram automatisk freda kulturminne, må arbeidet straks stansast og utviklingsavdelinga i fylkeskommunen varslast i samsvar med § 8 andre ledd i kulturminnelova.

Vedtaket kan i samsvar med kap § 15 i plan- og bygningslova påklagast innan 3 veker. Ein eventuell klage vert sendt Hemsedal kommune.

2. Hovedutval for Plan og Ressurs gjev i samsvar med § 12 i jordlova løyve til frådeling av to nye tomter i samsvar med søknad datert 20.12.07.

Vedtaket kan etter kap. VI i forvaltningslova påklagast til Fylkeslandbruksstyret i Buskerud . Ei eventuell klage må sendast Hemsedal kommune, 3560 Hemsedal innan tre veker etter at vedtaket er gjort kjent.

Framlegg frå Odd Holde fekk 3 røyster (H 2, Ap 1)

Innstillinga fekk 4 røyster, (Sp 3, Krf 1)

Innstillinga vedteken.

Vedtak:

Hovudutval Plan og Ressurs finn ikkje at kravet til særlege grunnar er oppfylt og avslår i medhald av §§ 20-6 og 31 i plan- og bygningslova søknad om dispensasjon for utviding av Sjøstadfeltet med 2 nye tomter i medhald av søknad datert 20.12.2007. Grunngevinga er at tomtene vil stengje/byggje igjen etablert ferdselsåre/grøntkorridor og at ei ev. utviding av planområde og endring av arealbruk er av ein slik karakter at det bør vurderast gjennom ei planendring.

Vedtaket kan i samsvar med § 15 i plan- og bygningslova og kap. VI i forvaltningslova påklagast innan 3 veker. Ei ev. klage vert sendt Hemsedal kommune.