

Hol Kommune
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Geilo, 26.09.2025

PROSJEKT: G.NR 50 B.NR 102: Tungodden
VEDR.: Søknad om dispensasjon fra (a) plankrav og (b) avstand til vann (c) slukkevann
PLAN.: Kommuneplanens arealdel 2014-2025

På vegne av tiltakshaver Bertil og Heidi Tungodden, søker vi om dispensasjon for utvidelse av eksisterende fritidsbolig i område avsatt til fritidsbolig.



Søknaden gjelder tilbygg til hytte.

Etter klage fra Statsforvalter på godkjent tilbygg har vi laget nye tegninger som hensyntar alle kommentarene fra Statsforvalter. Vi har redusert samlet areal, fjernet ark og utvendig trapp, trukket tilbygget tilbake og ikke på noe punkt plassert det nærmere vannet enn eksisterende hytte. Vi har også planlagt hytten i dempede farger og med mindre vindusflater. Vi foreslår, i tråd med Statsforvalters at disse punktene nedfelles som vilkår i dispensasjonsvedtaket, slik det ble gjort i saken 2023/3603-26 på g/b nr. 55/259 Karistøtangen. Med utgangspunkt i de samme vurderingene som ble gjort for saken på Karistøtangen, mener vi da at tiltaket ikke vil ha negativ innvirkning på hensynet til landskap og allmenne interesser.

Samlet bebygd areal er redusert vesentlig og tilsvarer nå det bebygde arealet i byggesak på Karistøtangen som er godkjent utvidet til 115,3 m².

Det er ikke veg fram til hytta. Sommertid er det tilgang til slokkevann i Ustevatnet.

Det er laget flom-rapport som bekrefter at tiltaket ikke er i konflikt med flomområde.

Tomta ligger mellom Usevatn og Jernbane/riksveg som gjør at området ikke kommer i konflikt med Villreinsområder, eller trekk (ca 400m unna)

Særlige begrunnelser for dispensasjon:

A. Plankrav:

1. Tomta/området er allerede bebygget, det vil ikke være hensiktsmessig eller økonomisk forsvarlig å lage en reguleringsplan kun for denne ene tomten. Det ville være urimelig å kreve en plan på en enkelt eiendom
2. Eksisterende bebyggelse har godkjent V/A løsning.
3. Utbyggingen:
 - skjer ikke i myr, på dyrka mark eller stølsvoll
 - fører ikke til ny avkjørings til riksveg eller fylkes veg.
 - hindrer ikke løypestraseer eller grønne-korridorer
 - har en plassering og utforming som ikke skjemma landskapet.
 - Er ikke plassert i område med vesentlige friluftsinntresser, eller område viktige for naturmangfold.(villrein)
 - Overskrider ikke tillatt bebygd areal (BYA, høydekrav el.l)
 - Skjer i et område med noe løvskog:
 - Er gjemt bak eksisterende annek
 - Tiltaket gir ikke økt sengekapasitet, formålet er kun å oppgradere hytten til moderne standard.
4. Tilbygget er redusert vesentlig i størrelse

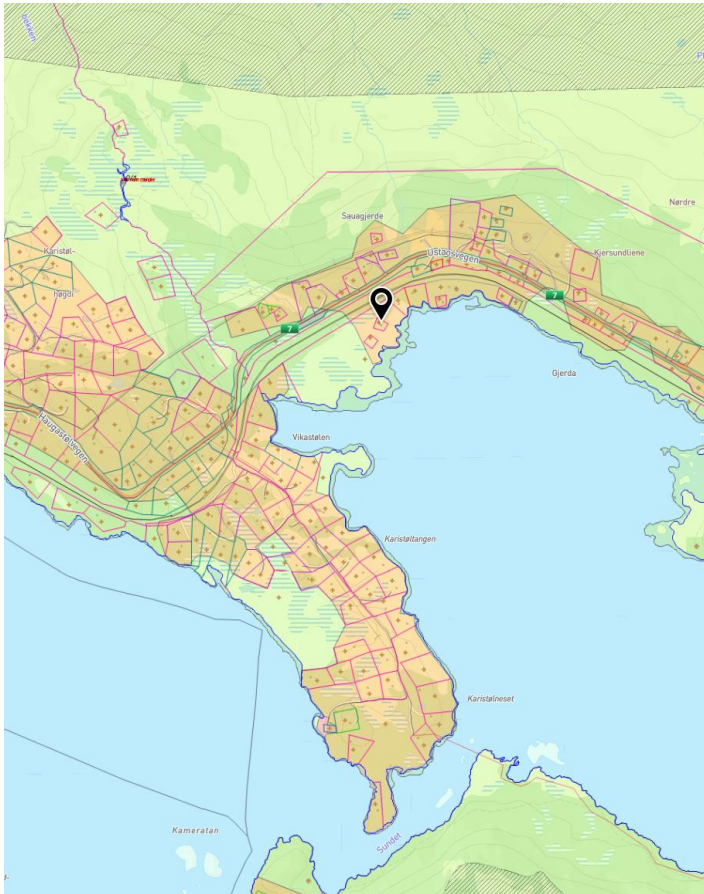
Bilde fra sti ned til hytta fra Jernbane/Riksveg 7 som viser vegetasjonen i området:



Bilde av eksisterende hytte sett fra vannet:



Utsnitt fra gjeldende plan:



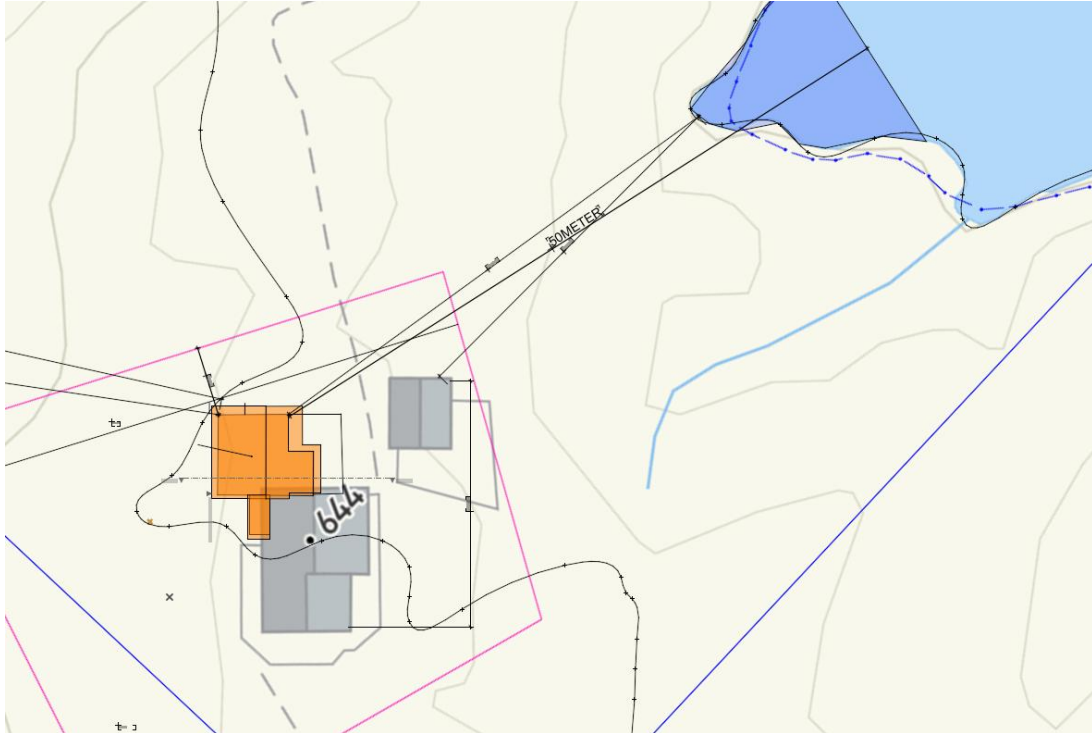
B. Avstand til vann:

1. Tilbygg kommer ikke nærmere vannet enn eksisterende hytte.
2. Tilbygget er trukket bakover og kommer bak eksisterende anneks
3. Fasadelengden mot vannet økes ikke
4. Tilbygget vil ikke føre til bebyggelse nærmere vannet enn eksisterende bygninger i området. Flere nabohytter ligger nærmere vannet enn omsøkt tiltak. (21,5m og 9 m til takutstikk)



5. Vi henviser til gitt dispensasjon for 55/323 (ref.17/01604) , 55/368 (Ref.14/02197) og 19/00523
6. Arken og utvendig trapp er fjernet
7. Mindre vindu mot vannet gjør at tilbygget ikke vil privatiserer strandsonen
8. Det går ingen sti langs vannet.

9. Det er ifølge kommuneplanen 50m byggegrense til vann fra byggeområde. Det er kun en liten vik som gjør at tilbygget kommer nærmere vannet enn 50m byggegrense. Siden vannet er oppdemmet, vil det ofte ikke være vann her.



Utsikt fra Hytta mot vannet østover:



Utsikt fra Hytta mot vanne østover:



C. Slokkevann:

Det er ikke veg fram til hytta

Bygget har innlagt vann med borebrønn, som ikke har tilfredsstillende trykk for slokking.

Avstanden til Ustevatn er så liten at man kanskje kan bruke dette til slokking om sommeren.

Avstanden til naboer, er så stor at en må regne med at det er liten spredningsfare.

Vinterstid er området som regel dekket med snø, og spredningsfaren svært liten.

Situasjonen vil ikke endres i forhold til dagens situasjon.

Det er gitt flere tilsvarende dispensasjoner i planen.

Oppsummering

Omprosjektert hytte hensyntar Statsforvalters merknad med

- redusert størrelse (ned til tilsvarende totalt BYA som godkjent tiltak på Karistøltangen)
- Utvidelse i retning vannet (tilbygget er trukket tilbake og kommer ikke nærmere vannet enn eksisterende hytte)
- Økt eksponering i fjellandskap; Hytta er planlagt i dempede farger og med mindre vindusflater. Arken og utvendig trapp er fjernet.
- Det er kun en liten vik, som grunnet oppdemming av vann vil være tørr, som kommer nærmere enn 50m fra tilbygget

Med endringene som er gjort vil ikke intensjonen i planen vesentlig tilsidesettes og fordelene kan vurderes som større enn ulempene.

Med vennlig hilsen,

Geiloark AS

Bodil Brattåker Stuestøl

Siv. Ark. MNAL