

## Vedlegg Q1

Hol kommune  
Ålmannvegen 8,  
3576 HOL.

Bergen 6. juni 2024

### **Søknad om rammetillatelse og dispensasjon vedr eiendom gnr. 52 Bnr. 313; Nyestølvegen 195: Tilbygg mot vest, riving av utvendig skur/ bod.**

Det søkes med dette om rammetillatelse med dispensasjonssøknad vedrørende tilbygg og mindre ombygging av eksisterende fritidsbolig tilhørende Henrik Lahn-Johannessen med familie.

#### **Generelt:**

Det søkes om tilbygg på eksisterende hytte i Nyestølvegen 195. Hytten er en fin, enkel fritidsbolig oppført i tre på nordsiden av Nyestølvegen. Eiendommen 52/313 er 3633 m<sup>2</sup>. Hytten er antatt oppført like etter annen verdenskrig og er tidstypisk og karakteristisk for hytter bygget på Ustaoset i denne perioden med enkle, solide kvaliteter og fine piper utformet for å gi god trekk.

Hytten ligger rett nord for Ustaoset sentrum med ca 1,5 km avstand i luftlinje fra Ustaoset sentrum hvor Bua (joker) og bensinstasjonen ligger.

Det er ikke vinterbrøytet veg og tilkomst med bil til eiendommen om vinteren.

Tiltakshaver Henrik Lahn-Johannessen har en parkeringsavtale for vinterparkering i Ustaoset sentrum som ligger vedlagt søknaden.



Hytten idag sett fra sydvest.

Eiendommen 52/313 ligger arealbruksone for Fritidsbebyggelse. Området like vest for hytten som er et høydedrag er avsatt til LNFR-område i Kommuneplanen. Hytten er plassert lavt i terrenget på et platå i landskapet som stiger høyere opp på nord- og vestsiden. Mot syd er det etablert et tredekke på bakken. På østgavlen av hytten er en utebod/ skur på ca 5 m<sup>2</sup> som søkes revet. Boden ønskes fjernet og revet. Ny bod planlegges omplassert til eksisterende rom i syd-østre hjørne som har en dør i fasaden. Denne boden får en enklere tilkomst vinterstid og kan fungere som inngang vinterstid når hovedinngangsdør er nedsnødd.



Oversiktsbilde 2, sett fra øst mot vest. Eksisterende bod mot øst med snø på taket.

Planforhold:

**Kommuneplanens arealdel 2014-2025 for Hol kommune er gjeldende plan.**

Omsøkte eiendom ligger i både område avsatt til Fritidsformål og i LNRF-område. Hytten og omsøkte tilbygg ligger i område avsatt til 'fritidsbolig'.

## **2.1 FRITIDSBOLIGER (§ 11-9 nr. 5 og § 11-10 nr. 1)**

- a) Om det ikke er vedtatt egne bestemmelser gjennom godkjent reguleringsplan, skal bestemmelsene i pkt. 1.2.e og 2.1 gjelde for nybygg på eksisterende fritidstomter og tilbygg til eksisterende bygninger.
- b) Utnyttingsgrad i område uten reguleringsplan avgrenses oppover til maksimalt 186 m<sup>2</sup> BYA pr. tomt. Innafor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks være på inntil 150 m<sup>2</sup> BYA.  
Det kan bygges en fritidsbolig (med en bruksenhet) pr. tomt. På hver tomt tillates det maksimalt 3 bygninger.  
Uthus/ garasje og/eller anneks kan tillates når dette kan tilpasses eksisterende utbyggingssituasjon, terrengforhold og en god estetisk løsning. Anneks/ uthus kan ikke være større enn 30 m<sup>2</sup>. Anneks skal ikke inneholde eget kjøkken. Garasje kan ikke være større enn 40 m<sup>2</sup>.  
Annen utnyttingsgrad i det enkelte område kan fastsettes i reguleringsplan.
- c) Deling av eksisterende tomter er ikke tillatt. Tidligere bebygde festetomter kan godkjennes fradelt.  
Det tillates ikke nye tomter i eksisterende byggeområder sør for Ustevatn og mellom Ustaoset og Haugastøl, merka F 1 på plankartet.
- d) Mønehøgde for fritidsbolig skal ikke overstige 5,5 m regna fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå og takvinkelen skal være mellom 22 og 35 grader. Mønehøgde for anneks/uthus/garasje skal maksimalt være 4,5 m.
- e) 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.
- f) Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling, målt fra opprinnelig terrengs nivå. Maksimalt tillatt fylling i skrått terreng skal ikke overstige 1,5 m.
- g) Det er ikke tillatt med spir eller klokketårn.
- h) Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere turløyper og turkorridorer enn 15 meter, på snaufjellet, markerte høgdedrag og i våtmarksområde.
- i) Det er tillatt å gjerde inn et areal inntil 100 m<sup>2</sup> av tomta, inkl. bygninger, under forutsetning av at det benyttes sauesikkert gjerde.

### Beskrivelse av tiltaket:

Det søkes om tilbygg mot vest og riving av eksisterende bod mot øst.

Tilbygget mot vest blir en horisontal forlengelse av hytten som bidrar til visuelt å dempe hytten i landskapet og blande seg i ett med omgivelsene. Tilbygget blir omkranset med tørrstensmur som har en historisk forankring til området og Hardangervidda. Bruken av stein på bygg har lange tradisjoner på Hardangervidda og langs Hallingskarvet. Stein har både funksjonell og estetisk betydning. Funksjonelt at steinen tåler vær og vind uten vedlikehold og estetisk at det demper det visuelt og bygget vokser opp av terrenget.



Bilde/ referanse steinvegg:  
Steinbu i Finnebotntjørn,  
nord av Hallingskarvet.

Tilbygget vil videreføre eksisterende kledning (stående trekledning) og taktekking (tretak). Vindusformatene er videreføring av eksisterende formater og størrelser. Takvinkel videreføres lik som eksisterende hytte. Fargene på eksisterende hytte videreføres og er mørk brun og svart. Steinen og skiferstein vil være noe lysere i nyanser av grå og brunt. Med tiden vil steinen bli mosegrodd og dempe seg enda mer.

Kommuneplanen tillater fritidsbebyggelse med maksimal 186 m<sup>2</sup> BYA inkl parkering og mønehøyde inntil 5,5 meter. Dette gjelder for områder avsatt til fritidsbebyggelse. Omsøkte tiltak holder seg innenfor disse bestemmelsene.

For fjernvirkning ligger hytten relativt lavt i landskapet som er åpent og småkupert i dette området. Ustaoset sett fra Ustevann i syd mot Hallingskarvet i nord stiger jevnt opp mot Hallingskarvet som danner en stor bakramme og rygg for hele Ustaoset. Det er lite vegetasjon i området grunnet den konstante vind langsmed Hallingskarvet.

Alle eiendommer i dette området ligger ganske eksponert i landskapet derfor er utformingen av tilbygget dempet og senket i terrenget mest mulig.



Hytten idag fra nordvest.

### Vann / avløp og drenering

Det er innlagt vann og avløp på eiendommen og omsøkte tiltak endrer ikke på dette.

### Parkering og uteoppholdsareal:

Parkering i sommerhalvåret skjer rett utenfor hytten på grusvei og en sidevei fra Nyestølvegen. Vinterparkering for omsøkte eiendom skjer på Gro Vindegg sin eiendom like ved tidligere Ustaoset Høyfjellshotell. Disse plassene blir vinterbrøytet. Se vedlagt avtale.

Fritidseiendommen er stor, ca. 3633 m<sup>2</sup> og det er rikelig med uteoppholdsareal, fri lek og rekreasjon og fri allmenn tilgang til eiendommen og øvrig passering på eiendommen.



Hytten idag sett fra sydøst

### Estetikk:

Omsøkte tilbygg og ombygging/ oppgradering av eksisterende hytte er utformet for å ligge dempet i terrenget, i balanse med skjæring av terrenget inn mot kollen og for å hensynta natur og kulturlandskapet. Videre er hyttens formspråk tilpasset omkringliggende bebyggelse som er besående av

Det vil benyttes naturmaterialer på hytten som trekledning, trebord på tak og stein på fasade. Alt i mørke dempede farger. Vinduer vil være mørke og glass på vinduer vil være ikke reflekterende. Omsøkte tiltak vil heve eiendommens kvaliteter for mange år og generasjoner fremover.

Tilbygget er en videreføring av eksisterende hytte i lengderetning. Tilbygget plasseres på den side hvor terrenget stiger noe opp i bakkant, slik at tilbygg og hytten vil etter utbygging fremstå dempet og lavtbyggende i omgivelsene. Steinbruken på fasadene vil visuelt dempe høyden og skjerme hyttens værhud mot den dominerende vindretning fra nordvest.

Miljømessig er det bedre globalt og lokalt sett å oppgradere eksisterende fritidsboliger for å tilrettelegge for økt bruk fremfor utenlands fritidsreiser for eksempel. Videre er det også fornuftig å fortette eksisterende fritidsbebyggelse fremfor å båndlegge nye ubebygde naturområder slik kommende Kommunedelplan ser ut til å tilrettelegge for.

#### Nabovarsling:

Tiltaket ble nabovarslet med et annet tak på tilbygget. Takformen har blitt endret etter at det kom 2 merknader inn og naboenes merknader har blitt imøtekommet.

Tiltaket ble nabovarslet 26.04.24, og det kom inn 2 merknader.

Merknader ble mottatt fra:

- 1) Anne Marie Fotland Pedersen, Nyestølvegen 170, Ustaoset. 08.05.24.
- 2) Rolf Westfal-Larsen, Nyestølvegen 172, Ustaoset. 08.05.24.

1) Merknad fra Anne Marie Fotland Pedersen: 08.05.2024:

*Hei, vi skulle gjerne hatt et bilde på hvilken konsekvens utbyggingen vil ha for vår egen utsikt til Hallingskarvet. Er dette mulig å få illustrert før bygging igangsettes? Vi har ved to siste anledninger med naboutbygging på Ustaoset blitt overrasket over at faktisk løsning oppleves langt mer omfattende enn inntrykket vi klarer å få fra noen tegninger. Dette mener vi bør illustreres ved hjelp av 3-D etc, fra ulike siktepunkt i området.*

2) Merknad fra Rolf Westfal-Larsen: 08.05.2024:

*Innsigelse med grunnlag i byggeskikk i forslag fasade mot syd. Utforming av vindu. Vil følge opp med supplerende anmerkninger.*

Videre sendte Rolf Westfal-Larsen mail 08.05.24:

*Jeg har besvart Nabovarsel datert 26/4 2024 i Alltinn. Usikker på om utfyllt skjema er blitt skikkelig registrert. (Data problem?). Skriver derfor direkte til arkitekt, etter telefon avtale i dag:*

*"Utforming av fasade mot syd ansees for å være brudd på byggeskikk. Vil komme med supplerende bemerkninger."*

#### Svar på nabomerknader:

Både arkitekt/ søker og tiltakshaver Henrik Lahn-Johannessen har hatt dialog med begge merknadshavere. Etter merknadene kom inn har vi justert prosjektets utforming noe og redusert og endret takvinkel på tilbygget. Prosjektet som ble utsendt ved nabovarsling hadde et tverrslitt mønetak på tilbygget. Etter dialog med både naboer og tiltakshaver har vi nå endret tilbyggets utforming ved å forlenge og videreføre eksisterende takform slik at tilbygget nå står i langt større grad i harmoni med eksisterende hytte og er mer dempet i uttrykket.

Vi sendte dette justerte og endrede uttrykket til merknadshaverne og de bekrefter begge at det justerte og nå omsøkte tiltaket er bedre og de er fornøyd med hvordan tiltaket nå ser ut.

*'Takk for landskap skissene. Dette ser bra ut. Godkjent! Mvh Anne Fotland Pedersen.'*

*'Da har vi ingen ytterligere kommentarer. Aksepterer basert på de illustrasjoner som fulgte e-post datert 16. mai fra arkitekt Svein Erik Lund.'*  
Med vennlig hilsen Rolf Westfal-Larsen.

Nabomerknader er imøtekommet. Tiltaket er blitt mer dempet i landskapet.  
Håper med dette rammesøknaden er komplett for saksbehandling.  
Dersom det er spørsmål, vennligst ta kontakt.



*Hytten sett fra vest med omsøkt tilbygg*

Vennlig hilsen

Svein Erik Lund,  
sivilarkitekt MNAL  
Lund og Laastad arkitekter AS

**lund laastad** arkitekter as

### Dispensasjonssøknad ifm søknad om tilbygg på Nyestølvegen 195:

*"Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering."*

I forbindelse med rammesøknad søkes det herved om dispensasjon vedr:

- 1) Dispensasjon fra plankrav §§ 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2.
- 2) Dispensasjon fra kravet om slokkevann. Kravet har sin bakgrunn i å hindre spredning av brann.

#### **A) Hensyn bak bestemmelsene:**

Ivareta allmenne kultur-, natur-, landskap, vilt- og fritidsinteresser.

Naturmangfold og kulturverninteresser er ivaretatt.

Dyrket mark skal ikke bygges på.

Eksisterende løypetraseer eller grøntkorridorer skal opprettholdes.

Hyttebygging i LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse skal ikke være så tett som i byggeområder.

#### **B) Tilsidesettes hensynene ved at dispensasjon gies, hvorfor/ hvorfor ikke?**

Hensynet tilsidesettes ikke ved å innvilge dispensasjon i denne saken da det allerede er en eksisterende fritidsbolig på en stor og frittliggende eiendom i et hyttfelt. LNFR-området blir ikke berørt.

Omsøkt tilbygg er plassert på vestsiden av eksisterende hytte hvor terreng og landskap stiger noe opp slik at hytten samlet sett etter utbygging vil fremstå som dempet og godt integrert omgivelsene.

Omsøkt endring vil i liten grad bli synlig fra nedsiden da mønerygg fortsetter i samme høyde, mens terrenget stiger noe oppover. Fra nordsiden, oppsiden sett mot mot syd vil hytten i langt mindre grad være synlig da hytten ligger inn mot et høydedrag.

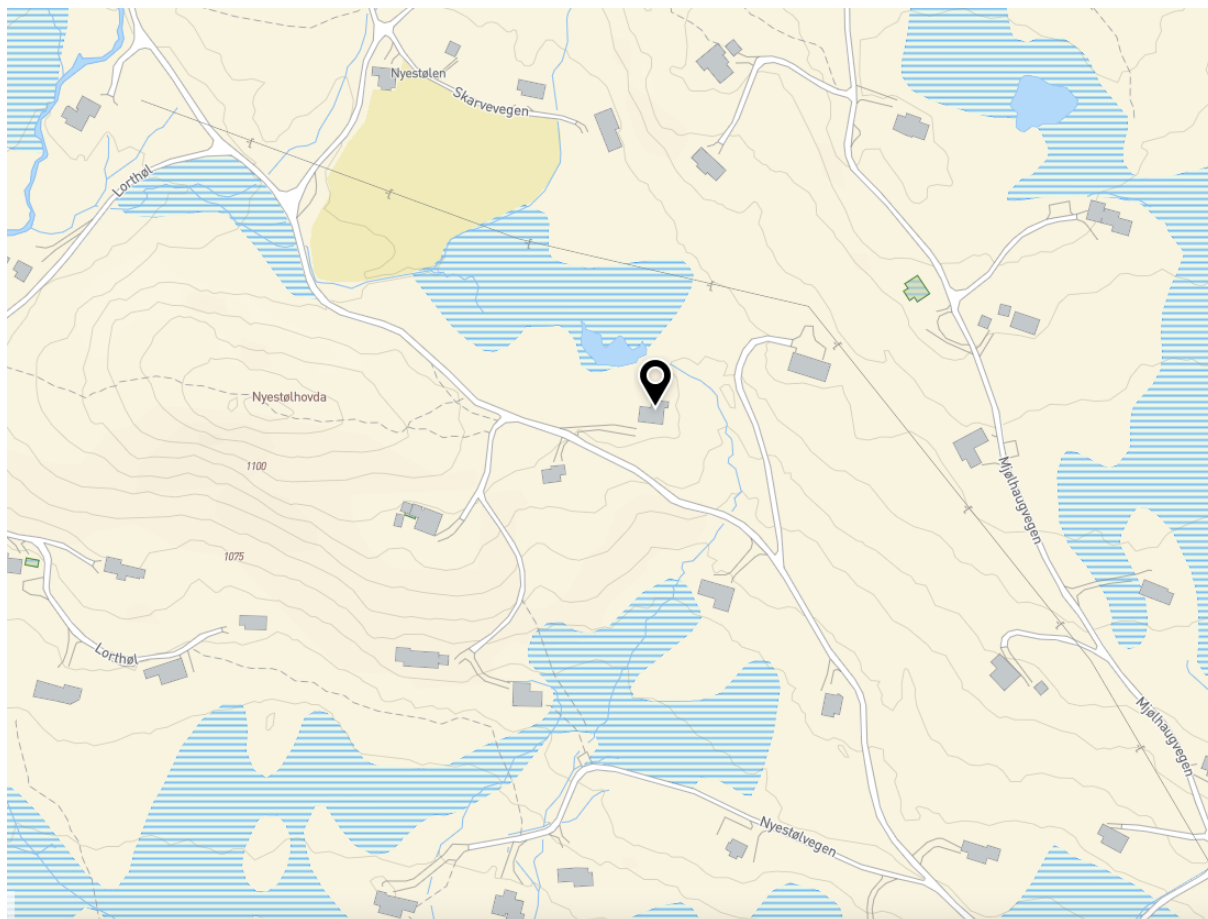
Eksisterende hytte som straks er 60 år beholdes og restaureres og nytt tilbygg legges inn mot det svakt stigende terrenget mot vest.

Tiltaket berører ikke dyrket mark eller fremtidig dyrket mark. Her er beiteland for sauer om sommeren og de har fri tilgang til hele området uten inngjerding av fritidseiendommene. Eiendommen er ikke egnet som jordbruksareal da tomten er kupert, det er mye stein og fjell i dagen.

Omsøkte tilbygg med dets plassering mot syd og inn mot terrenget med dempede jordfarger og materialbruk tilpasset omgivelsene vil derfor ikke tilsidesette hensynene.

Det søkes også om dispensasjon fra kravet om slokkevann. Kravet har sin bakgrunn i å hindre spredning av brann.

Dette hyttfeltet plangs Nyestølvegen og hyttebyen syd for Ustaoset sentrum vinterbrøytes ikke. Hytten er derfor uten veiforbindelse på vinterstid. Hytta ligger i et område med spredt bebyggelse. Hovedgrunnen til krav til slokkevann er å hindre brannen å spre seg til naboene. På vinterstid er det mye snø i området og liten fare for spredning ved eventuell brann pga. stor avstand til naboene. Dersom uhellet virkelig skulle være ute med brann vinterstid, vil hytten kunne brenne ned uten fare for å spre seg da det er store avstander til nærmeste andre hytter med minsteavstand ca 48 meter.



### C) Fordeler ved at dispensasjonen gies:

Eksisterende fritidsbolig vil utbedres og tilleggisoleres slik at energimessig oppnåes det en forbedring av energikonsum.

Samfunnsmessig er det en fordel med utbedring av energiltak, og samtidig at en eldre hytte gjenbrukes, tilleggs isoleres med å bevare de gode kvaliteter hytten har idag, først og fremst innvendig med bevaringsverdige bygningselementer styrker kulturvernet. Ombruk og gjenvinning er et nytt fokus i plan og byggesaker og her blir eksisterende hytte gjenbrukt.

Hytten med nytt tilbygg vil få ny ytterkledning og ny taktekking med tretak som idag. Naturstensmurene som søkes oppført på tilbygget anses som en videreføring av byggeskikk for Hardangervidda og Ustaoset. Steingavlne demper visuelt høyden på tilbygget og binder landskap og bygg sammen på en tradisjonsbærende måte.

Nye vindusglass blir ikke-reflekterende og med mørke karmen slik hytten vil være dempet i landskapet.

Fritidsboligen får bedre tilgjengelighet og tilrettelegges for hele familien i alle aldre tilpasset de forskjellige livsfaser. Fritidsboligen blir oppgradert uten at det går på bekostning av naturen, klimaet, land- og jordbruk samt fritidsinteresser.

Fordel ved at dispensasjon gies er at eiendommen oppgraderes energi og miljømessig uten at det går på bekostning av naturen, klimaet, landbruket eller fritidsinteresser. Hytten vil dempes mer i terrenget.

#### D) Ulemper ved at dispensasjonen gies:

Det blir noe større fotavtrykk til tilbygget på eiendommen enn idag, men samlet sett innenfor maksimalt tillatt bebygget areal på 150 m<sup>2</sup> BYA.

#### E) Er det overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon?

Det er etter søkers mening en overvekt av fordeler for å kunne gi dispensasjon.

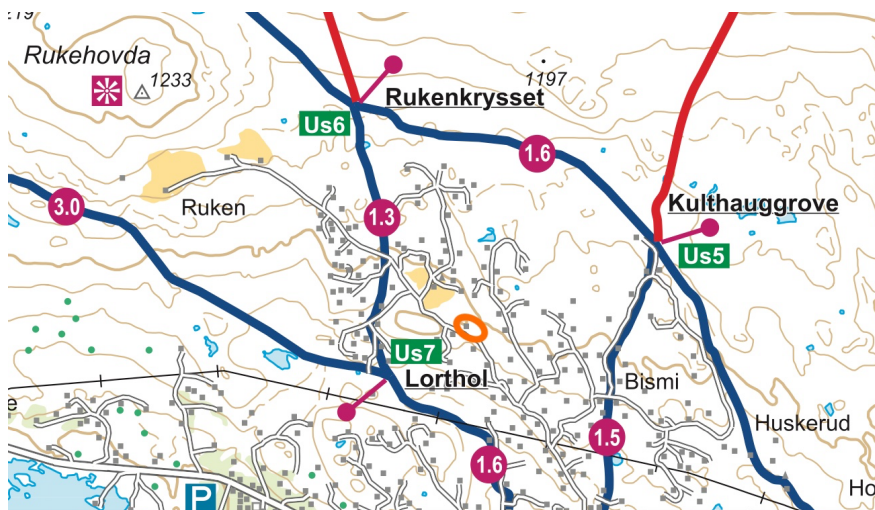
Det blir ikke søkt om økning av sengeplasser på hytten, men en ominnredning og omdisponering av arealer i hytten med bedre energiutnyttelse med skjerming mot vær og vind fra vest. Utvendig bod mot øst fjernes og ny bod blir integrert i eksisterende bygningsareal i hytten med bedre tilgang vinterstid og som alternativ og mer funksjonell inngang.

Eiendommen ligger i et spredt og luftig område med veldig god avstand til både Ustaoset, turstier sommerstid, skiturister om vinteren og ligger dempet i landskapet fra passerende langs Nyestølvegen og stier, veier i området.

Dyrelivet i området vil ikke bli påvirket eller redusert av omsøkte tilbygg. Dette er en stor fritidseiendom med en hytte som ble bygget for rundt 70 år siden. Hytten er moden for en oppgradering både energi og kvalitetsmessig. Av visuell karakter utvendig er det vektlagt å dempe uttrykket og fargene med materialbruk som glir i ett med omgivelser. Tiltaket og hytten ligger inntil en høyderygge som demper hyttens fjernvirkning.

Tiltaket blir svært lite synlig fra offentlige områder som skiløyper, turløyper eller syklende. Tilbygg og nybygget er plassert slik at det underordner seg eksisterende hytte. Ved å fortsette mønet og lengden på hytten vil hytten fremstå lavere og lengre i landskapet. Skiløype om vinteren til og fra Hestberget/ Prestholt/ Embretstølen har nærmeste avstand omkring 390 meter.

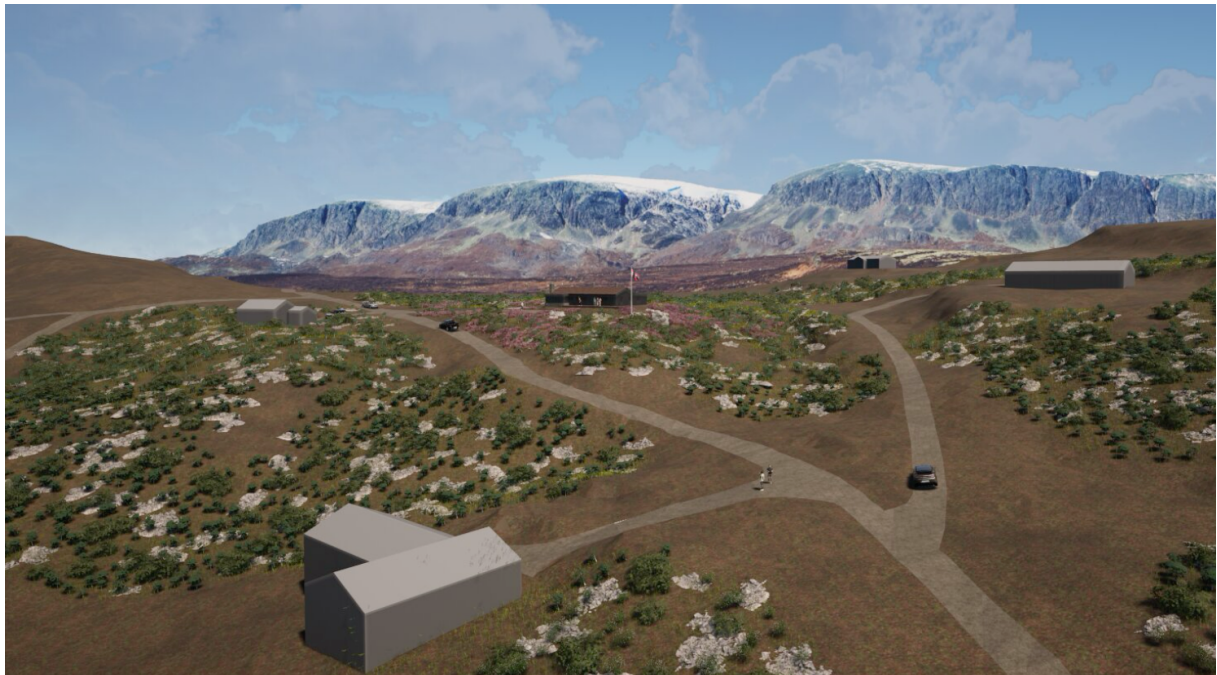
Grøntstruktur og dyrelivskorridorer påvirkes ikke av tiltaket i det hele tatt. Naturmangfold og villrein vil ikke påvirkes av omsøkt tiltak. Det er heller ikke registrert noen arkeologiske kulturminner i nærområdet som vi har registrert.



*Skiløyper i området rundt Nyestølvegen 195.*

Vi mener fordelene ved å innvilge dispensasjon er større enn ulempene. Hensynene bak dispensasjonene blir ikke tilsidesatt. Tiltaket er lite og beskjedent og vil ikke skape presedens for området da dette er dispensasjon og må behandles sak for sak individuelt.

Det fjernes ett bygg på en side av hytten og oppføres ett annet mer integrert til hytten og landskapet på den andre siden, mot vest. Nabomerknader er imøtekommet og således har medvirkning vært med å bidra til endelig utforming av tilbygget.



Mvh

Svein Erik Lund,

Lund og Laastad arkitekter as

**lund laastad** arkitekter as