



L J B A S
Vestre Torggaten 22
5015 BERGEN
975 98 910
lars@ljb.no
org 992 933 003 MVA

Hol kommune
Plan, bygg og eigedom
Ålmannvegen 8
3576 Hol

Eiendom: Gnr. 60 bnr. 126
Adresse: Havsdalsvegen 204
Tiltakshaver: Frøydis og John Tengs Lien
Tiltaket gjeld: Tilbygg/ombygg
Avløp/utsleppsløyve

a) Bakgrunn

John Tengs Lien har overteke hytta i Havsdalen som bestefar hans bygde i 1952. Han har vore her i over 40 år, dei siste 15 har han hatt kona Frøydis med seg, og no etterkvart dei to sønene. Gjennom åra har Familien Tengs Lien opparbeidd eit nært forhold til Geilo, Havsdalen og fjellområda.

Hytta er i tåleg god stand, men det ligg føre eit større arbeid med etterisolering, nye vindauger, tekking og kledning osv. Ein ser også at sanitærfunksjonane er noko utdaterte, og så er det litt trangt når heile familien er samla. Derfor søker ein om ombygging av gamle hytta, og om eit tilbygg.

Slik tiltaket er tenkt, vil kapasiteten ikkje auka totalt sett, men laga romslegare opphaldsrom og betre og fasilitetar for dei som brukar hytta.

Søknaden omfattar også søknad om utsleppsløyve.

b) Eigedom og eksisterande bygningar som berørast av tiltaket

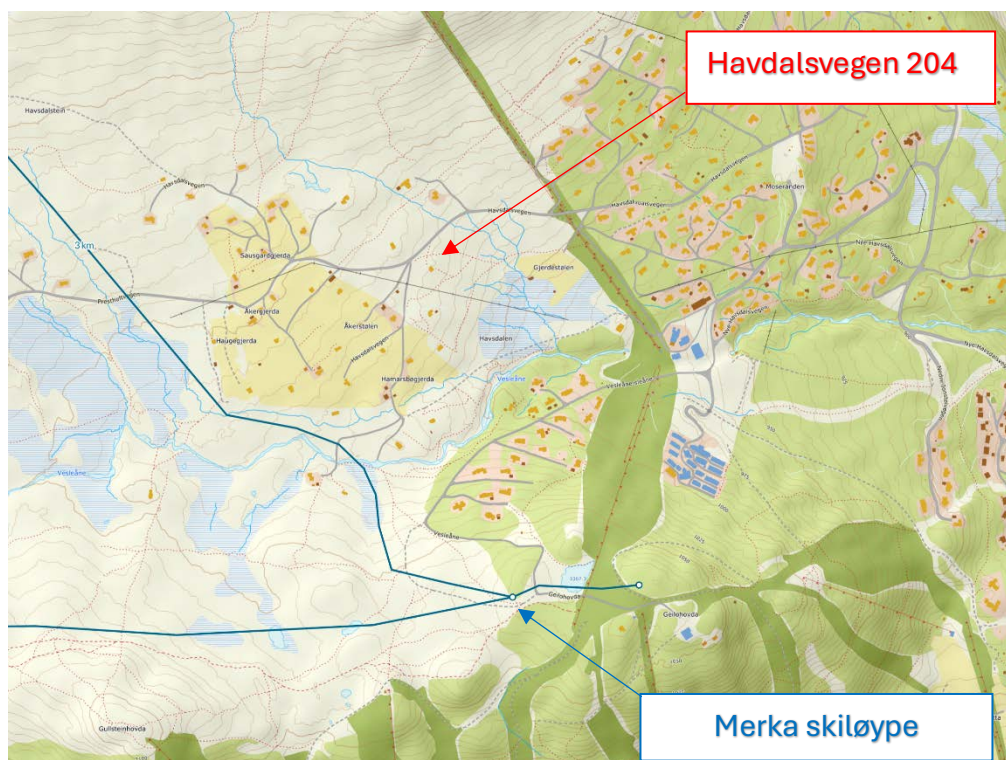
Eigedommen har gards- og bruksnummer 60/126. Her står ein fritidsbustad med bygningsnr. 160153652. Den er ikkje freda eller registrert i Sefrak. Hytta ligg i LNF-område for spreidd fritidsbebygging, Hytta ligg ved Havsdalsvegen og er omkransa av andre hytter.

c) Forhold til plangrunnlaget og plan- og bygningslova § 1-8

Gjeldande plan for område er *Kommunedelplan for Geilo*, Ikrafttredelsesdato 24.06.2010 (Nasjonal plan-id 3330_4001-2010). Eigendomen ligg i LNF-område med spreidd fritidsbebyggelse. (SF7)

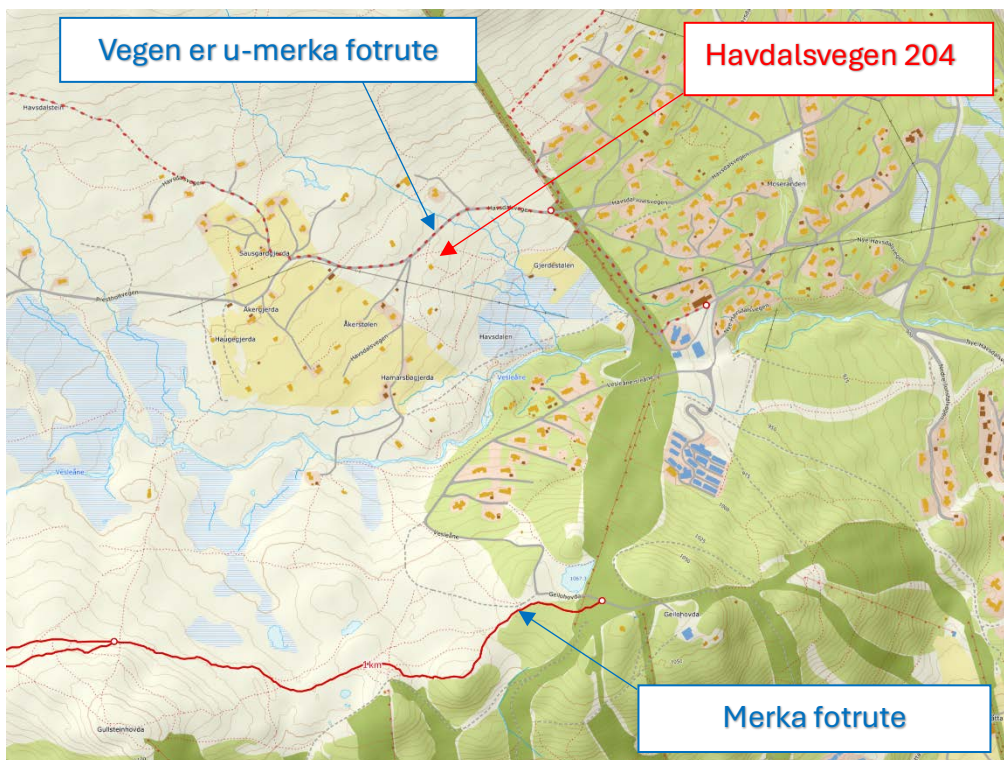
I fylgje punkt 2.1. i områdeplanen sine føreseigner kan det gjevast løyve til utviding av eksisterande fritidsbygg innanfor LNF-SF under føresetnad at tiltaket oppfyller krav i forhold til plassering og utforming:

- Turstiar og løyper: Området har sterke friluftsjnteresser både vinter- og sommartid. Tiltaket vil ikkje hindre eller endre ålmenta si høve til ferdsel forbi hytta eller avgrensa høve til utøving av friluftsliv.



Utklypp turkart (ut.no) vinterstid. Skiløyper er markert med blå linje.

Vinterstid: som kartet viser ligg merka skiløype eit godt stykke unna eigendomen. Mellom skiløypa og hytta ligg andre fritidsbustader.



Utklipp Turkart sommar (UT.no) Gangstiar markert med raud.

Sommarstid: som kartet viser ligg ei merka fotrute eit stykke unna eigedomen og ei umerka fotrute går forbi hytta; vegen. Sistnemndet går frå Geilo stasjon/sentrum opp til Vestreim Fjellstugu og Prestholtstølen, og er ein mykje brukt og populær tursti, det er sjølve Havsdalsvegen. Tiltaket vil ikkje hindra framkomelegheit eller negativt påverka ruta eller opplevinga å gå på den. Avstanden mellom tiltaket og turrutene er i tråd med kravet i detaljplanen; større enn 15 meter.

Det går også små umerka stiar forbi og fram til hytta. Tiltaket vil heller ikkje hindra ferdsel på desse. Uteområdet kring hytta er i dag lite eller ikkje tilrettelagt. Til liks med naboeigedomane er det rydda ein liten «stølsvoll» i krattet. Denne typen opparbeiding ser ein for seg også etter at tiltaket er gjennomført. Det er ikkje planar om å etablera tiltak utandørs som kan verke privatiserande.

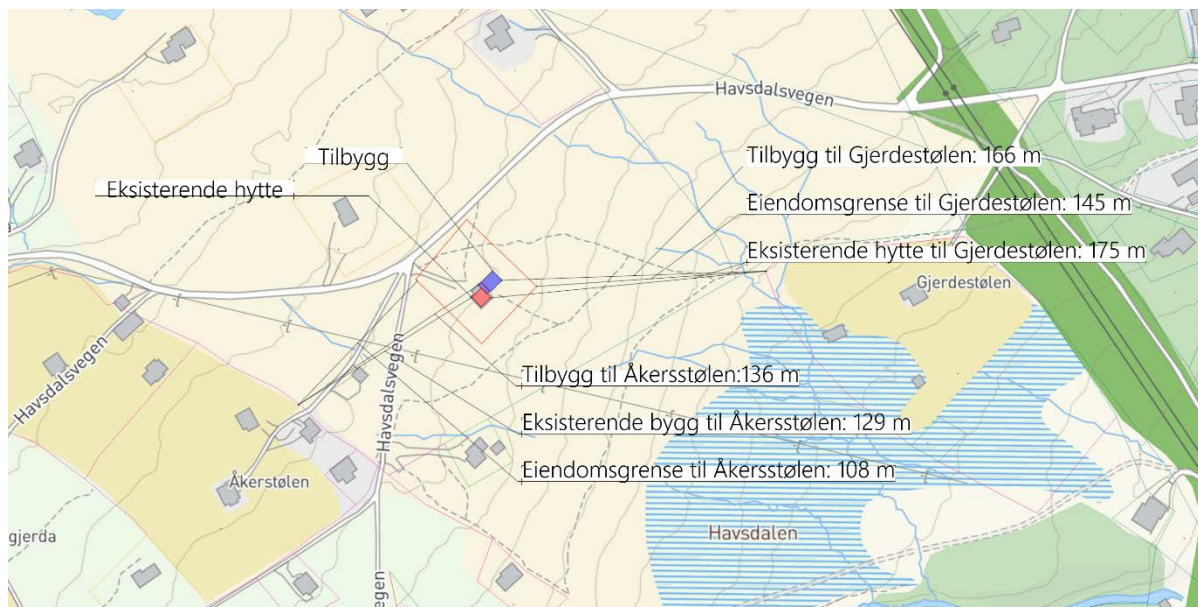
- Kulturlandskap: på arealplankartet ligg eigedomen i område for viktige kulturminneområde (LNF). Retingslinjene i kommunedelplanen seier fylgjande om kulturlandskap:

Kulturlandskapet er ein viktig ressurs som skal vidareutviklast. Stølane og vollane si plassering i landskapet utgjer ein viktig del av kulturlandskapet og skal takast omsyn til ved utbygging. Dette må særskilt takast omsyn til ved innfylling og fortetting i stølsområda. Ved ombygging av stølsbygg skal det takast omsyn til opphavleg byggestil. På plankartet er det markert tre område som har eit einheitleg og særlege kulturlandskap (Lien, del av Ustdalen og del av Havsdalen). Kulturlandskapet sin karakter bør vektleggjast høgt ved plassering og utforming av bygg og anlegg i områda. (s. 46)

Kulturlandskapet og stølsdrifta er ein stor del av Havsdalen si historie og særpreg. Å utforma tiltak i området krev omtanke og respekt for landskap og eksisterande bygningar. Det omsøkte tiltaket er forma med vørndnad for naturgrunnlaget og det som allerede er bygd.

Hytta som står på eigedomen er oppført i 1950-åra, og er ein av fleire fritidsbustader som er plassert mellom dei eldre stølane. Hyttene ligger spreidd i terrenget og har et tåleg samanfallande uttrykk trass i at fleire av dei er endra i form og storleik oppgjennom åra.

Utklipp frå situasjonskartet viser avstand til dei næraste stølane – Gjerdestølen i aust og Åkerstølen i vest.



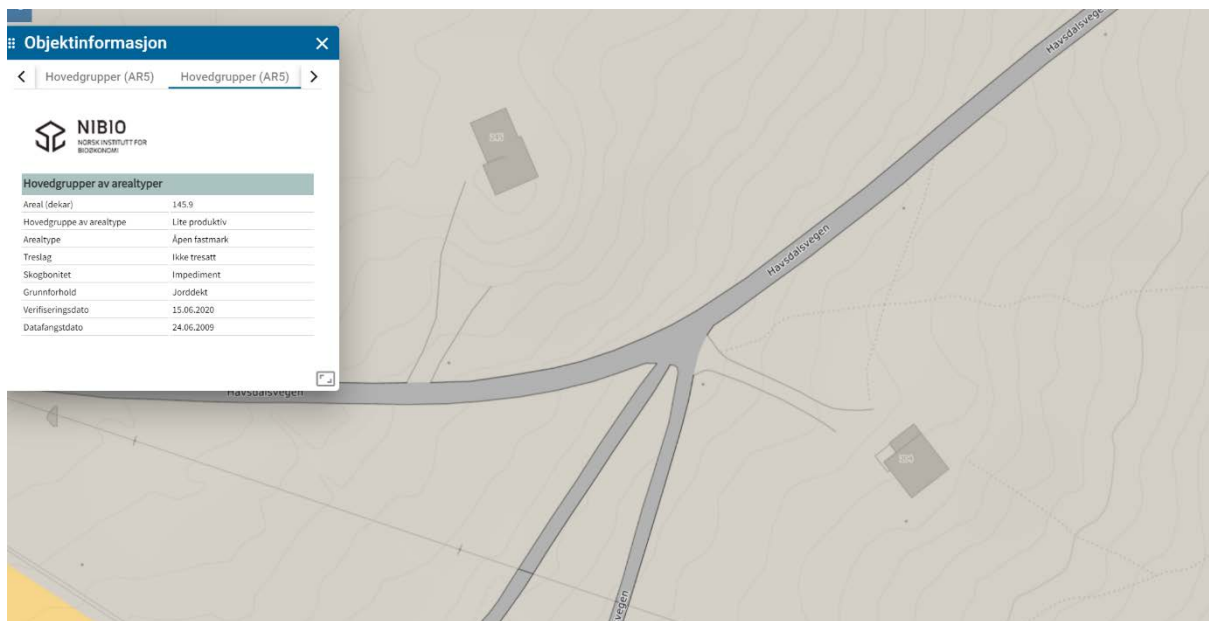
Utklipp fra kart som viser avstand til nærmeste støler

Eksisterende hytte og omsøkt tiltak ligg meir enn 100 m frå dei næraste stølane. Tilbygget ligg mot nordaust og vil vera lite synleg frå Åkerstølen som ligg mot sørvest. Gjerdestølen, aust for hytta, ligg med større avstand og lengre ned i dalen.

I samband ombygginga ynskjer ein å gje hytta eit heiskapleg og dempa uttrykk, der det ikkje vert gjort stor skilnad på nytt og gammalt. Materialar, former og vindauger får eit gjennomgåande preg, slik at korkje fargar eller former stikk seg ut. Tilbygget vil gjera at bygningen legg seg meir til rette og framstår lågare i landskapet, dels ved at den er lengre, og dels ved terrengtilpassing. Slik sett kan ein hevda at tiltaket vil bidra til eit rolegare stølsmiljø, sett frå stølane, skisenteret, og frå vegen. Tiltaket ligg innanfor dei avgrensingane som kommunedelplanen set for areal og høgd.

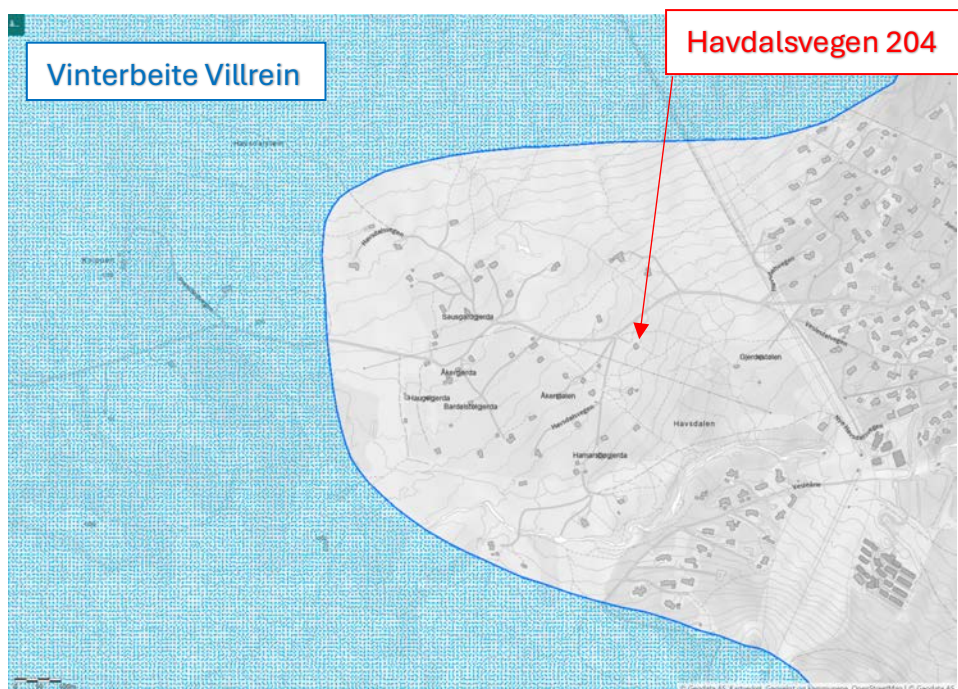
Tilbygget krev små inngrep i terrenget og virkar ikkje privatiserande på området kring hytta ut over det slik det er i dag. Ein ser ikkje for seg at kapasiteten aukar, det vert uendra slitasje eller belastning på nærområdet. Etablering av sikker avlaupsløysing vil bidra positivt til nærmiljøet.

- Jordbruk: søk på eigedomen i Nibio sine kart syner at jorda kring ikkje er produktiv. Den ligg som «open fastmark». Næraste jordbruksareal er stølsområda – desse ligger over 100 meter ifrå og tiltaket vil ikkje påverka desse her på negativt vis.



Utklipp fra Nibios kart Kilden

- Snaufjell: Karttjenesta frå Nibio syner også at området ikkje har høg vegetasjon, og er i kategorien snaufjell. Tiltaket kan ikkje seiast å ha noko større konsekvens for dyr og vegetasjon på snaufjell - då det omfattar eit tilbygg på ein allereie bebygd eigedom. Som vist til over ligg den innanfor kommunedelplanen sine retningslinjer og avgrensingar.
- Vilttrekk: Havdalsvegen 204 ligg i god avstand frå villreinen sitt levområde. Utsnitt frå Miljødirektoratets naturbasekart viser vinterbeite for villrein (ID: BV00003734). Det er omlag 500 m til ytterkanten av beiteområdet og det ligg bygningar mellom hytta og beiteområda. Korkje bygningen eller byggingefasen vil vera til hinder eller uroa for villreinen.



skjerm bilde frå miljødirektoratets karttjeneste

- Våtmark: Nibio-karta viser viser våtmarksområde/myr like ved Gjerdesstølen. Denne er over 100 m unna både eksisterande hytte og omsøkt tiltak (tilbygg og avløp). Roger Brusletto sin utgreing om avlaup viser at etablering av ny løysning ikkje vil få negative konsekvensar for myra. Sjå punkt. h)
- Støy: Ikkje kjende støykjelder eller krav om å dokumentere støynivå på uteopphaldsareal.
- Utslepp: Søknaden omfattar også søknad om utsleppsløyve. Sjå punkt. h)
- Landskap: Bygningen har god tilpassing til terreng og landskap. Den ligg på langs av terrenget og tilpassar seg det. Form og material harmoniserar med bygg i området og det eksisterande bygget på eigedomen. Bygningen er i tråd med dei krav og avgrensingar som kommunedelplanen sin arealdel set til høgde, og areal og takvinkel/form. Sjå punkt d)
Skildring av tiltaket for utgreiing.

d) Skildring av tiltaket

Som nemnt i innleiinga står eigedomen framfor eit større arbeid med vedlikehald, og i den samanhang ynskjer ein å nytta høve til å byggja eit lenge planlagt tilbygg.

Tanken er å byggja eit tilbygg utan å beslagleggja bruken av den gamle hytta i byggjeperioden. Neste trinn er å bruka tilbygget medan ein set i stand gamlehytta. På det viset kan ein bruka Havsdalen som ferieplass undervegs og gjera ein del eigeninnsats.

Gamlehytta skal i framtida fungere som opphaldsrom. Nybygget skal husa lagring, baderom og soverom.



Bilder av eksisterande hytte

Bileta viser at hytta er solid bygd, med eit tilnærma kvadratisk fotavtrykk. Den nokså framtrédande grunnmuren tenker ein å fylla litt inntil i samband med tiltaket. Det vil vera eitt av fleire grep som vil gjera at hytta legg seg betre i terrenget.

Tilbygget er planlagt inntil nordaustfasaden av eksisterande bygning, og får omlag tilsvarende proporsjonar og storleik som gamlebygget. Inngangen vert liggjande godt inntrekt mellom dei to bygga.

Ved å skyva tilbygget litt inn mot terrenget, oppnår ein td. føremoner som at bygningsmassen framstår oppdelt, mindre skala og mindre framtrédande, det vert lune krok ute, og utsikt frå fleire av romma. Ikkje minst svarar løysinga godt på eksisterande terrengformer.

Tiltaket omfattar og fasadeendringar på gamlehytta, dels for å opna for meir utsikt der ein naturleg oppheld seg, og dels for å laga eit heilskapleg uttrykk ilag med nybygget. Tiltakshavar er oppteken av å vidareføra særpreget til gamlehytta, men samstundes tilpassa seg bygningestypene på stølande og naboeigedomane i Havsdalen. Dette framkjem mellom anna i haldning til vindauger: Å ta inn utsikten der den er på det finaste og dela opp eller vera meir moderat andre stader. Sprosser og skodder vil også bidra til å tilpassa byningen til områdekarakteren.

Plassering, fargesetting og proporsjonar i vindauger og i bygget totalt sett er gjennomtenkt forma for å gje gode fasadar som skal vera fine i alle retningar og som snarare berikar enn å skjemma landskapet.

Takformer og gesimslinjer skal vidareføra den gamle hytta. Mørke tretak er utbreidd i området og bidrar til materialmessig samkvem på denne hytta og i området som heilskap.

Høgde og areal er innanfor krava i kommunedelplanen. Samla bygningsmasse overstig ikkje BRA=150 m². Mønehøgde ligg under 5,5 m over gjennomsnittleg terreng, og takvinkel er 29 (32° på ny del).

I tillegg til tilbygg/ombygg, ligg det føre ein **søknad om utsleppsløyve**. Meir om dette under punkt h) nedanfor.

e) Tiltaket sin størrelse og grad av utnytting

Mønehøgde frå gjennomsnittleg planert terreng er 5,5 m og gesims er 2,9 m.

	BRA (m ²)
Eksisterande hytte	61,6
Eksisterande bod (rives)	9,4
Tilbygg	88,2
Total før tiltak	71
Ny total etter tiltak	149,8

f) Tiltakets sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som fylgje av natur- eller miljøforhold, og behov for eventuelle sikringstiltak.

Tiltaket er ikkje plassert i faresone i nokon av NVE sine aktsomheitskart. Det er ikkje identifisert annan fare eller ulempe i høve til natur- eller miljøforhold. Truleg er vind den sterkast ytre faktoren. Konstruksjonssikkerheit skal vera i tråd med krav som framkjem i TEK17, og vert ansvarsbelagt del av detaljprosjekteringa.

g) Utvalde naturtypar og konsekvensanalyse som framgår av byggt teknisk forskrift § 9-4

Tiltaket er ikkje plassert i konflikt med utvalde naturtypar (naturmangfoldsloven §52 og §53) (slåttermark, slåttermyr, hule eikar, kalklindeskog, kalksjøar, kystlynghei, open grunnlendt kalkmark i boreonemoral sone eller olivinskog), og det er ikkje nødvendig med konsekvensanalyse (byggt teknisk forskrift § 9-4)

h) Minsteavstand til annan bebyggelse, kraftlinjer, vegmidte, vann- og avlaupsledningar

Vedlagt søknaden er situasjonsplan (vedlegg D1). Denne viser avstand til annan bebyggelse, vegar og vassressursar. Tiltaket er ikkje i konflikt med nokon av desse.

i) Atkomst, vassforsyning, avlaup, bortledning av overvann,

Tiltaket gjev ikkje endra tilkomst. Vinterstid kjem ein fram til hytta på ski eller til fots. Eigedomen har avtale om parkering. Tiltaket endrar ikkje på dette.

Takvatn førast ut på terreng og infiltrerast i grunnen.

Avlaup

Hytta har innlagt vatn og eit avlaupsanlegg av eldre dato, med tradisjonell septiktank. I samband med oppgraderinga av fritidsbustaden har tiltakshavar fått prosjektert eit avlaupsanlegg i tråd med anbefalte løysingar for denne typen bruk, for å vera trygg på at ein oppfyller dagens krav til miljø og grunnvatn.

Arbeidet er gjort av Roger Brusletto. Me er inneforstått med at det er 4 veker nabovarslingsfrist og at anlegget søkjast etter dei krav som er sette i forureiningsforskrifta. Dokumentasjonen er sendt ut ilag med søknad om rammeløyve slik at det skal vera lettare å setja seg inn i heilskapen av det omsøkte tiltaket. Eventuelle nabomerknader som kjem inn innan 4 veker frå varsling, sendast u-oppfordra vidare til kommunen.

Det søkjast om utsleppsløyve.

Granadakart – Nasjonal grunnvannsdatabase viser kjende borebrønner (på kart markert med blå sirklar). Kartlegging av borehull er mangelfull, og det kan forekomme brunnar bora i privat regi.

Det er lite truleg at eit forbetra reinseanlegg på Havsdalsvegen 204 vil påvirke vassressursane i området på negativt vis. Løysinga som er foreslått vil gje ei vestenleg betre reinsing. Det ligg ikkje kjende dikkevasskjelder innanfor 100 meter nedanfor eller til sides for det nye infiltrasjonsanlegget.

Viser til Roger Brusletto si utgreiing og prosjektering.

m) Forholdet til andre myndigheter

Me legg til grunn at kommunen samordnar dei to delene av søkanden i tråd samordningsplikta.

Tiltaket ligg i omsynssone for kulturlandskap, og skal derfor sendast Fylkeskommunen for uttale.

n) Vedlegg

Vedlegg	Tegningsnr	Skala (A3)
Situasjonsplan	D1	1:500
Eksisterande fasade	E1	1:100
Eksisterande snitt	E2	1:100
Ny fasade	E3	1:100
Nye snitt	E4	1:100
Følggebrev	F1	
Gjennomføringsplan	G1	
Ansvarsrett PRO arkitektur	G2	
Ansvarsrett PRO landskap	G3	
Ansvarsrett PRO Infiltrasjonsanlegg	G4	
Dokumentasjon på vann og avløp	Q1	