



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

Hol kommune
Plan og utvikling
Ålmannvegen 8
3576 Hol

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

Saksnr. avløpsanlegg: 2024/6614

Saksnr. rammeløyve: 2024/6148

Søknad om dispensasjon frå kommunedelplanen § 2.1 Område for spreidd fritidsbebyggelse

Føresegn §2.1 Område for spreidd fritidsbebyggelse i gjeldande kommunedelplan for eigedomen opnar for at eksisterande fritidsbygg kan utvidast, så lenge dei ikkje er plasserte på f.eks. snauffjell. Eigedomen og eksisterande hytte ligg over tregrensa og i sakshandsaming av utsleppsløyve har Hol kommune stadfesta behovet for dispensasjon frå kommunedelplan.

Viser her til fylgjande dokument i sak 2024/6614.

-Avløpsanlegg, Havsdalsvegen 204, Geilo – Svar	løpenr - 26436/2024	18.12.2024	Hol Kommune
-Tilleggsopplysninger i saken	løpenr - 328/2025	06.01.2025	L J B AS
-Vedtak, omdisponering etter jordlova	løpenr - 2024/6148-3	06.03.2025	Hol Kommune
-Avløpsanlegg, Havsdalsvegen 204, Geilo - Svar	løpenr - 5994/2025	18.03.2025	Hol Kommune
-Tilbakemelding	løpenr - 11091/2025	22.05.2025	L J B AS
-Avløpsanlegg, Havsdalsvegen 204, Geilo - Svar	løpenr - 17172/2025	26.08.2025	Hol Kommune

Derfor søkes det om dispensasjon frå kommunedelplanen **§2.1.Område for spreidd fritidsbebyggelse**

«Bygg skal ikkje plasserast i konflikt med naturverninteresser, kulturminne, friluftsiinteresser, tradisjonell landbruksdrift eller spesielle landskapselement. Det inneber at det ikkje skal først opp bygg nærare kulturminne enn 5 meter, i vilttrekk, nærare turstiar og løyper enn 15 meter, på snauffjellet, markerte høgdedrag, i våtmarksområde, på dyrka mark og stølsvoll. Det må dokumenterast eigna drikkevasskjelde og ligge føre løyve for utslepp etter forureiningslova».

Etter plan- og bygningslova § 19-2 kan kommunen gje dispensasjon dersom omsyna til føresegna det dispenserast frå ikkje blir «vesentleg tilsidesett». Vidare skal det gjennomførast ei interesseavveging, der føremonane ved tiltaket må vurderast opp mot ulempene. Etter § 19-2 må «føremonane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering»

Argument for at dispensasjon kan gjevast:

Omsyn

Fleire moment talar for at omsynet til «snaufjell» i føresegnene er ivaretekne:

- Det vart 06.03.2025 (2024/6148-3) gjeve løyve til å omdisponera 155 m² dyrkbar jord tilsvarande tiltakets fotavtrykk (tilbygg og renseanlegg) på grunnlag av ei samla vurdering der dei omsyn som jordlova § 9 skal ivareta ikkje blir vesentleg sett til side.
- Tilbygg og avløpsanlegg er plassert inntil eksisterande fritidsbustad og vil ha liten fjernverknad eller negativ påverknad på opplevinga av snaufjellslandskapet. Tiltaket vil ikkje vere privatiserande eller hindre ålmenta sin tilgang til friluftsliv på snaufjell.
- Det er eit mindre tiltak der mark-overflata vert lite påverka, under byggefasen og etter ferdigstilling. Vegetasjonen på området for infiltrasjonsanlegg vil bli reetablert.
- Tiltaket vil ikkje skada eller på noko vis hindre dyr og vekstliv på snaufjell.
- Oppgradering er naudsynt, men vil ikkje representera vesentleg standardheving eller signalere uansvarleg utbygging ovanfor tregrensa.
- Som skildra i søknad 04.11.2024 vil tiltaket ikkje auke talet på overnattande personar, og dermed heller ikkje belastninga på snaufjell og natur i nærområdet, samanlikna med i dag.
- Eigedomen ligg i eit etablert område med fritidsbygningar i Havsdalen, slik at kategorien «snaufjell» korkje er eintydig eller utfyllande.

Føremoner

Tiltaket er grundig skildra i søknaden datert 04.11.2024, og mellom føremonene, lyftar ein fram fylgjande:

- Å etablere ei betre og meir hygienisk avlaupsløysing i tråd med dagens krav vil vere positivt for natur og miljø.
- Å forlenge levetida til den eksisterande bygningsmassen er eit bærekraftstiltak.
- Å gjere hytta meir energieffektiv har ein miljøgevinst.
- Å gje den eksisterande bygningsmassen eit meir dempa uttrykk bidreg til ein meir heilskapleg forma bygningmasse i området.
- Hytta vert meir tilgjengeleg då innvendige areal vert betre tilpassa td. eldre, små barn eller personar med nedsett førlegheit.

Konklusjon

Samla sett vil ein hevda at det omsøkte tiltaket i *stor grad ivaretek omsynet til snaufjell*, og at tiltaket i sin heilskap har *klart fleire føremoner enn ulemper*.

- Det er allereie gjeve løyve til omdisponering av jord.
- Eigedomen ligg i eit etablert område med fritidsbygningar.
- Utvidinga elles er i tråd med føresegnene i LNF-SF.
- Oppgradering av avlaupsanlegget er eit gode for nærmiljøet.

Omsynet til vern av snaufjell vert ikkje *vesentleg tilsidesett* ved realisering av tiltaket.

På bakgrunn av dette, bed me på vegne av tiltakshavar, om at det vert gjeve dispensasjon

Tiltaket vart nabovarsla 18.10.2024, utan merknader.

Dispensasjonsøknaden vart nabovarsla 04.09.2025 via Altinn.

Ettersom det ikkje kom merknader i førre varsling, reknar ein med at det same gjeld no. Difor oversender vi søknaden allereie. Eventuelle merknader vil bli ettersende. Kvittering frå siste utsending ligg ved.

Beste helsing,



Lars J Berge
Arkitekt/landskapsarkitekt
Bergen 04.09.2025

PS

(Det blir lagt til grunn at tiltaket vidare kan behandlast utan krav om detaljregulering, i tråd med § 1.2 *Fritidsbebyggelse*, jf. plan- og bygningslova § 20-4 andre ledd bokstav b, dersom det blir gjeve dispensasjon frå § 2.1 *Område for spreidd fritidsbebyggelse*, jf. plan- og bygningslova § 20-4 andre ledd bokstav b, c og d. Viser til telefonsamtale med Hol kommune – plan og utvikling 04.09.2025.)

DS