

# SVEN GUNDERSEN

eiendomsutvikling og tilrettelegging av byggeprosjekter

POSTBOKS 6134 POSTTERMINAL 5892 BERGEN

TLF. 55 27 06 40 FAX 55 27 06 41 MOBIL 90 83 09 21

sven@sven-gundersen.no

Hol Kommune  
Teknisk etat

3576 HOL

## **VEDR. SØKNAD OM DISPENSASJON, RIVNING OG OPPFØRING AV NY ERSTATNINGS-FRITIDSBOLIG, GNR. 49 BNR. 23, HOL KOMMUNE**

Tiltakshaver: Espen Werring

Vedlagte søknad er utformet som rammesøknad.

Tiltaket omfatter rivning av eksisterende hytte og oppføring av ny erstatningshytte.

### **Forhåndskonferanse/avklaringer:**

Det har ikke vært avholdt forhåndskonferanse, men det er gjort avklaringer pr telefon og epost med saksbehandler på byggesak.

### **Reguleringsmessige forhold:**

Eiendommen er regulert i Kommunedelplan for Geilo, med betegnelse SF-7 Spredt fritidsbebyggelse.

### **Tiltakets plassering:**

Tiltaket er plassert på samme punkt som eksisterende hytte, se punkt innrammet i rødt under.



### **Tiltakets utforming:**

Hyttens utforming er i henhold til tradisjonell hyttearkitektur. Fasadene vil bli enhetlig med jordfarger og kontrastfarge på vinduer og dører.

### **Parkering:**

Det er avsatt god plass for 2 biler samt gjesteparkering på egen grunn.

### **Avløpsanlegg:**

Hytten er planlagt tilkople privat utslippsanlegg med 3-kamret slamavskiller og infiltrasjonsgrøft for rensing av overvann. Komplette søknad om utslippstillatelse er innsendt Hol Kommune. (kopi av søknaden vedlagt)

### **Vannforsyning/slukkevann:**

Vannforsyning til bygget løses med borebrønn.

Tilgjengelig vannmengde vil være for liten til å tilfredsstille krav til slukkevann. Sommerstid er bygget tilgjengelig for slukking med tankbil Vinterstid er bygget ikke tilgjengelig fordi det ikke er vinterbrøytet veg fram.

Hytten ligger mer enn 8 meter fra nærmeste nabohytte. Nærmeste bebyggelse ligger så langt unna at man må anta at spredningsfaren mellom disse byggene er minimal under normale værforhold. Området består stort sett av lave vekster som er med på å redusere spredningsfare. Det vil være liten spredningsfare vinterstid siden det ved normale forhold (når man ikke kommer fram med bil) er mye snø i området.

### **Nabovarsling:**

Som det fremgår, er samtlige naboer varslet med opplysninger om at det er avhengig av dispensasjoner. Det er mottatt nabomerknad fra en av grunneierne.

Merknaden omhandler to forhold:

1. Manglende veirett.
2. Kommentarer til høyde/utforming av hytten.

Når det gjelder veirett, har eiendommen tinglyst veirett, hvor det klart går frem hva veiretten gjelder, og hvor den er gyldig (vedlegg)

Når det gjelder merknad knyttet til fasade og takhøyde, har vi vært opptatt av at hytten skal være minst mulig prangende og synlig, samtidig som den må være funksjonell for en familie. Hytten er planlagt utformet innenfor lovlig utnyttelse (byggeareal på BRA 150 kvm.) og byggehøyde (maksimal mønehøyde på 5,5 meter) i kommuneplanens arealdel, og begrenset den lovlige mønehøyden til den kortere "midtdelen" av hytten for å muliggjøre en lav hemsetasje der.

Hyttens fasade vil holdes i jordfarger og ha torvtak, slik at den glir mest mulig inn i terrenget. Det er stigende terreng bak hytten mot vest, og hytten skaper dermed ingen silhuett mot himmelen fra Havsdalen – verken før eller etter gjennomføring av tiltaket. Den nærmeste nabohytten (Krogsveen i nr. 220) har utnyttet maksimal lovlig mønehøyde på hele hytten. Det samme ser ut til å gjelde hytten som ligger på den andre siden av elven (Havsdalsvegen 216). Slik sett kan vi ikke se at hytten vil skille seg ut blant de nærmeste hyttene.

Det fremkommer ikke av merknaden forhold hvor naboen vil bli vesentlig berørt av det omsøkte tiltaket.

På vegne av tiltakshaver, ber vi Hol Kommune om ikke å ta merknaden til følge.

Øvrige naboer har aktivt samtykket i tiltaket.

Det kan derfor hevdes at tiltaket er godt mottatt i nabolaget.

### **Dispensasjoner:**

Tiltaket som består av rivning og oppføring av ny hytte vil være i strid med Kommunedelplanens bestemmelser i felt SF7, hvor det kun er tillat å utvide eksisterende fritidsbolig som er vist på plankartet med "byggepunkt".

Dispensasjon fra kommunedelplanens bestemmelser i byggeforbudet i LNF-formålet i Kommunedelplanen begrunnes med følgende: Hyttens totale utforming og størrelse er i henhold til bestemmelsene i områder for Fritidsboliger i Kommunedelplanen. Videre er tiltaket lokalisert i et område hvor det er flere tilsvarende men større hytter. Eksisterende hytte er liten og fundamenteringen er preget av setningsskader. Hytten har også store eller alvorlig avvik på utvendig veggkonstruksjon (råteskader), takkonstruksjon, innvendig etasjeskiller/gulv mot grunn grunnet setningsskader, våtrom og det er dårlige tekniske anlegg og begrenset mengde isolasjon. Se vedlagte tilstandsrapport. Det vil derfor uansett være nødvendig med en totalrehabilitering for å sikre videre bruk. Det vil videre måtte foretas større tilpasninger av eksisterende hytte for å etablere en funksjonell utvidelse. Størrelsen på tilbygget vil også være større enn eksisterende hytte. Dette vil i praksis aldri bli en fullgod løsning og alternativet med videreføring av eksisterende hytte vil derfor resultere i en lite funksjonell og bærekraftig løsning. Vi mener at en dispensasjon i dette tilfelle ikke på noen måte forringer de hensyn som bestemmelsen er ment å verne om. Ny hytte vil være plassert på akkurat samme sted som tidligere hytte med tillatt utvidelse. Fordelene med å gi dispensasjon for de nevnte forholden, er langt større enn ulempene med dem.

Tiltaket (ny hytte og utslippsanlegg) er også avhengig av dispensasjon fra kommunedelplanens bestemmelser om avstand til vassdrag.

Denne dispensasjon begrunnes med det samme som fremgår over, men det legges også til følgende:

- a) Tiltaket etableres langt unna kantsonen ettersom avstanden til vassdraget er 58 m.
- b) Ny fritidsbolig kommer ikke nærmere elven enn eksisterende fritidsbebyggelse,
- c) Tiltaket er plassert lenger unna elven enn andre eksisterende bygninger i området.
- d) Avløpsanlegget ligger ca. 63 m fra elven og anlegget ligger under bakken.
- e) Verken ny fritidsbolig eller avløpsanlegget vil være til hinder for allmenn ferdsel.
- f) Høydeforskjellen på ca. 10 m mellom bygg og elv gjør at avstand vil oppleves som enda større enn målene tilsier og medfører at det ikke vil være noen reell påvirkning på vassdraget

**Ansvarlig utførende:**

Tiltaket har erklært ansvar for relevante fagområder.

Undertegnede håper med dette at søknaden er godt dokumentert og komplett for rask behandling.

Minde, 06.05.2024

Sven Gundersen