

CORE arkitektur AS
Eidsvågveien 32
5101 EIDSVÅGNESET

Hol kommune/Bygg og eiendom
Ålmannvegen 8
3576 Hol

06.07.2025

REDEGJØRELSE RAMMESØKNAD KARISTØLTANGEN 29, GNR.: 55, BNR.: 489

INNLEDNING

På vegne av tiltakshaver, Lill Barbro Bødtker og Sigve Fossedal Olsen, følger redegjørelse for omsøkt tiltak. Tiltaket omhandler demontering av eksisterende fritidsbolig i dårlig stand og oppføring av ny erstatningshytte på samme sted, gnr./bnr. 55/489 i Hol kommune. Denne redegjørelse dokumenterer sammen med tilhørende tegninger og illustrasjoner planlagt tiltak i sin helhet. Søknad om dispensasjon, vedrørende avstand til vassdrag, følger denne søknad som eget vedlegg.

NABOVARSLING

Lovpålagt nabovarsling med tilhørende redegjørelse, dispensasjonsbeskrivelse og tegninger ble sendt 25.05.2025 til alle berørte parter. Frist for innsending av merknader ble satt til 11.06.2025. Det er ikke mottatt merknader i saken.

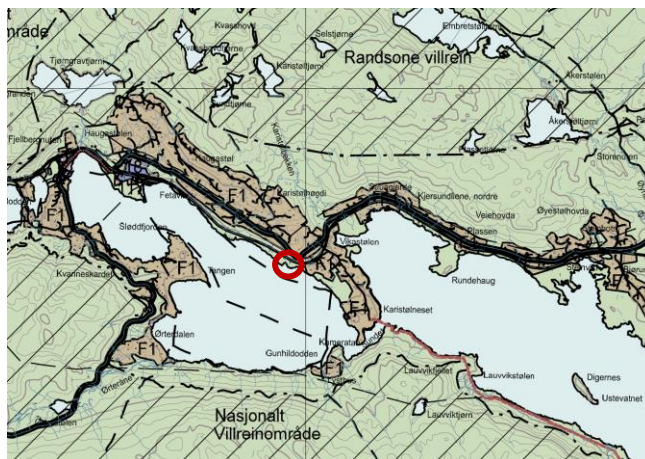
YTRE RAMMEBETINGELSER

Eiendommen er regulert av bestemmelser, retningslinjer og plankart som følger av Kommuneplanens arealdel for Hol 2014-2025: Plan Id: 0620-2014.

Formål med planen er blant annet å legge til rette for en *«fremtidsrettet utvikling med langsiktige løsninger og en bærekraftig hytteutbygging»*, (ref. Planbeskrivelse, 1.2 Planens formål).



Bilde 1: Omsøkt eiendom/tiltak, Karistøltangen 29, merket med rødt.



Bilde 2: Utsnitt fra plankart. Omsøkt tiltak, Karistøltangen 29, tilhører område F1

Omsøkt tiltak omfattes av følgende relevante bestemmelser i gjeldene kommuneplan:

- ✓ 1.2 Unntak fra plankrav §§ 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2.
- ✓ 1.12 Krav til påkobling av fritidsbygg til offentlig eller privat VA-nett (§ 11-9 nr. 3)
- ✓ 1.7 Byggeforbud langs vassdrag etter § 11-9 nr.5 og § 11-11 nr. 5.
- ✓ 1.9 Krav til parkeringsareal § 11-9 nr 5
- ✓ 1.12 Krav til påkobling av fritidsbygg til offentlig eller privat VA-nett (§ 11-9 nr. 3)
- ✓ 2.1 FRITIDSBOLIGER, b)
 - Utnyttingsgrad: maksimalt 186 m² BYA pr. tomt. Summen av fritidshus og anneks inntil 150 m² BYA
 - 1 fritidsbolig pr. tomt, med maksimalt 3 bygninger
 - Uthus/garasje og/eller anneks tillates når det tilpasses eksisterende utbyggingssituasjon, terrengforhold og god estetisk løsning.
 - Anneks/uthus maksimalt 30 m²
 - Garasje maksimalt 40 m²
 - Mønehøyde ikke over 5,5 meter regnet fra ferdig planert terrengnivå.
 - Takvinkelen skal være mellom 22 og 35 grader
 - Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med omkringliggende bygg. Som hovedregel skal det benyttes naturmaterialer og mørke jordfarger på tak og fasader.
 - 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.

TILTAKETS FORHOLD TIL GJELDENE PLANBESTEMMELSER

Under følger en tematisk redegjørelse for hvordan tiltaket forholder seg til gjeldene krav og bestemmelser i Kommuneplanen.

❖ PLANKRAV

Bestemmelse: 1.2 Unntak fra plankrav §§ 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2.

«I byggeområder uten reguleringsplan kan oppføring av anneks/uthus/garasje, mindre tiltak på eksisterende bygninger (pbl. § 20-3 a og c), utvidelse av eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse, samt VA-anlegg, godkjennes uten plankrav, forutsatt at det ikke er i konflikt med kriteriene i pkt. 1.2.e og 2.1.»

Omsøkt tiltak:

- Som følge av at omsøkt tiltak er i et eksisterende byggeområde med tilhørende fritidsbebyggelse omfattes tiltaket av unntaksbestemmelsene i gjeldene reguleringsplan, punkt a), d) og e). Tiltaket utløser således ikke krav om reguleringsplan.
- Et eventuelt krav om reguleringsplan/planprosess kan knyttes til ønske om å få belyst og avklart tiltakets innvirkning på naturmangfold og villreininteresser på Karistøltangen. Vår vurdering er at dette er belyst i flere lignende saker de siste årene, blant annet sak 508/2024, 74/2025 og 75/2025. Punkter under er delvis referert fra disse godkjente sakene.
- Karistøltangen ligger på ca. 1000 m.o.h., og er ikke et naturlig sted for villrein å oppholde seg eller vandre gjennom. Karistøltangen er en halvøy begrenset av Sløddfjorden i nord/vest og Ustevann i sør/vest. Mot nord/øst er Karistøltangen avgrenset fra fjellområdene og snaufjellet av RV7 og jernbanen som ligger tett på hverandre.
- Avstand til villreinområdet på snaufjellet er over 1 km i luftlinje.
- Området hvor tiltaket er plassert har til dels tett vegetasjon.
- Bygget plasseres der det allerede er gjort inngrep, der det allerede står en hytte. Tiltaket skjer i et område med relativt tett vegetasjon, og langt fra snaufjellet. Tiltaket kommer derfor ikke i konflikt med områder med vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktig for naturmangfoldet.
- Kommunestyrets vedtak i sak 27/2025 bekrefter at byggeområder i Hol Kommunes Kommuneplan skal forstås som byggeområder og at hensyn til villrein skal ivaretas gjennom tiltak innenfor villreinområdet, ikke gjennom å hindre bygging på allerede etablerte fritidseiendommer. På denne bakgrunn kan det gis byggetillatelse uten krav om dispensasjon fra plankravet, da vilkårene for unntak etter Kommuneplanens punkt 1.2 e) er oppfylt.
- Tiltaket medføre ikke økt bruk, ferdsel eller påvirkning på villrein eller naturmangfold. Tiltaket gir bedre energiløsning, oppfyller dagens byggekrav og erstatter et bygg i forfall. Dispensasjon vurderes derfor å ikke medføre vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak plankravet, og fordelene anses klart større enn ulempene, jf. § 19-2.

❖ KRAV TIL PÅKOBLING, VANN OG AVLØP**Bestemmelse:1.12 Krav til påkobling av fritidsbygg til offentlig eller privat VA-nett (§ 11-9 nr. 3)**

«Fritidsbygg/hytter kan kreves tilkobla offentlig eller privat VA-nett når byggetomtene ligger langsmed tomta/ ledningsnettets går over tomta, eller at ledningsnettets ligger i rimelig nær avstand til hyttetomta/ bygget. Jf. PBL § 27-1, 27-2 og 27-3.»

Omsøkt tiltak:

- I kjølvannet av omsøkt tiltak vil det bli søkt om utslippstillatelse som innbefatter nedlegging av privat slamavskiller/septiktank på egen grunn. Vedtak fra Hol kommune vil vedlegges (ettersendes) denne rammesøknad når det er mottatt tiltakshaver.
- Tømming planlegges etter kommunens mønster og er på søknadstidspunktet minimum hvert 4 år for anlegg under 50 pe.
- Eksisterende hytte har i dag 8 sengeplasser. Ny hytte er planlagt med samme antall sengeplasser. Det er således ikke endret kapasitetsbehov på utslipp.
- Etablering av ny slamavskiller og septiktank vil føre til økt kontroll samt redusere potensielt utslipp til naturen.

❖ AVSTAND TIL VASSDRAG

Bestemmelse: 1.7 Byggeforbud langs vassdrag etter § 11-9 nr.5 og § 11-11 nr. 5.

«Dersom ikke annet følger av reguleringsplan (område- eller detaljplan), er det byggeforbud nærmere enn 100 m fra større vann og vassdrag i LNF-områder og langs verna vann og vassdrag...»

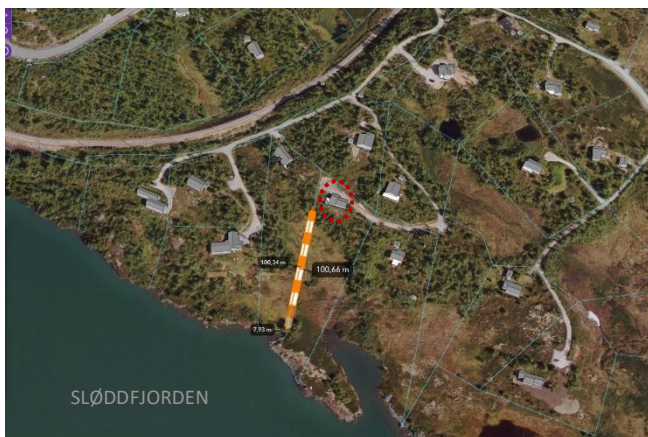
Retningslinje for verna vassdrag:

«Utvidelse av eksisterende boliger, næringsbygg og fritidsbebyggelse kan tillates hvis allmenhetens tilgang til strandsonen ikke blir redusert., jf. § 11-11 nr.5.

Omsøkt tiltak, Eksisterende avstand fra vann til fritidsbolig:

Under følger en oversikt over forhold som taler for at tiltaket kan aksepteres med de avstander som fremgår i søknaden. Det vises for øvrig i tillegg til søknad om dispensasjon fra avstand til vassdrag.

- *Nærmeste vann til Karistøltangen 29 er Sløddfjorden. Eksisterende fritidsbolig er plassert i grensen til forbudssonen på 100 m, med nærmeste punkt ca. 92 m fra Sløddfjorden (ref. bilde 3 og 4)*



Bilde 3: Eksisterende fritidsbolig plassert nær 100 meters belte mot Sløddfjorden



Bilde 4: eksisterende fritidsbolig markert med rød stiptet linje

Omsøkt tiltak, ny avstand til vann fra ombygget fritidsbolig:

- *Ettersom ny ombygget og utvidet fritidsbolig vil ligge nærmere vassdrag/Sløddfjorden enn 100 m (ref. tegning: A10-01 Situasjonsplan, ny) utløses krav til dispensasjon for tiltak oppført i byggeforbud sone. Det vises til søknad om dispensasjon som følger denne redegjørelse som eget vedlegg.*
- *Omsøkt tiltak vil ved ferdigstilling ikke påvirke eller redusere tilgangen til strandsonen ettersom etablerte sti og løypenett ikke berøres som følge av tiltaket. Fri ferdsel til/fra og langs-med strandsonen opprettholdes.*
- *Ny fritidsbolig erstatter eksisterende fritidsbolig og er plassert i samme område. Nærmeste punkt fra omsøkt tiltak til Sløddfjorden er 82,8 m. Tiltaket vil derav ikke forringe de økologiske funksjoner, arter, naturtyper eller økosystemtjenester som vannet gir det biologiske mangfoldet. Vannets evne til å opprettholde liv, støtte ulike arter og opprettholde økologiske prosesser forblir intakt også etter tiltaket er gjennomført. Dette innbefatter at arter og naturtyper som er avhengige av vannet for overlevelse, formering eller næring ikke mister leveområder eller forverrede livsvilkår.*
- *Vannets kvalitet og kvantitet forblir på et nivå som ikke skader det biologiske mangfoldet, ettersom det ikke vil være forurensning eller endringer som fører til tap av arter eller naturtyper. Tiltaket reduserer således ikke vannets verdi ettersom det har liten eller ingen negativ effekt på naturmangfoldet.*

- Tiltaket vil ikke medføre økt bruk, ferdsel eller påvirkning på villrein eller naturmangfold.

❖ PARKERING

Bestemmelse: 1.9 Krav til parkeringsareal § 11-9 nr 5

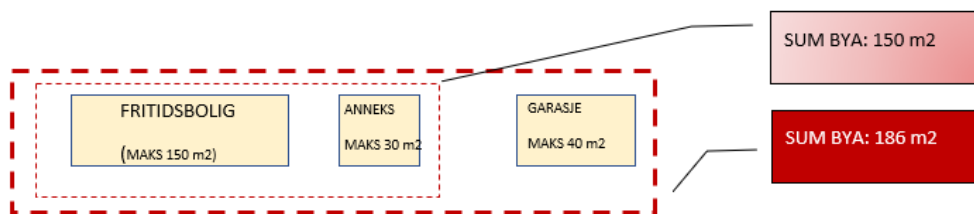
For nye fritidsboliger og utvidelser over 90 m² skal det være biloppstilling for 2 biler på egen eiendom.

Omsøkt tiltak:

- Eksisterende situasjon har 2 biloppstillingsplasser på grunn.
- Omsøkt tiltak har 2 biloppstillingsplasser i garasje. Tiltaket er således å regne som i tråd med gjeldene reguleringsbestemmelser.

❖ FRITIDSBOLIGER

Bestemmelse, Utnyttingsgrad: Maksimalt 186 m² BYA pr. tomt. Summen av fritidshus og anneks inntil 150 m² BYA.



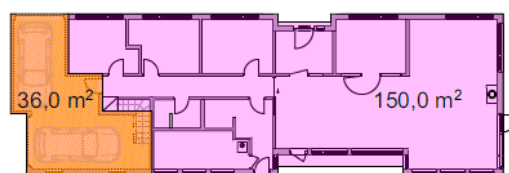
Bilde 5: Utnyttingsgrad skjematisk fremstilt innenfor tomtegrense (rød stiplet linje)

Omsøkt tiltak:

- Eksisterende fritidsbolig har BYA på ca. 95 m² inkludert bod og overbygget areal samt 2 biloppstillingsplasser. Når ikke annet er opplyst i kommunens planer og retningslinjer utgjør hver parkeringsplass på grunn/i dagen ca. 18 m². Til sammen blir dette eksisterende BYA på $(95 + 2 \times 18) = \text{ca. } 131 \text{ m}^2$ (ref. Illustrasjon/bilde 6 under).



Bilde 6: eksisterende BYA



Bilde 7: Ny BYA $(36 + 150) = 186 \text{ m}^2$, (tegning A20-02)

- Det er utarbeidet et tilstandsnotat av eksisterende fritidsbolig. Notatet anbefaler omfattende oppgradering og forsterking av byggets eksisterende strukturelle/bærende elementer, samt energi og miljømessige forbedringer. En ombygging med slik karakter og kompleksitet vil være definert som en «hovedombygging». Planlagt fritidsbolig vil etter ombygging med tilhørende arealutvidelse mot hhv. øst og vest, samt ny garasje fremstå som én samlet ny bygningskropp.
- Summen av fritidshus og garasje for omsøkt tiltak utgjør 186 m (ref. bilde 7). Tiltaket plasseres på samme sted som eksisterende hytte. Tiltaket er således å regne som iht. planens bestemmelser hva gjelder utnyttingsgrad.

Bestemmelse: 1 fritidsbolig pr. tomt, med maksimalt 3 bygninger

Omsøkt tiltak:

- Planlagt fritidsbolig vil etter ombygging med tilhørende arealutvidelse mot hhv. øst og vest, fremstå som én samlet bygningskropp. Tiltaket er således å regne som iht. planens bestemmelser hva gjelder antall bygninger på eiendommen.

Bestemmelse: Uthus/garasje og/eller anneks tillates når det tilpasses eksisterende utbyggingssituasjon, terrengforhold og god estetisk løsning.

Omsøkt tiltak:

- Eksisterende fritidsbolig er bygget på et høydedrag/fjell i dagen og opprinnelig oppført i en periode før privat kjørevei ble anlagt. Planlagt utvidelse er bygget i forlengelse mot hhv. øst og vest, hovedsakelig med tilsvarende orientering som eksisterende bygningskropp. Ny fritidsbolig vil etter ombygging fremstå med en orientering og plassering som hensyntar eksisterende vei, ferdsel og fremkommelighet samt terrengets iboende egenskaper som byggbar grunn. Utenfor byggesonen er det større og mindre vegetasjon i form av trær og busker som ikke vil bli vesentlig berørt. Tiltaket skjer altså i et område med skjermet vegetasjon og god infrastruktur. Vi anser tiltakets plassering, orientering og utforming som iht. planens bestemmelser hva gjelder tilpasning til terreng, utbyggingssituasjon og estetisk valgt løsning.

Bestemmelse: Anneks/uthus maksimalt 30 m²

Omsøkt tiltak:

- Planlagt fritidsbolig vil etter ombygging med tilhørende arealutvidelse mot hhv. øst og vest, fremstå som én samlet bygningskropp. Tiltaket omfatter derav ikke selvstendige anneks/uthus.

Bestemmelse: Garasje maksimalt 40 m²

Omsøkt tiltak:

- Planlagt fritidsbolig vil etter ombygging med tilhørende arealutvidelse mot hhv. øst og vest, samt ny garasje fremstå som én samlet bygningskropp. Andel BYA fritidshus utgjør 150 m² og andel garasje utgjør 36 m², totalt 186 m² BYA (ref. bilde 7). Tiltaket er således å regne som iht. planens maksimale avgrensing oppad til 186 m² BYA.

Bestemmelse: Mønehøyde ikke over 5,5 m. regnet fra ferdig planert terrengnivå



Omsøkt tiltak:

- Planlagt fritidsbolig har mønehøyde 5,5 m fra ferdig planert terrengnivå. Tiltaket er således å regne som iht. planens bestemmelser.

Bestemmelse: Takvinkelen skal være mellom 22 og 35 grader**Omsøkt tiltak:**

- Planlagt fritidsbolig er i hovedsak utformet med en kombinasjon av skrå yttervegg og takvinkel på hhv. 22 og 35 grader. Tiltaket er således å regne som iht. planens bestemmelser.

Bestemmelse: 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.

Omsøkt tiltak:

- Eksisterende fritidsbolig ble første gang oppført på 1970 tallet. Fritidsboligen er plassert på fjell i dagen, i et område med svakt skrånende terreng med helning fra nord mot sør.
- Eksisterende kjørevei til hytten ble etablert ca. i 2014 og hadde kun vært i drift én vintersesong før nåværende hjemmelshavvere overtok eksisterende fritidsbolig.
- Dagens løsning hva gjelder byggets plassering og avstand til vei, kan med fordel optimaliseres med tanke på tilkomst med større biler (f.eks. til slamtømming), brøyting og veivedlikehold. Et styrende premiss for orientering av ny fritidsbolig har derfor vært motivert av å forbedre eksisterende terreng- og vei/tilkomstforhold. Avstand fra nærmeste vegglinje til veikant er ca. 1,6 m og hensyntar således plass til brøyting og annet veivedlikehold på en bedre måte enn eksisterende løsning.
- Tiltaket er utformet med utgangspunkt i dagens plassering med arealutvidelse mot hhv. vest og øst, og vil ved ferdigstilling fremstå som et bygg orientert parallelt med eksisterende kjørevei.
- Omsøkt tiltak er orientert parallelt med terrengkoter og følger derav terrengets naturlige bevegelse. Det planlegges ikke sprenging av fjell ettersom ny fritidsbolig oppføres på eksisterende bygget mark.
- Å bygge med minst mulig fotavtrykk er en bærekraftig tilnærming ettersom det reduserer inngripen i natur og bevarer hensyn til dyreliv og økosystemer. En kompakt og samlet bygningskropp gir lavere ressursbruk og mindre klimagassutslipp både under bygging og når hytten er i bruk. Ny fritidsbolig er derfor utformet etter dette premiss og vil ved ferdigstilling fremstå som en samlet bygningskropp uten store sprang og retningsendringer. Etter vårt syn stimulerer dette til et fremtidsrettet hytteliv utformet med terreng og landskap som en vesentlig premissleverandør.
- Hyttens utforming er tilpasset terrengets form og høydedrag, med fallende terreng på framsiden mot sørvest og stigende terreng på baksiden mot nordøst. Det arkitektoniske uttrykk er inspirert av Hardangerviddas snøskjemer, strategisk plassert for å beskytte og verne om infrastruktur og bygninger mot snødrift og snøfonner. På samme måte fremstår ny fritidsbolig som et vern om mennesker og dyr som søker ly fra kraftige vinder og store snømengder i høyfjellet. Ny fritidsbolig er således en fortolkning og viderføring av en byggetradisjonsarv som forener både natur, kultur og fremtidsrettet hytteliv.
- Hytten ligger naturlig på en fjellknaus omringet av grøntareal. Omkringliggende trær har til dels høyder som overstiger eksisterende og ny fritidsbolig. Eksisterende trær søkes bevart.
- Tiltaket er etter vårt syn å regne som iht. planens bestemmelser hva gjelder tilpasning til terreng og landskap.

Bestemmelse: Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med omkringliggende bygg. Som hovedregel skal det benyttes naturmaterialer og mørke jordfarger på tak og fasader.

Omsøkt tiltak:

- Eksisterende fritidsbolig er opprinnelig en «typehytte» fra 1970 tallet som på 80 tallet ble utvidet med tilbygg mot nordvest. På tross av tidvis overflatevedlikehold har fritidsboligen slik den fremstår i dag kort restlevetid hva gjelder både tak, vegger og gulv. Det er gjennomført en teknisk tilstandsvurdering av fritidsboligen som konkluderer med blant annet følgende (ref. NODE rådgivende ingeniører AS):
- - «Utilstrekkelige bæresystemer må utbedres og gjøres mer robuste ved å etablere nye konstruksjoner som ivaretar sikkerhet, funksjon og levetid
 - Utilstrekkelig isolering og tetthet bør utbedres.
 - Tekniske anlegg bør oppgraderes. Utslipp til naturen og omgivelsene må minimeres.»

Eksisterende fritidsbolig søkes derfor utbedret med sikte på å ivareta dagens tekniske og funksjonelle krav og kvaliteter. For å oppnå mål om et fremtidsrettet og bærekraftig hytteliv vil omsøkt tiltak fremstå som en ny fritidsbolig ved ferdigstilling.

Ny fritidsbolig har et formuttrykk med visuelle «slektstrekk» til snøskjermer plassert på Hardangervidda.

Snøskjermen har som formål å redusere snøfonndannelse for å sikre fremkommelighet i områder med mye vind og snø og er derfor å regne som et kjent formelement i vidde landskapet. Det konseptuelle arkitektoniske grepet er inspirert av snøskjermens vernende funksjon for sine omgivelser.

I likhet med snøskjermene er ny fritidsbolig et byggverk med overflate/klimaskjerm i tre. Fritidsboligen består av en kombinasjon av skrå og rette vegger med tak tekket med torv/gress. Fargepaletten er inspirert av stedsegne farger basert på naturlige farger som er å finne på Karistøltangen og området rundt. Fargebruken er i all hovedsak tiltenkt naturlig gråning med innslag av varme rødtoner i tilbaketrukne soner. Fargepaletten bidrar etter vår oppfatning til en unik og harmonisk fargebruk tett knyttet til naturens egen estetikk og skiftende karakter gjennom årstider. Fritidsboligen er ellers programmert (planlagt) på en måte som balanserer forholdet mellom naturkvaliteter (f.eks.: sol, lys og utsikt) og uønsket påvikning (f.eks. støy fra vei/jernbane). Innebygget garasje er plassert mot nordvest (mot vei/jernbane) og skjermer således støyfølsomme rom (soverom). Hovedinngang er sentralt plassert med tilkomst fra øst og skiller hovedoppholdsrom (stue og kjøkken) fra sekundære oppholdsrom (bad, soverom). Fritidsboligen har tilgang til hems med skrått tak.

Soner i skråveggen/«snøskjermen» mot sørvest skaper beskyttelse mot vind og snødrev langs hyttens fasadeliv.

Omkringliggende bebyggelse er preget av både tradisjonelle og tidstypiske/samtids saltakshytter i tre. Området består således av hytter bygget i perioden fra 1970 tallet og frem til i dag. Eksisterende takflater er variert og tekket med overflater av både shingel, platetak, torv og tre. Fargebruken er i hovedsak mørke jordtoner med innslag av rødt, blått og grått.

Når arkitektur skal utformes i omgivelser med sterk stedsidentitet handler det i stor grad om å skape harmoni mellom elementer slik at helheten oppleves som balansert og behagelig. For å skape harmoni mellom et nytt tiltak og omgivelsene er det avgjørende å forstå forskjell på harmoni, kontrast og kopi i arkitekturen. Harmoni oppnås ved at tiltaket tilpasser seg omgivelsenes karakter (f.eks. form, proporsjon, farge og materialbruk). Det betyr ikke å kopiere, men videreføre sentrale trekk slik at helheten oppleves som sammenhengende og balansert.

Kopi innebærer å etterligne eksisterende bygg og kan føre til tap av autensitet og stedsidentitet. Kontrast i arkitektur innebærer å sette sammen elementer som skaper spenning, liv og tydelighet i uttrykket.

Harmoni oppstår gjennom bevist bruk av både harmoniske og kontrasterende elementer slik at helheten oppleves som gjennomarbeidet og stedstilpasset.

Etter vår vurdering er omsøkt fritidsbolig sammensatt av en material, form og- fargebruk som innordner seg landskapet og bebyggelsesstrukturen på en balansert og harmonisk måte.

Tiltaket ivaretar etter vår vurdering bestemmelser i planen vedrørende harmoni med omkringliggende bygg og omgivelser for øvrig.

Bestemmelse: 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.

Omsøkt tiltak:

- Eksisterende fritidsbolig er plassert på relativt flatt fjell i dagen. Ny fritidsbolig har samme plassering som dagens hytte og innebærer således begrenset med terrengtilpasninger. Nye terrengtilpasninger vil ikke overstige fylling utover planens begrensninger. Ny fritidsbolig vil etter ombygging fremstå med en orientering og plassering som hensyntar eksisterende vei, ferdsel og fremkommelighet. Tiltaket er således å regne som iht. planens bestemmelse hva gjelder plassering i terreng og tilfylling av masser.

TILTAKETS FORHOLD TIL ØVRIGE BESTEMMELSER I PLANEN

❖ AVKJØRSEL PÅ RIKS- OG FYLKESVEI

- Omsøkt tiltak som omfatter 1 bruksenhet, endrer og/eller påvirker ikke eksisterende godkjent avkjøring til RV 7 ettersom tiltaket ikke utløser økt bruk.

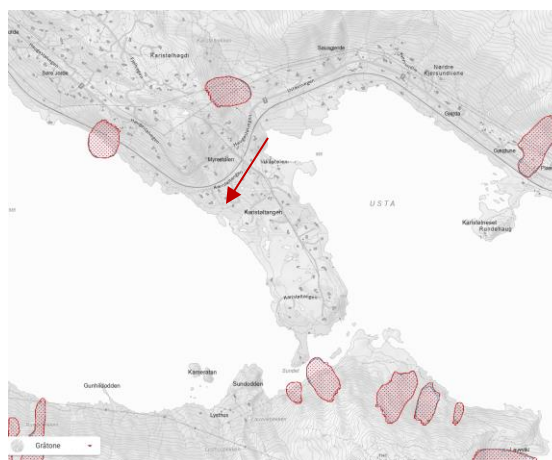
❖ AKTSOMHETSKART

Retningslinjer for flom og skred:

«Det er ikke tillatt med etablering av nye bygninger, som for eksempel. boliger, fritidshus, landbruksbygninger, industri-/nærings-/kontorbygg og skole langs vatn og vassdrag lavere enn nivået på en 200 års flom, med mindre det blir utført tiltak som sikrer nye bygninger mot flom. Jf. pbl. §28-1....»



Bilde 8: Aktsomhetskart, flom (eksisterende fritidsbolig, Karistøltangen 29, markert med rød pil)



Bilde 9: Aktsomhetskart, snøskred (eksisterende fritidsbolig, Karistøltangen 29, markert med rød pil)



Bilde 10: Aktsomhetskart, flomfare Karistøltangen 29, (omriss av område ny fritidsbolig markert med rød stiplet linje)

Omsøkt tiltak:

- *Omsøkt tiltak ligger ikke i flom eller skredusatt område, ref. kartutsnitt over (bilde 8, 9 og 10). Tiltaket er således å regne som iht. gjeldene planbestemmelser hva gjelder retningslinjer for flom og skred.*

❖ RISIKO OG SÅRBARHET

Radon

Det er gjennomført målinger av drikkevann fra eksisterende borebrønn. Resultat av prøver viser at radonnivå er i grenseland i forhold til anbefalte maksimalverdier uten tiltak. Av den grunn planlegges følgende:

- ✓ radonforebyggende tiltak for drikkevann.
- ✓ gulv mot grunn radonsikres.

❖ ENERGIFORSYNING

Bestemmelse:

«I nye boliger og hytter skal det være minst to oppvarmingssystem der minst ett skal være basert på biobrensel eller geovarme...»

Omsøkt tiltak:

- *Omsøkt tiltak er definert som en «hovedombygging» ettersom eksisterende bygg i sin helhet berøres av planlagte arbeider. Fritidsboligen planlegges oppvarmet med en kombinasjon av vedfyring (biobrensel) og elektrisitet. Tiltaket er således å regne som i tråd med gjeldene bestemmelser i planen.*

❖ OVERVANN

- Det planlegges med torv-tekket takflate som bidrar betydelig til overvannshåndtering ved å forsinke og redusere avrenning. Torvtak kan holde tilbake opptil 90% av nedbøren under gunstige forhold.
- Terrengforholdene har en klar helning fra nord mot sør, og eiendommen er preget av vegetasjon som fjellbjørkeskog, einer, vierkratt og myrfauna. Eksisterende vegetasjon bidrar følgelig til god infiltrasjon og opptak av vann.

❖ OPPSUMMERT

- ✓ Tiltaket innebærer forbedringstiltak av eksisterende forhold som har betydning og relevans for etterlevelse av tidsaktuelle krav til sikkerhet, energibruk, energiløsninger, brukbarhet og utslipp til naturen.
- ✓ Eksisterende fritidsbolig er en typehytte fra 1970 tallet, dimensjonert og primært tiltenkt bygget i områder uten tilsvarende snø belastning som Hardangervidda. Eksisterende fritidsbolig har siden oppførings år og frem til i dag pådratt seg en tilstand som tilsier at den ikke lenger har noen forventet brukstid. En fullstendig ombygging og/eller nybygg er derfor nødvendig for å ivareta videre bruk og anvendelse. Ut fra bygningens tekniske og funksjonelle tilstand anbefales demontering og oppføring av ny erstatningshytte. Ombruk og gjenbruk av eksisterende materialer vektlegges i forbindelse med oppføring av ny erstatningshytte.
- ✓ Ny erstatningshytte tilfører ikke negativ påvirkning på omgivelser og natur utover dagens eksisterende situasjon. Ut fra en helhetsvurdering vil ny erstatningshytte være et bærekraftig tiltak som fører til mindre utslipp av både forurensning og energi sett i en livsløpssyklus sammenheng. Dette fordi det fokuseres på gjenbruk av materialer i tillegg til at det bygges kompakt på allerede bebygd mark uten store terrengendringer.
- ✓ Tiltaket skjer i et område med skjermet vegetasjon og god infrastruktur, og i et etablert hytteområde.
- ✓ Tiltaket skjer i et område som ikke er naturlig for villrein å oppholde seg i eller vandre gjennom. Tiltaket medføre ikke økt personbelastning som fører til økt ferdsel som kan ha negativ påvirkning på villrein eller naturmangfold.

For ytterligere avklaringer og informasjon i forbindelse med tiltaket kan ansvarlig søker kontaktes.

CORE arkitektur AS



LILL BARBRO BØDTKER
Sivilarkitekt/ MNAL

Telefon: 995 96327
E-post: lbb@corearkitektur.no