

CORE arkitektur AS  
Eidsvågveien 32  
5101 EIDSVÅGNESET

Hol kommune/Bygg og eiendom  
Ålmannvegen 8  
3576 Hol

06.07.2025

## SØKNAD - DISPENSASJON FRA BYGGEGRENSE MOT VANN KARISTØLTANGEN 29, GNR.: 55, BNR.: 489

På vegne av tiltakshaver, Lill Barbro Bødtker og Sigve Fossedal Olsen, følger søknad om dispensasjon vedrørende oppføring av ny erstatningshytte/fritidsbolig nærmere vassdrag enn 100 m. Denne søknad om dispensasjon skal sees i sammenheng med søknad om rammetillatelse for tillatelse til oppføring av ny/erstatningshytte med tilhørende utvidelse. Tiltaket er nabovarslet iht. veiledning om byggesak § 5-2 med merknadsfrist satt til 11.06.2025. Det er ikke mottatt nabomerknader i saken.

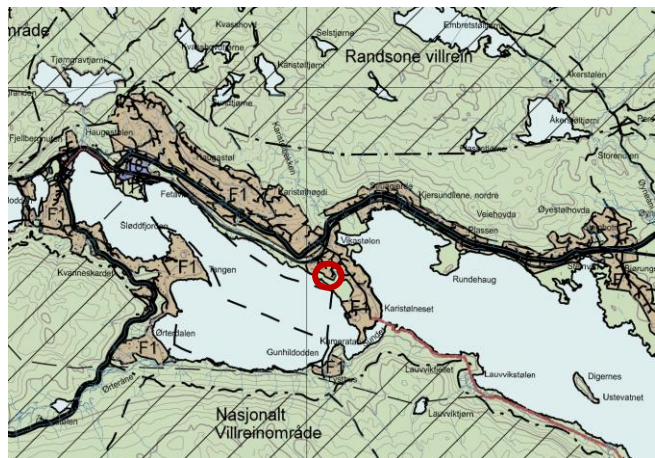
### YTRE RAMMEBETINGELSER

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)



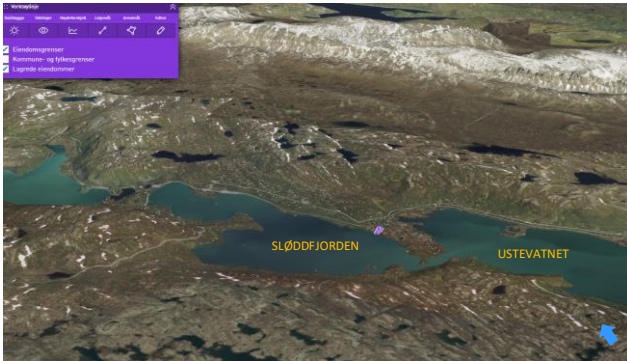
Bilde 1: Karistøltangen 29 (merket med rød stiple linje)



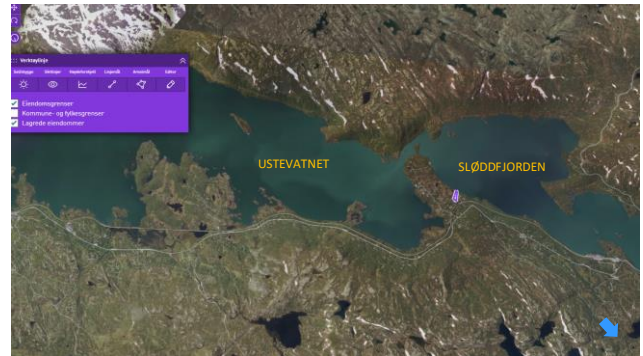
Bilde 2: Utsnitt fra plankart. Karistøltangen 29, tilhører område F1

## STEDET OG EIENDOMMEN, KARISTØLTANGEN 29

Eiendommen utgjør totalt 5 278,9 m<sup>2</sup> og ligger på et høydedrag med svakt terrengfall mot sør. Eiendommen grenser mot Sløddfjorden i sør og nabobebyggelse mot hhv. nord, øst og vest. Området på Karistøltangen består av frittliggende hyttebebyggelse oppført i perioden fra 1970 tallet og frem til i dag. Fritidsboligene på Karistøltangen ligger med generøse avstander ettersom område er regulert med en minimumsstørrelse på 5 mål pr. bruk. Eksisterende fritidsbolig ble første gang oppført på 1970 tallet og er opprinnelig en «typehytte» fra denne epoken. Hytten fikk på 1980 tallet et nytt tilbygg mot vest og fremstår i dag som opprinnelig fra denne perioden.



Bilde 3 og 4: Karistøltangen 29 (avmerket), Sløddfjorden med fjell/vidde



Bilde 4



Bilde 5: Eksisterende fritidsbolig med tilhørende vei/tilkomst.

Fritidsboligen er plassert på fjell i dagen, i et område med svakt skrånende terreng med helning fra nord mot sør. Hytten ligger i et grøntområde bestående av større og mindre trær og busker. Eksisterende kjørevei ble etablert i ca. 2014 og hadde kun vært i drift én vintersesong før nåværende hjemmelshavere overtok fritidsboligen fra forrige eiere. I forbindelse med anleggelse av kjørevei ble en frittliggende bod revet. Eiendommen består i dag av 1 bruksenhet/hytte med tilhørende terrasse og bod/vedtørk.

## BAKGRUNN FOR TILTAK OG DISPENSASJON

### Motiv for ombygging med tilhørende arealtilføyelse:

Ettersom hytten nærmer seg normert levetid har NODE rådgivende ingeniører AS gjennomført en tilstandsvurdering for å avdekke omfang og kompleksitet av oppgraderingsbehov. Notatet konkluderer med følgende (ref. notat 2683-4200-01 datert 17.01.2025):

«Hytta er planlagt rehabilitert og ombygget. Bakgrunnen for dette er behov for forsterkning av konstruksjoner og energieffektivisering av hytta, ønske om innlagt vann og oppdaterte fasiliteter samt tilrettelegge for miljøvennlige og kontrollerte utslipp til naturen.

Hytta er i utgangspunktet en «typehytte», og oppført opprinnelig med slanke dimensjoner på konstruksjoner. Ved kontroll er alle bærende konstruksjoner vesentlig underdimensjonert etter dagens krav, eller har skader. Det gjelder fundamenter, gulv, vegger og tak. Konstruksjonene må forsterkes, ombygges eller bygges ny før hytta kan tillegges mer materiell verdi i innvendig rehabilitering.

Energimessig er hytta langt fra å tilfredsstille dagens krav. Dette går ut over energiforbruk og brukbarhet.

Prosjektet defineres som hovedombygging. I den forbindelse stilles det konkrete offentlige krav til byggeriet.

Alle konstruksjoner er vurdert til TG2 og TG3 i tilstandsvurderingen i h.h.t. NS 3424. Det samme gjelder miljømessige forhold og tekniske installasjoner.

TG2 betyr blant annet at bygget har mangler i dokumentasjon og vesentlig redusert funksjon i forhold til dagens krav. TG3 betyr at byggverket eller delen har totalt eller nært forestående funksjonssvikt; eller behov for strakstiltak.

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.»

Tiltakshavers overordnede mål er å legge til rette for et bærekraftig hytteliv tilpasset dagens krav til standard, kvalitet og funksjonalitet. Oppgaven søkes tilnærmet gjennom nennsom demontering av eksisterende strukturelle bygningselementer for så å gjenoppbygge en erstatningshytte med arealtilføyer som omsøkt.

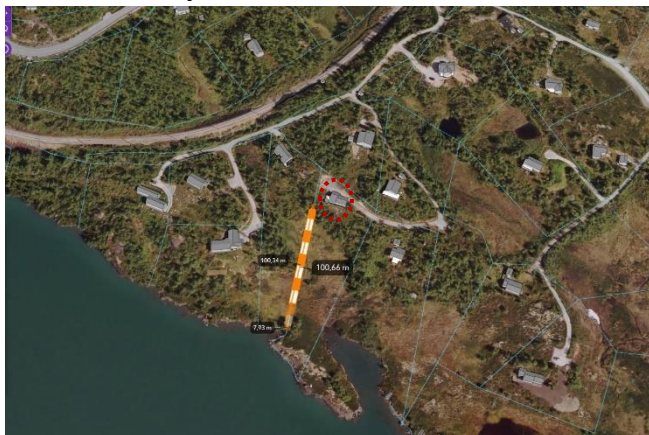


Bilde 6: Ny ombygget og utvidet fritidsbolig søkes oppført på samme sted/område av tomt

#### Avstand til vassdrag (Sløddfjorden):

Eiendommen avgrenses til en bukt og avstandsmål fra nærmeste vegg-liv til sjølinje vil derfor variere mellom de to buktene. Eksisterende fritidsbolig er i hovedsak plassert utenfor 100 meters belte, men måles også til ca. 92 m.

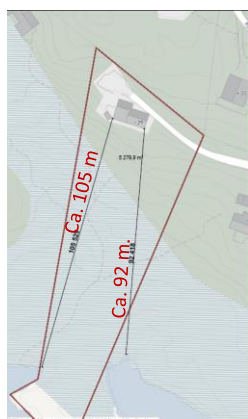
Dagens løsning hva gjelder byggets plassering og avstand til vei, kan med fordel optimaliseres med tanke på tilkomst, brøyting og veivedlikehold. Et styrende premiss for utforming og orientering av ny erstatningshytte har derfor vært motivert av å forbedre eksisterende veitilkomst ved å skape større avstand mellom vei og vegg-liv. Ny fritidsbolig vil ved ferdigstillelse ligge parallelt med vei med en minimums avstand til vegg-liv på ca. 1.6 m. Konsekvensen er at hytten vil ligge nærmere vassdrag/Sløddfjorden enn 100 m., målt i rett linje fra nærmeste vegg-liv. Ny avstand vil være 106,8 og 82,8 m. til Sløddfjorden.



Bilde 7: eksisterende fritidsbolig plassert utenfor 100 meters belte for byggeforbud



Bilde 8: eksisterende fritidsbolig markert med rød stiplet linje



Bilde 9: Eksisterende fritidsbolig med tilhørende vei/tilkomst, (ref. tegning A10-01 Situasjonsplan eksisterende og ny)

Bilde 10: Ny fritidsbolig (erstatningshytte): avstand til vassdrag, (ref. tegning A10-01 Situasjonsplan eksisterende og ny)



#### DISPENSASJONSFORHOLDET - BEGRUNNELSE

En dispensasjon fra en plan endrer ikke planen, den innebærer bare at planen fravikes for det aktuelle tilfellet søknaden gjelder. Det kan innvilges dispensasjon fra regler gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven når "særlige grunner" taler for det, jf. Pbl. Kapittel 19. En dispensasjon fra byggeforbud langs vassdrag er i dette tilfelle et unntak fra det generelle forbudet mot å bygge i soner nærmere vassdrag enn 100 m som følger av plan og bygningsloven.

Byggeforbudet er innført for å ivareta hensyn til natur, miljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser og skal sikre fri ferdsel og beskytte mot skader fra flom og erosjon.

En dispensasjon kan bare gis dersom fordelene ved å tillate tiltaket er klart større enn ulempene og dersom hensynene bak byggeforbudet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Disse hensyn blir vurderes konkret i hvert tilfelle.

**Forhold som taler for at dispensasjon kan gis i dette tilfelle er som følger - vurderingsgrunnlag:**

- ✓ *Tiltaket hemmer ikke fri ferdsel eller friluftsinnterese ettersom etablert sti og løypenett ikke berøres som følge av tiltaket.*
- ✓ *Gjeldene planbestemmelse tillater utvidelse av eksisterende boliger, næringsbygg og fritidsbebyggelse hvis allmenhetens tilgang til strandsonen ikke blir redusert., jf. § 11-11 nr.5.*
- ✓ *Ny erstatningshytte søkes oppført på samme sted som eksisterende fritidsbolig. Tiltaket har således beskjedne og begrenset innvirkning på ubebygde landskaps utover det som allerede er bebyggt/berørt.*
- ✓ *Omsøkt tiltak forbedrer tilkomst, vedlikehold og brøyteforhold langs atkomstvei og har således en positiv innvirkning på helse, miljø og sikkerhetsforhold ved eiendommen.*
- ✓ *Nærliggende eiendommer det er naturlig å sammenligne tiltaket med er bygget i forbudsonen med vesentlig kortere avstand til vassdrag enn omsøkt tiltak.*
- ✓ *Tiltaket påvirker ikke eksisterende nærliggende grøntområder*
- ✓ *Tiltaket ligger ikke skred eller flomutsatt sone.*

**OPPSUMMERING AVSTANDSKRAV TIL VASSDRAG**

Etter vår vurdering foreligger det en kvalifisert overvekt av fordeler til å gi dispensasjon da tiltaket ikke medfører vesentlig virkning for miljø og samfunn. De allmenne interesser blir ikke berørt eller tilsidesatt. I henhold til § 19-2 første ledd kan kommunen etter vår vurdering innvilge dispensasjon i dette tilfelle ettersom tiltaket ikke tilsidesetter vesentlige hensyn i loven og ivaretar således både formålet med loven og bestemmelser i planen. Vi vurderer derfor fordelene ved å gi dispensasjon som klart større enn ulempene i dette tilfelle.

**VEDRØRENDE PLANKRAV KNYTTET TIL NATURMANGFOLD OG REININTERESSER**

Som følge av at omsøkt tiltak er i et eksisterende byggeområde med tilhørende fritidsbebyggelse omfattes tiltaket etter vår vurdering av unntaksbestemmelsene i gjeldene reguleringsplan, punkt a), d) og e). Tiltaket utløser således ikke krav om reguleringsplan. Et eventuelt krav om reguleringsplan/planprosess kan imidlertid 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 er en halvøy beliggende på 1000 moh og er begrenset av Sløddfjorden i nord/vest og Ustevann i sør/vest. Mot nord/øst er Karistøltangen avgrenset fra fjellområdene og snauffjellet av RV7 og jernbanen som ligger tett på hverandre. Karistøltangen er påviselig ikke et naturlig sted for villrein å oppholde seg i eller vandre gjennom.*
- ✓ *Avstand til villreinområdet på snauffjellet 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 snauffjellet. Tiltaket kommer derfor ikke i konflikt med områder med vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snauffjell 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. En eventuell dispensasjon vurderes derfor å ikke medføre vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak plankravet, og fordelene anses klart større enn ulempene, jf. § 19-2.

#### OPPSUMMERING NATURMANGFOLD OG REININTERESSER

Nylige vedtak i Hol kommunestyre som omhandler relevante og sammenlignbare saker bekrefter at område rundt Karistøltangen skal forstås som byggeområder slik planen beskriver. Dispensasjon fra plankrav er derav vurdert til ikke å gjelde i dette tilfelle. I den grad Hol kommune allikevel skulle ha en annen oppfatning av dispensasjonsforholdet knyttet til plankrav som omhandler naturmangfold og reininteresser, fremgår det i overnevnte redegjørelse forhold som taler for hvorfor det kan gis dispensasjon fra plankrav.

*Med hilsen*

**CORE** arkitektur AS



LILL BARBRO BØDTKER  
Sivilarkitekt/ MNAL

Telefon: 995 96327  
E-post: [lbb@corearkitektur.no](mailto:lbb@corearkitektur.no)