

Til:

Hol kommune, Utvalg for plan og utvikling
(sendt per epost til alle medlemmer)

Dato:

29.09.2025

Sak:

55/489/0/0 Riving/bygging av ny fritidsbolig og garasje, Karistøltangen 29
Arkivsaksnummer 25/3969

Vi viser til vår søknad om riving og oppføring av ny fritidsbolig, datert 06.07.2025 (arkivsaksnummer 25/3969), samt til brev fra Hol kommune Byggesak, datert 22.08.2025, hvor det opplyses om politisk behandling og forventet saksbehandlingstid. Videre viser vi til søknad om utslippstillatelse datert 10.09.2025. Prosjektet gjelder fritidsbolig på Karistøltangen, Haugastøl.

Slik vi forstår tilbakemeldingen fra Byggesak, skal vår søknad legges fram både for Statsforvalteren og Hol kommune sitt Utvalg for plan og utvikling, for å avklare rammeverket for behandlingen. Dette henger sammen med at det har vært flere tilsvarende saker i nærområdet de siste årene. Statsforvalteren hadde frist til 19.09.2025 for å komme med innspill. Saken skal deretter behandles i Utvalg for plan og utvikling sitt møte 09.10.2025. Per i dag har vi ikke mottatt kopi av en eventuell tilbakemelding fra Statsforvalteren, som vi forutsetter at Byggesak skulle videreformidlet.

I vår søknad har vi redegjort grundig for tiltaket, inkludert beskrivelse og tegninger av både eksisterende og ny hytte. Samtidig ble det sendt inn søknad om dispensasjon fra byggegrensen mot vann sammen med rammesøknaden. I ettertid er det også sendt egen søknad om utslippstillatelse for nytt avløpsanlegg.

Ved utforming og plassering av hytta har vi lagt til grunn gjeldende regelverk og forskrifter slik vi har forstått dem. Vi mener at den omsøkte hytta ligger innenfor rammene for etablert praksis i Hol kommune, basert på sammenlignbare godkjente byggesaker på Karistøltangen. Eksempler på dette er vist på neste side.

Den eksisterende hytta er i dårlig forfatning og må erstattes. Rehabilitering anses ikke som regningssvarende, da store deler av konstruksjonene har mangelfull bæreevne.

Den nye hytta vil oppfylle dagens krav til energieffektivitet og redusert miljøbelastning, samtidig som den møter moderne forventninger til standard og komfort for en familie. Antall sengeplasser videreføres som i eksisterende hytte (8 plasser), men fordeles på flere rom. Hytta planlegges med tidssvarende fasiliteter som innlagt vann, vannklosett, dusj og badstue. Formålet er å skape et funksjonelt og helhetlig samlingssted for familien

Den eksisterende hytta omfatter ca. 95 m² BYA samt en biloppstillingsplass på 36 m² BYA, totalt 131 m² BYA.

Den nye hytta vil ha et areal på 150 m² BYA samt en garasje på 36 m² BYA, totalt 186 m² BYA. Dette ligger innenfor gjeldende bestemmelser for utnyttingsgrad. Hytta plasseres på samme tomt/byggested som den eksisterende.

Hol kommune, Utvalg for plan og utvikling, behandlet sak nr. 75/2025 (Karistøltangen 23) i møtet 12.06.2025. Eiendommen Karistøltangen 23 ligger like ved vår, og saken har flere parallelle sider til vår sak. Den viser også til nærliggende hytter som de siste årene har fått godkjent nybygg, ombygging og tilbygg. Alle disse sakene er behandlet innenfor Kommuneplanens arealdel for Hol 2014–2025.

Av viktige punkter trekkes følgende fram (se også bilde på neste side):

1. Avstand fra vann og utnyttelsesgrad:
 - a. Karistøltangen 23 (sak 75/2025) ligger ca. 82 m fra Sløddfjorden. Dette tilsvarer avstanden til vår omsøkte hytte fra vannet. Dagens hytte skal rives, og ny hytte oppføres på samme sted. Etter nybygg består Karistøltangen 23 av samlet BYA på ca. 180 m². Ny hytte ble godkjent september 2025.
 - b. Karistøltangen 25 ligger ca. 46 meter fra Sløddfjorden. Hytta fikk i 2018 godkjent utvidelse til 186 m² BYA (inkludert garasje).
 - c. Karistøltangen 21 ligger ca. 50 m fra Sløddfjorden. Denne hytta fikk i 2017 godkjent nybygg på 182 m² BYA.
2. Hensyn til natur, naturmangfold og villreinstammen
 - a. Hytteområdet ligger verken på snaufjellet eller i områder der villrein naturlig beveger seg. Området er allerede etablert og bebygd, beliggende mellom Sløddfjorden og jernbanen, og omkranset av løvskog.
 - b. Tiltaket gir ingen økt ferdsel eller negativ påvirkning på villrein eller naturmangfold.
 - c. Nybygget bidra med bedre energiløsninger og moderne tekniske systemer for utslippshåndtering. Prosjektet oppfyller dagens byggekrav, skal ha godkjent avløpsanlegg, og erstatter eldre bygningsmasse med mer miljøvennlige og fremtidsrettede løsninger.



Kartutsnitt over Karistøltangen hentet fra Norgeskart, påført mål på websiden www.norgeskart.no

Vi viser også til Hol kommune sak 27/2025 som «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»

Vi anser vår sak å ligge innenfor Hol kommunes etablerte praksis for godkjenning av hytter på Karistøltangen, og ber om at prinsippet om likebehandling ivaretas.

Med vennlig hilsen


Sigve Fossedal Olsen