

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Prosjektnavn: Hestebu #2

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
30	95	0	0
Kommune	HOL		
Adresse	, 3577 Hovet		

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Nytt bygg - Boligformål

Næringsgruppe: X Bolig

Bygningstype: Hytter, sommerhus og fritidsbygg

Formål: Bolig

TILTAKSHAVER

Navn: Britt Helene Villand Lindheim

Telefon: 91340709
95200900

E-postadresse: bag@zenith-eiendom.no

Adresse: Heddevegen 37, 3550 GOL

ANSVARLIG SØKER

Navn: HJORTH ARKITEKTER AS.

Telefon: 99572257

E-postadresse: cbh@hjortharkitekter.no

Adresse: Herstadveien 14, 3140 NØTTERØY

Organisasjonsnummer: 927937506

28.02.2026 09:07:42 AR725607893

Kontaktperson:

Navn: Nikolai Liknes Hansen
Telefon: 48384649
48384649
E-postadresse: nlh@hjortharkitekter.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? Nei

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

I forlengelse av avslått søknad med saksnummer 2024/6980, søkes om å oppføre ny hytte (fritidsbolig) med tilhørende anneks. To oppstillingsplasser plasseres på terreng.

REDEGJØRELSE:

Eiendommen er regulert til LNF-område for spredt fritidsbebyggelse gjennom kommuneplanens arealdel, og ligger i område SF6. Tiltaket består av én hovedhytte med grunnflate på 80 kvadratmeter BYA, samt et mindre anneks med grunnflate på 30 kvadratmeter BYA, og utgjør totalt 110 kvadratmeter ny bebyggelse på terreng i henhold til kommuneplanbestemmelsenes § 2.1, bokstav b). To oppstillingsplasser på 18 kvadratmeter plasseres på terreng og tiltakets totale BYA blir følgelig 146 kvadratmeter, i tråd med kommuneplanbestemmelsenes § 2.1, bokstav b). Tiltaket er hensynsfullt plassert utenfor byggegrenser til myr og elv.

Den nye hyttens mønehøyde er begrenset til 5,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng, og mønehøyden til anneks begrenses til 4,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng, i henhold til kommuneplanbestemmelsenes § 2.1, bokstav d). Både hytten og tilhørende anneks utføres med saltak og en takvinkel på 22 grader, i henhold til § 2.1, bokstav d).

Ny hytte får to måleverdige plan, bestående av tre soverom, kjøkken, peisestue, to bad og én WC, og en hemsstue. Nytt anneks oppføres i ett plan med soverom og bad, samt en mindre hems til uformell lagring/oppbevaring der denne kun vil være tilgjengelig via en enkel stige.

Ny hytte med tilhørende anneks utføres som stavlaft over terreng, med tradisjonelt torvtak. Ingen arealer rundt nytt tiltak eller eiendommen forøvrig vil avgrensnes med gjerde, for å sikre fri ferdsel på og rundt eiendommen. Terreng og vegetasjon i umiddelbar nærhet rundt nye bygningskropper vil bli bevart i så stor grad som mulig. Det vil kun gjøres én mindre tilpasninger av terreng i anledning adkomst/inngangsdør til ny hytte, eksisterende terrengnivå vil ellers bevares. Stedlig vegetasjon i umiddelbar nærhet av byggetiltak vil tilbakeføres etter utført tiltak, for å i størst mulig grad bevare tomtens naturlige preg. Av samme grunn vil adkomst fra biloppstillingsplass ned til den enkelte hytte/anneks utføres som et enkelt tråkk/sti, uten videre opparbeidelse.

Eksisterende tråkk/sti som går igjennom tiltakseiendom fra Raggsteindalsvegen ned til nabotomt Raggsteindalsvegen 283 bevares uendret, og tiltaket vil ikke ha noen påvirkning på denne.

Tiltaket kommer ikke i konflikt med eksisterende stier/skiløyper, grønncorridorer, eksisterende vann- og

avløpsanlegg, eksisterende bygningsmiljø, kulturverninteresser, veger eller andre verdier i området. Tiltaket etableres ikke på dyrka mark eller stølsvoll.

Nytt tiltak plasseres nærmere tomtengrense mot omkringliggende eiendom 30/35 enn 4 meter. Minste avstand til tomtengrense blir på 0 meter. Tiltakshaver er forøvrig også eier av omkringliggende eiendom, men det vedlegges her likefremt nabosamtykke til plassering; for ordens skyld.

Adkomst:

Tiltaket får avkjøring til privat vei Raggsteindalsvegen, som knytter seg til fylkesvei 50 Sudndalen omlag 7,4 (9,3 kjørevei) kilometer øst for tiltakseiendommen. Tiltaket knyttes følgelig opp mot eksisterende godkjent avkjørsel - fra Raggsteindalsvegen til fylkesvei 50 Sudndalen - og skal kunne godkjennes uten avkjørselsplan (iht. KPA §1.11). Tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel er likevel forespurt fra vegmyndigheten (Statens Vegvesen) for ordens skyld, slik at denne kan foreligge ved senere søknad om igangsettingstillatelse skulle kommunen anse dette som nødvendig.

Ny stikkveg fra privat vei Raggsteindalsvegen til oppstillingsplasser og hyttetun på tiltakseiendommen er prosjektert og planlagt slik at denne medfører behov for minst mulig tilpasning av terreng. Følgelig er ikke behov for noen skjæringer eller fyllinger større enn 1 meter. Adkomstvei og oppstillingsplass vil anlegges i naturlig pukk og grus for å sikre uendret permeabilitet og vannavrenningsmønster som følge av opparbeidelsen av disse.

Den private veien Raggsteindalsvegen, med avkjøring fra fylkesvei 50 Sudndalen, går over flere ulike eiendommer og utgjør følgelig et sameiet veglag; Sameiet Raggsteindalsvegen Veglag (org.nr: 920750516). Veglaget omfatter felles vegstrekningen fra avkjøringen fra fylkesvegen (Fv 50) ved Einset til og med snuplass på Raggsteindalen høyfjellstue. Adkomstrekk over de ulike eiendommene (rett til bruk av den private veien) er altså løst ved at det er opprettet et veglag (sameie) med tilhørende vedtekter. Fra vedtektenes §5 står det: "Eiere av eiendommer som sokner til vegen og ikke er medeiere i vegen får rett til å bruke vegen når pålagte avgifter betales." Finn vedlagt vedtekter for sameiet.

Raggsteindalsvegen driftes av veglaget og Stryknes AS. Stryknes AS drifter vinterparkeringsplassen som befinner seg ved foten av Stryknesdammen på eiendom med adresse Raggsteindalsvegen 80 (gnr/bnr: 321/205). Stryknes AS sikrer vinterparkering og brøyting av Raggsteindalsvegen fra Fv50 frem til vinterparkeringsplassen. Finn vedlagt avtale om leie av to stykker vinterparkeringsplasser inngått mellom tiltakshaver og Stryknes AS.

Vann og avløp:

Tiltaket ligger utenfor rensedistriktet for kommunalt vann-/ avløpsnett, og det vil følgelig anlegges mindre privat renselanlegg. Mindre privat renselanlegg vil prosjekteres og utføres av ansvarlig foretak, og utslippstillatelse vil søkes om av ansvarlig prosjekterende i egen søknad. Ansvarlig prosjekterende utfører de nødvendige grunnundersøkelsene for sin detaljprosjektering av mindre privat renselanlegg som vil betjene nytt tiltak ved første anledning, med påfølgende søknad om utslippstillatelse. Mindre privat avløpsanlegg vil prosjekteres i forhold til stedelige faktorer, og i henhold til krav i nasjonal og lokal forskrift. Godkjent søknad om utslipp av sanitært avløpsvann fra hus og hytter i Hol kommune (utslippstillatelse) vil foreligge og vedlegges søknad om igangsettingstillatelse.

Vannforsyning sikres ved brønn, likt øvrige fritidsboliger i området.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type Plan	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan	KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR HOL 2014-2025
Reguleringsformål	LNf-OMRÅDER FOR SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE (SF6)
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Bebygd areal (BYA)
Grad av utnytting iht. gjeldende plan	186 m ²

BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	186 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	0 m ²
- Areal som skal rives	0 m ²
+ Areal ny bebyggelse	110 m ²
+ Parkeringsareal	36 m ²
= Sum areal	146 m ²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnytting	146 m ²
----------------------------	--------------------

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket?	Nei
Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket?	Nei

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2)	Nei
Skred (TEK § 7-3)	Nei
Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn eller kvikkleire):	Nei

VANNFORSYNING

Tilknytning	Annen privat vannforsyning, innlagt vann
Beskrivelse	Brønn.
Krysser vanntilførsel annens grunn?	Nei

AVLØP

Tilknytning	Privat avløpsanlegg
Skal det installeres vannklosett	Ja
Foreligger utslippstillatelse	Ja
Krysser avløpsanlegg annens grunn?	Nei

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng?	Ja
--	----

Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?	Nei
Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?	Nei

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse	1
Foreligger sentral godkjenning?	Ja

☒ Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

NIKOLAI LIKNES HANSEN på vegne av HJORTH ARKITEKTER AS.

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

Filvedlegg:

017 Situasjonsplan 1-500.pdf
Leie vinterparkering.pdf
Vedtekter for Raggsteindalsvegen veglag med endring 29042020.pdf
Nabosamtykke.pdf
031 105 Fasade nord, hytte.pdf
035 110 Fasade nord, anneks.pdf
032 106 Fasade øst, hytte og anneks.pdf
033 112 Fasade sør, anneks.pdf
036 108 Fasade sør, hytte.pdf
034 109 Fasade vest, hytte og anneks.pdf
016 Andre etasje.pdf
015 Første etasje _ Utomhusplan.pdf
014 Utomhusplan (v_ takplan), 1_200.pdf
013 Utomhusplan (v_ takplan).pdf
022 Snitt B-B.pdf
021 Snitt A-A.pdf
023 Snitt C-C.pdf
0111 Avkjørsel, Raggsteindalsvegen-Fv50.pdf
019 Diagram, plassering_byggegrense.pdf
018 Situasjonsplan 1-750.pdf
0110 Situasjonsplan.pdf
Signert - Nabosamtykke - Hestebu _2.pdf
Kvittring-for-nabovarsel-1-20241127-1544.pdf
Kvittring-for-nabovarsel-1-20260213-1455.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_HJORTH ARKITEKTER AS..pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_BORGERAAS MYRHOLT AS.pdf
Nabovarsel-1-20241127-1544.pdf
Nabovarsel-1-20260213-1455.pdf