

HRP AS

Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Vår ref
2025/3887-3

Deres ref

Dato
22.10.2025

Delegert til
Utvalg for plan og utvikling delegert

Delegert
692/25

**64/3/00 Fradeling av parsell, Geilohovda S1 felt H/T3 - Dispensasjon plankrav.
Delingstillatelse.**

Saksnr:
692/25

Behandlet i:
Utvalg for plan og utvikling
delegert

Hjemmelshaver: Tor-Martin Øyo
Søker: HRP AS

Gnr/Bnr: 64/3
Adresse: Dronning Eufemias gate 16,
0191 Oslo

Søknad om tillatelse er mottatt 02.07.2025

VEDTAK I:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan for felt H/T3 i reguleringsplanens bestemmelse pkt. 2.1 for Geilohovda S1. Dispensasjonen gjelder fradeling av parsell på ca. 11000m² og 800m² i feltet, for oppretting av ny grunneiendom slik at utbygger sikres rett til grunn for utbygging av del av H/T3. Dispensasjonen for fradeling åpner ikke for utbygging uten avklaring gjennom godkjent detaljregulering. Vilårene er vurdert å være oppfylt. I den skjønnsmessige vurderingen har det vært avgjørende at en fradelingen ikke vurderes som en kompliserende faktor for senere detaljregulering av området der både medvirkning, helhetlig planlegging osv. vil ivaretas. Det er igangsatt utarbeidelse av detaljregulering for området.

VEDTAK II:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 21-4, jf. § 20-4, gis det tillatelse til fradeling av parseller for oppretting av ny grunneiendom. Parsellene er ca. 11000m² og 800m² og fradeles fra gbnr. 64/3, i område H/T3 innenfor Reguleringsplan for Geilohovda S1. Arealet er delt av Slaattavegen og fradeles som et bruksnummer med to teiger.

Deling er godkjent i tråd med vedlagte kart.

Saken oversendes oppmålingsavdelingen for gjennomføring av oppmålingsforretning.

Saksopplysninger

Dispensasjonsbehandling:

Søknaden gjelder fradeling av en parsell fra eiendommen 64/3. Parsellen ligger i område H/T3, som er avsatt til appartement/motell/hytteanlegg. Reguleringsplanens bestemmelse 2.1 krever bebyggelsesplan for området. Det er søkt dispensasjon fra dette kravet, med henvisning til at det er igangsatt utarbeidelse av detaljregulering for området, som kan ta noe tid, slik at det ikke er ønskelig å avvente fradeling inntil detaljplan er klar. Søker viser til at dispensasjon for fradeling ikke påvirker planarbeidet for feltet ellers. Arealet det søkes om fradeling for er delt av Slaattavegen, men ønskes fradelt som et bruksnummer med to teiger.

En del av felt H/T3 er fradelt (innvilget dispensasjon fra plankrav) fra gbnr 64/3 i sak 2022/2879-3. I sak 04/03889 har kommunen også godkjent endring av traseen til Slaattavegen i forhold til godkjent reguleringsplan der nye tomtegrenser følger denne veien.

Det foreligger nabomerknad fra Torild Brügger Seljelid, gbnr. 64/465/0/2 og seksjon 17:

«På vegne av styret i Timrehaugvegen 4, ber vi om begrunnelse for dispensasjonssøknad. Det vises til fordelene men de er ikke beskrevet. Søknad er mangelfull»

Det foreligger nabomerknad fra Mads Andreassen, gbnr. 64/465/0/2 og seksjon 18:

«Søker oppgir ikke fullstendig begrunnelse i dispensasjonssøknaden. Det vises til "fordelene", men disse er ikke beskrevet. Søknaden fremstår mangelfull.»

Søkers tilsvaer til merknadene:

«Vi legger til grunn at utsendt nabovarsel ga tilstrekkelige opplysninger om hva det blir søkt om. Ingen av naboene har angitt at de er i mot at det blir opprettet egen grunneiendom for deler av H/T3 slik som omsøkt. For kommunens videre saksbehandling av søknaden vises det til begrunnelser gitt i dette brevet.»

Vurdering

Dispensasjon vurderes etter vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2. Dispensasjon må ikke vesentlig tilsidesette formålet med bestemmelsen eller arealbruken i planen, og fordelene må være klart større enn ulemperne.

Det overordnede formålet bak plankravet er å sikre at utbygging skjer etter en helhetlig og grundig vurdering i et bestemt område. Prosessen sikrer helhetlige vurderinger av viktige hensyn til bl. annet landskapsvirkninger, naturmangfold, tekniske forhold m.m. som ses i sammenheng, der nødvendige utredninger gjøres. Videre gis offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte anledning til å fremme sine synspunkter. Hensynene bak plankravet samsvarer altså i stor grad med hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelser (§1-1 og §3-1) – forutsigbarhet, medvirkning og helhetlig planlegging.

Det er vanlig at hele eller deler av et utbyggingsområde deles fra for opprettelse av ny eiendom. Reguleringsplanen styrer ikke eierskap, og opprettelse av ny eiendom gir utbygger rett til areal for å starte utbyggingsprosessen og sikre finansiering. Kravet om bebyggelsesplan skal fastsette rammer for utbygging innenfor reguleringsplanens grenser. Kommunen vurderer at en fradeling, som omsøkt, i mindre grad kan sies å ville vanskeliggjøre fremtidig detaljregulering av området. Det er dermed ingen vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak plankravet for dispensasjon for fradeling som omsøkt.

Det første vilkåret for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

Vedrørende fordeler og ulemper, påpeker naboer at begrunnelsen er mangelfull. Søker på sin side hevder at innsendt søknad er tilstrekkelig og viser i tilsvaret til begrunnelsen i søknaden. Kommunen er enig med naboer om at søker i større grad kunne synliggjort hvilke aktuelle fordeler som er «klart større» enn ulemperne.

For den konkrete vurderingen kommunen skal gjøre, er likevel ikke den noe mangelfulle begrunnelsen avgjørende for kommunens behandling av saken. Når det gjelder dispensasjoner fra plankrav, så har Sivilombudet vist til at det bare er «der hensynene bak plankravet ikke eller bare i liten grad gjør seg gjeldende ved den aktuelle saken, at fordelene ved å dispensere vil kunne anses klart større enn ulempene etter en samlet vurdering» (SOM-1029-4292).

I denne saken vil dispensasjonen for fradeling først og fremst gi utbygger rett til areal for å starte utbyggingsprosessen og sikre finansiering. Dispensasjonen åpner ikke opp for utbygging uten detaljreguleringsplanprosess. Søker viser ellers til at dispensasjonen vil muliggjøre raskere igangsetting av utvikling av området hvor pågående utarbeidelse av detaljplan kan skje helt uavhengig av den omsøkte tomteinndelingen. Kommunen vurderer derfor at hensynene bak plankravet i liten grad gjør seg gjeldende ved denne saken, slik at fordelene ved å dispensere anses klart større enn ulempene. Vilkåret er oppfylt.

Skjønnsmessig vurdering:

Vilkårene etter § 19-2 er vurdert som oppfylt. Kommunen *kan* derfor gi dispensasjon.

I den skjønnsmessige vurderingen har det vært avgjørende at en fradeling som omsøkt ikke vurderes som en kompliserende faktor for senere detaljregulering av området der både medvirkning, helhetlig planlegging osv. vil ivaretas. Kravet om bebyggelsesplan må som et klart utgangspunkt imøtekommes ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan for H/T3. I planprosessen vil det gjøres en helhetlig vurdering, og alle med interesser i området kan komme med innspill. Godkjent plan vil sette juridiske rammer for utbygging og avklare vilkår for gjennomføring. Kommunen gir derfor dispensasjon til omsøkt fradeling.

Med hilsen

Kamilla Holberg Mjøsund
Leder plan og utvikling

Aleksandra Sparby Aarstad
Rådgiver byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Vedlegg

1 Situasjonsplan fradeling Øyo.pdf

Kopi til:

Torild Brügger Seljelid
Mads Andreassen

Skuteviksbodene 22
Mario Caprinos Vei 12

Gebyr

Tiltakshaver vil bli fakturert. Gebyret er det samme ved godkjenning og avslag. Gjeldende gebyrregulativ for 2025 er tilgjengelig på kommunens nettsider: [Teknisk etat](#)

Klagemulighet

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus. Klagefristen er tre uker regnet fra dagen vedtaket kom frem. Klagen skal sendes til Hol kommune, 3576 Hol. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Du må opplyse hvilket vedtak de klager på, endringer du ønsker, og de grunner klagen støtter seg på. Klagen må underskrives. Du må også opplyse hvilken dato vedtaket kom frem dersom du klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute. Selv om det er adgang til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan fremme krav om utsatt iverksetting av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages. For mer info vedr. klageadgang: [Klage på vedtak i plan-, eiendoms- og byggesaker - Hol kommune](#)