

«MottakerNavn»
«Kontakt»
«Adresse»
«Postnr» «Poststed»

Vår ref	Deres ref	Dato	Delegert til	Delegert
2025/2486-3	«Ref»	17.02.2026	Utvalg for plan og utvikling delegert	453/25

66/1010/0/0 Garasje, Midthovda 4 - Dispensasjonsbehandling

Saksnr:	Behandlet i:
453/25	Utvalg for plan og utvikling delegert

Byggested:	Midthovda 4, 3580 Geilo	Gnr/Bnr:	66/1010
Tiltakshaver:	Tord Fleime	Adresse:	Follesevegen 290, 5303 FOLLESE
Søker:	KROHN PREMIUM AS	Adresse:	Storebotn 70, 5309 KLEPPESTØ
Tiltakets art:	203	Bruksareal:	

Søknad om tillatelse er mottatt 19.08.2025.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 avlås dispensasjon fra punkt 3.1 i reguleringsplanen for Kikut-utfarten om maksimal utnyttingsgrad for oppføring av garasje. Kommunen vurderer at vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon ikke er oppfylt.

Saksopplysninger

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse i reguleringsplan for Kikut utfarten. Maksimal samlet bygningsmasse er 15 % BYA.

Tiltaket er nabovarslet. Det er ikke kommet inn merknader innen fristen.

Søknaden ble ført sendt inn som en ett-trinns søknad uten dispensasjon. Det ble gitt tilbakemelding om følgende:

Reguleringsplanens bestemmelser om utnyttingsgrad:

3.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende

Maksimal tillatt BYA pr tomt er 18% BYA inkludert utvendig parkering 3% BYA for BFF1-6 og BFF9. Maksimal tillatt BYA pr tomt er 15% BYA inkludert utvendig parkering 3% BYA for BFF7-8 og BFF10.

Anneks/uthus kan ikke være større enn 30m² BYA.

Anneks skal ikke inneholde eget kjøkken.

Garasje kan ikke være større enn 40m².

Der parkering legges i eget bygg og/eller under bygg skal maks BYA settes til 15% pr tomt. På hver tomt kan det bygges frittliggende fritidsbolig med tilhørende bygninger og anlegg. Med tilhørende bygninger menes garasje, anneks, stabbur, bod, uthus m.m. Det tillates maksimalt 3 bygninger på hver tomt.

Utfra innsendt søknad er fritidsbolig + garasje på til sammen 200 m² BYA, som utgjør 15,38 %. Reguleringsplanens intensjon er at bygningsmassen på tomten ikke skal overstige 15% BYA.

Kommunens vurdering er derfor at utnyttingsgraden er oversteget med 0,38% og tiltaket er i strid med reguleringsplanens bestemmelser. Søknaden må endres eller det må søkes om dispensasjon fra utnyttingsgraden.

Søknad om dispensasjon ble mottatt 19.08.2025.

Dispensasjonsbehandling:

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen punkt 3.1 om maksimal bygningsmasse på 15% BYA.

Søkers argumenter for dispensasjon er følgende:

- Ved utarbeidelse av søknaden ble det vurdert slik at dette kunne deles med en parkeringsplass ute og en inne i garasjen. Omsøkt garasje har kun plass til en bil inne.
- Utnyttingsgraden overskrives med 0,38 %.
- Det er sterkt beklagelig, og det ble gjort en feil vurdering ved utarbeidelse av søknaden.
- Garasjen er bygget.
- Siden det kom sent svar fra kommunen, blir det svært ressurskrevende å endre tiltaket.

- Overskridelsen er begrenset, og vi kan ikke se det hensiktsmessig å utføre endringer av tiltaket slik situasjonen er.

Høringsuttalelser

Saken er ikke sendt på høring da kommunen ikke finner det nødvendig for å behandle søknaden.

Kommunens vurdering:

Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak gjeldende plan, lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale hensyn ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter.

Vurderingen av om vilkårene er oppfylt for å kunne gi dispensasjon etter § 19-2 er rettsanvendelsesskjønn. Avhengig av sakens faktum, må det vurderes konkret om vilkårene er oppfylt i den enkelte sak. Dersom vilkårene er oppfylt kan kommunen gi dispensasjon, men det er ingen som har krav på det. En eventuell dispensasjon skal begrunnes nøye ut fra konkrete forhold i saken, for å unngå at det skapes en uheldig presedens.

Tilsidesette formålet med bestemmelsen

Formålet med reguleringsbestemmelse om utnytting er at man ønsker å ha samsvar mellom bygningers volum i forhold til størrelse på tomt og i forhold til nabobebyggelse.

Bestemmelsen skal begrense hvor mye av tomten som skal bebygges og å ivareta en hensiktsmessig og forsvarlig utnyttelse av byggeområde. Fastsetting av utnyttingsgrad er et viktig styringsverktøy for kommunen, hvor begrensning på utnyttelsesgrad er innført for å sikre at bebyggelsen ikke blir for dominerende, basert på at det er viktig å bevare lys, luft og utsikt. Overskridelsen av utnyttelsesgrad bidrar til et inntrykk av fortetting og reduksjon av luft og utsyn i et rekreasjonsområde.

Bestemmelsen i reguleringsplanen er tydelig på at det der parkering legges i eget bygg skal ikke samlet bygningsmasse overstige 15 % BYA, som i dette tilfellet betyr 195 m² BYA. Fritidsbolig og garasje vil utgjøre 200 m² BYA. Avviket utgjør 0,38 % og ca. 5 m². Formålet bak bestemmelsen er tilsidesatt. Spørsmålet blir om det anses å være vesentlig.

Overskridelsen anses å være begrenset. Kommunen vurderer at en dispensasjon ikke har betydelig for å sikre at bebyggelse ikke blir for dominerende, basert på bevaring av lys og luft mellom byggene. En kan ikke si at den begrensede økningen gir et stort inntrykk av fortetting. Lys og luft vil reduseres og det anses som en ulempe, men det anses ikke som

vesentlig ut fra størrelsen på avviket. Kommunen vurderer derfor at tilsidesettelsen ikke er vesentlig.

Fordeler og ulemper

Det er i hovedsak samfunnsmessige fordeler som er relevante. Fordelene skal knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter. Rent private og økonomiske fordeler, eller generelle fordeler som kan påberopes i alle lignende saker, vil normalt ikke tillegges vekt.

Søker har i sin søknad ikke vist til spesielle fordeler eller ulemper. Det vises til at garasje allerede er bygget pga sent svar fra kommunen. Det blir ressurskrevende å endre tiltaket og at de ikke kan se at det er hensiktsmessig å utføre endringer slik situasjonen er.

Kommunen vurderer at dette ikke er argumenter som er relevante i en fordel/ulempe vurdering etter pbl. § 19-2 andre ledd. Søker/tiltakshaver startet opp arbeidene på egen risiko. Kommunen mener at reguleringsplanen er tydelig på hvilke rammer som gjelder, også når en velger å bygge garasje. Det at tiltaket er gjennomført endrer ikke vilkårvurderingen etter pbl. § 19-2 andre ledd. Ulemper som er rent personlige for tiltakshaver (som for eksempel økonomi) tillegges liten vekt. Det vises til dom 30. januar 2023 i Agder lagmannsrett (LA-2022-95573): «En vurdering av hva det vil koste ressurs- og miljømessig å få tiltaket rettet, har derfor ikke relevans for vurderingen av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Dette må vurderes når kommunen senere tar stilling til retting.»

Søknaden skal behandles som om tiltaket enda ikke er gjennomført, jf. Odd Jarl Pedersen mfl., Plan- og bygningsrett, del II, 3. utgave, Universitetsforlaget, 2018 s. 627 flg. Juridika. Tiltaket kan derfor ikke godkjennes bare fordi det er gjennomført. Det må gjøres en konkret vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene.

Garasjen inneholder en bod. Bodplass vil kunne være en fordel å påpeke. Fritidsboligen innehar derimot en bod fra før og det er ikke i søknaden beskrevet behovet for mer plass som grunnlag for dispensasjonen. Plass til bil under tak vil også kunne påpekes. Imidlertid er garasjen bygget meget romslig, og det hadde vært mulig å bygge garasjen 5 kvm mindre og fortsatt hatt plass til både bod og garasje med plass til en bil. Kommunen kan derfor ikke se at dette er fordeler som ikke er generelle og dermed ikke kan påberopes av andre i lignende saker.

Etter pbl. § 19-2 tredje ledd skal det i vurderingen av dispensasjon fra lov legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for bl.a. helse, miljø og sikkerhet. Tiltaket vil ha ulemper for natur og landskap i området. Det er også en ulempe at lys og luft mellom byggende reduseres.

Selv om en dispensasjon medfører få ulemper må det fortsatt foreligge reelle fordeler for at dispensasjon skal kunne gis. Kommunen vurderer at det ikke er vist til fordeler som er klart større enn ulempene. Vilkåret er ikke oppfylt.

Samlet vurdering

Kommunen har gjort en konkret vurdering av saken opp mot vilkårene. Det er vurdert at en dispensasjon ikke vil vesentlig tilsidesette av hensynet bak bestemmelsen om maksimal utnyttingsgrad. Det er vurdert at fordelene ikke er klart større enn ulempene. Vilkårene for å innvilge dispensasjon er derfor ikke oppfylt.

Med hilsen

Kamilla Holberg Mjøsund
Leder plan og utvikling

Vedlegg

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](#)