

Hol kommune
Ålmannvegen 8
3576 Hol

Deres ref.: 2025/5439

Vår ref.: 2025074-6

Moelv 29.06.2026

Følgerebrev – Mindre endring av reguleringsplan Solhovda Sør

Detaljregulering for Solhovda Sør – PlanID: 620_6008 / 3330 6008

Tiltakshaver: K5 Eiendomsutvikling AS v/ Lars Ødegård Teigen.

Bakgrunn

Det søkes om en mindre endring av detaljregulering for Solhovda Sør (PlanID 620_6008). Endringen omfatter tidligere delfelt BFK7, som foreslås omregulert til to nye delfelt for frittliggende fritidsbebyggelse, BFF28 og BFF29.

Bakgrunnen for endringen er et ønske om en mer hensiktsmessig tomteinndeling med frittliggende fritidsbebyggelse, samtidig som reguleringsplanens overordnede utbyggingsomfang og intensjon opprettholdes.

Beskrivelse av endringen

Det er utarbeidet nytt reguleringskart hvor tidligere delfelt BFK7 erstattes av:

- BFF28
- BFF29
- internt friområde (GF)
- interne adkomstveger (SKV)

Området deles i totalt åtte frittliggende hyttetomter, fordelt med fire tomter innenfor hvert delfelt.

Endringer i reguleringsbestemmelsene

Reguleringsbestemmelsene er revidert for å samsvare med det nye plankartet. Endringene er markert i rødt i vedlagte bestemmelser og omfatter i hovedsak:

- innarbeiding av BFF28 og BFF29 som nye delfelt
- bestemmelse om maksimalt åtte fritidsboliger innenfor BFF28–29
- fastsetting av maksimal utnyttelse til 150 m² BYA pr. tomt, inkludert parkering
- adgang til maksimalt to tilhørende bygninger i tillegg til fritidsboligen
- oppdatering av tabeller over antall tomter og hytteenheter
- parkeringsbestemmelsene endres slik at parkering etableres på den enkelte tomt i stedet for i felles parkeringsanlegg
- nødvendige justeringer av henvisninger og fellesarealer som følge av at BFK7 utgår

Øvrige bestemmelser i reguleringsplanen videreføres uendret.

Utnyttelse

Forslaget innebærer ingen økning av planens samlede utnyttelse eller utbyggingspotensial.

DAHLEN OPPMÅLING AS

Tidligere BFK7 var regulert til åtte hytter med tilhørende felles parkeringsanlegg. Den foreslåtte løsningen legger til rette for åtte frittliggende hyttetomter med inntil 150 m² BYA pr. tomt, inkludert parkering på egen tomt.

Endringen innebærer at arealet som tidligere var avsatt til felles parkeringsanlegg, inngår i utnyttelsen på den enkelte tomt. Den samlede utnyttelsen innenfor delområdet vurderes derfor å være på samme nivå som i gjeldende reguleringsplan.

Konsekvenser av endringen

Endringen berører kun det tidligere delfeltet BFK7 og påvirker ikke reguleringsplanens hovedgrep eller øvrige utbyggingsområder.

I gjeldende reguleringsplan skulle parkering for BFK7 løses i et felles parkeringsanlegg med 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet. Ved omregulering til frittliggende fritidsbebyggelse etableres parkering på den enkelte tomt med to parkeringsplasser pr. hytte. Dette gir en enklere og mer oversiktlig parkeringsløsning med direkte adkomst til den enkelte fritidsbolig.

Vegsystemet videreføres i hovedsak som tidligere, og endringen medfører ingen økning i samlet bebygd areal eller forventet belastning på teknisk infrastruktur sammenlignet med gjeldende reguleringsplan.

Det vurderes derfor at endringen ikke får vesentlige konsekvenser for omgivelsene eller for gjennomføringen av reguleringsplanen.

Vurdering

Den foreslåtte reguleringsendringen innebærer en justering av bebyggelsesformen innenfor ett avgrenset delområde, fra konsentrert fritidsbebyggelse til frittliggende fritidsbebyggelse. Reguleringsplanens overordnede arealbruk, hovedstruktur og samlede utbyggingsvolum opprettholdes. Samtidig forenkles parkeringsløsningen ved at parkering etableres på den enkelte tomt i stedet for i et felles parkeringsanlegg. Dette gir en mer praktisk og oversiktlig løsning uten at planens samlede utnyttelse økes.

Endringen berører kun ett avgrenset delområde og endrer ikke reguleringsplanens hovedstruktur eller overordnede arealbruk. Endringen vurderes heller ikke å ha negative konsekvenser for omkringliggende eiendommer eller for gjennomføringen av reguleringsplanen.

Endringen vurderes å gi en mer hensiktsmessig tomtestruktur og en enklere gjennomføring av utbyggingen, samtidig som reguleringsplanens intensjon og rammer videreføres.

På denne bakgrunn vurderes endringen å være av begrenset omfang og å ikke påvirke hovedtrekkene i reguleringsplanen. Endringen anses derfor å kunne behandles som en mindre endring av reguleringsplanen.

Med vennlig hilsen

Kim Dahlen

Vedlegg:

Nytt plankart for området

Endringsforslag bestemmelser

Sosi-fil