

Fra: Berit Heitmann[bh@skigeilo.no]
Mottatt: 18.08.2026 14:23:39
Til: Hol Kommune Postmottak[postmottak@hol.kommune.no]
Kopi: Ingrid Olsen Tormodsgard[ingrid.olsen.tormodsgard@hol.kommune.no];
Tittel: Brev ang detaljreguleringsplan for c-BFR02-06

Se vedlagte brev med illustrasjon.

Kan brevet føres på detaljreguleringsplan for c-BFR02-06

Kan dere også sende denne eposten til politikerne som skal møte i UPU nå på torsdag.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Berit Heitmann
SkiGeilo Utvikling AS

Mob: [+47 902 92 098](tel:+4790292098)

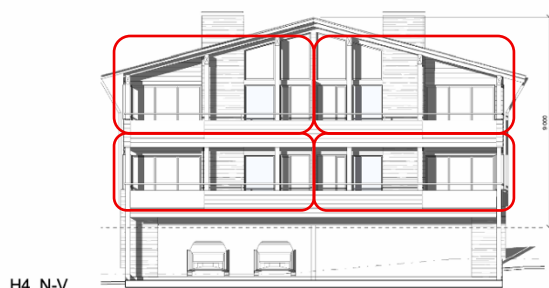
Mail: bh@skigeilo.no

Web: www.skigeilo.no

Confidential - All information disclosed herein is the exclusive property of SkiGeilo Utvikling AS or contains proprietary rights

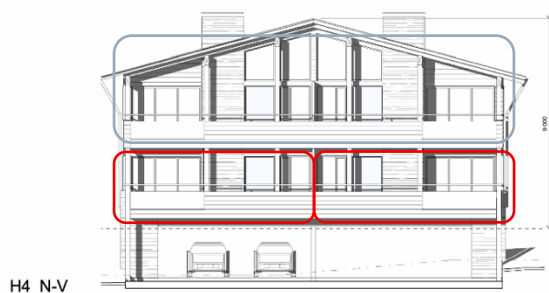
Illustrasjon enheter – Detaljregulering c-BFR02-06

Detaljreguleringsplanen har bestemmelse om at det totalt kan være 85 enheter innenfor planområdet. Av dette skal 44 enheter være under 100 m². De resterende 41 enhetene kan være større. Illustrasjonen i plankartet viser 30% utnyttning av området.



Alternativ 1:

Hvert bygg som er planlagt og illustrert i reguleringsplanen kan ha 4 leiligheter på 100m².



Alternativ 2:

De illustrerte byggene kan også ha 2 eller 3 leiligheter, der den ene eller begge er på 200 m². Dette er også innenfor planbestemmelsen.

Slik vi ser det vil det medføre dispensasjon for å flytte enheter som ikke blir brukt innenfor det enkelte byggeområdet. Pr d.d. vet vi ikke hvor mange enheter som blir bygd. Det vil tiden og markedet bestemme. Bestemmelsen om antall enheter pr delfelt mener vi blir for detaljert. Slik vi leser bestemmelsen så vil det kreve dispensasjon for å flytte enheter internt i planområdet. Dette mener vi er unødvendig byråkrati.



Figur 11: Illustrasjonsplan (Nordic).

Felt	Maksimalt antall enheter
FKB4-1	12
FKB4-2	4
FKB4-3	12
FKB6-1	8
FKB6-2	8
FKB6-3	12
FKB2	17
FKB3	12

Til
Hol kommune v/Planavdelingen
Politikere i UPU

Geilo 18.08.2026

Anmodning om endring i planbestemmelsene for detaljreguleringsplan for c-BFR02-06

Vi viser til den pågående planprosessen for detaljreguleringsplan for felt c-BFR02-BFR06 innenfor områdeplan for Vestlia som skal til 2. gangs behandling i UPU 20.08.2026.

Vi ønsker med dette å foreslå et forslag til endring i planen:

Pkt. 3.1.1 Fordeling av enheter per delfelt

I gjeldende planutkast er det lagt inn en detaljert tabell under pkt. 3.1.1 som låser det maksimale antallet enheter for hvert enkelt underfelt. Samtidig foreslår Rådmannen til 2. gangs behandling å stryke ordlyden «*Det tillates omfordeling mellom feltene*». Vi foreslår at tabellen over delfelt fjernes i sin helhet, og at man i stedet kun beholder den overordnede rammen på **maksimalt 85 enheter for hele planområdet samlet**, kombinert med utnyttelsesgraden på 30 % BYA for området.

Begrunnelse:

- **Områdets utnytting** er låst i områdets BYA utnytting. I tillegg er det for planområdet regulert maksimalt antall enheter. Dette er en reguleringsplan og ikke en ramme- eller byggesøknad. Det kan gå noe tid mellom reguleringsplanen og byggesøknadene. Det behøves en viss fleksibilitet for at planen skal være relevant over flere år. Hol kommune beholder uansett kontrollen på utnyttingen via maksimalt antall enheter og utnyttelsesgraden.
- **Fordelingen av antall enheter i størrelse** Planen krever at det skal være totalt 56 enheter tilrettelagt for utleie og 44 enheter i størrelsen 30–100 m² BRA. Dette betyr at det er åpnet for at inntil 41 enheter kan være større enn 100 m² (f.eks. 150–200 m²). Det må derfor ligge til rette for at man underveis i prosjekteringen kan vurdere i hvilket felt de ulike leilighetene av ulik størrelse skal plasseres, uten at det krever dispensasjon fra reguleringsplanen.
- **Liten fleksibilitet og dispensasjonsbehov:** Dersom man lager større enheter i et delfelt, vil utnyttelsesgraden (BYA) fortsatt overholdes, men det faktiske antallet

enheter i dette spesifikke delfeltet vil synke. Hvis man samtidig fjerner bestemmelsen om omfordeling, blir planen lite fleksibel og medfører byråkrati ved at tiltakshaver må søke om dispensasjon for helt ordinære, interne arronderinger. Se vedlagte illustrasjon som viser eksempel.

Forslag

- Vi ber om at Tabell I pkt 3.1.1 som viser fordeling av antall enheter pr delfelt strykes fra planbestemmelsene

Planrettslig vurdering av endringene

Vår vurdering er at denne forenklingen i planbestemmelsene kan vedtas direkte av UPU ved 2. gangs behandling i tråd med pbl § 12-12, uten at saken må sendes ut på en ny offentlig høring etter pbl § 12-10.

Begrunnelse:

- **Den fysiske rammen ligger fast:** Endringene påvirker ikke planens ytre fysiske rammer eller utbyggingsvolum. Bebyggelsens fotavtrykk forblir 30 % BYA. De regulerte felles uteoppholdsarealer f_ute1-5 forblir uendret.
- **Ingen økt samfunnsbelastning:** Den maksimale belastningen på områdets infrastruktur (vann, avløp, renovasjon og vegnett) forblir begrenset til maksimalt 85 enheter totalt.
- **Tilstrekkelig styring:** Delfelt-tabellen utgjør en overflødig detaljstyring som ikke tilfører planmessig kvalitet, men som øker risikoen for unødvendig dispensasjoner i gjennomføringsfasen.

Vi ber om at UPU stryker delfelt-tabellen slik at vi får en fleksibel og robust reguleringsplan som legger til rette for effektiv gjennomføring i tråd med lovens intensjon.

Med vennlig hilsen

Berit Heitmann
SkiGeilo Utvikling AS

Vedlegg: Illustrasjon enheter – Detaljregulering c-BFR02-06