

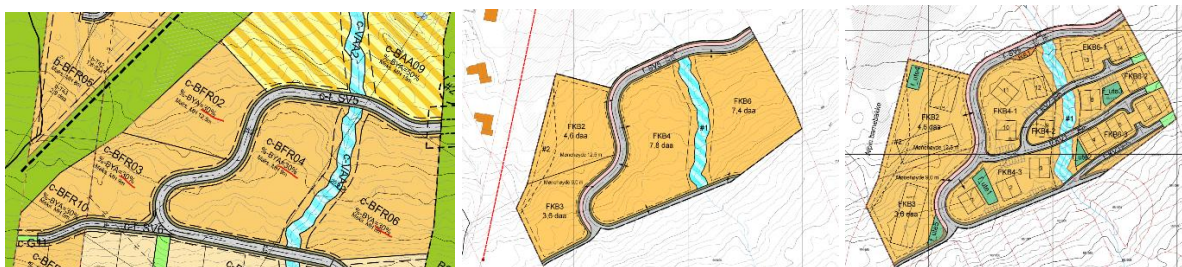
Hol kommune
Ålmannvegen 8
3576 HOL
Att. Ingrid Tormodsgard

Hallingdal, 18.08.2026
Vår ref. 619010-26

Vestlia Reiselivsområde: Detaljregulering c_BFR02-06: Presisering utnyttingsgrad

Forslag til Detaljreguleringsplan for c-BFR02 - 06 i Vestlia Reiselivsområde skal opp til behandling i UPU 20.08.2026 (PS48/2026). Vi har oppdaget at det er feil i tabell 3.1.1 i reguleringsbestemmelsene, og ber om at dette rettes opp før sluttbehandlingen i kommunestyret. Feilen omfatter manglende korrigerende av utnyttingsgraden, jf. tillatt utnytting i vedtatt områdeplan, etter at detaljeringsgraden og reguleringsformålene er endret gjennom planprosessen. Det presiseres at planforslaget forutsetter samme utnyttingsgrad som er tillatt i områdeplanen, 30% BYA av bruttoområdene for c_BFR02-06.

I vårt opprinnelige planforslag så regulerte vi hele delområder som i områdeplanen, men etter føringer fra kommunen er planforslaget gjennom prosessen detaljert med interne vegger, utomhusarealer og turdrag. Da skulle vi ha korrigert utnyttingsgraden i tabellen, slik at den samsvarte med faktiske arealstørrelser regulert til byggeområder for fritidsformål.



Utsnitt av områdeplan for Vestlia Reiselivsområde til venstre, tidligere forslag til detaljreguleringskart for c_BFR02-06 (04.08.2025), og utsnitt detaljreguleringskart til sluttbehandling til høyre.

Planleveransen, inklusiv illustrasjonene til Nordic, viser 30% BYA i tråd med områdeplanen, og det fremgår også i rådmannens saksfremstilling at «Planforslaget legger opp til konsentrert utbygging av fritidsboliger, i tråd med utnyttelse (30% BYA)... slik dette er fastsatt i områdeplanen». Det er kun tabell 3.1.1 i bestemmelsene som er feil.

Tabellen under viser arealregnskapet og sammenfallende utnyttingsgrad for områdeplanen og forslag til detaljregulering for c_BFR02-06.

Felt	Arealstørrelse i områdeplan (m2)	Tillatt utnyttning i områdeplan (% BYA)	Arealstørrelse i detaljreguleringsplan (m2)	Tillatt utnyttning i detaljreguleringsplan (% BYA)
Felt FKB2	4747	30	4564	32% BYA
Felt FKB3	3749	30	3591	32% BYA
Felt FKB4	7915	30	6836	35% BYA
Felt FKB6	7476	30	5531	41% BYA

Revidert tabellene 3.1.1. i bestemmelsene skulle vært som følger:

3.1.1. Grad av utnyttning og byggehøyder

Utnyttingen er 30% BYA, beregnet for hele felt c-BFR02-06 jf. Områdeplan for Vestlia Reiselivsområde (vedtatt 02.09.2021, planID 3330_4181).

Felt	Formål	Tillatt type bebyggelse	Grad av utnyttning*	Maksimal mønehøyde* **	Antall tilrettelagt for utleie***	Antall i størrelse 30-100 m2
Felt FKB2	Fritidsbebyggelse	Fritidsbebyggelse-konsentrert	32% BYA	12,5 meter	42	35
Felt FKB3	Fritidsbebyggelse	Fritidsbebyggelse-konsentrert	32% BYA	9,0 meter		
Felt FKB4	Fritidsbebyggelse	Fritidsbebyggelse-konsentrert	35% BYA	9,0 meter		
Felt FKB6	Fritidsbebyggelse	Fritidsbebyggelse-konsentrert	41% BYA	9,0 meter	14	9

*Utnytting omregnet etter detaljplankart datert 16.04.2026. **Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng. *** Det tillates omfordeling mellom feltene.

Det bes om at dette rettes før sluttbehandlingen i kommunestyret.

Med vennlig hilsen
Asplan Viak AS

Eirik Øen

Eirik Øen
Seniorrådgiver Plan

Telefon 97677646
E-post eirik.oen@asplanviak.no

Kopi: SkiGeilo