



64/393 Tilbygg og fasadeendring, Kringlemyr 6, Geilo - Dispensasjonsbehandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for plan og utvikling	

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra regulert utnyttelse på 25 % i reguleringsplan for Del av eiendommen 64/12 og 64/94, vedtatt 18.12.1997, for oppføring av tilbygg til eksisterende enebolig.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling.

Vedlegg

Vedlegg

- 1 Reviderte opplysninger om planstatus og areal
- 2 26-023 Supplering dispensasjon
- 3 Gjennomføringsplan
- 4 26-023 Situasjonsplan Tilbygg
- 5 26-023 Plan tilbygg
- 6 26-023 Snitt A og B
- 7 26-023 Fasade Nord og vest

Saksopplysninger

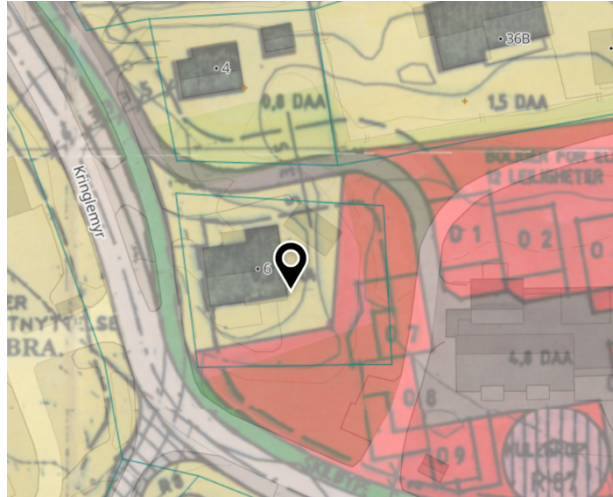
Hol kommune har mottatt søknad om oppføring av tilbygg til eksisterende enebolig og fasadeendring med tilhørende dispensasjon for eiendommen 64/393. Søknaden ble mottatt 02.06.2026 og supplert 15.07.2026. Det søkes om dispensasjon fra regulert utnyttelse. Eiendommen er avsatt til både boligformål og formål for offentlig tjenesteyting. Tilbygget oppføres innenfor boligformålet, og er slikt sett ikke i konflikt med arealformålet. Likevel utløser tilbygget krav om dispensasjon fra regulert utnyttelse, siden det kun er boligformålet på tomten som kan legges til grunn ved beregning av maks. bebygd areal. Dette medfører en beregnet grad av utnytting på 42,93 % ved oppføring av tilbygget, som innebærer et avvik på 17,93 %.

Tilbygget som søkes oppført har et bruksareal (BRA) på 28,3 m² og grunnflate (BYA) på 34,5 m². Tilbygget inneholder soverom og tv-stue og plasseres ved eneboligens sør-østlige fasade. Det skal utføres med samme type kledning og saltaksform som eksisterende bolig for å sikre en helhetlig og sammenhengende bygningsmasse på eiendommen.

Fasadeendringene innebærer å bytte ut eksisterende slitte vinduer med nye. I den forbindelse endres sprossene for å få større glassfelt på vinduene. Alle vinduene byttes hovedsakelig ut med samme plassering, men noen vinduer får justert utforming og størrelse.

Forhold til overordnet plan

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Del av eiendommen 64/12 og 64/94. Eiendommen er delvis regulert til boligformål og delvis regulert til «boliger og servicetiltak for eldre og funksjonshemmede».



Eiendommen omfattes videre av Kommunedelplan for Geilo, hvor den er avsatt til boligformål.

Miljøkonsekvenser

Ingen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Vurdering

Fasadeendringene og tilbygget som er omsøkt anses å være i tråd med plan- og bygningsloven § 29-2.

Dispensasjonsvurdering

Det er søkt om dispensasjon fra regulert utnyttelse i gjeldende reguleringsplan. Følgende fremgår av bestemmelser til reguleringsplanen § 2 punkt B2 tredje ledd:

Utnyttelse, bebygd areal maks. 25 % av tomtas totalareal for eneboligområder og maks. 800 m² for leilighetsområdet.

Ansvarlig søkers begrunnelse

Det vises til ansvarlig søker sin begrunnelse for søknad om dispensasjon. Oppsummert begrunnes søknaden med følgende:

- Tiltaket er i samsvar med overordnet arealformål boligbebyggelse i både kommuneplan og reguleringsplan.
- Tilbygget innebærer ingen bruksendring, men skal tilpasse boligen til dagens behov og standarder for boligkvalitet.
- Reguleringsplanen er fra slutten av 1990-tallet, og søker mener dagens behov for oppholdsrom og boligstørrelse er endret siden planen ble vedtatt.
- Søker viser til at det ikke er fullt samsvar mellom eiendomsgrenser og reguleringsplanens formålsgrenser, noe som gir en kunstig høy beregnet utnyttelsesgrad.
- Dersom hele eiendommen legges til grunn, vil utnyttelsesgraden være innenfor planens rammer.
- Eiendommen fremstår som tilsvarende omkringliggende boligeiendommer når det gjelder bebyggelsesstruktur og utnyttelse.
- Flere naboeiendommer har boliger av tilsvarende eller større størrelse enn omsøkt bebyggelse.
- Området har over tid utviklet seg på en måte som delvis avviker fra reguleringsplanens opprinnelige forutsetninger.
- Tilbygget vurderes som en moderat fortetting i et etablert boligområde.
- Det opprettholdes gode avstander til naboer, med over 16 meter til nærmeste nabobygning og litt over 4 meter til nærmeste eiendomsgrense.
- Tiltaket oppføres i én etasje og blir lavere enn eksisterende bolig, og vurderes derfor ikke å gi vesentlige ulemper knyttet til lys, luft eller naboforhold.
- Parkering og adkomst påvirkes ikke av tiltaket.
- Eiendommen vil fortsatt ha om lag 300 m² uteoppholdsareal med gode kvaliteter.
- Tiltaket vil ikke skape problemer for snølagring eller vinterdrift av eiendommen og tilstøtende vei.
- Tilbygget tilpasses eksisterende bolig med tilsvarende materialbruk, takform og uttrykk.

- Søker mener hensynene bak bestemmelsen om utnyttelsesgrad ikke blir vesentlig tilsidesatt.
- Som ulempe trekkes det frem at dispensasjon kan svekke forutsigbarheten i planverket.
- Som fordeler trekkes det frem bedre boligkvalitet, tilpasning til dagens behov, god tilpasning til omgivelsene og manglende vesentlige ulemper for naboer.
- Søker konkluderer med at fordelene er klart større enn ulempene, og at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Hensynene bak bestemmelsen om regulert utnyttelse

Hensynet bak bestemmelsen om maksimal utnyttelsesgrad er å sikre en balansert arealutnyttelse, tilstrekkelige uteoppholdsarealer, gode lys- og luftforhold, parkeringsmuligheter samt å ivareta området bebyggelsesstruktur og karakter.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt

Kommunen mener at en dispensasjon fra regulert utnyttelse ikke vil medføre vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen. Relevant for vurderingen er at eiendommen ble opprettet i 1973, før reguleringsplanen trådte i kraft 18.12.1997. Eiendommen har siden 1973 vært en boligeiendom, men ble i 1997 delvis avsatt til boligformål og offentlig tjenesteyting i reguleringsplanen. Det er tydelig at det ikke har blitt tatt hensyn til eiendomsgrensene i planarbeidet, ettersom store deler av eiendommen er avsatt til offentlig tjenesteyting, selv om eiendommen var bebygd med en enebolig på vedtakstidspunktet, se flyfoto fra 1976 nedenfor. Som ansvarlig søker anfører i sin begrunnelse, blir utnyttelsesgraden på tomten kunstig høy ved oppføring av tilbygg fordi en kun kan legge boligformålet til grunn ved beregningen.



Figur 2: Flyfoto av boligen fra 1976.

Det understrekes at dersom eiendommen ikke hadde vært delvis avsatt til formål for offentlig tjenesteyting, ville utnyttelsesgraden på tomten vært innenfor kravet selv etter oppføring av tilbygget. Med utgangspunkt i hele tomtens areal, bebygd areal og planlagt bebygd areal, ville utnyttelsesgraden vært 21,5 %.

En dispensasjon i saken vil ikke vanskeliggjøre realisering av reguleringsplanen, ettersom arealformålet for offentlig tjenesteyting er ferdig utbygget, og det er heller ikke kjent at det er igangsatt prosess med ekspropriering av deler av eiendommen som er avsatt til formål for offentlig tjenesteyting.

I denne saken opprettholdes gode avstander til nabobebyggelse, med over 16 meter til nærmeste nabobygning. Videre er tilbygget plassert like over 4 meter fra nærmeste eiendomsgrense, og godt innenfor reguleringsplanens byggegrense mot vei, med over 13 meter til veimidte. Tiltaket oppføres i én etasje og vil ha lavere høyde enn eksisterende bolig.

Dispensasjon til oppføring av et tilbygg vil ikke medføre at hensyn til lys og luft mellom bebyggelsen blir vesentlig tilsidesatt. Tomten er en hjørnetomt, der nærmeste nabo i sør er en vei. Det opprettholdes gode avstander til nabobebyggelse, med over 16 meter til nærmeste nabobygning. Tilbygget oppføres på boligens sørøstre hjørne, over 4 meter fra eiendomsgrensen, og vil derfor ikke være til sjanse for naboer eller omkringliggende bebyggelse. Tiltaket oppføres i én etasje og vil ha lavere høyde enn eksisterende bolig.

Ansvarlig søker har videre opplyst at krav til parkering og uteoppholdsareal er dekket på tomten. Tiltaket vil heller ikke være til hinder for lagring av snø ved brøyting langs veien langs eiendommen.

Formålsparagrafen i plan- og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i denne saken. Kommunen kan ikke se at dispensasjonen vil komme i konflikt med miljø, helse eller omgivelser. Tiltaket anses bærekraftig i den forstand at boligen blir mer funksjonell og blir bedre tilpasset dagens standard.

Med bakgrunn i ovennevnte vurdering har kommunen kommet frem til at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt som følge av dispensasjon i denne saken, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Det første vilkåret for dispensasjon er dermed oppfylt.

Vurdering av fordeler og ulemper ved dispensasjon

Etter en samlet vurdering finner kommunen at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene. Det er lagt vekt på at tilbygget vil bidra til en mer funksjonell bolig tilpasset dagens behov, uten at tiltaket i nevneverdig grad reduserer kvaliteten på uteoppholdsarealene eller medfører negative konsekvenser for parkering, adkomst eller naboforhold. Tiltaket vurderes videre å være tilpasset eksisterende bebyggelse og områdets karakter.

Som ulempe ved dispensasjonen er det lagt vekt på at tiltaket medfører en overskridelse av reguleringsplanens fastsatte utnyttelsesgrad og dermed et avvik fra de rammene som er vedtatt gjennom plan. Kommunen kan imidlertid ikke se at overskridelsen i denne saken gir vesentlige negative virkninger for de hensyn bestemmelsen skal ivareta.

Etter en konkret vurdering finner kommunen derfor at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd.

Vurdering av om kommunen kan gi dispensasjon

De kumulative vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og kommunen må derfor vurderes om dispensasjon kan gis.

I denne saken kan vi ikke se at det foreligger grunner som tilsier at dispensasjon ikke kan gis, og det anses som hensiktsmessig å gi dispensasjon til oppføring av et tilbygg i denne saken for å få eksisterende bolig oppgradert til dagens standard for boliger.

Konklusjon

På nevnte bakgrunn innvilges søknad om dispensasjon fra regulert utnyttelse i reguleringsplanen.