

Hol Kommune
Plan- og bygningsetaten
Ålmannvegen 8,
3576 HOL

Mathopen 30.06.2026

Vår referanse: Maren Mohn Kverneland, 91138091/55500360, e-post: maren@hillerenprosjektering.no

SUPPLERING FOR TILTAK PÅ GNR 64, BNR 393 – Kringlemyr 6

Hjemmelshaver og tiltakshaver er Ragnhild Soldal Sjøholt.

BESKRIVELSE AV SUPPLERING

I brev fra kommunen datert 17.06.2026, hvor det ble etterspurt ytterligere informasjon, ber kommunen om en revidert utregning av utnyttelsesgrad basert på at kun areal avsatt til boligformål legges til grunn for tomtearealet.

Areal avsatt til boligformål (gult område) er beregnet til 397,6 m². Samlet bebygd areal (BYA) for bolig, garasje og tilbygg utgjør 170,7 m². Dette gir en beregnet utnyttelsesgrad på 42,93 %.

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad etter gjeldende reguleringsplan er 25 %. Det søkes derfor dispensasjon fra § 2, B2 tredje ledd som gjelder maksimal utnyttelsesgrad i boligområdet.

Ansvarlig søker har i ettertid også vurdert at det er behov for å supplere søknaden med flere ansvarsområder. Det oversendes derfor oppdatert gjennomføringsplan (versjon 2) med tilhørende signerte erklæringer om ansvarsrett.

OMSØKT TILTAK

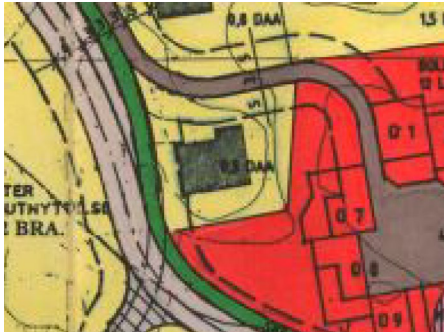
- Fasadeendringer
- Tilbygg under 50 kvm



Figur 1 Perspektiv fra sør-vest.

PLANGRUNNLAG

Eiendommen er regulert til arealformålene bolig (gul) og boliger og servicetiltak for eldre og funksjonshemmede (rød) i Reguleringsplan med bestemmelser for del av eiendommen 64/12 og 64/94, på Geilo.



Figur 2 Utklipp fra reguleringsplan

I kommunedelplan for Geilo er eiendommen lagt til bustad i nåværende tettstadsområde.



Figur 3 Utklipp fra kommunedelplan

Tiltaket er plassert i reguleringsplanens område for boliger. Det er samsvar mellom reguleringsplan og kommuneplan, og planene gjelder ved siden av hverandre.

Utgning av utnyttelsesgrad

I reguleringsplanens bestemmelse §2, B2 tredje ledd står det følgende om utnyttelsesgrad:

«Utnyttelse, bebygd areal maks 25% av tomtas totalareal for eneboligområdet og maks 800m² BRA for leilighetsområde.»

Område regulert til boligbebyggelse innenfor eiendomsgrenser er målt til 397,6 kvm.

Utgning blir da:

$((\text{BYA Bolig} + \text{garasje} + \text{tiltaket}) / \text{tomt}) \times 100 = \% \text{BYA}$

$(170,7 / 397,6) \times 100 = 42,93\%$

DISPENSASJONSSØKNAD

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 «kan» kommunen gi dispensasjon dersom vilkårene i bestemmelsene er oppfylt. Kommunen kan sette vilkår for dispensasjonen. Det er to vilkår som må være oppfylt.

1. Hensynene bak bestemmelsen det blir dispensert fra, hensynene til lovens formålsparagraf, og nasjonale eller regionale interesser, blir *ikke vesentlig satt til side*, og
2. Fordelene ved å gi dispensasjonen er *klart større* enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynet bak bestemmelsen om utnyttelsesgrad er å sikre en helhetlig bebyggelsesstruktur og ivareta strøkets karakter. Bestemmelsen skal også sikre at det er tilstrekkelige uteoppholdsarealer og parkering på eiendommen, samt ta hensyn til naboer ved å begrense bebyggelsens volum.

Videre skal begrensningen i utnyttelsesgrad bidra til tilstrekkelig lys, luft og rom mellom bygningene, og sikre en forutsigbar utvikling i området.

Spørsmålet er først om dispensasjonen vil sette hensynene bak bestemmelsen, regionale eller nasjonale interesser, eller formålsparagrafen vesentlig til side.

Utvidelsen på ca. 34,5 m² vurderes som et tiltak av begrenset omfang. Tilbygget er i samsvar med overordnet arealformål boligbebyggelse både i gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens arealdel. Samtidig legger kommuneplanens arealdel til rette for boligbebyggelse på eiendommen, noe som understøtter at tiltaket er i tråd med overordnet arealbruk. Utvidelsen medfører ikke en endret bruk av eiendommen, men en tilpasning av eksisterende bolig til dagens behov.

Det vises til at reguleringsplanen er av eldre dato (fra slutten av 1990-tallet, med mindre revisjon tidlig 2000-tallet), og at behov og standarder for boligbruk har utviklet seg siden den gang. Dagens krav til oppholdsrom og boligkvalitet tilsier ofte større areal for stue og soverom enn det som tidligere ble lagt til grunn.

Det bemerkes videre at det ikke er fullstendig samsvar mellom eiendomsgrensene og formålsgrensene i gjeldende reguleringsplan. Kun deler av eiendommen inngår i boligformålet (gult område), noe som medfører at beregnet utnyttelsesgrad fremstår som relativt høy når den kun baseres på dette delarealet. Dersom eiendommens totale areal legges til grunn, vil utnyttelsesgraden være innenfor rammene i reguleringsplanen. Den faktiske utnyttelsen av eiendommen fremstår derfor som moderat, og på nivå med omkringliggende eiendommer i samme boligområde.



Figur 4 Fra venstre, utklipp fra flyfoto, utklipp fra reguleringsplan

Som det fremgår av figur 4, fremstår eiendommen i sin helhet som boligformål, og skiller seg ikke fra omkringliggende eiendommer med hensyn til bebyggelsesstruktur eller utnyttelse. På flere av naboeiendommene i området, blant annet gbnr. 64/479 og gbnr. 64/787, er boligene av tilsvarende størrelse eller større. Videre viser eksisterende situasjon i området at bebyggelsen i praksis er utviklet annerledes enn det opprinnelige reguleringsplanen la opp til. Dette underbygger at reguleringsplanen i dag ikke fullt ut samsvarer med den faktiske situasjonen og utviklingen i området.

I et etablert boligområde vurderes en moderat fortetting som akseptabel, forutsatt at hensynet til naboer ivaretas. 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. På bakgrunn av dette vurderer ansvarlig søker at tiltakets plassering og utforming ikke vil medføre vesentlige negative virkninger med hensyn til lys, luft eller avstand til omkringliggende nabobebyggelse.

Tilbygget vil heller ikke beslaglegge areal til parkering, da det er plassert på sørsiden av boligen, bort fra innkjørsel og garasje. Dagens uteoppholdsareal vil bli noe redusert som følge av tiltaket, men det er målt et resterende uteoppholdsareal på ca. 300 m² på eiendommen. Dette arealet vurderes som tilstrekkelig ute-oppholdsareal med gode grønne kvaliteter. Tiltakshaver opplyser videre at tilbygget ikke vil være til hinder for lagring av snø ved brøyting på eiendommen eller brøyting av vei langs med eiendommen. Med dette kan ansvarlig søker ikke se at en dispensasjon fra maksimal utnyttelses vil medføre at hensynet til uteoppholdsareal eller parkering blir vesentlig tilsidesatt.

Plan- og bygningsloven § 1-1 (formålsparagrafen) skal sikre en bærekraftig utvikling gjennom helhetlig arealforvaltning, der hensynet til miljø, samfunn, gode bomiljøer og langsiktige løsninger ivaretas. Bestemmelsen legger også vekt på kvalitet i bygde omgivelser, herunder hensyn til naboer, uteoppholdsarealer og estetikk.

Utvidelsen av boligen skjer innenfor et etablert boligområde og er i tråd med overordnet arealformål, noe som bidrar til en effektiv utnyttelse av eksisterende arealer og infrastruktur. Tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur ved at det videreføres lik kledning, saltaksform og vinduer med sprusser slik som på boligen. Tiltaket fremstår som en naturlig del av eksisterende bebyggelse.

Tiltaket tilrettelegger for en mer funksjonell bolig tilpasset dagens behov, uten å medføre vesentlige negative konsekvenser for miljø, omgivelser eller naboforhold. Hensynet til gode uteoppholdsarealer, lys, luft og avstand til omkringliggende bebyggelse er ivaretatt.

Med dette vurderes tiltaket å være i samsvar med formålsparagrafens intensjoner om en bærekraftig og helhetlig utvikling, og ansvarlig søker kan ikke se at tiltaket vil ha negative virkninger av betydning for de hensyn bestemmelsen skal ivareta.

Spørsmålet blir deretter om det er «klart» større fordeler enn ulemper med å gi dispensasjon.

Det er i utgangspunktet uheldig å gi dispensasjon fra fastsatt utnyttelsesgrad, da dette kan svekke forutsigbarheten i planverket og motvirke reguleringsbestemmelsenes intensjon om å styre bebyggelsens volum og karakter.

Likevel er det en fordel at utvidelsen av eksisterende bolig er i tråd med overordnet arealformål og tilpasses både bebyggelsesstruktur og omgivelser. Utvidelsen bidrar til bedre boligkvalitet uten å medføre vesentlige negative virkninger for naboer eller uteoppholdsforhold.

Tilbygget vil ikke være til hinder for lagring av snø ved brøyting på eiendommen eller langs tilstøtende vei, og opprettholder dermed gode driftsforhold på veien.

Etter dette vurderer ansvarlig søker at det er klart større fordeler enn ulemper for å innvilge dispensasjonen.

Parkering

Det er parkering på eiendommen og tiltaket er en videreføring av eksisterende situasjon hvor det ikke opprettes ny boenhet. Vi kan ikke se at tiltaket løser ut krav om ytterligere parkering i nåværende KPA eller reguleringsplan.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarselet i tråd med pbl. § 21-3 og det er ikke kommet inn nabomerknader.

Ved spørsmål kan undertegnede kontaktes på e-post maren@hillerenprosjektering.no eller pr. telefon 55500360.

Med vennlig hilsen
Hilleren Prosjektering AS



Maren Mohn Kverneland
ansvarlig søker