



Mindre vesentlig reguleringsendring - Detaljregulering for Solhovda Sør - planID 6008

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
49/26	Utvalg for plan og utvikling	20.08.2026

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-14 vedtas fremlagte forslag til endring av detaljreguleringsplan for Solhovda sør, planID 6008, etter enklere prosess.

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 49/2026 i møte den 20.08.2026

Behandling

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-14 vedtas fremlagte forslag til endring av detaljreguleringsplan for Solhovda sør, planID 6008, etter enklere prosess.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling

Vedlegg

- 1 2025074-6 Følggebrev reguleringsendring 2026-06-29.pdf
- 2 Plankart_reguleringsendring_plan_6008_Solhovda_sør
- 3 02-bestemmelser_endring
- 4 Utsnitt gjeldende plan - BFK7
- 5 04-illustrasjonsplan.pdf
- 6 Plankart_Vedtaksdato_28.06.2017
- 7 Merknader samlet

Saksopplysninger

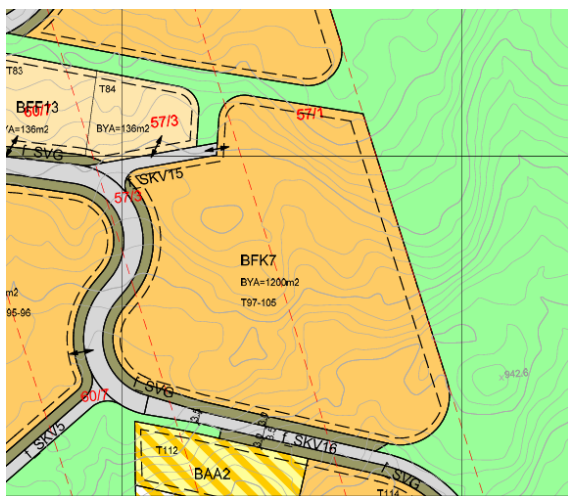
Dahlen oppmåling AS søker på vegne av K5 Eiendom om mindre vesentlig reguleringsendring av detaljreguleringsplan for Solhovda sør, vedtatt 28.06.2017. Endringer omfatter delfelt BFK7 for konsentrert fritidsbebyggelse, som foreslås omregulert til to nye delfelt for frittliggende fritidsbebyggelse, BFF28 og 29. Bakgrunnen for endringen er ifølge vedlagte følgebrev et ønske om en mer hensiktsmessig tomteinndeling med frittliggende fritidsbebyggelse, samtidig som reguleringsplanens overordnede utbyggingsomfang og intensjon opprettholdes. Endringen som foreslås omfatter deler av gjeldende reguleringsplankart, samt gjeldende bestemmelser. Foreslåtte endringer i bestemmelsene er markert i rødt i vedlagte dokument.

Endringene ble varslet til berørte naboer og aktuelle overordnede myndigheter i brev av 29.06.2026, med frist for merknader 7.8.2026. Det kom inn 2 merknader fra henholdsvis Statsforvalteren og fylkeskommunen, som følger vedlagt. Hverken Statsforvalteren eller fylkeskommunen har konkrete merknader til endringen som er foreslått.

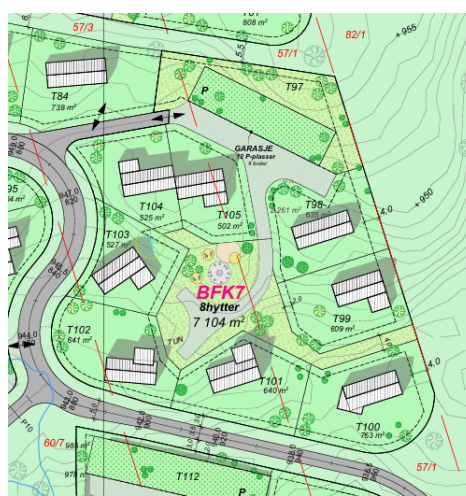
Forhold til overordnet plan

Gjeldende reguleringsplan for Solhovda sør regulerer det aktuelle feltet til konsentrert fritidsbebyggelse. Det åpnes i gjeldende reguleringsplan for 8 hytter på 8 tomter innenfor feltet. Maks utnyttelse for feltet samlet er satt til 1200 m² BYA, hvorav hyttene har et maks areal på 100 m² BYA. Parkering skal anlegges i fellesanlegg/carport i nord. Tunbebyggelse med fellearealer sentralt i feltet. Vedlagte illustrasjonsplan skal være førende for fritidsbyggenes møneretning, plassering av

carporter og inndeling av tomter i BFK-feltene der dette ikke er gjort i plankart, samt disponering av feltet.



Figur 1 Felt BFK7 i gjeldende detaljreguleringsplan



Figur 2 BFK7 i illustrasjonsplan

Miljøkonsekvenser

Ingen spesielle som følge av endringene som foreslås. Endringen innebærer kun endringer innenfor areal allerede avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende plan.

Økonomiske konsekvenser

Endringene som er foreslått medfører etter administrasjonens kjennskap ingen økonomiske konsekvenser for Hol kommune.

Vurdering

Gjeldende reguleringsplan angir felt BFK7 som felt for konsentrert fritidsbebyggelse. Feltet er ikke detaljert, men illustrasjonsplanen skal være førende for tomteinndeling og disponering av feltet, jf. gjeldende bestemmelser pkt. 3.2. Det legges i illustrasjonsplanen opp til 8 tomter, med felles carportanlegg for fritidsbebyggelsen. Fritidsbebyggelsen tillates oppført inntil 100 m2, uten parkering. Endringen som foreslås innebærer å omregulere feltet fra konsentrert fritidsbebyggelse (BFK) til frittliggende bebyggelse (BFF). Ved å regulere om felt BFK7 til BFF28 og 29, vil ikke illustrasjonsplanen gjøre seg gjeldende for disse feltene. Det er derfor foreslått en detaljering som viser tomteinndeling, avkjøring og øvrig disponering i endringsforslaget.

Gjeldende plan – BFK7 – plankart og illustrasjonsplan	Forslag til endring – BFK7
--	-----------------------------------



Endringen medfører at nytt felt BFF28 og 29 ikke omfattes av føringene i illustrasjonsplanen (gjøres om fra BFK (konsentrert fritid) til BFF-felt (frittliggende fritid))

Antall nye hytter innenfor feltet endres ikke, og utnyttelse pr. tomt foreslås presisert til 150 m² BYA, inkl. parkering. I gjeldende plan angis total utnyttelse for hele felt BFK7 til 1200 m² BYA. Fordelt på 8 tomter er dette 150 m² BYA. Det foreslås videre to nye inn/utkjøringer fra feltet fra f_SKV, slik at hyttetomtene får egne avkjøringer i tråd med de øvrige tomtene for frittliggende fritidsbebyggelse. Avkjøringene er imidlertid samlet noe, slik at hver av de nye avkjøringene betjener to tomter. I gjeldende reguleringsplan skulle parkering for BFK7 løses i felles parkeringsanlegg med 1,5 parkeringsplasser pr. enhet. Bakgrunnen for dette var at tomtene slik de er vist i illustrasjonsplanen var ansett som for små til at parkering kunne dekkes på egen tomt. Gjennom endringen er tomtene som foreslås noe større, da areal for felles parkeringsanlegg tas bort og gjøres om til en tomt for frittliggende fritidsbebyggelse. Ved å omregulere til frittliggende fritidsbebyggelse (BFF) åpnes det for at parkering kan løses på den enkelte tomt (2 p-plasser).

Endringen som foreslås innebærer at feltet nå blir detaljert når det gjelder nye tomter. Det innebærer også at parkering kan løses på egen tomt. Endringsforslaget innebærer ingen økning i utnyttelse eller i mønehøyde, eller flere hytter enn det gjeldende plan legger opp til. Endringen berører også kun felt BFK7, og etter administrasjonens vurdering påvirkes ikke reguleringsplanens hovedgrep/-rammer.

Plan- og bygningsloven § 12-14 åpner for at endringer i en reguleringsplan som i liten grad vil påvirke gjennomføringen av eller går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, kan behandles etter enklere prosess. Samlet sett vurderer administrasjonen at endringsforslaget, slik det foreligger, ikke vil påvirke gjennomføringen av planen og at endringene heller ikke vil gå ut over hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan. Endringen omfatter kun et eksisterende felt avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende reguleringsplan. Hensynet til viktige natur- og friluftsområder blir heller ikke berørt.

Administrasjonen anbefaler at fremlagte endring vedtas etter enklere prosess, jf. pbl. § 12-14 og rådmannens innstilling.