



**Mindre vesentlig reguleringsendring - Detaljregulering for boliger Vølloveen,
planID 4229**

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
112/25	Utvalg for plan og utvikling	18.09.2025

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas fremlagte forslag til endring av detaljreguleringsplan for boliger Vølloveen, planID 4229, etter enklere prosess.

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 112/2025 i møte den 18.09.2025

Behandling

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas fremlagte forslag til endring av detaljreguleringsplan for boliger Vølloveen, planID 4229, etter enklere prosess.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling

Vedlegg

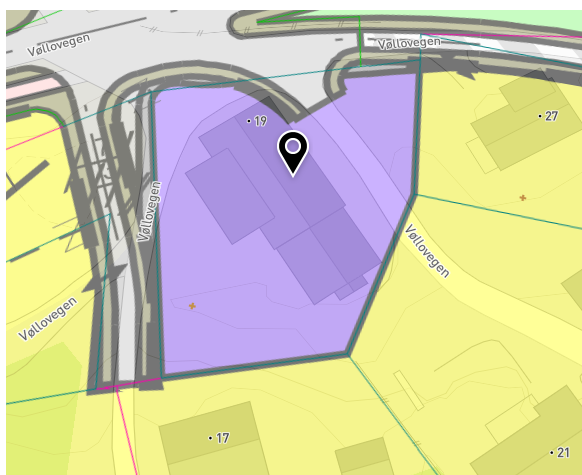
- 1 Ny reg. plan.pdf
- 2 Kartskisse (2).pdf
- 3 RegplanMedEks (2).pdf
- 4 Varsel om mindre vesentlig reguleringsendring (3).pdf
- 5 Reguleringsbestemmelser vedtatt 260820
- 6 Gjeldende plankart

Saksopplysninger

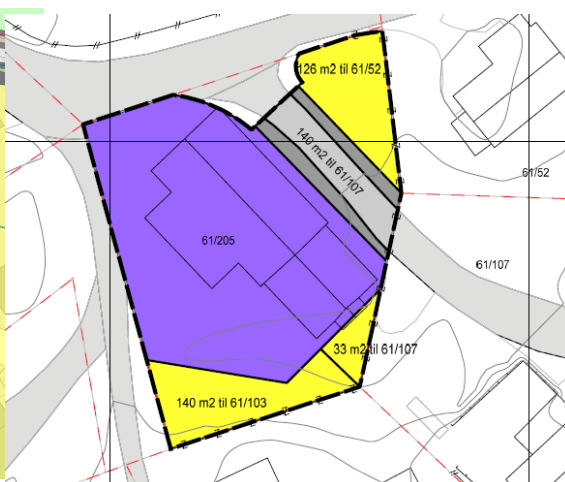
Asplan Viak søker på vegne av Geilo mekaniske om mindre endring av detaljreguleringsplan for boliger Vøllovegen, vedtatt 26.08.2020. Formålet med endringen er å legge til rette for en mer tjenlig eiendomssituasjon i området, slik at eiendommene rundt vil eie de arealene som naturlig henger sammen. Det foreslås at i underkant av 0,5 daa endrer formål fra dagens næringsformål til bolig og vegformål. Endringen er varslet i brev til berørte parter av 1.7.2025, med merknadsfrist 5.8.2025. Det er ifølge Asplan Viak ikke mottatt noen merknader innen fristen.

Endringene som foreslås er knyttet til endring av arealformål og er følgende:

- 140 m2 fra formål næringsbebyggelse til vegformål
- 126 m2 formål næringsbebyggelse til boligformål (61/52)
- 140 m2 formål næringsbebyggelse til boligformål (61/103)
- 33 m2 formål næringsbebyggelse til boligformål (61/107).



61/205 i gjeldende reguleringsplan



Forslag til endring

Det er ifølge endringsforslaget ikke ønskelig å endre gjeldende bestemmelser for avgrensningen vist over, kun plankartet.

Forhold til overordnet plan

Gjeldende reguleringsplan regulerer det aktuelle arealet i sin helhet til næringsbebyggelse. Gjeldene reguleringsbestemmelser angir 20 % BYA som utnyttelse for eksisterende boligtomter og næringsbebyggelse. Maksimal tillatt mønehøyde er 8,5 m for både bolig- og næringsbebyggelse.

Miljøkonsekvenser

Ingen spesielle som følge av endringen som foreslås.

Økonomiske konsekvenser

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

Vurdering

Gjeldende reguleringsplan avsetter eiendom 61/205 til næringsbebyggelse, også der det i dag er opparbeidet veg. Det er nå ønskelig å differensiere mellom de ulike formålene, og legge til rette for en fradeling som er mer i tråd med bruk av arealet. Det legges opp til at deler av eksisterende eiendomsgrenser oppheves, og at nytt boligareal tilføres eksisterende boligtomter i området. Deler av Vølløvegen, som i gjeldende reguleringsplan er avsatt til næringsbebyggelse, foreslås omregulert til vegformål i tråd med opparbeidet bruk.

Etter administrasjonens vurdering er det positivt at forslaget bidrar til bedre samsvar mellom regulering og faktisk bruk, og legger til rette for en mer hensiktsmessig eiendomsstruktur. Gjeldende reguleringsbestemmelser angir utnyttelse for eksisterende boligeiendommer til 20 % BYA. Gjennom endringsforslaget økes størrelsen på tre eksisterende boligeiendommer noe, men dette utgjør etter administrasjonens vurdering en beskjeden endring som ikke har nevneverdig innvirkning på utnyttelsesgraden eller områdets helhetlige preg.

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 ikke påvirker gjennomføringen av planen ellers, og at det videre heller ikke går ut over hoveddrammene i planen. Hensynet til natur- og friluftsområder blir videre ikke berørt. Det vurderes som positivt at forslaget regulerer eksisterende veg situasjon, og fører til bedre samsvar mellom regulering og bruk. Rådmannen anbefaler at fremlagte endring vedtas etter enklere prosess, jf. pbl. § 12-14 og rådmannens innstilling.