

Ål, 12.12.2025
Vår ref. 628543-01

Innspill til behandlingen av kommuneplanens arealdel – Hol kommune

Med dette brevet er det ønskelig å komme med et innspill til foreslåtte bestemmelser for eksisterende boligtomter innenfor eldre reguleringsplan for Geilomoen (PlanID 062004016) i forslag til ny kommuneplan for Hol kommune.

I forslag til bestemmelser pkt. 3.2.2.1 står det at: «For uregulerte fradelte boligtomter, eller i regulerings- og bebyggelsesplaner der utnyttingsgrad for eneboliger er angitt i U-grad jf. pkt. 1.1.1, gjelder følgende pr. fradelte tomt:

- Utnyttelsen omfatter BYA av alle bygninger, inkludert areal til parkering på den enkelte tomt.
- Det tillates én boenhet pr. tomt
- Boligtomter med hellingsgrad brattere enn 1:4 skal oppføres med sokkeletasje
- Grad av utnytting for eneboliger:

Tema/størrelse	< 1,5 daa tomt	1,5 – 3,0 daa tomt	>3,0 daa tomt
Maks % BYA	30	20	15
Maks størrelse bolig inkl. anneks m2 BYA	200	250	250
Maks størrelse uthus* m2 BYA	70	70	70
Maks størrelse anneks m2 BYA	30	30	30
Maks mønehøyde bolig (m)	7,5	7,5	7,5
Maks mønehøyde uthus/anneks (m)*	5,5	5,5	5,5
Maks fyllingshøyde (m)	1,5	1,5	1,5
Krav til parkering (18 m2 pr. stk)	2	2	2

*Garasje inngår i definisjonen uthus

Bestemmelsene fra forslag til kommuneplan som er referert til over vil slå inn for reguleringsplan for Geilomoen og de arealer som der ikke enda er utbygd. Det er innenfor

denne planen et område B14 hvor det gjenstår noe ubebygget areal. I gjeldende plan er det åpnet opp for bebyggelse i 2 etasjer og en utnyttelsesgrad på U 0,13. Dette området som står igjen ubebygget består i dag av 3 tomter. Iht. forslag til bestemmelsene over vil det på disse tomten da kunne bygges til sammen 3 eneboliger.

Samtidig som bestemmelsen det vises til over ved vedtak av kommuneplanen vil gjelde for området, er det flere steder i forslag til ny kommuneplan uttrykt at gjeldende reguleringsplan for området skal revideres etter vedtatt kommuneplan, blant annet med den hensikt å se på boligtyper og utnyttelsesgrad. Dette med bakgrunn i at det har blitt bygd lite boliger på Geilo i lang tid og det er et etterslep på boliger for å dekke etterspørsel. Av forslag til ny kommuneplan kommer det fram at det er behov for 40-60 nye enheter i planperioden og at der behov for variasjon i boligtyper - leiligheter, flermannsboliger og eneboliger. Under pkt. 4.2.2 i planbeskrivelsen (forslag til ny kommuneplan) står det at: «Eldre reguleringsplaner på Geilo har regulerte boligtomter som ikke er bebygget. Det foreslås en gjennomgang av disse etter at kommuneplanens arealdel er vedtatt for å vurdere muligheten for å øke utnyttingsgraden, endre type bolig fra enebolig til flermannsbolig, m.m. Dette kan bidra til å realisere boligbehovet gjennom fortetting. I første omgang vil følgende planer vurderes: Timrehaugane (planid: 062004050), Fossgårdfeltet (planid: 062004003), og Geilomoen (planid: 062004016, 062004016-II, 4115)».

Med bakgrunn i at det er behov for varierte boliger på Geilo og at det kommer tydelig fram at det er ønskelig å revidere den eldre reguleringsplaner for Geilomoen etter vedtatt kommuneplan bes det om at det allerede nå, på kommuneplannivå, legges inn økte rammer for utnyttelse på de aktuelle områdene. Dette for at grunneiere som ønsker å utvikle eiendommene sine, og møte kommunenes behov for boliger, har mulighet til det og ikke må vente på revidering av eldre planer.

Asplan Viak AS

Rannveig Brattegård Rygg
Arealplanlegger