

Oslo, 10. mars 2026

## Søknad om endring av gitt tillatelse og dispensasjon – Parkering

Adresse: Nye Havsdalsvegen 47-55  
Gnr./bnr.: 65/409  
Tiltaksart: Endringssøknad – Parkeringsløsning  
Regulering: Jonstølie Øst, områdene B3 i kommunedelplan for Geilo  
Tiltakshaver: Nye Havsdalsvegen 47 AS  
Ansvarlig søker: Merkantilbygg AS

Det søkes med dette om endring av tidligere gitt tillatelse for boligbebyggelse i Nye Havsdalsvegen 47–55. Prosjektet har i tidligere søknader vært omtalt som studentboliger.

Endringen gjelder utforming og plassering av parkeringsløsningen, og fremmes i medhold av plan- og bygningsloven § 20-2.

Tiltaket omfatter fortsatt to eksisterende og tidligere godkjente boligbygg med totalt 30 boenheter. Det foreslås ingen endring i antall boenheter.

### Bakgrunnen for endringen

Bakgrunnen for søknaden er en fornyet og helhetlig vurdering av parkeringsløsningen, herunder tekniske, miljømessige, driftsmessige og gjennomføringsmessige forhold.

I rammetillatelse datert 10.06.2020 ble det gitt dispensasjon fra reguleringsplanens punkt 4.1, som stiller krav om at minimum 40 % av parkeringsplassene skal etableres under terreng. Samtidig ble det gitt tillatelse til en parkeringsdekning på 0,7 plasser per boenhet, mot reguleringsplanens krav på 1,5 plasser per boenhet.

Tiltakshaver har nå besluttet at eiendommen ikke skal bygges ytterligere ut, selv om reguleringsplanen åpner for inntil fem hovedbygninger på eiendommen.

På denne bakgrunn ønskes parkeringsløsningen justert slik at parkeringsdekningen økes til 1,2 parkeringsplasser per boenhet, samtidig som det søkes dispensasjon fra kravet om at parkeringsplasser skal etableres under terreng.

Løsningen innebærer at samtlige parkeringsplasser etableres på terreng, innenfor regulert byggeområde.

En løsning med parkering på terreng vurderes som mer hensiktsmessig, blant annet for å unngå:

- Omfattende terrenginngrep og sprengningsarbeider
- Etablering av store betongkonstruksjoner
- Betydelig massetransport til og fra eiendommen

Dette anses som særlig lite formålstjenlig når parkeringsbehovet kan dekkes på en oversiktlig og funksjonell måte på bakkeplan.

## Beskrivelse av endringen

Antall boenheter: 30

Parkeringskrav etter reguleringsplan:

30 boenheter × 1,5 p-plasser = 45 parkeringsplasser

Det søkes dispensasjon til å etablere 36 parkeringsplasser, tilsvarende 1,2 parkeringsplasser per boenhet.

Parkeringen fordeles slik:

30 parkeringsplasser for beboere

6 gjesteparkeringsplasser

Alle parkeringsplasser etableres på bakkeplan innenfor regulert byggeområde.

Den foreslåtte løsningen gir tilstrekkelig parkeringsdekning for prosjektet, samtidig som arealbruken optimaliseres og terrenginngrep begrenses.

Endringen medfører ingen økning i antall boenheter eller trafikkbelastning sammenlignet med tidligere godkjent løsning.

## Boligtype og bruk

Prosjektet er regulert til boligbebyggelse i henhold til gjeldende reguleringsplan. De planlagte enhetene er utformet som mindre, selvstendige boliger.

I forbindelse med tidligere søknader og tillatelser ble prosjektet omtalt som studentboliger. Dette hadde sammenheng med at det på tidspunktet for søknad og oppføring ble vurdert å være et særlig behov for studentboliger i området, og at boligene i størrelse og utforming egnet seg godt for denne målgruppen.

Tiltakshaver vurderer i dag at det er mer hensiktsmessig at boligene kan benyttes mer fleksibelt. Boligene ønskes derfor benyttet som ordinære boliger, tilgjengelige for både studenter og øvrige beboere.

Bruken vil dermed være i samsvar med reguleringsplanens formål om boligbebyggelse. Boligenes størrelse og utforming tilsier samtidig at de fortsatt vil kunne være attraktive for studenter og andre med tilsvarende boligbehov

## Lokalisering og mobilitet

Eiendommen har en sentral og gunstig lokalisering med kort avstand til Geilo sentrum og tilhørende service- og handelstilbud. Fra eiendommen er det gangavstand til både kollektivtilbud, bussforbindelser og Geilo stasjon på Bergensbanen. Området har etablerte gangforbindelser som gir god tilgjengelighet til sentrum, rekreasjonsområder og øvrige målpunkter i nærområdet.

Den gode tilgjengeligheten til kollektivtransport og sentrale funksjoner bidrar til å redusere behovet for privatbil i daglig bruk. Dette taler for at en noe lavere parkeringsdekning enn reguleringsplanens utgangspunkt kan anses forsvarlig i dette tilfellet.

Lokaliseringen og mobilitetsmulighetene understøtter derfor at den omsøkte parkeringsløsningen vil fungere godt i praksis, samtidig som den gir en mer skånsom utbygging av eiendommen med mindre terrenginngrep.

## **Dispensasjon**

Den omsøkte parkeringsløsningen må også ses i sammenheng med eiendommens lokalisering og gode tilgjengelighet til sentrum, kollektivtransport og gangforbindelser, jf. avsnittet om lokalisering og mobilitet ovenfor.

Det søkes dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 4.1 for Felt 1, hvor det fremgår at:

- det skal etableres 1,5 parkeringsplasser per boenhet
- minimum 40 % av parkeringsplassene skal ligge under terreng

Det søkes dispensasjon til:

- å etablere 1,2 parkeringsplasser per boenhet, tilsvarende 36 parkeringsplasser totalt
- å etablere samtlige parkeringsplasser på terreng

Se vedlagt søknad om dispensasjon.

## **Fredet kulturminne**

I reguleringsplanen for Jonstøllie Øst er det registrert automatisk fredete kulturminner, herunder jernframstillingsplass ID95339 regulert som spesialområde bevaring, jf. reguleringsbestemmelsene § 5.2.

I vedlagte situasjonsplan er kulturminnet markert, og deler av foreslått intern kjørevei/gangvei ligger innenfor markert areal.

Tiltaket gjelder intern adkomst innenfor regulert byggeområde. Det er ikke planlagt sprengning eller større terrenginngrep i området, og opparbeidelsen forutsettes utført med begrenset inngrep og tilpasning til eksisterende terreng.

Tiltakshaver har ikke til hensikt å gjøre inngrep som skader eller fjerner kulturminnet. Det foreligger imidlertid usikkerhet knyttet til om den foreslåtte opparbeidelsen anses som inngrep etter kulturminneloven.

På denne bakgrunn bes kommunen vurdere om tiltaket anses å berøre regulert bevaringsområde for automatisk fredet kulturminne, og om saken bør oversendes kulturminnemyndighet (Buskerud fylkeskommune) for uttalelse før videre behandling.

Dersom kommunen vurderer at tiltaket innebærer inngrep i bevaringsområdet, vil traseen bli justert.

## **Videre utbygging**

Det opplyses at hjemmelshaver har besluttet at eiendommen ikke skal bygges ytterligere ut, selv om reguleringsplanen åpner for inntil fem hovedbygninger på feltet.

Prosjektet vil dermed bli endelig avgrenset til to bygg med totalt 30 boenheter, noe som innebærer at utbyggingsomfanget samlet sett blir vesentlig lavere enn det reguleringsplanen åpner for.

## **Utnyttelsesgrad**

I henhold til reguleringsbestemmelsene er maksimal tillatt utnyttelsesgrad for feltet satt til 25 % BYA, inkludert utomhus biloppstillingsplasser.

Som følge av at parkeringsløsningen foreslås etablert på terreng, inngår parkeringsplassene i beregning av bebygd areal (BYA), jf. reguleringsbestemmelsene.

Revidert situasjonsplan med oppdatert BYA-beregning viser at samlet utnyttelsesgrad for tiltaket er 19,07 % BYA, inkludert 36 parkeringsplasser på terreng.

Tiltaket ligger dermed godt innenfor reguleringsplanens maksimum på 25 % BYA, og endringen medfører ingen overskridelse av tillatt utnyttelsesgrad.

Endringen innebærer kun en justering av parkeringsløsningen innenfor reguleringsplanens rammer

### **Nabovarsling**

Det gjøres oppmerksom på at naboer og gjenboere tidligere er nabovarslet i forbindelse med endringssøknad og dispensasjon fra BYA-bestemmelsene, varslet den 17.10.2025. Det ble i den forbindelse ikke mottatt merknader til tiltaket.

Den omsøkte dispensasjonen knyttet til parkeringsløsning innebærer ingen økning i antall boenheter, trafikk, støy eller samlet utnyttelse, og vurderes ikke å medføre nye eller endrede virkninger for naboer sammenlignet med det som tidligere er varslet og behandlet.

På denne bakgrunn bes det om at kommunen vurderer at ny nabovarsling kan unnlates, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 annet ledd.

### **Avslutning**

Den omsøkte endringen vurderes som en mindre og avgrenset justering, som gir en mer hensiktsmessig og bærekraftig gjennomføring av prosjektet, uten negative konsekvenser for omgivelser eller planens hovedintensjoner.

Endringen forutsetter dispensasjon fra reguleringsbestemmelsernes krav til parkeringsdekning samt kravet om at minimum 40 % av parkeringsplassene skal etableres under terreng, jf. egen dispensasjonssøknad etter pbl. § 19-2.

Det presiseres at den omsøkte endringen ikke medfører overskridelse av tillatt samlet utnyttelsesgrad. Samlet bebygd areal, inkludert utomhus biloppstillingsplasser, holdes innenfor reguleringsplanens ramme på maks 25 % BYA.

Ved spørsmål til saken ber jeg om å bli kontaktet (452 31 825 / al@merkantilbygg.no)

Med vennlig hilsen  
Merkantilbygg AS

Aleksander Lepore  
Prosjektleder

Vedlegg:

Situasjonsplan – Bygg 1 og 2

Dispensasjonssøknad