

Oslo, 10. mars 2026

## Dispensasjonssøknad – 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

### Gjeldende planbestemmelse

Reguleringsbestemmelsene § 4.1 stiller blant annet følgende krav for flermannsboliger/leiligheter i felt 1:

- Maks utnyttelsesgrad: 25 % BYA, inkludert utomhus biloppstillingsplasser
- 1,5 parkeringsplass per boenhet
- Minimum 40 % av parkeringsplassene skal ligge under terreng

### Hva det søkes dispensasjon fra

Det søkes dispensasjon fra følgende bestemmelser i reguleringsplanens § 4.1:

- kravet om 1,5 parkeringsplasser per boenhet
- kravet om at minimum 40 % av parkeringsplassene skal etableres under terreng

Det foreslås i stedet en parkeringsdekning på 1,2 parkeringsplasser per boenhet, inkludert gjesteparkering (6 plasser).

Det søkes ikke dispensasjon fra:

- antall boenheter
- samlet utnyttelsesgrad (%-BYA)

### Beskrivelse av omsøkt løsning

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.

Løsningen gir en oversiktlig og funksjonell parkeringsløsning, samtidig som terrenginngrep, sprengning og teknisk kompleksitet reduseres betydelig.

## **Vurdering etter plan- og bygningsloven § 19-2**

### **a) Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt**

Formålet med parkeringsbestemmelsene er blant annet å sikre tilstrekkelig parkeringskapasitet, redusere visuell dominans fra parkering og bidra til god arealutnyttelse.

I dette tilfellet vurderes det at:

- parkeringsdekningen på 1,2 plasser per boenhet vurderes som tilstrekkelig for prosjektets boligtype og størrelse
- boligene består av mindre boenheter med begrenset parkeringsbehov, og erfaring fra tilsvarende boligprosjekter viser at faktisk parkeringsbehov ligger lavere enn reguleringsplanens generelle norm
- parkering på bakkeplan kan etableres uten negative virkninger for utearealer, landskap eller trafiksikkerhet
- tiltaket medfører ingen økning i antall boenheter, trafikk eller samlet utnyttelse
- samlet %-BYA for eiendommen holdes godt innenfor reguleringsplanens maksimum

Hensynene bak bestemmelsene vurderes derfor ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

Løsningen er i samsvar med reguleringsplanens hovedmål og overordnede struktur for feltet, og innebærer ingen endring av arealformål eller utbyggingsrammer.

### **b) Fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene**

#### **Fordeler:**

- Unngår omfattende terrenginngrep og sprengningsarbeider
- Reduserer behovet for store betongkonstruksjoner
- Reduserer klimagassutslipp og miljøbelastning
- Gir en mer bærekraftig og gjennomførbar løsning
- Bedre tilpasning til tomtens topografi og grunnforhold
- Enklere drift og vedlikehold

Løsningen bidrar også til redusert teknisk kompleksitet og mindre risiko i gjennomføringsfasen.

#### **Ulemper:**

- Parkering etableres på bakkeplan fremfor under terreng
- Parkeringsdekningen er noe lavere enn reguleringsplanens norm

Ulempene vurderes som begrensede, særlig sett opp mot at parkeringsdekningen vurderes å være tilstrekkelig for prosjektets boligtype og størrelse.

Vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 anses dermed oppfylt, og det bes om at dispensasjon innvilges

### **Tidligere vedtak og presedens**

Det vises til at Hol kommune i vedtak datert 10.06.2020 tidligere har gitt dispensasjon fra samme bestemmelse (§ 4.1) om underjordisk parkering. Dette viser at kommunen tidligere har vurdert at kravet ikke er avgjørende for å ivareta reguleringsplanens hovedhensyn på eiendommen.

### **Begrensning av videre utbygging**

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

Eiendommen vil dermed forbli utbygd med to bygg og totalt 30 boenheter, noe som gir en vesentlig lavere belastning enn planens maksimum.

### **Konklusjon**

Det søkes dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 4.1 sitt krav om 1,5 parkeringsplasser per boenhet samt kravet om at minimum 40 % av parkeringsplassene skal ligge under terreng.

Det foreslås i stedet en parkeringsdekning på 1,2 parkeringsplasser per boenhet, tilsvarende 36 parkeringsplasser totalt, hvor alle plasser etableres på terreng.

Løsningen vurderes som funksjonell, bærekraftig og godt tilpasset både tomt, boligtype og terrengforhold.

Vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 anses dermed oppfylt.

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

Med vennlig hilsen  
Merkantilbygg AS

Aleksander Lepore  
Prosjektleder