



**64/64/0/0 Bruksendring, Geilovegen 61 og 63, Geilo -
Dispensasjonsbehandling.**

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for plan og utvikling	

Rådmannens innstilling

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen § 3.1.3- krav om publikumsrettet virksomhet i 1. etasje, § 1.7 - krav til parkering og § 1.12 - krav til uteoppholdsareal, for omsøkt bruksendring av første etasje.

2. Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-4 avslås søknad om bruksendring av 1. etasje til tre boenheter.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling.

Vedlegg

Vedlegg

- 1 Eks. Plan U. etasje
- 2 Eks. Plan Loft. etasje
- 3 Eks. Plan 2. etasje
- 4 Eks. Plan 1. etasje

- 5 Støyteknisk notat
- 6 Eks. Fasade Sør og Øst
- 7 Eks. Fasade Nord og Vest
- 8 Eks. Snitt A og B
- 9 Søknad om dispensasjon
- 10 Redegjørelse for søknad om tillatelse
- 11 Ny. Snitt A og B
- 12 Ny Plan U. etasje
- 13 Ny Plan Loft. etasje
- 14 Ny Plan 1. etasje
- 15 Ny Plan 2. etasje
- 16 Ny Fasade Sør og Øst
- 17 Ny. Fasade Nord og Vest
- 18 Nytt. Situasjonsskart
- 19 Eks. Situasjonsskart
- 20 Hol - Uttalelse til søknad om dispensasjon for fasadeendring og bruksendring av bygg innenfor Ge.pdf
- 21 Hol kommune - Byggesak - Gbnr 64_64 - Geilovegen 61 og 63 - Fasadeendring - Bruksendring - Dispensasjon - Uttalelse.pdf
- 22 11260056 N01 Geilovegen 61 63
- 23 2026-05-13 - Redegjørelse for støyutredning - Geilovegen 61-63
- 24 Hol - Svar på støykartlegging knyttet til søknad om dispensasjon for bruksendring av bygg - Geil.pdf

Saksopplysninger

Hol kommune har mottatt søknad om bruksendring, ombygging og fasadeendring med tilhørende dispensasjoner for eiendommen gbnr. 64/64 Geilovegen 61 og 63. Søknaden ble mottatt 14.01.2026.

Tiltaket omfatter etablering av tre nye boenheter i eksisterende bebyggelse. To boenheter ønskes etablert i det tidligere trykkeriet i Geilovegen 61, og en boenhet i tilbygget til

hovedbygningen i Geilovegen 63. Det er ikke søkt om utvidelse av eksisterende bygningsmasse.

Gjeldende plan for eiendommen er reguleringsplanen «Geilo sentrum», der arealformålet er «annet kombinert formål» med underformål -

«Bolig/forretning/bevertning/turistbedrift/fritidsleiligheter» (BFT6).

Søknaden omfatter innvendige arbeider, herunder etablering av brannskiller, endring i bærende konstruksjoner og våtrom, samt fasadeendring, mindre påbygg, riving av deler av eksisterende bygning og bruksendring.

Foreliggende sak er avgrenset til behandling av følgende tre dispensasjonssøknader fra reguleringsplanen:

1. Dispensasjon fra § 3.1.3 – Krav om publikumsrettet virksomhet.
2. Dispensasjon fra § 1.7- Parkeringskravet
3. Dispensasjon fra § 1.12 – Uteoppholdsareal.

Søknad om bruksendring og ombygging i 2. etasje, søknad om fasadeendring og søknad om unntak fra TEK17 behandles ikke i denne saken. Bruksendring og fasadeendringen i 2. etasje vil behandles særskilt uavhengig av utfallet i denne saken. For behandling av unntak fra TEK17 trengs det mer opplysninger, men dersom søknad om dispensasjon avslås, vil det ikke være nødvendig å behandle denne videre for 1. etasje. Det er usikkert om søknaden om unntak også gjelder for bruksendringen i 2. etasje. Dersom søknad om dispensasjon innvilges, vil kommunen starte behandlingen av bruksendringen også i 1. etasje og evt. innhente flere opplysninger rundt tekniske krav. For den videre behandlingen av saken er kommunen avhengig av å få avklart dispensasjonene fra kravene i reguleringsplanen.

Det er i dag tre godkjente leiligheter i byggets andre etasje. Etter gjennomføring av det omsøkte tiltaket er det ønskelig å etablere 3 nye boenheter, totalt seks boenheter på eiendommen.

Eiendommen tiltaket gjelder ligger mellom Bergensbanen i nord, og Geilovegen i sør. Av BaneNORs støykartlegging fremgår det at deler av eiendommen ligger innenfor både rød og gul støyzone. Eiendommen ligger samtidig eksponert for støy fra veitrafikk på Geilovegen

langs byggets sørside. Støyforholdene er et sentralt tema ved vurderingen av dispensasjonssøknadene, særlig fordi de omsøkte dispensasjonene legger til rette for etablering av nye boenheter på eiendommen. Dette inngår derfor som en del av administrasjonens vurderingsgrunnlag.

Hol kommune har sendt saken til uttale til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, Buskerud fylkeskommune og Bane Nor.

Hol kommune mottok uttalelse fra **Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus** den 12.03.26, de hadde følgende vurdering og konklusjon:

«Det går frem av saken at området er støyutsatt. Tomten grenser til jernbanen i nord og kommunal vei i sør. Det er ikke utført noen egen støykartlegging som følger saken, men det er vist til kartlegging av støy langs jernbanen i regi av Bane NOR. Dette er en mer grovmasket støykartlegging som viser at store deler av tomten er utsatt for støyverdier som går over de anbefalte grenseverdiene for støy i støyretningslinje T-1442. Hele fasaden mot nord er vist som rød støyzone, hvor verdiene overstiger 68 dB. Dette er i utgangspunktet ikke egnet til boligformål på grunn av den høye støybelastningen. For den delen som vender mot sør, langs Geilovegen, er det ikke utført noen støymålinger. Vi kjenner derfor ikke til støysituasjonen her. Bygget ligger tett på veien. Det er derfor stor sannsynlighet for at også denne fasaden er utsatt for støy fra biltrafikk som overstiger de gjeldende grenseverdiene. Det går frem av saken at de aktuelle boligene ikke vil ha vindu mot nord, men at de vender ensidig mot Geilovegen. Vi mener derfor det er avgjørende at det blir kartlagt hvilken støybelastning det er i dette området. Dette er helt sentral kunnskap for å kunne vurdere byggets kvaliteter som boligbygg. I støynotatet som følger saken er ikke dette utredet. Tomtearealet er uansett lite og det som er av uteområder er støyutsatt fra togtrafikk og biltrafikk. Selv om vi ikke kjenner til støyen fra biltrafikken langs Geilovegen, så mener vi de omsøkte leilighetene er mindre egnet til boligformål. Selv om bygget ligger i sentrum hvor det er ønske om å kunne tilrettelegge for flere boenheter, mener vi det bør vurderes andre formål som er bedre egnet ut fra plasseringen, for eksempel forretningsformål. Vi vil derfor fraråde at søknaden innvilges med bakgrunn i at bygget er særlig støyutsatt og at der lite uteområder som har kvalitet.

Vi legger til grunn at kommunen vurderer søknaden etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19. Vi viser også til dispensasjonsveilederen som ligger på vår nettside. Vi viser ellers til Statsforvalterens føringer for kommunal arealplanlegging for 2026 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde.

Konklusjon

Før vi kan ta endelig stilling til søknaden må støyen i området kartlegges og vurderes. Ut fra avstanden til veien og at dette er en sentrumsvei som blant annet leder til togstasjonen, vil vi tro at trafikkbelastningen er såpass stor at dette resulterer i at hele fasaden mot sør er støyutsatt. Det resulterer i så fall til at hele tomten og alle fasadene på bygget er støyutsatte. Etter vår vurdering er derfor dette bygget mindre egnet til boligformål. Vi fraråder derfor at søknaden innvilges og vi vil vurdere å påklage en eventuell innvilgelse av søknaden.»

Statsforvalteren påpekte i sin første uttalelse at eiendommen er støyutsatt både fra jernbanen i nord og fra Geilovegen i sør. Det forelå på dette tidspunktet kun kartlegging av støy fra jernbanen, mens støy fra veitrafikk ikke var utredet. Statsforvalteren viste til at fasaden mot nord ligger i rød støysone, og at det derfor var nødvendig med ytterligere støyutredning før det kunne tas stilling til om arealene var egnet for boligformål.

I uttalelsen fra Statsforvalteren ba de om ny støykartlegging. Den mottok kommunen fra søker den 13.05.26 og ble oversendt Statsforvalteren for ny uttale. Den ble mottatt den 09.07.26 og var følgende vurdering:

«Vurdering I vedlagt støyrapport går det frem at det er lite trafikk på den aktuelle veien, kun 400 ÅDT i en framskrevet situasjon i år 2036, og ca. 300 ÅDT i dag. Dette resulterer i et støybidrag som er under anbefalte grenseverdier. Støyberegningen viser $L_{den} = 53$ dB i fasaden mot sør. Ut fra støyhensynet isolert sett, er det derfor ikke i konflikt med nasjonale føringer å bruke til boligformål i underetasjen. Byggets øvrige sider overstiger grenseverdiene for støy fra jernbanetrafikken. Siden bygget ligger tett på den kommunale veien, er det derfor lite egnet areal for uteopphold på tomte. Vi ber derfor kommunen vurdere hvor godt bygget er egnet til

boligformål og om det finnes andre støysvake arealer i nærområdet som eventuelt kan benyttes»

Den oppdaterte støyrapporten viste at støynivået fra veitrafikken på Geilovegen ligger under anbefalte grenseverdier ved sørfasaden. Samtidig overstiger støynivået fra jernbanetrafikken grenseverdiene på byggets øvrige sider. Statsforvalteren opprettholdt derfor sin bekymring knyttet til boligenes kvalitet, særlig som følge av begrensede og støyutsatte uteoppholdsarealer.

Den 23.03.26 kom **Buskerud fylkeskommune** med uttalelse i saken. De hadde følgende merknader:

«Vi viser til oversendt søknad fra Hol kommune vedrørende ombygging og bruksendring av deler av Tuftebygget/Geilo trykkeri, som ligger innenfor spesialområde bevaring i gjeldende reguleringsplan for Geilo sentrum. Saken er forelagt fylkeskommunen som regional kulturminnemyndighet i tråd med reguleringsbestemmelsene. Tuftebygget/Geilo trykkeri er i reguleringsplanen markert som spesialområde bevaring, og det stilles krav om at eksteriørmessige kvaliteter skal opprettholdes. Det omsøkte tiltaket innebærer endringer som etter vår vurdering er av mindre omfang. De foreslåtte fasadetilpasningene vil ikke i vesentlig grad endre byggets karakter, målestokk, materialbruk eller uttrykk. Vi stiller oss derfor bak kommunens vurdering av at fasadeendringene ikke er av vesentlig karakter. Vår vurdering er at omsøkt bruksendring til boligformål ikke påvirker byggets eksteriør, og de foreslåtte innvendige endringene faller innenfor det reguleringsbestemmelsene åpner for når det gjelder modernisering og tilpasning til ny bruk».

Nabomerknad:

Naboer er varslet i saken, og det kommet inn merknad til tiltaket. Det er mottatt merknad fra gbnr. 64/472 – Geilovegen Eiendom og Bane NOR.

Merknaden fra Geilovegen Eiendom går ut på følgende:

«Vi er positive til tiltaket, men er opptatt at prosjektet løser trafikal avvikling under utbyggingsperioden som ikke medfører problemer med tilgang til nærliggende eiendommer. Parkering for anleggsarbeider med deres kjøretøyer må også bli håndtert på eget areal uten at parkering legger beslag på annen manns grunn.

Geilovegen Eiendom AS har ingen mulighet for å avse parkeringsplasser til dette formålet»

Søkers svar på merknaden er følgende:

«Vi viser til mottatt nabomerknad fra Geilovegen Eiendom AS. Tiltakshaver er positive til de innspillene som er gitt, og har forståelse for viktigheten av god trafikal avvikling og ryddige forhold i anleggsperioden. Det kan bekreftes at anleggstrafikk vil bli planlagt og gjennomført på en måte som ikke medfører problemer for adkomst til nærliggende eiendommer. Parkering for entreprenører og anleggsarbeidere vil bli håndtert av tiltakshaver, uten at det legges beslag på annen manns grunn. Merknaden anses dermed som ivaretatt og løst gjennom prosjektets planlegging og gjennomføring»

Merknaden fra Bane NOR går følgende ut på:

«I brev datert 02.12.2025 opplyser Bane NOR at de ikke har merknader til nabovarsel eller til omsøkte dispensasjoner. Det påminnes samtidig om at tiltak nærmere enn 30 meter fra nærmeste spormidte forutsetter tillatelse fra Bane NOR, jf. jernbaneloven § 10.»

Søkers svar på merknaden er følgende:

«Tiltakshaver er kjent med dette kravet, og vil oversende egen søknad om samtykke til Bane NOR. Samtykke etter jernbaneloven § 10 vil foreligge før tiltaket igangsettes. Forhold knyttet til støy og rystelser er vurdert i vedlagt støyteknisk notat, som dokumenterer at krav etter TEK17 § 13-6 kan oppfylles. Overvann håndteres på egen grunn og ledes ikke mot jernbanens arealer. Bane NORs uttalelse vurderes som avklarende og gir ikke grunnlag for merknader til rammetillatelsen.»

Administrasjonens vurderinger av merknadene er at de ikke knytter seg direkte til tiltaket. Administrasjonen bemerker også at søker har svar ut merknadene på en tilfredsstillende måte.

Forhold til overordnet plan

Reguleringsplanen «Geilo sentrum» (Ikrafttredelsesdato) 29.01.2009). Omsøkt eiendom ligger innenfor arealformålet «Annet kombinert formål – Bolig/forretning/bevertning/turistbedrifter/fritidsleiligheter» med feltbetegnelse BFT6.

Miljøkonsekvenser

Ikke vurdert

Økonomiske konsekvenser

Ikke vurdert

Vurdering

For å kunne gjennomføre omsøkt bruksendring er det avhengig av å få innvilget tre dispensasjoner fra reguleringsplanen. Administrasjonen vurderer at dispensasjonene er av prinsipiell karakter.

Dispensasjonsvurderinger:

Administrasjonen bemerker at vilkårene for å gi dispensasjon følger av plan- og bygningsloven § 19-2, der dispensasjon bare kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved dispensasjon være klart større enn ulempene. Begge vilkårene må være oppfylt for å kunne gi dispensasjon.

Dispensasjon fra § 3.1.3 – Krav om publikumsrettet virksomhet i 1. etasje

Søkers begrunnelse er følgende:

- Bygningen er bevaringsverdig (S5), og planløsningen gjør den uegnet til moderne næringsvirksomhet.
- Tilgjengelighet og logistikkforhold (inngang, høydeforskjell og bærevegger) begrenser tilpasningsmulighet til publikumsrettet bruk.
- Boligformål vil sikre fortsatt bruk og vedlikehold av vernet bygg, i tråd med pbl. § 31-2 om vern gjennom bruk.
- Geilovegen på denne strekningen er rolig sentrumsgate uten gjennomgangshandel, slik at hensynet bak bestemmelsen (aktiv fasade) ikke vesentlig svekkes.

Kommunens vurdering:

Formålet med bestemmelsen er å sikre at første etasje bidrar til aktivitet og tilgjengelige tilbud for allmennheten. Kravet om publikumsrettet virksomhet skal legge til rette for et levende og attraktivt sentrumsmiljø med handel, service og møteplasser, samt hindre at sentrale gateplan tas i bruk til formål som i mindre grad bidrar til aktivitet og byliv.

Administrasjonen vektlegger at Statsforvalteren generelt sett er negative til tiltaket, hovedsakelig på grunnlag av den høye støybelastningen og at omsøkte leiligheter er mindre egnet til boligformål. Statsforvalteren vurderer og, selv om bygget ligger i sentrum hvor det er ønske om å kunne tilrettelegg for flere boenheter, mener de at det bør vurderes andre formål som er bedre egnet ut ifra plasseringen, f.eks. forretningsformål.

Administrasjonen vektlegger og i vurderingen at eiendommen er støyutsatt. Den ligger i gul og rød støysone mot jernbanen i nord, men under anbefalte grenseverdier for støy mot kommunal vei (Geilovegen) i sør. En endring til bolig vil innebære at arealet ikke lenger vil være tilgjengelig for allmenheten, og bygget vil i mindre grad bidra til aktivitet enn det reguleringsplanen legger opp til, og som er en sentral intensjon i planen. Det er intensjonen i planen å kunne ha tilgjengelige næringsarealer på bakkenivå, som kan føre til mer aktivitet i Geilo sentrum.

Administrasjonen vurderer at en dispensasjon vil medføre at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Fordeler og ulemper:

Søker viser til fordeler som at ved en dispensasjon til boligformål vil en sikre fortsatt bruk og vedlikehold av vernet bygg, i tråd med pbl. § 31-2. Videre viser søker til ulemper som at det vil bli en mindre aktiv gatefasade enn reguleringsplanen legger opp til, tap av potensielt publikumsrettet tilbud i området og avvik fra planens intensjon om aktiv førsteetasje.

Administrasjonen vurderer fordelen ved tiltaket i hovedsak er knyttet til at bygningen, herunder første etasje, kan tas i bruk og vedlikeholdes gjennom boligformål. Det er positivt at den bevaringsverdige bygningen får en funksjon som kan bidra til langsiktig bruk og redusere risikoen for forfall. Samtidig vurderer administrasjonen at boligformål ikke er

eneste formålet som kan bidra til at bygningen ikke forfaller. Ved publikumsrettet virksomhet vil det og være interesser om å vedlikeholde bygget. Søker viser og til at det er krevende å etablere publikumsrettet virksomhet uten omfattende tiltak. Søker har ikke vist til konkrete utfordringer eller vist til tiltakene som er omfattende, det er dermed vanskelig for administrasjonen å legge vekt på den argumentasjonen.

Administrasjonen viser og til at Hol kommune sin boligstrategi har ønske om at det tilrettelegges for boliger med nærhet til offentlige og kommersielle tilbud, sosial infrastruktur, kollektivtransport samt gang- og sykkelforbindelser. Omsøkte eiendom ligger sentralt i Geilo sentrum, med kort avstand til handel, servicetilbud, kollektivtilbud, og andre offentlige funksjoner. På den andre siden legger boligstrategien til grunn at boliger skal ha gode bokvaliteter, herunder tilfredsstillende uteoppholdsareal, gode støyforhold, tilgang til skjermede uteplasser og bomiljø som fremmer trivsel og deltakelse. Slik den fremkommer av saken, ligg det omsøkte bygget i et utsatt støyområde og har svært begrensede muligheter for etablering av uteoppholdsarealer. Det synes derfor ikke å oppfylle flere av de bokvalitetene som fremheves i boligstrategien.

Videre legger og boligstrategien vekt på at det i sentrumsområder skal bestå av bebyggelse, gater og uterom som skaper aktivitet og levende møteplasser. Dette harmonerer med reguleringsplanens krav om publikumsrettet virksomhet i første etasje.

Selv om fortsatt bruk og vedlikehold av bygningen er et positivt hensyn, vurderes dette ikke å oppveie ulempene knyttet til avvik fra reguleringsplanens sentrumsstrategi, bortfall av publikumsrettede funksjoner og etablering av boliger på et støyutsatt areal som etter høringsinstansenes vurdering er mindre egnet til boligformål.

Etter en samlet vurdering kan heller ikke administrasjonen se at det er vist til fordeler med dispensasjon som er klart større enn ulempene. Vilåret er ikke oppfylt.

Samlet vurdering: Administrasjonen har vurdert at vilkårene for å gi dispensasjon fra reguleringsplanens punkt 3.1.3 – Krav til publikumsrettet virksomhet i 1.etasje ikke er oppfylt.

Dispensasjon fra § 1.7 - krav til parkering:

Søkers begrunnelse er følgende:

- Eiendommen er fult bebygd og ligger midt i Geilo sentrum, men kort avstand til offentlig parkering.
- Kommunale parkeringsplasser ligger innen 50-100 meter gangavstand.
- Prosjektet medfører svært begrenset økning i trafikkbehov, og området har gode gangforbindelser og kollektivtilbud.
- Løsningen støtter kommunens mål om fortetting og redusert bilbruk i sentrum.

Formål bak bestemmelsen: Formålet bak krav om parkeringskrav per boenhet i arealplaner er sammensatt. Formålet med parkeringskravet er å sikre tilstrekkelig parkeringsdekning for den enkelte eiendom og å unngå at parkeringsbehovet veltes over på offentlige parkeringsarealer. Bestemmelsen skal også bidra til forutsigbare parkeringsforhold og sikre at offentlige arealer kan benyttes til de formål de er tiltenkt.

Administrasjonen vektlegger at høringsinstansen ikke har noen konkrete merknader knytt til dispensasjon fra parkeringskravet, men at vi legger vekt på den helhetlige vurderinger, som er at de fraråder bruksendring til tre nye boenheter i første etasjen.

Det følger av reguleringsbestemmelsene at det skal være 1-2 parkeringsplasser per boenhet, avhengig av størrelse. Det er i denne saken opplyst at det ikke er mulig å etablere parkeringsplasser på egen grunn. De omsøkte boenhetene vil derfor være avhengig av offentlige parkeringsplasser for å dekke parkeringsbehovet.

Offentlige parkeringsplasser er primært etablert for besøkende og sentrumsfunksjoner, og ikke for å dekke parkeringsbehovet til private boliger.

Det bemerkes også at en dispensasjon i denne saken, uten at parkeringsbehovet løses på annen måte, vil kunne svekke gjennomføringen av parkeringsbestemmelsen også i tilsvarende saker i området.

Administrasjonens vurdering er at en dispensasjon vil medføre at hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes.

Fordeler og ulemper:

Som fordeler viser søker til at eiendommen er fullt utbygd, ligger sentralt i Geilo sentrum og har kort avstand til offentlig parkering. Det vises også til gode gangforbindelser og mulighet for redusert bilbruk.

Administrasjonen kan ikke se at nærhet til offentlig parkeringsplasser utgjør en vesentlig fordel i vurderingen. Den kan anses som en ulempe, da parkeringsbehovet for de nye boenhetene da må dekkes av offentlige parkeringsareal. Kommunen vektlegger også at eiendommen allerede inneholder tre boenheter i andre etasje, omsøkt bruksendring vil innebære en dobling i antall boenheter uten at det etableres nye parkeringsplasser. Samtidig tilsier det at boliger i sentrum bør ha god kollektivdekning og være tilrettelagt for gående og syklede. Eiendommer ligger sentral i Geilo sentrum med kort avstand til handel, service, kollektiv og andre offentlige funksjoner. Dette kan redusere behovet for privat bilbruk sammenlignet med boliger som ligger utenfor slike områder. Samtidig innebærer boligstrategien ikke at parkeringsbehovet bortfaller. Selv om boligen ligger sentralt, vurderer kommunen at mange beboere fortsatt vil være avhengig av bil til arbeid, fritidsaktiviteter og reiser utenfor sentrum.

Som ulempe viser søker selv til økt press på offentlige parkeringsplasser og at det ikke er sikkerhet for at beboerne vil ha tilgang til parkering. Administrasjonen vurderer dette som en vesentlig ulempe. Selv om eiendommen ligger sentralt, vurderes det fortsatt å være et reelt behov for at bilbruk, særlig for å komme seg utenfor sentrumsområdet.

Etter en samlet vurdering kan ikke administrasjonen se at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Samlet vurdering: Hensynet bak parkeringsbestemmelsen blir etter administrasjonens vurdering vesentlig tilsidesatt, og det er ikke vist til fordeler klart større enn ulempene. Vilklårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er ikke oppfylt.

Dispensasjon fra § 1.12 – Uteoppholdsareal

Bestemmelsen § 1.12 fastsetter krav til samlet leke- og uteoppholdsareal for boliger innenfor handelssentrum.

Søkers begrunnelse er følgende:

- Eiendommen er en del av tettbygd sentrum uten mulighet for etablering av privat uteareal.
- Det finnes offentlige grøntområder og gatetun (GP1/GG1) i umiddelbar nærhet, som gir reell tilgang til opphold og rekreasjon for beboerne.
- Det er mulig å etablere mindre private soner ved inngangsparti mot bakgård eller sidefasade, men uten større tiltak på bygningen.
- Tiltaket gjelder gjenbruk av eksisterende bebyggelse, og oppfyller planens intensjon om fortetting og bevaring i sentrum.
- Kravet til uteoppholdsareal kan ikke oppfylles uten uforholdsmessig inngrep i vernet bebyggelse.

Formålet med bestemmelsen om uteoppholdsareal er å sikre at beboere har tilgang til tilstrekkelige, egnede og trygge arealer for rekreasjon, sosialt samvær, lek og aktivitet. Kravet skal bidra til gode bokvaliteter og et forsvarlig bomiljø, særlig i tettbygde områder hvor tilgangen til private utearealer ofte er begrenset. I henhold til reguleringsbestemmelsen § 1.12 skal samlet leke- og uteoppholdsareal innenfor handelssentrum være minimum 25 m² pr. leilighet/boenhet opp til 2 enheter, og 10 m² pr. leilighet/boenhet fra og med 3 enheter, dvs 2 enheter 50m² og 3 enheter 60m².

Det er opplyst at eiendommen ikke har bakgård, hage eller andre tilgjengelige arealer som kan benyttes til uteoppholdsareal. Selv om det finnes offentlige grøntområder i nærområdet, kan disse etter administrasjonens vurdering ikke erstatte kravet til uteoppholdsareal som den betjene den enkelte eiendommen.

Administrasjonen legger også vekt på uttalelsen til Statsforvalteren, hvor de ble fremhevet tomtearealet er lite og det som er av uteområder er støyutsatt fra togtrafikk og biltrafikk og at det blir frarådet å innvilge søknaden.

Kommunen vurderer videre at søkers begrunnelse for dispensasjon i stor grad bygger på at det ikke er fysisk mulig å oppfylle reguleringsbestemmelses krav uten betydelige inngrep i bebyggelsen. Slik administrasjonen vurderer det, tilsier det at eiendommen har begrensede forutsetninger for boligformål.

Etter en samlet vurdering har administrasjon vurdert at hensynet bak bestemmelsen om uteoppholdsareal blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis. Vilkåret er ikke oppfylt.

Fordeler og ulemper:

Søker viser til at det foreligger offentlige grøntområder og gatetun i umiddelbar nærhet som gir reell tilgang til opphold og rekreasjon for beboerne. Videre at en også legger til rette for å kunne gjenbruke eksisterende bebyggelse, og oppfylle planens intensjoner om fortetting og bevaring i sentrum. Det er forhold som vurderes som positive. Administrasjonen vektlegger og at i boligstrategien til Hol kommunen legger betydelig vekt på bokvaliteter. Det fremheves blant annet at boligområder bør ha nærhet til grønne områder, offentlige tilbud og sosial infrastruktur. Omsøkt eiendom ligger sentralt og har nærhet til slike funksjoner. Kommunen vurderer samtidig at offentlige arealer ikke fullt ut kan erstatte private eller felles uteoppholdsarealer som er avsatt til boligformålet.

Det støttes av boligstrategien, som legger til grunn at boliger bør ha tilgang til skjermet uteplass, tilstrekkelig uteoppholdsareal, grønne lunger og trygge uteområder som er skjermet mot støy.

I denne saken har ikke eiendommen uteoppholdsareal på egen grunn som er tilfredsstillende, og beboerne vil være avhengig av offentlige uterom for opphold og rekreasjon.

Ved å innvilge søknaden og gi dispensasjon vil det medføre at potensielt tre nye (+ 3 eksisterende) vil være uten tilgang til uteoppholdsareal på egen eiendom.

Videre vil boligene få begrensede bokvaliteter som følge av støyforholdene og mangelen på private utearealer. I vurderingen vektlegges det også at bygningen ligger i et støyutsatt område, som er i strid med boligstrategiens mål om trygge og skjermede uteområder med gode oppholds- og rekreasjonskvaliteter.

Administrasjonen kan ikke se at det er vist til fordeler som er klart større enn ulempene ved å fravike bestemmelsen om uteoppholdsareal i § 1.12.

Samlet vurdering: Etter en samlet vurdering finner administrasjonen at hensynenes bak § 1.12 blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, og at fordelene ikke er klart større enn ulempene.

Helhetlig vurdering:

Administrasjonen vurderer at den omsøkte bruksendringen er avhengig av tre dispensasjoner fra reguleringsplanen. Alle forholdene som begrunner dispensasjonsbehovet, er permanente forhold ved eiendommen. Selv om eiendommen ligger sentralt i Geilo sentrum og har nærhet til handel, tjenester og kollektivtransport, vurderer administrasjonen at bokvalitetene samlet sett ikke er tilstrekkelige. Det legges særlig vekt på støyforholdene, manglende uteoppholdsarealer og manglende parkeringsdekning.

Administrasjonen har også sett hen til Hol kommunes boligstrategi. Strategien fremhever betydningen av gode bokvaliteter, herunder skjermede uteoppholdsarealer, gode støyforhold og funksjonelle boliger. Etter administrasjonens vurdering oppfyller ikke de omsøkte boenhetene flere av disse kvalitetene.

Etter en samlet vurdering finner administrasjonen at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt.