

Oslo, 14. Januar 2026

Søknad om dispensasjon – Geilovegen 61-63, Hol kommune

Adresse: Geilovegen 61-63
Gnr./bnr.: 64/64
Tiltaksart: Bruksendring og Fasadeendring
Regulering: Reguleringsplan for Geilo Sentrum
Tiltakshaver: Geilovegen 61-63 AS
Ansvarlig søker: Merkantilbygg AS

Bakgrunn:

Tiltaket gjelder bruksendring og tilpasning av eksisterende bebyggelse i Geilovegen 61–63 for etablering av tre selvstendige boligenheter.

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Geilo sentrum, revidert 15.08.2014, og omfattes av felt BFT6 med kombinert formål bolig / forretning / bevertning / turistbedrift.

Bygningen Geilovegen 61 er i tillegg regulert til spesialområde bevaring (S5 – Geilo trykkeri).

Tiltaket har vært presentert i forhåndskonferanse med Hol kommune, og denne søknaden utarbeides i henhold til tilbakemeldinger derfra.

Tiltaket innebærer ingen endring i byggets volum, men bruksendring fra næringsformål til bolig innenfor eksisterende bygningskropp.

Det søkes dispensasjon fra tre planbestemmelser som ikke lar seg oppfylle innenfor eiendommens rammer.

Dispensasjon 1 - Krav om publikumsrettet virksomhet i 1. etasje

Bestemmelse: § 3.1.3

Mot Geilovegen skal første etasje benyttes til publikumsrettet virksomhet (forretning, bevertning, service, mv.)

Tiltak:

Hele bygningen ønskes benyttet til boligformål. Det legges ikke opp til publikumsrettet virksomhet mot gatefasade.

Begrunnelse:

- Bygningen er bevaringsverdig (S5), og planløsningen gjør den uegnet til moderne næringsvirksomhet.
- Tilgjengelighet og logistikkforhold (inngang, høydeforskjell, 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.

Ulemper:

- Mindre aktiv gatefasade enn reguleringsplanen legger opp til.
- Tap av potensielt publikumsrettet tilbud i området..
- Avvik fra planens intensjon om aktiv førsteetasje.

Konklusjon:

Hensynet bak bestemmelsen ivaretas gjennom videreføring av aktiv bruk og bevaring av fasaden og bygget. Fordelene ved dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene.

Dispensasjon 2 – Parkeringskrav

Bestemmelse: §1.7

Det skal etableres 1-2 parkeringsplasser per boenhet.

Tiltak:

Det er ikke tilgjengelig areal på eiendommen til parkering, og det søkes dispensasjon for etablering av bolig uten egne parkeringsplasser.

Begrunnelse:

- Eiendommen er fullt bebygd og ligger midt i Geilo sentrum, med 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.

Ulemper:

- Økt press på offentlig parkering i perioder.
- Ingen garanti for tilgjengelige plasser for beboere.

Konklusjon:

Hensynet bak bestemmelsen (tilstrekkelig parkeringskapasitet) anses ivaretatt gjennom offentlige parkeringsanlegg. Fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Dispensasjon 3 – Uteoppholdsareal

Bestemmelse: §1.12

Det skal etableres minimum 25m² uteoppholdsareal per boenhet (kan reduseres til 10m² fra tredje boenhet.)

Tiltak:

Tomten har ingen tilgjengelig bakgård eller hageareal. Det søkes dispensasjon for redusert privat uteoppholdsareal, uten balkonger eller takterrasse.

Begrunnelse:

- 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 uforholdsmessige inngrep i vernet bebyggelse.

Ulemper:

- Ingen skjermet privat uteplass for beboerne.
- Avhengighet av offentlige uterom for rekreasjon.
- Oppfyller ikke dagens norm for private utearealer.

Konklusjon:

Hensynet bak bestemmelsen (tilgang til uteoppholdsareal) anses ivaretatt gjennom nærliggende offentlige parker og gatetun. Fordelene ved dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene.

Samlet vurdering etter plan- og bygningsloven §19-2**Vilkår for dispensasjon:**

Dispensasjon kan gis dersom

1. hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og
2. fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurdering:

Tiltaket innebærer flere dispensasjoner, noe som gir redusert planoppfyllelse. Ulempene består av avvik fra publikumsrettet bruk, manglende parkering og fravær av privat uteareal. Likevel vurderes ulempene som begrensede, tatt i betraktning byggets vernestatus, fysisk utforming og sentrumsbeliggenhet.

Tiltaket fremmer bevaring gjennom bruk, fortetting og økt aktivitet i sentrum. Eksisterende bygningsmasse utnyttes bærekraftig, uten vesentlige negative konsekvenser for omgivelsene. Fordelene vurderes som klart større enn ulempene, og vilkårene etter pbl. § 19-2 anses oppfylt.

Det er utarbeidet kort redegjørelse for støy (T-1442) som viser at støynivåene er innenfor krav etter TEK17 §13-6. Byggets plassering i rolig sentrumsgate tilsier at støynivåene ligger under grenseverdiene for boligbebyggelse.

Konklusjon:

Det vurderes at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven §19-2 er oppfylt. Tiltaket gir en klar samfunnsmessig gevinst gjennom bevaring, fortetting og økt aktivitet i sentrum, uten vesentlige negative konsekvenser. Tiltaket er i tråd med overordnede mål om bevaring, fortetting og bærekraftig utvikling i Geilo sentrum.

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

Med vennlig hilsen
Merkantilbygg AS
Aleksander Lepore
Prosjektleder