

Hol kommune

Oslo, 14. Januar 2026

Redegjørelse for søknad om rammetillatelse – Fasade og bruksendring

Adresse: Geilovegen 61-63, 3580 Geilo
Gnr./bnr.: 64/64
Tiltakssart: Fasade og bruksendring
Regulering: Reguleringsplan for Geilo Sentrum
Tiltakshaver: Geilovegen 61-63 AS
Ansvarlig søker: Merkantilbygg AS

Tiltakets art og bakgrunn

Tiltaket gjelder bruksendring og mindre fasadeendring av eksisterende bygningsmasse på eiendommen Geilovegen 61–63, gnr. 64, bnr. 64, Hol kommune.

Bygningen har kombinert formål (bolig og næring). Første etasje har tidligere vært benyttet som trykkeri og garasje/lager, mens andre etasje inneholder tre godkjente leiligheter.

Tiltaket omfatter endring av arealer i første etasje fra næring til bolig, slik at det etableres tre nye boenheter – to i Geilovegen 61 og én i Geilovegen 63. Etter gjennomføringen vil bygningen totalt bestå av seks boenheter.

Det gjøres mindre fasadeendringer i tilknytning til den nye bruken, hovedsakelig på Geilovegen 63. Tiltaket innebærer ingen utvidelse av bygningens fotavtrykk eller høyde.

Planstatus

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Geilo sentrum (revidert 15.08.2014), felt BFT6. Bygningen Geilovegen 61 er i tillegg regulert til spesialområde bevaring (S5 – Geilo trykkeri).

For bevaringsdelen (61) opprettholdes eksisterende fasader og byggets historiske uttrykk. Tiltaket bidrar til aktiv bruk og vedlikehold, i tråd med pbl. §31-2.

For Geilovegen 63 (oppført på slutten av 1980-tallet) gjøres mindre tilpasninger av vinduer og dør, uten at byggets karakter endres.

Beskrivelse av tiltak

- Bruksendring fra næringsareal og garasje/lager til bolig i første etasje.
- Etablering av tre nye boenheter (totalt seks).
- Mindre ombygginger av eksisterende leiligheter i 2.etg. Tre nye bad.
- Mindre fasadeendringer på Geilovegen 63 for å tilpasse nye boenheter.

- Tilpasning av inngangsparti ved Geilovegen 61 for tilgjengelighet (rampe).
- Ingen endring av bygningens fotavtrykk eller gesimshøyder.

Tiltaket anses ikke å medføre ulemper for naboer eller omkringliggende bebyggelse og vurderes å bidra positivt til en styrking av Geilos sentrumsbebyggelse.

Dispensasjoner

Tiltaket krever tre dispensasjoner fra reguleringsbestemmelsene til planen for Geilo sentrum:

1. **§ 3.1.3 – Publikumsrettet virksomhet i 1. etasje:**
Første etasje mot Geilovegen skal etter planen benyttes til publikumsrettet virksomhet. Det søkes dispensasjon for boligformål i hele bygningen, da lokalene er uhensiktsmessige for næringsdrift. Boligbruk vurderes å ivareta planens intensjon om aktiv og vedlikeholdt fasade, og gir en samfunnsmessig gevinst gjennom bevaring og bosetting.
2. **§ 1.7 – Parkeringskrav:**
Det finnes ikke areal til å etablere parkeringsplasser på egen grunn. Det søkes derfor dispensasjon fra parkeringskravet. Behovet dekkes gjennom eksisterende offentlig parkering i sentrum, og tiltaket gir minimal trafikkøkning.
3. **§ 1.12 – Uteoppholdsareal:**
Det er ikke mulig å etablere private uteplasser. Dispensasjon søkes, med henvisning til nærliggende offentlige friområder og gatetun (GP1/GG1) som fungerer som tilgjengelige oppholdsarealer for beboerne.

Samlet vurderes vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 å være oppfylt. Hensynene bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene.

Se vedlagt søknad om dispensasjon.

Unntak fra teknisk krav (TEK17)

Det søkes om unntak fra enkelte krav i TEK17, jf. pbl. § 31-2 tredje ledd og SAK10 § 2-2, for eksisterende bygg:

- **Kapittel 13 – Inneklima og ventilasjon:**
Eksisterende naturlig ventilasjon videreføres. Etablering av balansert ventilasjon vurderes som uforholdsmessig.
- **Kapittel 14 – Energi:**
Eksisterende konstruksjoner beholdes. Krav oppfylles så langt det er praktisk mulig uten hovedombygging.

Tiltaket oppgraderes til forsvarlig standard og tilfredsstiller krav til helse, miljø og sikkerhet.

Støy og vibrasjoner

Bygningen ligger ca. 9,7 meter fra nærmeste spormidtpunkt på Bergensbanen, og Bane NOR har opplyst at deler av bygget ligger i rød støysone etter T-1442. De nye boenhetene som etableres i 1. etasje vil

imidlertid ikke ha fasade mot jernbanen, men kun vende mot Geilovegen, der støynivåene er betydelig lavere. Planløsningen innebærer at soverom og oppholdsrom orienteres bort fra jernbanen, mens bad og boder plasseres på jernbanesiden.

Innendørs krav etter TEK17 § 13-6 vil tilfredsstilles med en kombinasjon av eksisterende fasade og nødvendige støyreducerende tiltak i vegger og vinduer.

Se vedlagt støyteknisk notat.

Tiltakshaver oversender egen søknad til Bane NOR for samtykke etter jernbaneloven § 10 (ref. saksnr. 202515612)

Vann, avløp og overvann

Bygget er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Overvann håndteres på egen grunn og ledes ikke mot jernbanens eiendom.

Nabovarsling

Naboer og gjenboere er varslet i henhold til pbl. § 21-3.

Varsel ble utsendt 25.11.2025 og det har kommet inn en merknad til tiltaket, fra Geilovegen Eiendom AS, Gnr 64/Bnr 472 og Bane NOR

Merknad Gnr 64/Bnr 472:

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.

Vår vurdering av merknad:

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.

Merknad Bane NOR

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 spormidt forutsetter tillatelse fra Bane NOR, jf. jernbaneloven § 10.

Vår vurdering av merknad:

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.

Konklusjon

Tiltaket innebærer bruksendring og mindre fasadetilpasninger innenfor eksisterende bygningsvolum. Bygningenes uttrykk, høyde og fotavtrykk opprettholdes.

Tiltaket vurderes å:

- være i tråd med planformålet og områdets karakter,
- ivareta hensynet til bevaring og god estetisk utforming,
- bidra til økt bosetting og styrket byliv i sentrum,
- og ikke medføre vesentlige ulemper for naboer eller allmennheten.

Omsøkte dispensasjoner og unntak fra TEK17 anses godt begrunnet og nødvendige for å muliggjøre forsvarlig gjenbruk av eksisterende bygg.

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

- Søknad om dispensasjon
- StøYTEknisk notat
- Eks. plan, snitt og fasader
- Ny. plan, snitt og fasader
- Eks og ny. Situasjonsskart