



## Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

11.03.2026

Vår ref:

2026/10494

Deres dato:

24.02.2026

Deres ref:

2026/444

HOL KOMMUNE

Ålmannvegen 8

3576 HOL

Saksbehandler, innvalgstelefon

Brede Kihle, 32266865

## Hol - Uttalelse til søknad om dispensasjon for fasadeendring og bruksendring av bygg innenfor Geilo sentrum - Geilovegen 61 og 63 - gbnr. 64/64

Vi viser til brev av 24. februar 2026.

### Saken gjelder

Det er søkt om dispensasjon for fasadeendring og bruksendring av et næringsbygg og en garasje innenfor eiendom med gbnr. 64/64 i Geilo sentrum. Det er ønske om å etablere tre nye leiligheter hvorav to leiligheter ønskes etablert i næringsbygget, hvor det tidligere har vært et trykkeri, og en leilighet ønskes tilrettelagt i tilbygget, som i dag er en garasje.

Området omfattes av reguleringsplan for Geilo sentrum fra 2009, sist revidert i 2014, hvor den aktuelle tomten er regulert til kombinerte formål BFT (bolig, forretning, bevertning, turistbedrift og fritidsleiligheter).

Det går frem av saken at det er tre godkjente leiligheter i byggets andre etasje. Tiltaket det søkes om nå gjelder byggets første etasje som vender mot den kommunale veien, Geilovegen. Totalt vil det bli 6 leiligheter i bygget hvis søknaden innvilges.

### Lovverk og Statsforvalterens rolle

Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19. Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter.

Statsforvalteren skal påse at dispensasjoner ikke gis i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, barn og unges interesser, folkehelse, samfunnssikkerhet og gravplasser. Vi skal følge opp Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innenfor våre ansvarsområder. Dette skjer ved at vi avgir uttalelser i saken før kommunen fatter vedtak. Vi har også klagerett på kommunens vedtak.

E-postadresse:  
[sfospost@statsforvalteren.no](mailto:sfospost@statsforvalteren.no)  
Sikker melding:  
[www.statsforvalteren.no/melding](http://www.statsforvalteren.no/melding)

Postadresse:  
Pb 325  
1502 Moss

Besøksadresse:  
Moss: Vogts gate 17  
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9  
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00  
[www.statsforvalteren.no/os](http://www.statsforvalteren.no/os)  
Org.nr. 974 761 319



For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det er Statsforvalterens juridiske avdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak. Dersom Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus klager på et kommunalt dispensasjonsvedtak vil det være en annen Statsforvalter som behandler klagen.

### Vurdering

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 tomta er utsatt for støyverdier som går over de anbefalte grenseverdiene for støy i støyretningslinje T-1442. Hele fasaden mot nord er vist som rød støysone, 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.

Med hilsen

Eli Kristin Nordsiden  
seksjonssjef  
Klima- og miljøvernavdelingen

Brede Kihle  
seniorrådgiver



*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Buskerud fylkeskommune

Postboks 3563

3007

DRAMMEN