



Søknad om dispensasjon

For tiltak på følgende eiendom:

Gnr:	77	Bnr:	12	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Stasjonsvegen 63, 3540 Nesbyen						

Søknaden innsendes av :

Tiltakshavers navn:	Proptimize AS v/Nesbyen Hotel AS
Tiltakshavers adresse:	
Kontaktperson:	Marie Therese Haukeland
Telefon dagtid:	41 42 79 79
Epost-adresse:	marie@pmz.no

Jeg / vi søker dispensasjon fra (sett kryss for det riktige. Kan være flere valg) :

- ☐ Kommuneplanens arealdel
- ☐ Kommunedelplan for:
- ☒ Reguleringsplan (områdeplan, detaljplan, bebyggelsesplan) Planens navn:
- PlanID: 01202303 - Saksnummer: 2023/565

- ☐ Plan- og bygningsloven (pbl)
- ☐ Byggteknisk forskrift (TEK17)
- ☐ Midlertidig bruksendring fra fritidsbolig til bolig i periode for 5 år.
- ☐ Annet, beskriv:

Jeg / vi søker om dispensasjon fra følgende bestemmelser i tilknytning til ovennevnte:

Se vedlagt brev.

For å kunne bygge / gjøre: (beskriv hva du skal bygge / gjøre, som for eksempel bygge garasje, bruksendre del av eksisterende bygg fra bolig til næring, midlertidig bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig, osv.)

Informasjon til tiltakshaver og søker – Dispensasjon

Jeg / vi søker om: (sett kryss for det riktige)

☒ Dispensasjon etter pbl § 19-1 (permanent)

☐ Dispensasjon etter pbl § 19-3 (midlertidig) fram til følgende dato:

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden: (bruk gjerne eget ark i tillegg om du trenger mer plass)

Signatur(er):

Helge Rustand

16.12.2025

Dato og underskrift tiltakshaver

Marie T. Haukeland

16.12.2025

Dato og underskrift eventuell ansvarlig søker

Vedlegg:

Beskrivelse av vedlegg	Vedlagt	Ikke Relevant
Kvittering for nabovarsel (skal alltid være med)		x
Tegninger		x
Situasjonsplan		x
Eventuelle uttalelser / vedtak fra andre myndigheter (se SAK10 §6-2)		x
Andre vedlegg:		x

Dispensasjonssøknad – Reguleringsplan for Østenfor Panorama, Nesbyen kommune

Til: Nesbyen kommune, Plan- og bygningsavdelingen

Fra: Proptimize AS, på vegne av Nesbyen Hotel AS

Dato: 16.12.2025

PlanID: 01202303 - Saksnummer: 2023/565

Vedrørende: Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser for prosjektet Østenfor Panorama

Vi viser til plan- og bygningsloven § 19-2 om dispensasjon og gjeldende reguleringsplan for området Østenfor Panorama. Vi søker med dette om dispensasjon fra to bestemmelser for å kunne realisere et fremtidsrettet og bærekraftig boligprosjekt.

1. Bakgrunn

Prosjektet Østenfor Panorama er planlagt som et moderne, miljøvennlig og sosialt bærekraftig boligområde. For å oppnå ønsket kvalitet, møte etterspørselen i markedet og ha rom fleksibilitet, søker vi dispensasjon fra to bestemmelser i reguleringsbestemmelsen.

2. Dispensasjonspunkter

a) Parkeringskrav – punkt 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BB, HO, RA), avsnitt 4 .

- Gjeldende bestemmelse: 1,5 parkeringsplasser per leilighet
- Søknad om dispensasjon: Reduksjon til 0,8 parkeringsplasser per leilighet

Begrunnelse:

Reduksjon av parkeringskravet er i tråd med nasjonale og kommunale mål om redusert bilbruk og økt bruk av miljøvennlige transportformer. Prosjektet ligger umiddelbart ved jernbanestasjonen, med svært god kollektivdekning.

For å kompensere for færre parkeringsplasser vil vi etablere:

- Bildelingsordning som kobles opp mot en profesjonell aktør.
- Rikelig sykkelparkering, inkludert ladestasjoner for el-sykler.

Reduksjon av parkeringskravet frigjør verdifullt areal til å bygge varierte leilighetsstørrelser, lage gode sosiale soner og grøntområder, som styrker bokvaliteten.

b) Antall enheter – Pkt. 3.1.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, avsnitt 1

- Gjeldende bestemmelse: Maksimalt 39 enheter

- Søknad om dispensasjon: Fjerning av absolutt tak på antall enheter

Begrunnelse:

Et fast antall enheter gir liten fleksibilitet og gjør det vanskelig å tilpasse prosjektet til markedet. Ved å fjerne «maks antall enheter», kan prosjektet variere boligstørrelser og skape et mangfold som dekker behovene til ulike målgrupper – fra unge til eldre.

Antall enheter vil fortsatt styres av regulert utnyttelsesgrad (BYA 35%), regulert byggehøyde og kvalitetskrav, slik at gode boliger og utearealer, samt solforhold sikres.

3. Vurdering etter plan- og bygningsloven § 19-2

Hensynene bak bestemmelsene tilsesettes ikke vesentlig, da prosjektet fortsatt oppfyller krav til kvalitet, utearealer og mobilitetsløsninger.

Fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene, da prosjektet kan tilpasses behovet i samfunnet, vil være til allmenn interesse og markedet, bedre bokvalitet og bidrar til kommunens mål om grønn mobilitet.

4. Helhetlig effekt med innsikt i prosjektet

Ved å innvilge dispensasjonene legger kommunen til rette for at Østenfor Panorama blir et fremtidsrettet, miljøvennlig og sosialt bærekraftig prosjekt, som kan bli et forbilde for fremtidens boligbygging i Nesbyen kommunen og for Hallingdal som regionen. Østenfor Panorama ønsker å bidra til å bygge et boligprosjekt som ligger til rette for et attraktivt bomiljø for flere generasjoner, med god bokvalitet og en grønn profil. For å drive prosjektet frem og bygge noe innbyggerne i kommunen ønsker, men også være attraktivt for at flere vil flytte til kommunen, trenger vi denne fleksibiliteten. Vi ønsker at prosjektet skal ha mulighet for å ha en brukerinvolvert prosess, og ut ifra svarene vi får under dette arbeidet, lage mulighetsstudie som viser hva som skal til for at dette skal bli et attraktivt prosjekt å bo i.

5. Tilleggsbegrunnelser - markedsundersøkelse

I høst bestilte vi en markedsundersøkelse fra Hallingdal Næringshage for å undersøke boligbehovet i Nesbyen Kommune. Ut ifra de svarene er det anbefalt følgende for Østenfor Panorama:

- Et fleksibelt leilighetsprosjekt med hovedvekt på 70–100 m² leiligheter, universell utforming og heis.
- Et livsløpsvennlig og sosialt prosjekt med tydelige fellesarealer (sykkel-/skibod, felles gjesteleilighet, felles hage/takterrasse, sambruksrom), og arkitektur som inviterer til naboskap.
- Et finansielt tilgjengelig prosjekt, der borettslagsmodell, fellesgjeld og eventuelle leie-til-eie-løsninger vurderes i samarbeid med Ringbo, lokale banker og kommunen.
- Et prosjekt koblet til kompetanse og arbeidskraft, der målgruppene ses i sammenheng med kompetansebehov (helse/omsorg, reiseliv, digitalisering, grønn omstilling) og regionens nye utdannings infrastrukturprosjektet.

6. Nabovarsling av dispensasjonssøknad

Dispensasjonssøknaden er ikke nabovarslet i dette tilfellet. Etter plan- og bygningsloven § 19-1 første ledd er særskilt nabovarsel unødvendig dersom tiltaket «åpenbart ikke berører naboenes interesser». Videre står det i § 21-3 at nabovarsel kun kreves der tiltaket kan påvirke nabo- eller gjenboerinteresser.

Her gjelder ingen endringer i høyde, utnyttelsesgrad eller andre forhold som kan ha betydning for naboene. Derfor vurderes varslingsplikt å være unødvendig. Kommunen vil likevel foreta en selvstendig vurdering av om nabovarsel burde vært sendt.

Kontaktinformasjon:

Marie Therese Haukeland

Proptimize AS, Org.nr. 930 703 834

Mob: 41 42 79 79

E-post: marie@pmz.no