

Til: Nesbyen kommune –

Plan- og bygningsavdelingen

Vedr.: Østenfor Panorama – revidert dispensasjonssøknad etter politisk behandling

Vi viser til behandling i Hovedutvalg for plan og utvikling den 03.03.2026, hvor saken ble sendt tilbake til administrasjonen for videre bearbeiding.

I tråd med utvalgets vedtak oversendes nå **revidert dispensasjonssøknad**, hvor de forhold utvalget etterspurte er presisert, herunder:

- parkeringsløsning og disponering,
- tiltak for å hindre belastning på omkringliggende områder,
- bildelingsordning og ladeinfrastruktur,
- samt markedsmessig begrunnelse for fleksibilitet i boenhetsantall.

Søknaden er ment å gi et tydeligere og mer forutsigbart beslutningsgrunnlag, uten å endre reguleringsplanens hovedstruktur eller øvrige rammer.

Vi ser frem til videre behandling av saken.

Med vennlig hilsen

Proptimize AS

på vegne av Nesbyen Hotel AS

Marie Therese Haukeland

Til: Nesbyen kommune – Plan- og bygningsavdelingen

Fra: Proptimize AS, på vegne av Nesbyen Hotel AS

Dato: 20.04.2026

PlanID: 01202303

Saksnr.: 2023/565

Søknad om dispensasjon – Østenfor Panorama

Det vises til tidligere innsendt dispensasjonssøknad samt politisk behandling i Hovedutvalg for plan og utvikling den 03.03.2026. I tråd med utvalgets vedtak er søknaden revidert og presisert for å gi et tydeligere og mer forutsigbart beslutningsgrunnlag.

Søknaden gjelder dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 fra to bestemmelser i gjeldende reguleringsplan.

1. Bakgrunn

Østenfor Panorama er planlagt som et moderne, livsløpsvennlig boligprosjekt med universell utforming, heis og gode fellesarealer. Prosjektet er rettet mot faktiske boligbehov i Nesbyen, herunder mindre husholdninger, førstegangskjøpere og eldre.

For å kunne tilpasse prosjektet til etterspørselen i markedet og sikre en hensiktsmessig og bærekraftig utvikling av eiendommen, er det behov for begrenset fleksibilitet innenfor de gitte reguleringsrammene.

2. Det søkes dispensasjon fra følgende bestemmelser

a) Parkeringskrav

Gjeldende reguleringsbestemmelse stiller krav om 1,5 parkeringsplasser per boenhet.

Det søkes dispensasjon til **minimum 1,0 parkeringsplass per boenhet**, etablert innenfor planområdet.

b) Maksimalt antall boenheter

Gjeldende reguleringsbestemmelse setter en øvre grense på 39 boenheter.

Det søkes dispensasjon fra dette antallskravet. Endelig antall boenheter vil være avhengig av markedstilpasning og prosjektutforming, men vil uansett styres av øvrige reguleringsrammer, herunder:

- utnyttelsesgrad (BYA),
- byggehøyder,
- krav til uteoppholdsareal (MUA).

Reguleringsplanens øvrige bestemmelser opprettholdes uendret.

3. Parkeringsløsning

Prosjektet legges til grunn med **minimum 1 parkeringsplass per boenhet** innenfor planområdet. Parkeringsarealet er vist på situasjonsplan og dimensjonert innenfor gjeldende plangrense.

Parkeringen organiseres som privat parkeringsområde tilknyttet boligprosjektet, med:

- faste plasser for beboere,
- tidsregulerte gjesteplasser,
- HC-parkering i henhold til teknisk forskrift.

Parkeringsløsningen er tilpasset prosjektets målgrupper og forventet bilhold, og vurderes å gi tilstrekkelig kapasitet til å dekke parkeringsbehovet for de aktuelle målgruppene prosjektet er rettet mot, uten å belaste omkringliggende områder.

4. Bildelingsordning

Det etableres en bildelingsordning som supplement til parkeringsløsningen. Vi har eksempelvis vært i kontakt med [Nabogo gjør det lett å kjøre sammen i hverdagen.](#) v/Susan og deres løsninger kan implementeres i dette prosjektet.

Ordningen inngår ikke som forutsetning for at parkeringsbehovet skal være dekket, men skal bidra til redusert behov for sekundærbil og gi beboerne økt fleksibilitet.

Bidelingsordningen etableres som en bindende del av prosjektet og sikres gjennom vedtekter i sameie/borettslag. Ordningen vil være operativ fra innflytting, med reserverte plasser innenfor planområdet.

5. Ladeinfrastruktur

Prosjektet etablerer en fremtidsrettet og skalerbar ladeinfrastruktur:

- minimum ett ladepunkt per to parkeringsplasser ved ferdigstillelse,
- tilrettelegging for enkel oppgradering av øvrige plasser,
- laststyring for effektiv energibruk,
- eget ladepunkt knyttet til bildelingsordningen.

Løsningen dekker både dagens og fremtidige behov og er tilpasset prosjektets parkeringsløsning.

6. Tiltak for å hindre uønsket parkering

For å sikre at parkeringsbehovet håndteres innenfor planområdet etableres følgende tiltak:

- klar skilting av privat parkeringsområde,
- tidsregulert gjesteparkering,
- tydelig forvaltning gjennom sameiets driftsrutiner,
- utforming av uteområder som ikke inviterer til fremmedparkering.

Tiltakene vurderes samlet å være tilstrekkelige til å hindre at parkering overføres til nærliggende eiendommer.

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

Hensynene bak parkeringskravet ivaretas gjennom dokumentert parkeringsløsning innenfor planområdet, supplert med bildeling, ladeinfrastruktur og regulering av gjesteparkering.

Hensynet bak bestemmelsen om maksimalt antall boenheter ivaretas gjennom øvrige regulerte rammer som fortsatt gjelder uendret.

Fordelene ved dispensasjon, herunder bedre markedstilpasning, økt gjennomførbarhet og mer effektiv arealbruk, vurderes å være klart større enn eventuelle ulemper.

8. Markedsgrunnlag

Det vises til markedsundersøkelse gjennomført av Hallingdal Næringshage, som dokumenterer behov for fleksible, tilgjengelige og økonomisk oppnåelige leiligheter i Nesbyen.

Dispensasjonene er nødvendige for å tilpasse prosjektet til dette behovet og sikre realisering av et boligprosjekt i tråd med lokale forutsetninger.

9. Avslutning

På bakgrunn av ovenstående vurderes vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 som oppfylt.

Vedlegg:

– Situasjonsplan som viser parkeringsarealer og gjesteparkering.

Utsnitt av situasjonsplanen som viser tildelt bildelingsplass og hvor det vil bli plassert ut ladestasjoner. Det vil bli en ladestasjon per 2 parkeringsplass.



Skisse for situasjonskart for hele tomten:

