

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Gamlevegen, Geilo

Gnr. 66, bnr. 173 mfl.,

Nasjonal arealplan-ID: 3330_4215

Hol kommune



A/STAB

Innhold

1	Bakgrunn/Sammendrag	3
2	Planstatus og rammebetingelser.....	5
3	Planprosess.....	10
4	Beskrivelse av planområdet	11
5	Beskrivelse av planforslaget	20
6	Kilder.....	34

Forslagsstiller:	PlanID. / saksnr:	Dok. dato:
Ustedalen Hotell AS	4215	06.02.2026
Internt prosjektnr.	Utarbeidet av:	Prosjekt/KS-ansvarlig:
103071	IAH og IG	IAH

1 Bakgrunn/Sammendrag

1.1 Sammenheng

Formålet med reguleringsplanen er å omregulere eiendommene Gnr. 66, bnr. 173 og 175 fra frittliggende småhusbebyggelse til boligbebyggelse i blokk. I gjeldende plan fra 1995 var ikke eiendommene låst til enebolig, dette ble fastsatt i en reguleringsendring vedtatt 26.05.2005. Basert på planområdets sentrumsnære beliggenhet, nærliggende leilighetsbygg- og næringsbygg, samt rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportpolitikk, er det ønske om å bygge leilighetsbygg på eiendommene.

Utnyttelsesgraden på inntil 300 m²-BYA i gjeldende plan tillater større volum enn bygningen som står på eiendommen i dag. Nytt leilighetsbygg vil ikke gå ut over gjeldende plans utnyttelsesgrad eller tillatte høyder.

I tillegg til de to eiendommene omfatter planen vegareal langs Gamlevegen for å sikre sikt i avkjørsler og tryggere ferdsel langs vegene, samt alt areal innenfor *Detaljregulering Ustedalen Hotell*, vedtatt 28.09.2016, som erstattes av denne planen.

I samråd med kommunen er det vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning etter pbl. § 4-2.

1.2 Nøkkelopplysninger

Bydel:	Geilo	Gårds- og bruksnummer:	66/173 og 66/175, mfl.
Gårdsnavn/adresse:	Gamlevegen 22, 3580 Geilo		
Forslagsstiller:	Ustedalen Hotell AS	Plankonsulent:	A/STAB
Sentrale grunneiere:	66/30, 66/59, 66/173, 66/175, 66/791 og 66/883		
Planens hovedformål:	Boligformål	Planområdets størrelse:	13,45 daa
Grad av utnytting:	1 025 m ² -BRA	Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:	1 025 m ² 8 boenheter
Konsekvensutredningsplikt:	Nei	Varsel om innsigelse/Innsigelse:	Nei
Kunngjort oppstart:	22.10.2024	Offentlig ettersyn:	dd.mm.åååå–dd.mm.åååå

1.3 Hensikten med planarbeidet

Planområdet ligger på Geilo i Hol kommune, og omfatter eiendommene gnr. 66, bnr. 173 og 175, samt tilgrensende eiendommer tilknyttet Ustedalen Hotell. Planområdet er på 13,45 daa og grenser mot landbruksareal i sør, jernbane og landbruk i nord og vest, og Geilohaugen sameie for fritidsboliger i øst.

Det er ønske om å føre opp nytt boligbygg med leiligheter på gnr. 66, bnr. 173 og 175, i tilknytning til eksisterende hotellanlegg.

Planen tilrettelegger også for oppdatering av nåværende regulering i tråd med eksisterende bruk, herunder adkomst, parkering, bussparkering, og uteoppholdsarealer. Planen bidrar til en helhetlig og fremtidsrettet utvikling av området, og bygger videre på vedtatte planer og tidligere planarbeid.

1.4 Oppdragsgiver

Reguleringsplanen er utarbeidet av A/STAB AS på vegne av Ustedalen Hotell AS. Oppdragsgiver eier både eksisterende og fremtidig bygningsmasse innenfor planområdet.

1.5 Nøkkeltal og arealdisponering

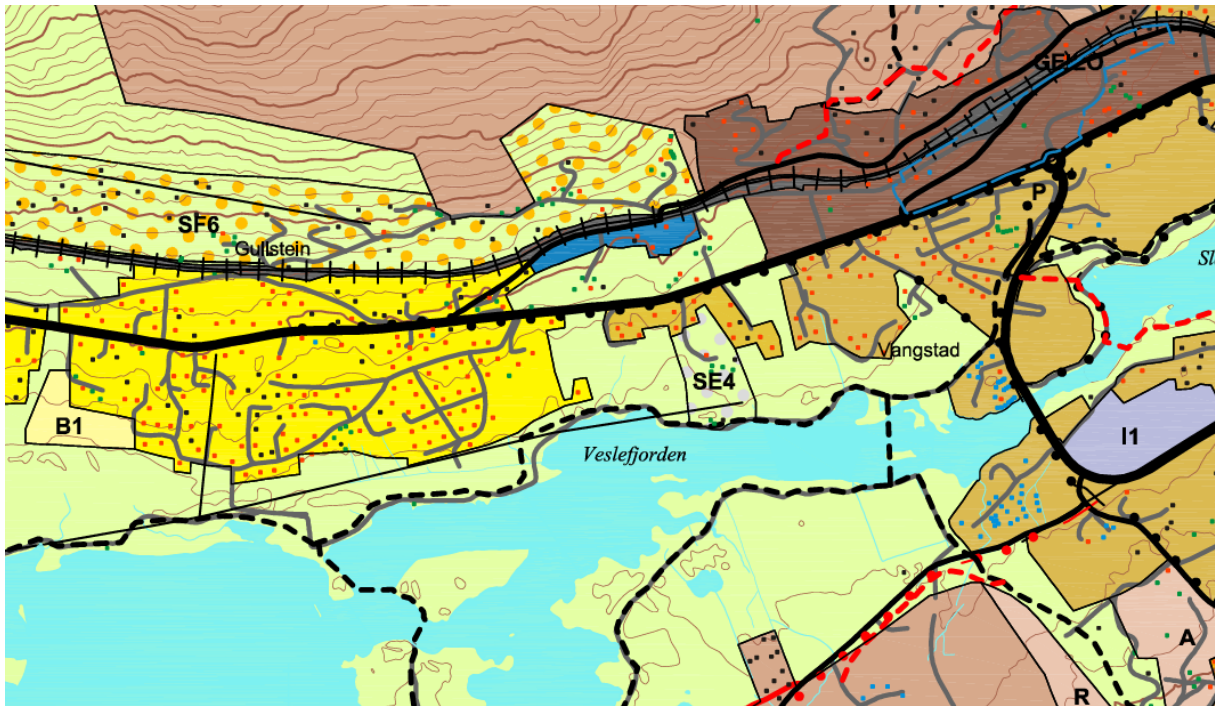
Maksimal utnyttelsesgrad for BB er 1 025 m²-BRA. Antall nye parkeringsplasser i kjeller er seks. Maksimal byggehøyde er 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng innenfor BB, maksimalt kote +809,5.

Reguleringsplanen er i samsvar med forslag til ny kommuneplan for Hol som er til offentlig ettersyn for 2. gang høsten 2025.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer

Eiendommene gbnr 66/173 og 66/175 ligger under formålet «Erverv/Turistbedrift» i arealplankartet fra kommunedelplanen fra 2010, i likhet med Ustedalen Hotell i vest, og Geilohaugen i øst. «Erverv» er en eldre betegnelse for næring. Det er ikke gitt egne bestemmelser knyttet til planområdet. Det er heller ingen hensynssoner eller andre avskjæringer i bruken av området.



Figur 2-1. Kommunedelplan Hol 2010. (Utklipp fra KDPA Hol, arealplaner.no).

Ny kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Hol kommune

Forslag til ny kommuneplan er offentlig ettersyn for 2. gang, høsten 2025. Denne skal erstatte både eksisterende KPA og Kommunedelplan for Geilo. I forslag til ny kommuneplan er de to eiendommene, gbnr 66/173 og 175, avsatt til boligformål. Planforslaget gjenspeiler dermed kommunens arealstrategi for området.

2.2 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024).
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025).
- Nasjonal transportplan 2025 - 2036 (Meld. St. 14).
- Bærekraft og like muligheter – et universelt utformet Norge (2021 – 2025).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- T-2/08 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges Interesse i planleggingen (1995).
- T-5/99 B Tilgjengelighet for alle (1999).
- T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (2021).

2.3 Temaplaner

Fylkeskommune planer

- Regional plan for areal og transport (Buskerud 2018 - 2035).
- Regional planstrategi for Buskerud 2024-2027.

Kommunale planer og føringer

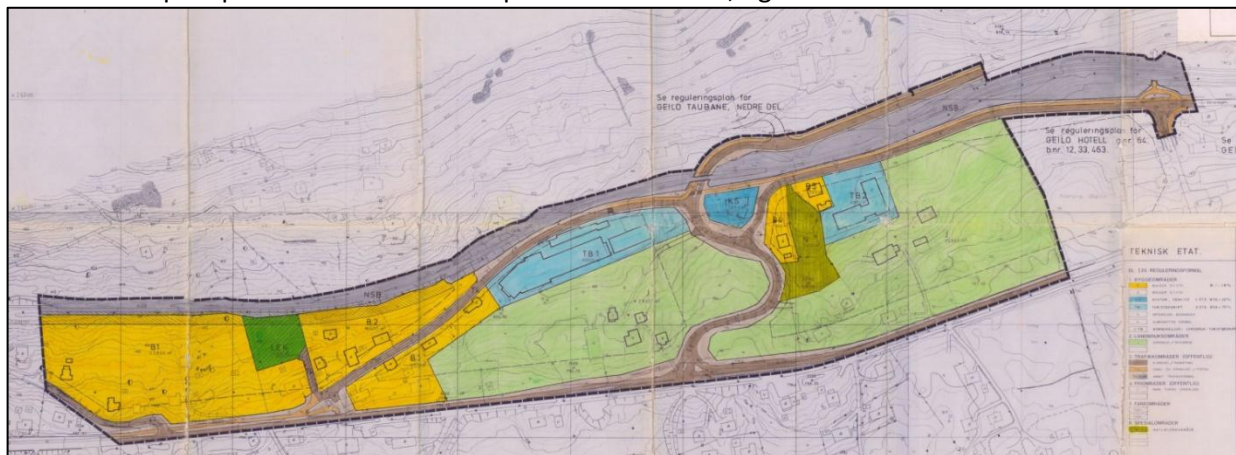
- Gjeldene kommuneplan for planområdet er kommuneplanens arealdel 2014 – 2025 for Hol kommune.
- Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030.
- Kommunal planstrategi 2024-2027.
- Kommunedelplan for Geilo (vedtatt 2010).
- Handlingsplan for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning 2022-2026.
- Trafikksikkerhet kommunedelplan 2019 – 2030.
- Kommunedelplan for kultur 2015-2027.
- Tettstedsanalyse Geilo (2016).
- Arealpolitikk for varme og kalde senger 5/14, 26.03.14.

2.4 Gjeldende reguleringsplaner

Innenfor planområdet er det to vedtatte reguleringsplaner.

Endring av reguleringsplan for Geilo Sentrum Vest, plan-ID 062004034, vedtatt 26.05.2005.

Eksisterende plan på området er en eldre plan vedtatt i 1995, figur 2-2.



Figur 2-2. Plankart til Geilo Sentrum vest, vedtatt 31.08.1995.

Reguleringsendringen (figur 2-3) i 2005 gjelder deler av området som ble regulert i 1995 (se figur 2-2), blant annet de to aktuelle eiendommene. Regulert veg som går nord-sør gjennom planområdet fjernes og krysset mellom Gamlevegen og Hegnavegen endres. Lekeområdet øst og sør for gbnr 66/175 fjernes også. Det reguleres samtidig overflateparkering for hotellet.



Figur 2-3. Plankart til Endring av reguleringsplan for Geilo Sentrum Vest, vedtatt 26.05.2005.

Detaljregulering Ustedalen Hotell (figur 2-4), plan-ID 4201, vedtatt 28.09.2016.

Formålet med planen var å erstatte planlagt overflateparkering til Ustedalen Hotell med underjordisk parkering og et påstående bygg med nye hotellrom og leiligheter tilrettelagt for utleie. Hele planområdet i plan-ID 4201 inngår i denne planen, plan-ID 4215.



Figur 2-4. Plankart til Detaljregulering for Ustedalen Hotell, vedtatt 28.09.2016.

2.5 Tilgrensende planer

Reguleringsplan for Fjordheim, Plan-ID 062004093, vedtatt 23.02.2006.

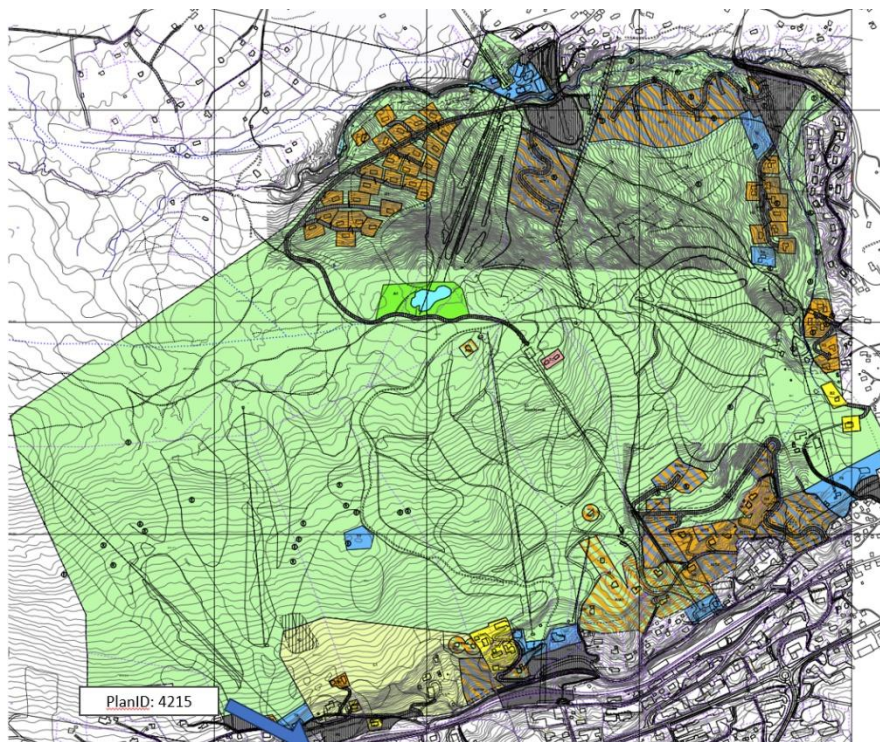
Formålet med planen var å legge til rette for boliger iht. gjeldende flatereguleringsplan for området.



Figur 2-5. Plankart til Detaljregulering for Reguleringsplan for Fjordheim, vedtatt 28.09.2016. Tiltaket i denne i planbeskrivelsen (plan ID 4215), vist med pil i kart.

Geilohovda S1, Plan-ID 062004083, vedtatt 29.01.2004.

Planen gir føringer for hvordan området Geilohovda skal utvikles fremover, basert på alpinmessige behov, tur- og skigåendes tilgjengelighet, byggeskikk og estetikk, hytter og fritidsleiligheter, parkering og trafikk.



Figur 2-6. Reguleringsplan Geilohovda S1. Føringer for fremtidig utvikling. Tiltaket i denne planbeskrivelsen (plan ID 4215), vist med pil i kart.

2.6 Reguleringsplaner under arbeid i nærområdet

- Detaljregulering for Timrehaugvegen 64/906 mfl.,
Nasjonal arealplan id:3300_4250
Planforslag – fritidsboliger og parkeringsanlegg under bakken
- Detaljreguleringsplan for Breidablikk 2
Nasjonal arealplan id: 3330_4233
Planforslag – konsentrert boligbebyggelse i form av leilighetsbygg

Planlegging igangsatt

- Detaljregulering for Geilo Taubane
Nasjonal arealplan id: 3330_4244
Heistrasée fra Nordsiden av Geilo stasjon, vest for Dr. Holms, opp til Geilohovda og videre til bunnstasjonen i Havdalen.
- Detaljregulering Trekanten
Nasjonalareal plan id: 3330_4246
Nytt beredskapssenter, videreutvikling av helse- og omsorg, annen tjenesteyting og boliger på kommunale eiendommer.

3 Planprosess

3.1 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt til berørte grunneiere, naboer og offentlige høringsinstanser via e-Torg/Altinn 22.10.2024. Samme dag ble planarbeidet kunngjort i avisen «Hallingdølen». Planoppstart ble også kunngjort på kommunen sine sider, og på A/STAB sine hjemmesider. Frist for merknader var 17.11.2024.

3.2 Merknader

Det kom inn ni merknader til varsel om oppstart, fem fra private og fire fra offentlige instanser. Merknadene gjaldt blant annet trafikk, støy, vann og avløp, overvann byggehøyder, bomiljø, lekeareal, parkering for bil og sykkel. Alle merknader er gjennomgått og besvart. Samtlige merknader er oversendt Hol kommune med oppsummering og merknadskart (se merknadsskjema).

3.3 Eventuelle grunneiersamarbeid og andre privatrettslige forhold

Det foreligger avtale mellom Ustedalen Hotell AS (eiendommene gnr. 66, bnr. 59, 791 og 898) og gnr. 66, bnr. 173 og 175. Avtalen gir sistnevnte rett til å etablere støyskjerm, adkomst og uteoppholdsarealer på hotellets eiendommer, som del av boligprosjektet.

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Detaljregulering for Gamlevegen, Geilo. Arealplan-ID 4215

I henhold til Plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8 varsles oppstart av arbeid med Detaljregulering for Gamlevegen, Geilo. Forslagsstiller er Ustedalen Hotell AS, med A/STAB AS som plankonsulent.

Tiltaksområdet er avsatt til «Erverv» i gjeldende kommunedelplan. Planavgrænsningen følger i hovedsak avgrænsning til eiendommene med gbnr 66/173 og 66/175 i øst og eksisterende reguleringsplan for Ustedalen hotell Plan-ID 4201 i sør og vest. Avgrænsningen mot nord følger nordsiden av Gamlevegen, inkludert annet vegareal nord for vegen, og kryss mellom Gamlevegen og Hegnavegen frem til jernbanebruen. Nord og nordvest langs Ustedalen hotell er vegareal inkludert for å sikre areal til siktlinjer i avkjørslene til hotellet. Areal til siktlinjer er også ivare tatt i østre del av planområdet. Planområdet er på 13,4 daa og er avgrænset som vist i varselkartet.



Formålet med reguleringsplanen er å omregulere gbnr 66/173 og 66/175 fra frittliggende småhusbebyggelse til boligbebyggelse i blokk. Samtidig skal resterende areal og bygninger innenfor planområdet reguleres til å samsvare med eksisterende situasjon. Dekning for turistbussparkering tilknyttet hotellet skal også forbedres gjennom reguleringen.

De som har krav på skriftlig varsel om planoppstart varsles direkte med brev i Altinn. For referat fra oppstartsmøtet, planinitiativ og mer informasjon henvises det til vår nettside www.a-stab.no via lenken «Kunngjøringer».

Merknader til planarbeidet kan sendes på e-post til ine@a-stab.no, eller per post til A/STAB AS, Ulsmågevegen 7, 5224 Nesttun. Merknadsfristen er satt til 17.11.2024. Alle mottatte dokumenter blir vurdert av plankonsulent og sendt til kommunen.

For mer informasjon om planarbeidet, kontakt Ine Askevold Hansen i A/STAB AS, ine@a-stab.no.

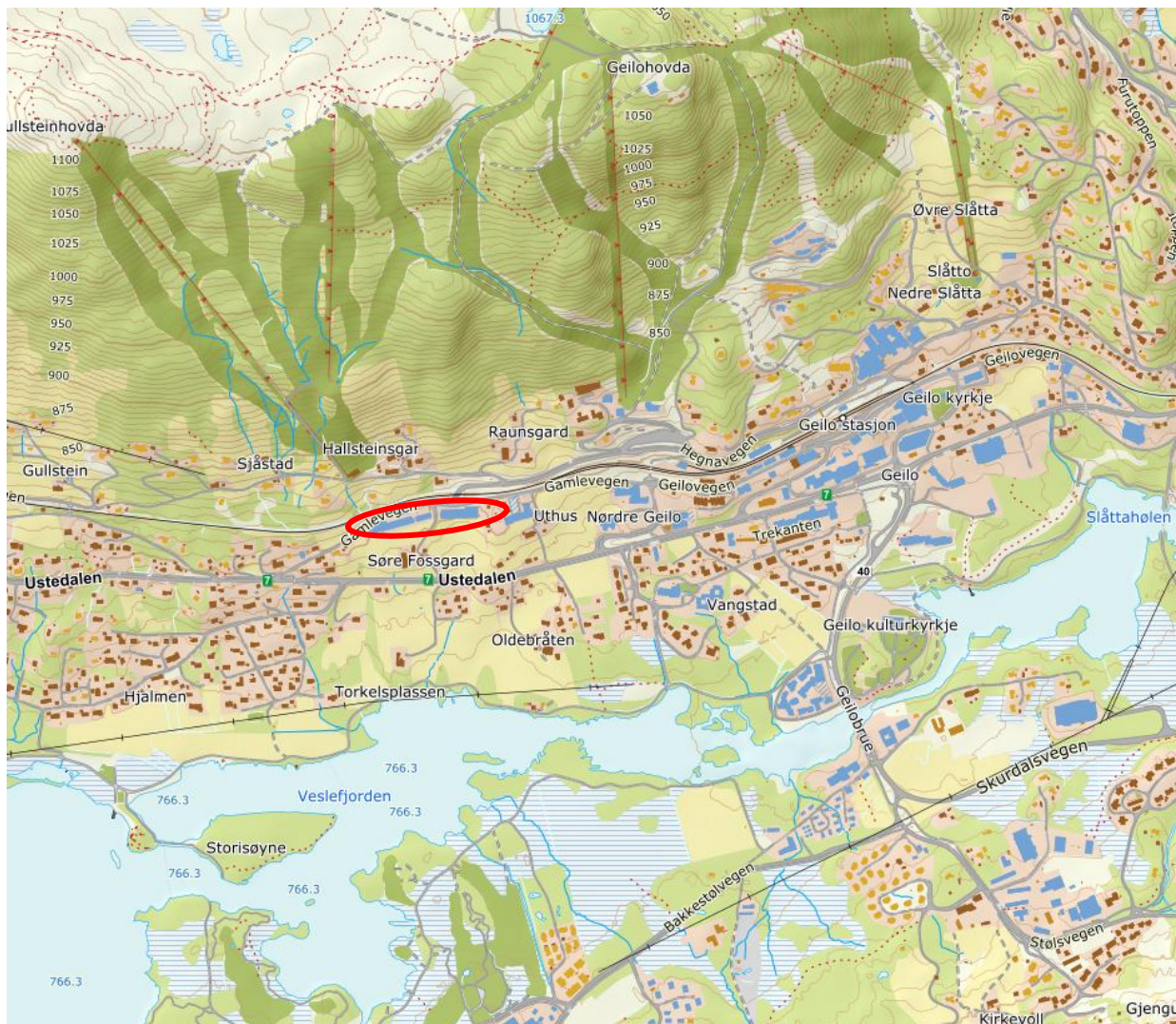
A/STAB

Figur 3-1. Varsel om oppstart av planarbeid sendt ut 22.10.2024.

4 Beskrivelse av planområdet

4.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet ligger på vestsiden av Geilo sentrum i Hol kommune, se figur 4-1. Det er ca. 700 meter, 12 min gange, 4 min med sykkel og 2 min med bil langs Gamlevegen til Geilo Stasjon. Gang- og sykkelveg langs Rv. 7 og Hegnavegen med fortau og trygge krysningspunkt gir gode forbindelse til sentrum. Nord for planområdet er det mange tilgjengelige turområder og gode koblinger til skianlegget SkiGeilo. Planområdet er totalt ca. 13,45 daa, og selve byggeområdet for nytt boligbygg utgjør ca. 819,4 m².



Figur 4-1. Viser planområdets plassering (utklipp Norgeskart.no).

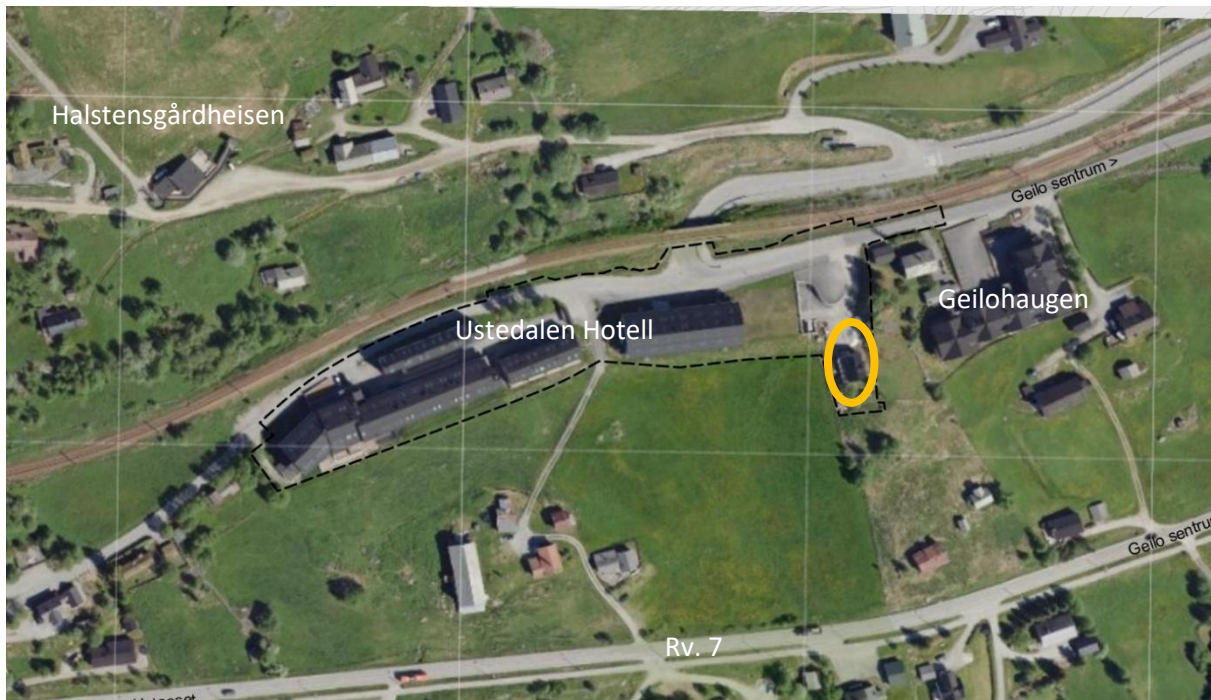
4.2 Dagens arealbruk og planavgrensning

Innenfor planområdet er det i dag næringsvirksomhet i form av hotelldrift og en enebolig, samt vegareal. Eneboligen står på eiendommene hvor det planlegges et nytt bygg, gbnr. 66/173 og 175. Sør for planområdet er det landbruk/LNF-områder, i nord ligger jernbanen og LNF-områder med spredt fritidsbebyggelse. Planområdet er avgrenset som vist i illustrasjonen under i figur 4-2.

Oppstart av planarbeid er varslet ved to tidligere anledninger. Planområdets avgrensning omfattet ved de tidligere oppstartsvarslene alt areal innenfor de eldre reguleringsplanene *Endring av reguleringsplan for Geilo sentrum vest*, vedtatt 31.08.2005, og *Detaljregulering Ustedalen Hotell*,

vedtatt 28.09.2016. Planavgrensningen er redusert sammenlignet med slik den var i forrige planforslag. Ny planavgrensning er vist i figur 4-2 under. Det er vurdert i samråd med kommunen at arealet som er tatt ut blir håndtert og sikret av ny KPA for Hol kommune.

Avgrensningen følger eiendomsgrensen til gbnr 66/173 og 66/175 i øst og planavgrensningen til *Detaljregulering Ustedalen Hotell* i sør og vest. I øst er areal langs Gamlevegen redusert noe. Areal for siktlinjer mot øst er ivaretatt. Avgrensningen mot nord følger nordsiden av Gamlevegen, inkludert annet vegareal nord for vegen, og kryss mellom Gamlevegen og Hegnavegen frem til jernbanebroen. Nord langs Ustedalen hotell er en større del av vegarealet mot vest inkludert for å sikre areal til siktlinjer i avkjørslene til hotellet.



Figur 4-2. Planavgrensning og dagens arealbruk. Utbyggingsområdet er markert med gult (bakgrunnskart Norgeskart.no).

4.3 Stedets karakter

Området rundt Ustedalen Hotell har en særpreget karakter, kombinert av naturkvaliteter, landbrukslandskap, kulturhistorie og moderne reiselivsfunksjoner. Bebyggelsen er spredt og gir området en åpen og landlig karakter. Mellom den spredte bebyggelsen finner man jordbrukslandskap med innslag av beiteområder. Jordbruket har vært historisk viktig for bosetning og næringsliv i dalen.

Næringsvirksomheten i området har utviklet seg fra tradisjonelt jordbruk til moderne reiseliv og næring. Ustedalen hotell, etablert på slutten av 1800-tallet, har vært en sentral aktør i denne utviklingen. Hotellet har i takt med økt turisme og utbygging ekspandert seks ganger siden oppstart.

Geilo sentrum, øst for planområdet er en typisk fjellandsby sentrert rundt Geilo stasjon, med høyere bebyggelsestetthet. Her finner man en mer etablert tettstedsstruktur som skaper et naturlig knutepunkt for innbyggere og turister, med et utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Fjellsidene på nord- og sørsiden av Ustedalen utgjør et sentralt element i Geilos identitet, og har historisk vært en drivkraft i utviklingen av stedet som vintersportssted. Skisenteret er en viktig kobling mellom sentrum, høyfjellet og bebyggelsen på begge sider av dalen. Tilgangen til høyfjell,

friluftsliv og aktiviteter har også gjort Geilo til en attraktiv destinasjon på sommerstid, som styrker stedets identitet som turistdestinasjon.

4.4 Eksisterende bebyggelse

Bebyggelsen i området er en blanding av hotellbygg, nyere boligfelt, spredte eldre gårder, eneboliger, fritidsleiligheter og hytter. Området preges av både tradisjonell fjellbygdkultur og turistnæring. Geilo sentrum er bygd opp rundt stasjonen og Bergensbanen. Bebyggelsen består i hovedsak av bygninger knyttet til handel og service.

4.5 Landskap

4.5.1 Topografi og landskapstrekk

Ustedalen hotell ligger i Ustedalen, som er en typisk u-dal. Ustedalen er «inngangen» til Hardangervidda og er en åpen dal med lange siktlinjer. Topografien rundt planområdet preges av dal- og fjellandskap, med slake dalsider ned mot Ustedalen og brattere terreng opp mot fjellområdene. Ustedalsfjorden ligger midt i dalen og skaper et naturlig skille mellom nord og sørsiden av dalen. Vest for Ustedalen ligger den kjente fjellryggen, Hallingskarvet, som er omfattet av Hallingskarvet Nasjonalpark. Vegetasjonen består i stor grad av fjellbjørkeskog og furumoer.

4.5.2 Solforhold

Planområdet ligger i en sørvendt fjellside mot dalbunnen av Ustedalen. Dette fører til generelt gode solforhold.

4.5.3 Blågrønne verdier

Utenomhus arealene innenfor planområdet består i hovedsak av gressplen og fire bjørketrær i nord mellom bebyggelsen og Gamleveien.

I nærområdet finnes det likevel et bredt tilbud av blågrønne verdier, som gir mulighet for lek, rekreasjon, opphold og aktivitet. Områdene rundt Ustedalsfjorden og Veslefjorden som ligger midt i Ustedalen, er viktige blågrønne verdier. Disse områdene legger grunnlag for aktiviteter som trekker mennesker til naturen. Rundt Ustedalsfjorden har man tur og sykkelløyper gjennom skog og mark. Geilostranden er en opparbeidet badestrand ved Ustedalsfjorden gir mulighet for rekke aktiviteter i og ved vannet. De skogkledde fjellsidene nord og sør for planområdet gir gode turmuligheter, og kobler dalen til friluftsmuligheter via stier og løyper i høyfjellet. Skianlegget er med på å tilgjengeliggjøre naturen og høyfjellet, både sommer og vinter. Det er bare deler av skianlegget som kan benyttes på sommeren.

Av tettstedsanalysen til Geilo (2016) kommer det frem at de skogkledde områdene nord og sør for Veslefjorden er svært viktige blågrønne verdier, som vil være viktige elementer for fremtidig utvikling av sentrumsområdene. Den viktigste grunnen til dette er at det fremstår som uberørt og sentrumsnært.

4.6 Kulturminner og Kulturmiljø

Det er ikke fastslått frednings- eller bevaringsverdige kulturminner innenfor planområdet.

4.6.1 Viktig handelsrute

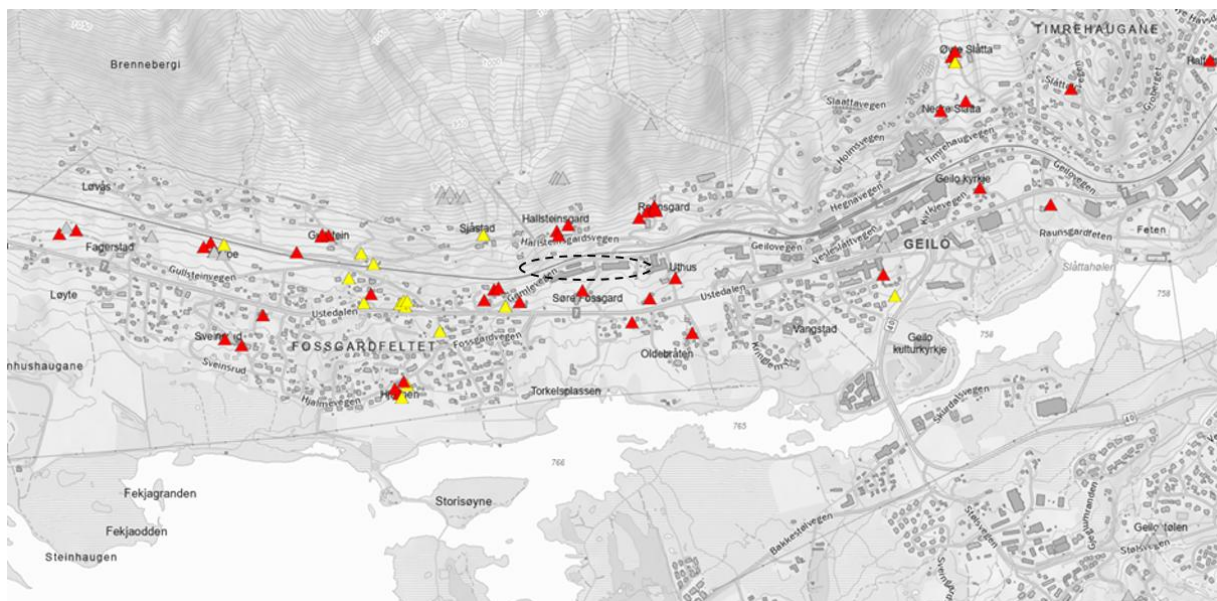
Ustedalen har vært viktig for mennesket opp gjennom tiden, med betydelig mengde spor fra vikingtiden og jernalderen. Få fjellbygder i Buskerud var bosatt på den måten som Ustedalen var i vikingtiden. Nordmannsslepene er et tydelig tegn på menneskelig aktivitet. Dette området gikk gjennom Ustedalen og var en sentral skysstasjon før fjellet og fungerte som en viktig ferdselsåre mellom øst og vest. Fra Vestlandet ble det transportert salt og fra Geilo jern. Strekingen Geilo – Kongsberg ble derfor en viktig handelsvei.

4.6.2 Fredet hus og arkeologiske funn

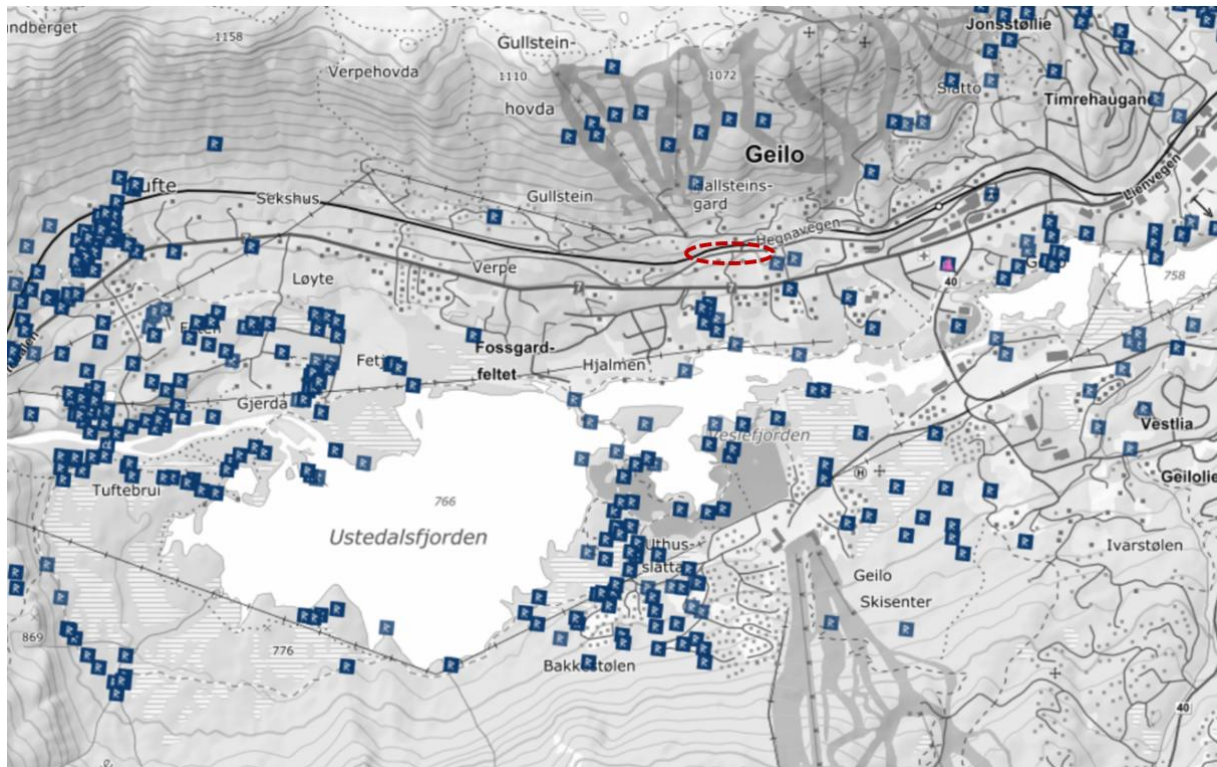
Det er mange SERFAK-registrerte bygninger, nyere tids kulturminner og automatisk fredete kulturminner i Ustedalen, se figur 4-4 og 4-5. Geiljordet var opprinnelig en slåttemark, senere husmannsplass under gården Geilo. Sistnevnte kan trekke sine aner tilbake til middelalderen. På Geiljorden finner man to-tre opprinnelige bygninger, og seks bygninger som er tilført fra distriktet i Hol kommune. Bygningene på Geiljordet er fra 1700-tallet til inn på 1900-tallet. På begynnelsen av 1800-tallet kom de første turistene til Geilo, etter etableringen av jernbanen. Etter hvert utviklet det seg et marked der innbyggere begynte å guide turister mot betaling. Siden da har Geilo-området utviklet seg fra et jordbruksområde til et viktig turistmål for øst- og Vestlandet.



Figur 4-3. Geiljordet (foto fra geilo.com).



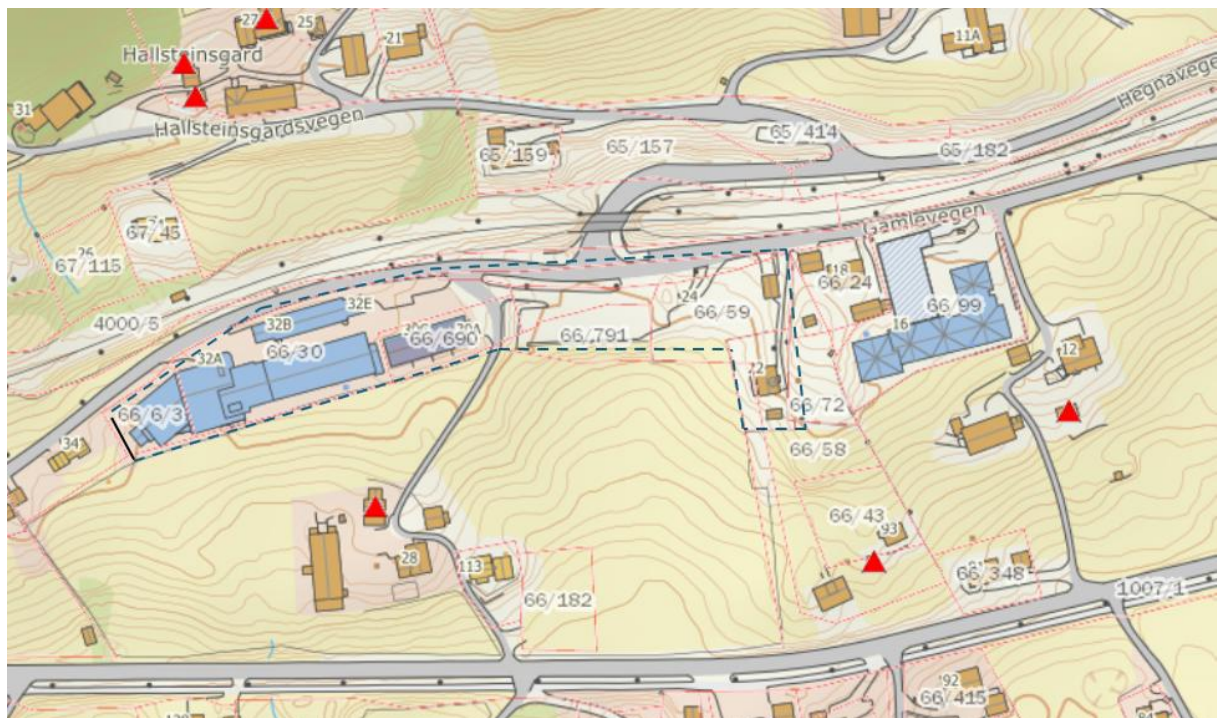
Figur 4-4. SERFAK registrerte bygninger og kulturminner (utklipp fra Kart, SERFAK-registeret, Arcgis.com). Planområdet markert i stiple linje.



Figur 4-5. Kulturminnekart fra Kilden (utklipp kilden.nibio.no). Planområdet markert i rød stiplet linje.

4.6.3 SEFRAK i planområdet

Det er ingen SERFAK-registrerte bygninger i planområdet. På flere av gårdene rundt planområdet er det registrert bygg som er meldepliktig iht. kulturminneloven §25 (se figur 4-6).



Figur 4-6. SERFAK registret bygninger rundt planområdet. (utklipp fra kart, SERFAK-registeret, Arcgis.com). Planområdet markert i sort stiplet linje.

4.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Naturen er lett tilgjengelig for innbyggerne i Ustedalen, både ved bruk av ski og til fots. Rundt Ustedalsfjorden er det etablert turveg og skiløype som er mye brukt av beboere og turister. Et annet viktig rekreasjonsområde er Slåttahølen med tilrettelagt fiskebrygge og bål plass.

4.8 Landbruk

Det er flere aktive gårdsbruk på Geilo. Den dominerende husdyrproduksjonen er melkekyr, sau og geiter. Ustedalen var før en tradisjonell jordbruksbygd med relativt store og sammenhengende fulldyrket jorder. Husdyrvirksomheten er viktig for å bevare det åpne kulturlandskapet.

De siste 50 årene er deler av den dyrkede marken på Geilo omdisponert til bolig- og næringsformål eller offentlige tjenestetilbud. Planområdet grenser til et av de bevarte jordbruksområdene, men tiltaket skal ikke berøre dette.

4.9 Veg – og trafikkforhold

4.9.1 Kjøreadkomst

Adkomsten til planområdet er fra Gamlevegen nord i planområdet. Gamlevegen har tilkomst fra Rv. 7 Ustedalen sørøst og sørvest for planområdet, samt flere tilkoblinger fra Geilo sentrum og øst for sentrum.

4.9.2 Vegsystem

Sør for planområdet går Rv. 7, en av hovedvegene mellom Øst- og Vestlandet. I 2015 var ÅDT på Rv. 7 gjennom Ustedalen, ca. 1200. I 2024 var ÅDT på Rv. 7 vestover fra rundkjøringen i Geilo sentrum ca. 2300 og østover fra rundkjøringen ca. 3900. Den store og økende andelen av turistbusser har lagt et press på parkeringsdekningen i kommunen. Turistbusser parkerer stort sett på Geiljordet og ved overnattingsplassene. I tettstedsanalysen for Geilo fra 2016 pekes det på at kapasitetsutfordringer ved parkeringsdekning er en av hovedutfordringene.

4.9.3 Gamlevegen – Nord for planområdet

På Gamlevegen er det registrert en bilulykke vest- og en ulykke øst for planområdet (figur 4-7), begge fra ca. 20 og 30 år tilbake i tid.



Figur 4-7. Oversikt over registrerte ulykker rundt planområdet (utklipp fra SSV sitt vegkart). Planområdet markert i sort stiplede linje.

4.9.4 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Langs store deler av Gamlevegen er det ikke fortau eller andre tilbud for myke trafikanter. For å komme til togstasjonen og sentrum kan man benytte Hegnavegen, en kommunal veg med fortau og autovern. Hegnavegen starter i krysset like nord for hotellet og nåes via fortau og overgangsfelt. Langs Rv.7 sør for planområdet er det også etablert gang- og sykkelveg som leder til sentrum i øst og mot Fagerstad i vest. Gang- og sykkelvegen er et godt utgangspunkt for å komme seg rundt på Geilo, til annen bebyggelse, skole, turområder og andre fasiliteter. Det er kort veg til gang- og sykkelvegen via veg gjennom Søre Fossgård like sør for planområdet.

4.10 Kollektivtilbud

Det er varierende kvalitet på kollektivtilbudet som er tilgjengelig fra planområdet. Lokalbussene i vest- og østgående retning tilbyr kun avganger på morgenen frem til tidlig ettermiddag.

Nærmeste bussholdeplass til planområdet er Fossgårdsvegen. Det er ca. 7 minutters gange fra Ustedalen Hotell til denne holdeplassen. Fra Fossgårdsvegen er det ca. fire daglige avganger til Geilo stasjon med rute 334 (Brakar) med avganger mellom 08.30 – 16. Denne holdeplassen kan kun nyttes i østgående retning. Lokalbussen (Brakar) har to ruter (334/991) vestover mot Ustaoset og Haugastøl der Gullsteinsvegen er nærmeste holdeplass til planområdet. Til Gullsteinsvegen er det 838 meter og ca. 10 min gange fra planområdet. Fra holdeplassen er det ca. fem daglige avganger mellom 07.50 – 14.40.

Fra Ustedalen Hotell er det 1,23 km til Geilo stasjon, ca. 18 minutters gange. Geilo stasjon er et knutepunkt for kollektivtransporten som består av tog, langdistansebusser og lokalbusser. Fra Geilo stasjon har man et bredere utvalg av reisemuligheter i og utenfor kommunen.

Fra Geilo stasjon til Bergen går det i gjennomsnitt fem daglige avganger med buss og åtte med tog. Til Oslo er det i gjennomsnitt fem daglige avganger med buss og syv med tog.

SkiGeilo har gratis busser i vintersesongen midt på dagen for enkel transport mellom skiheisene på begge sider av dalen. Dette er et tilbud man kan benytte selv om man ikke skal stå på ski. Bussene går også på kveld/natt ved arrangementer.

4.11 Barn- og unges interesser

Planområdet er i dag ikke tilrettelagt for barn og unge. Det er ikke opparbeidet areal for lek eller opphold utendørs. Av gjeldende plan (Plan-ID 4201) fra 2016 er det lagt opp til felles uteoppholdsareal på øst- og vestsiden av bygg D tilknyttet Ustedalen Hotell, men disse er foreløpig ikke realisert.

Planområdet ligger rundt 700 m fra Geilo sentrum med flere kultur- og handelstilbud. Det er god tilgjengelighet til gang- og sykkelveg langs Rv. 7, 150 m sør for planområdet, som kan nåes via gårdsvegen som går mellom BAA3 og BAA2. Gang- og sykkelvegen langs Rv. 7 gir tilgang til det velutviklede gang- og sykkelvegnettet på Geilo. Det er også god og enkel tilgang til grønnsstruktur og andre rekreasjonsområder, tur- og løypenett, Geilo badestrand, og et bredt utvalgt skitrekk. Det er korte avstander til alpinbakker og langrennsløyper på vinterstid, og til turløyer og stier på sommerstid. Det nærmeste alpinanlegget, Halstensgård, er under 100 m fra planområdet. Alpinanlegget gir barn og unge en arena for aktivitet og lek på vinterstid, like ved planområdet.

4.12 Universell utforming

Det er universelt utformet adkomst til bygg og utomhusanlegg innenfor planområdet i dag.

4.13 Sosial infrastruktur

Geilo barne- og ungdomsskole er nærmeste grunnskole. Den ligger sentralt på Geilo, ca. 1,8 km fra planområdet. På Geilo er det et bredt tilbud av helsetjenester, blant annet fysio- og ergoterapitjenester, frisklivssentral, helsestasjon, hjemmetjeneste, miljøterapi, NAV, psykiske helsetjenester, Geilo legesenter og barnesykehus, i tillegg til andre omsorgsinstitusjoner. Det er fem barnehager som ligger under 7 km fra Geilo sentrum.

4.14 Teknisk infrastruktur

Planområdet er tilknyttet kommunal vannledning med dimensjon Ø225 mm, hvor det allerede er etablert stikkledninger for nytt boligbygg. Området betjenes av kommunal spillvannsledning med dimensjon Ø200 mm, hvor stikkledninger for nytt boligbygg er etablert.

Brannvannsdekning for planområdet er ivarettatt gjennom tidligere omlegging av kommunal vannledning. Det er etablert kum med uttak for brannslukking, hvilket sikrer tilstrekkelig kapasitet i henhold til kommunale krav.

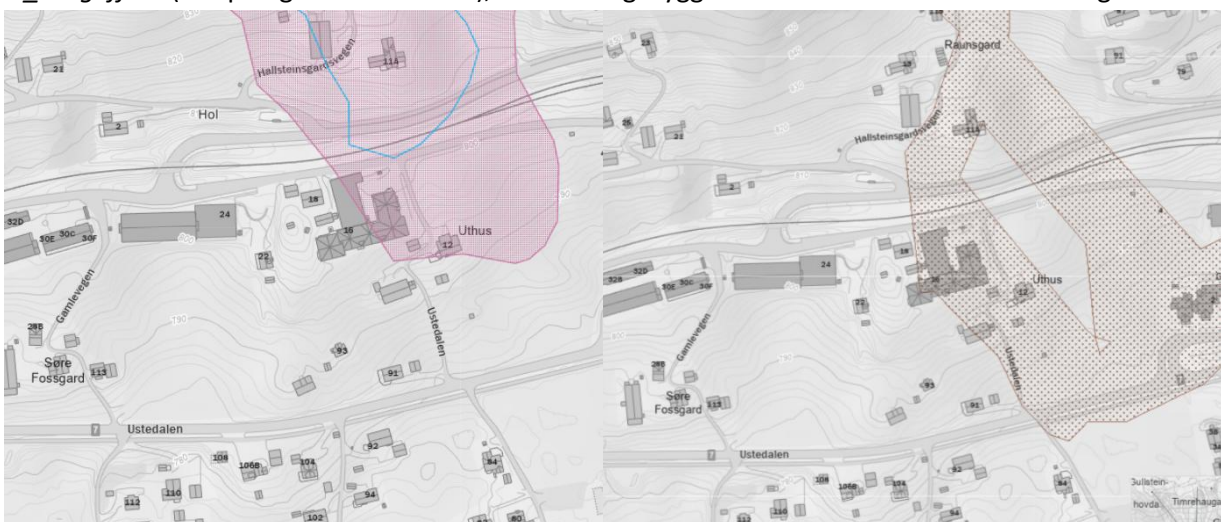
Overvann

Dagens situasjon omfatter en enebolig med drenering av et begrenset uteareal.

4.15 Grunnforhold

Det er ingen kjente problemer med stabilitetsforholdene i grunnen.

Deler av Gamlevegen ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred (uten skogeffekt) og aktsomhetsområde for jord- og flomskred, se figur 4-8. Den delen av aktsomhetsområdene som går over Gamlevegen berører så vidt innom østre del av planområdet. Eiendommene 66/173 og 66/175 som skal transformeres ligger ikke innfor disse aktsomhetsområdene. Ifølge NVE's veileder «Kartbasert veileder for reguleringsplaner», er områder som ligger *utenfor* kartlaget S2_*snøskred* u_*skogeffekt* (vist på figur 4-8 - venstre), tilstrekkelig trygge for tiltak i sikkerhetsklasse S1 og S2. S2



Figur 4-8. Venstre: Aktsomhetsområde for snøskred (lokal vurdering). Høyre: jord- og flomskred (utklipp fra NVE kartbasert veileder for reguleringsplan).

omfatter byggverk som eneboliger og mindre boligblokker. Iht. veilederen er nytt tiltaksområde dermed utenfor fare for snøskred.



Figur 4-9. Venstre: Illustrasjonen viser planområdet og sone for aktsomhetsområde snøskred. Høyre: Illustrasjonen viser planområdet og aktsomhetsområde for flom- og jordskred. Begge aktsomhetsområdene er godt utenfor nytt tiltaksområde på BB, men berører så vidt innom planområdet/Gamleveggen i øst.

4.16 Støyforhold

Støyrapport er utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk AS i april 2020. Rapporten tar for seg støy fra veg- og togtrafikk mot Gamlevegen 22 (66/173 og 175).

Planområdet ligger relativt nærme jernbanen og den kommunale vegen Gamlevegen. Gamlevegen har begrenset trafikkmengde. Jernbanen er primærstøykilden. Det betyr at det er støy når toget passerer, og stort sett rolig ellers. Gjennomsnittsnivået for støy måles over et døgn. Støyen fra passerende tog på kveld og natt medfører at gjennomsnittsnivået for støy overskrider nedre grenseverdi for gul støysoner ved det aktuelle planområdet. Gul sone er en vurderingssone hvor støyfølsomt bruksformål kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

4.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

En ROS-analyse viser alle risiko- og sårbarhetsområdene som har betydning for om arealet er egnet innen formålet. Eventuelle endringer som kommer ved utbygging skal også vurderes i analysen. Formålet med veilederen fra DSB (Direktoratet for samfunnssikkerhet) er å sikre at det gjøres en helhetlig vurdering av virkninger arealplaner kan ha på samfunnet og befolkningen. På denne måten er ROS-analyser et viktig ledd i å fremme samfunnssikkerhet i arealplanlegging.

ROS-analysen viser fire hendelser eller situasjoner med gult risikonivå på planområdet i dag (se vedlagt ROS-analyse). Tabell 4-1 viser sammenfattet risikomatrise fra ROS-analysen.

Tabell 4-1 Utklipp av Risikomatrise fra ROS-analysen.

Hending/situasjon	Tema	Risiko før tiltak		
Radon	Liv og helse, miljø, Materielle verdier			
Støy	Liv og helse, miljø, Materielle verdier	10	5	5
Trafikkulykke	Liv og helse, miljø, Materielle verdier	10	5	10
Brann	Liv og helse, miljø, Materielle verdier	6	6	6

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

Planforslaget regulerer eksisterende situasjon for Ustedalen hotell med den utnyttelse og byggehøyder det har i dag, samt eksisterende parkeringsanlegg under hotellet. Videre legger planforslaget til rette for et nytt boligbygg øst for hotellet. Bygget skal være i to etasjer + loft og med kjeller, tilpasset eksisterende terreng og omgivelser. Nytt bygg plasseres innenfor gbnr 66/173 og 66/175, på østsiden av hotellområdet.

Hovedgrepet er å videreutvikle eksisterende eiendommer på en måte som skaper et samlet og helhetlig område, med god arkitektonisk utforming og tilpasning til landskap og eksisterende bebyggelse. Samtidig oppdateres eksisterende reguleringsformål til å samsvare med faktisk bruk.

For forholdet til gjeldende plan, se kapittel 5.1.3.

5.1.1 Reguleringsformål

Planområdet har en utstrekning på 13,45 daa. Innenfor planområdet er arealene fordelt på følgende måte:

Tabell 5-1. Arealtabell

1. Bebyggelse og anlegg, jf. PBL § 12-5 nr. 1		Areal (daa)
Boligbebyggelse, blokker (1113)	BB	0,82
Bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hovedformål (1900) Fritidsbebyggelse (1120) Hotell og overnatting (1320)	BAA1	0,84
	BAA2	3,55
Bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hovedformål (1900) [IA1] Hotell og overnatting (1320) Parkeringshus eller -anlegg (2083)	BB3	2,72
<i>Totalt bebyggelse og anlegg</i>		<i>7,94</i>
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. PBL § 12-5 nr.2		
Veg (2010)	f_V1	0,43
	f_V2	0,93
	f_V3	0,02
Kjøreveg (2011)	o_KV	2,15
Fortau (2012)	o_FO1	0,37
	o_FO2	0,27
Annen veggrunn, grøntareal (2019)	f_AVG1	0,15
	o_AVG2	0,20

	o_AVG3	0,35
	o_AVG4	0,01
	o_AVG5	0,07
Parkering (2080)	f_P1	0,27
	f_P2	0,10
	f_P3	0,03
	f_P4	0,04
	f_P5	0,04
	f_P6	0,06
Totalt samferdsel og teknisk infrastruktur		5,51
Sum totalt		13,45

5.1.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Kort beskrivelse av hva de ulike områdene reguleres til.

Bebyggelse- og anlegg, jf. PBL § 12-5. nr.1

Boligbebyggelse, blokker (BB)

Området reguleres til boligbebyggelse – blokker. Innenfor formålet rives eksisterende enebolig og det settes opp et nytt boligbygg med åtte leiligheter. Utnyttelsesgraden er 1 025 m²-BRA, med maksimalt to etasjer + loft, samt kjeller med parkering og boder. Størrelsen på leilighetene varierer mellom 38 og 99,5 m². Byggegrensen er 4,0 m fra eiendomsgrensen/formålsgrensen.

Bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hovedformål (1900) - Fritidsbebyggelse (1120) og Hotell og overnatting (1320) (BAA1 og BAA2)

Området reguleres til kombinert formål for fritidsbebyggelse og hotell. Innenfor formålet er det eksisterende bygg for fritidsbebyggelse og hotell. Bygningene reguleres som de er i dag. Utnyttelsesgraden er satt til henholdsvis 1 190 m²-BRA for BAA1 og 8 468 m²-BRA for BAA2. Byggegrensen er vist i plankartet. Der byggegrensen ikke er synlig i plankartet, samsvarer byggegrensen med formålsgrensen. For BAA1 samsvarer byggegrensen med formålsgrensen mot f_V2/sør og f_P3/vest. For BAA2 samsvarer byggegrensen med formålsgrensen der byggegrensen ikke er synlig i plankartet.

Bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hovedformål (1900) – Hotell og overnatting (1320) og Parkeringshus eller -anlegg (2083) (BAA3).

Området reguleres til kombinert formål for hotell og parkeringshus eller -anlegg. Innenfor formålet er det eksisterende bygg for hotell og et eksisterende garasjeanlegg. Disse reguleres som de er bygget. Utnyttelsesgraden er satt til 6275 m²-BRA for BAA3. Byggegrensen er vist i plankartet. Der byggegrensen ikke er synlig i plankartet, samsvarer byggegrensen med formålsgrensen. For BAA3 samsvarer deler av byggegrensen med formålsgrensen mot planens avgrensing i sør.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. PBL § 12-5 nr.2

Veg (f_V1) - Adkomstveg

Formålet f_V1 reguleres som adkomstveg for garasjeanlegget på BAA3 og nytt byggefelt på BB. Vegen har en minste bredde på 6,0 meter og gir tilgang til felles parkeringsareal under BAA3 og nytt garasjeanlegg under BB.

Veg (f_V2) - Interne veger

Formålet f_V2 reguleres til interne veger innenfor området til Ustedalen Hotell.

Veg (f_V3) - Avkjørsel til garasjeanlegg

Formålet f_V3 reguleres til avkjørsel fra f_V1 til garasjeanlegg under BB.

Hensynssoner

Sikringssone friskt (H140)

Etablert i tilknytning til avkjørsler og kryss for å ivareta trafikksikkerhet.

Bestemmelsesområder

Uteoppholdsareal og lekeplass (#1)

Bestemmelsesområde #1 avsettes til felles uteoppholdsareal og lekeplass.

Midlertidig anleggsområde (#MBA)

Område som avsettes til midlertidig bygge- og anleggsformål i forbindelse med tiltak.

5.1.3 Forholdet til gjeldende reguleringsplan og eksisterende situasjon

Under belyses forhold knyttet til eksisterende reguleringsplan fra hotellet, vedtatt i 2016, samt noen eksisterende forhold i eksisterende situasjon som kommunen har stilt spørsmål ved.

Planforslaget tar uendret opp i seg tidligere reguleringsplan for Ustedalen hotell (plan-ID 4205) slik den ble vedtatt i 2016, med noen unntak:

- Det er gjort en mindre justering av utformingen av f_P1 for å sikre plass til at minimum tre busser kan parkere.
- Avkjørsel mellom o_KV og f_V1 er utvidet for å bedre trafikksikkerheten ved å ivareta svingradius til bussene når de skal kjøre inn/ut av parkeringsplassen f_P1.



Figur 5-1. Viser siktlinjene til de tre avkjørslene i planområdet.

- I reguleringsplanen for hotellet som ble vedtatt i 2016 (plan-ID 4201), er det tegnet inn siktlinjer til alle avkjørsler til hotellet på illustrasjonsplanen. Illustrasjonsplanen er i

bestemmelsene gjort førende for planen, men er ikke juridisk bindende. På plankartet er det ikke brukt egne formål for samferdselsareal innad på hotellområdet og avkjørsel i vest og nord er markert med avkjørselspil.

I plankart til denne planen er det benyttet egne formål for samferdsel og parkering på hele planområdet (se figur 5-1). Det er også lagt inn siktlinjer i de to avkjørslene som i 2016 var markert med avkjørselspil. Etter en vurdering av fartsgrense (40 km/t) og ÅDT er siktlinjene i alle avkjørslene justert ned noe sammenlignet med de som var tegnet inn på illustrasjonsplanen i 2016, fra 6x45 i alle avkjørsler til 3x30 i vestre avkjørsel og 4x30 øst og nord på hotellområdet. L2 er lavere i den vestre avkjørselen fordi avkjørsel i vest og nord fordeler trafikken innad på hotellområdet mellom seg. Det antas at avkjørselen nord på hotellområdet vil ha større pågang enn den i vest.

- På plankart til gjeldende reguleringsplan for hotellet, vedtatt 2016, er det som nevnt over ikke benyttet egne formål for samferdsel og parkering.

Parkering for buss og bil innad på hotellområdet reguleres som egne formål i denne planen. I dag er det bussparkering med plass til tre busser mellom BAA1 og BAA2. Grunnet uttale fra Hol brann og redning er denne bussparkeringen fjernet. Intensjonen bak regulering av mer bussparkering var å redusere/fjerne behov for gateparkering iht. kommunens ønsker. For å ivareta intensjonen og sikre flest mulig bussparkeringsplasser reguleres det derfor bussparkering vest for BAA3 (f_P5), samt to plasser øst for BAA1 (f_P2, se figur 5-1).

For å hindre uønsket villparkering reguleres det også parkering for bil innad på hotellområdet. To plasser vest for BAA1 (f_P3), tre plasser ved resepsjonen/BAA2 (f_P4) og fem plasser ved bygg B/BAA2 (f_P6) (se figur 5-1).

- Justering av utnyttelsesgraden til BAA3.

I vedtatt plan fra 2016 var utnyttelsesgraden satt til 6 070 m²-BRA grunnet en feilberegning av areal. Etter en gjennomgang av plantegningene fra 2016 og «as built» tegninger fra november 2019, ser vi at BRA på plankartet i 2016 skulle vært minimum 6087 m² og at gjeldende BRA er 6147 m². Samlet er differansen mellom regulert areal i 2016 og «as built» tegninger 81m². Differansen mellom plantegningene i 2016 og «as built» tegninger er 64 m².

Under oppføring av bygget ble det lagt gulv på hanebjelkelaget over loftet og et inspeksjonsrom, noe som førte til at bygget fikk høyere BRA. Dette ble fjernet etter kort tid. Det samme ble trapp opp til gulv på hanebjelkelaget. Det har derfor ingen videre betydning for dette planforslaget.

Bygget er bygget slik det ble søkt om til rammetillatelse. Differansen i areal skyldes blant annet at hvert plan i garasjeanlegget er 13 m² større i tegningene til rammetillatelsen enn i plansaken. Dette skyldes ikke en økning i faktisk areal/fotavtrykk, men en omdisponering av arealene. Det samme gjelder terrasse/overbygget areal i plan B1, B2 og B3, der disse er hhv. 13 m², 4 m² og 20 m² større i tegningene til rammetillatelse enn i tegningene i reguleringsplanen. For B1 skyldes økningen at arealet over inngangspartiet nå er overbygget, noe som ikke var tilfellet i tegningene i reguleringsplanen. Differansen for plan B2 og B3 skyldes en ren regnefeil. Tegnet disponering er lik på tegningene i plansaken som «as built» tegningene. Forslag til utnyttelse for BAA3 samsvarer med slik bygget er bygget/eksisterende situasjon.

- Mindre justering av utnyttelsesgrad til øvrige eksisterende bygg. Gjeldende tall for disse stammer fra eldre byggesaker. Planforslaget regulerer faktisk situasjon og korrekt areal i dag.

På sørsiden av BAA2 er det i dag en terrasse som stikker ca. 0,5 m over grensen til naboeiendommen i sør, gbnr 66/6. Tiltakshaver har sett på terrassen og besluttet å fjerne den delen av terrassen som går ut over eiendomsgrensen. Reduksjon av terrassen ble utført før jul 2025.

På nordsiden av BAA2 er det en terrasse tilknyttet uteserveringen til hotellet som har vært etablert delvis ut på kommunens eiendom, gbnr 66/795. I tillegg har steingjerdet langs nordsiden av altanen hindret sikt i avkjørselen til hotellet. Denne delen av terrassen, samt steingjerdet, er nå fjernet. Steingjerdet skal erstattes av et rekkverk i glass som ivaretar sikten i avkjørselen.

Nordvest for planområdet er det i dag en gruset plass/lomme langs nordsiden av Gamlevegen. Arealet ligger innenfor samme kommunale eiendom som Gamlevegen og er i utgangspunktet tiltenkt annen veggrunn/snøopplag. Plassen benyttes ofte av hotellets gjester. I planen reguleres 135 parkeringsplasser, slik at det ikke skal være nødvendig for gjester å benytte denne grusplassen.



Figur 5-2. Bildet viser situasjonen ved terrassen i nord etter terrassen er kuttet og steingjerdet er fjernet. Foto: ustdalen Hotell AS.

5.2 Ny bebyggelse

5.2.1 Bebyggelsens plassering og utforming

Det foreslås én ny bygning med 1 025 m²-BRA. Bygget får:

- To etasjer + loft
- Kjeller med parkering og boder
- 8 leiligheter – fire leiligheter i hvert plan.
- Saltak og arkitektonisk uttrykk tilpasset nærliggende bebyggelse
- Maksimal gesimshøyde på 9,0 meter over gjennomsnittlig terreng

Bygget plasseres med hovedretning nord – sør. Det vil ha varierte leilighetsstørrelser med universell tilgjengelighet og tilgang til felles utearealer. Bygget har også felles uteoppholdsareal med BAA3, med blant annet en lekeplass på 150 m² som reguleres som del av denne planen.

Bygget får adkomst via eksisterende adkomstveg (f_V1) til garasjeanlegg under BAA3. Det reguleres ny avkjørsel (f_V3) fra f_V1 til nytt garasjeanlegg under BB.

Utforming av nytt bygg skal tilpasses omliggende nærliggende bebyggelse. Det er stilt krav til estetisk utforming i bestemmelsene. Materialvalg og takform harmonerer med Ustdalen Hotell. For å løse moderne atkomstkrav har bygget en svalgang i østfasaden.

5.2.2 Bebyggelsens høyde og utnyttelsesgrad

Høyder og utnyttelsesgrad fremkommer av plankartet.

Byggehøyder

- Byggehøyder på felt BAA1, BAA2 og BAA3 samsvarer med eksisterende situasjon.

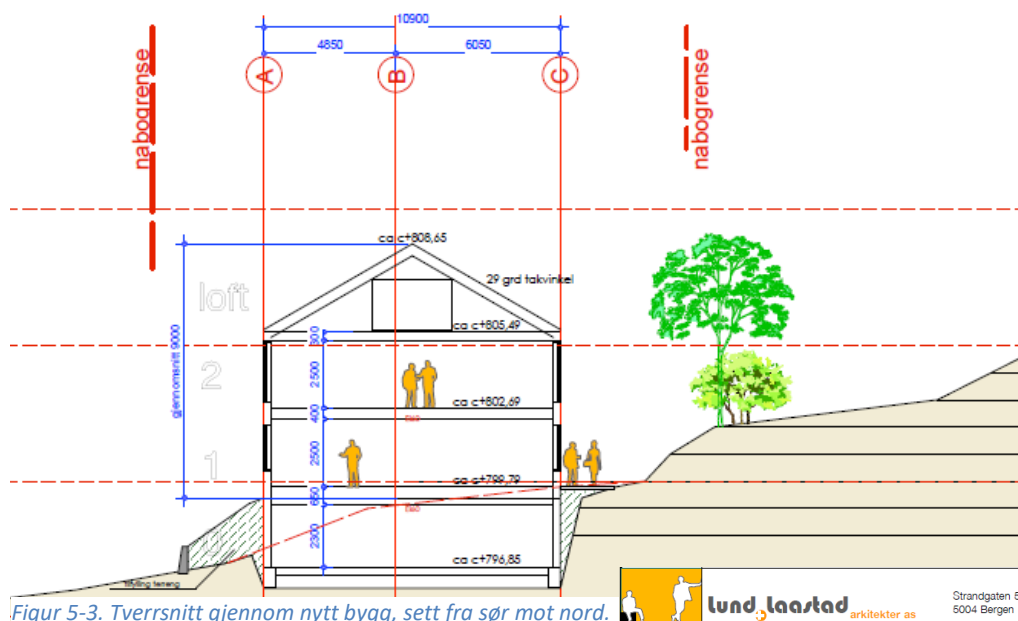
- Mønehøyde på nytt bygg på BB foreslås til 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng, maksimalt kote +809,5.

Utnyttelsesgrad

- For felt BAA1, BAA2 og BAA3 reguleres eksisterende utnyttelsesgrad. Mindre justering av utnyttelsesgrad for felt BAA3 er beskrevet under kapittel 5.1 over.
- Felt BB reguleres med utnyttelsesgrad m^2 -BRA=1 025 m^2 .

5.3 Boligmiljø/ bokvalitet

Nytt bygg på BB blir 2,0 – 2,4 m høyere enn eneboligen som står der i dag, med en maksimal kotehøyde på +809,5. Bebyggelse øst for BB har mønehøyder på kote + 814 og kote + 812,4, altså 3 - 5 m høyere enn foreslått mønehøyde på BB. Bygget ligger lavere i terrenget enn omliggende bebyggelse og blir delvis skjult av terrenget/kollen sett fra øst (se figur 5-3).



Uteoppholdsareal og lekeareal

Felles uteoppholdsarealer etableres mellom boligbygget og eksisterende hotell. I tillegg tilrettelegges det for private uteplasser med balkonger og terrasser. Uteområdene knyttes til eksisterende adkomst- og oppholdsrom på hotelltomten gjennom gangveger og naturlige forbindelser. Det sikres tilstrekkelig solforhold og skjerming for private soner.

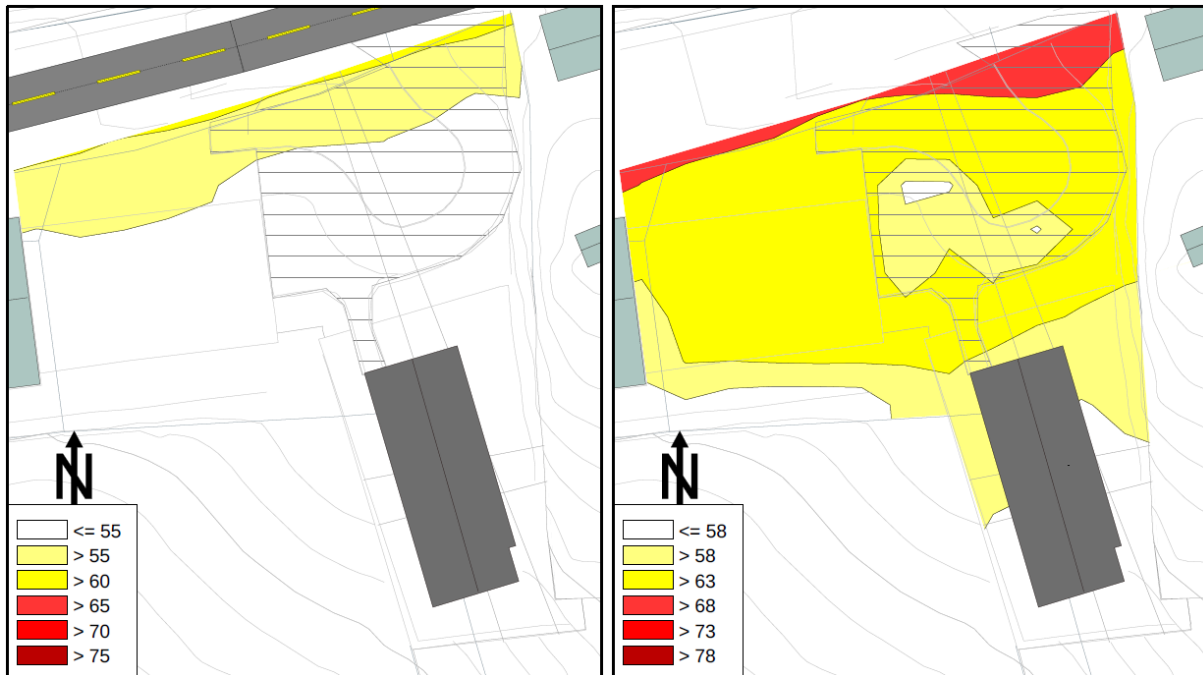
Leilighetene i felt BB har hver sin balkong i størrelse 6,0 - 7,5 m². Dette dekker gjeldende KDP Geilo sitt krav på minst 4 m² privat uteareal pr. boenhet. Felt BB har videre ca. 500 m² uteareal som ikke beslaglegges av bygg eller adkomstveg. Ca. 280 m² av disse benyttes til uteoppholdsareal.

I tillegg har en etter avtale adgang til å benytte et sammenhengende og flatt uteareal på taket over parkeringsanlegget til Ustedalen Hotell, innenfor BAA3. Arealet utgjør ca. 440 m² og er sikret i plankartet som #1. Innenfor dette arealet skal det etableres en lekeplass på 150 m². Arealet er noe støyutsatt nærmest vegen, men ifølge støyrapport er dette hovedsakelig på nattestid, på tidspunkt lekeplassen normalt sett ikke benyttes. Det er lagt inn bestemmelse om at lekeplassen skal plasseres i den delen av arealet som er best egnet med tanke på støy. Det er også åpnet for at utearealet kan støvskiermes ved behov.

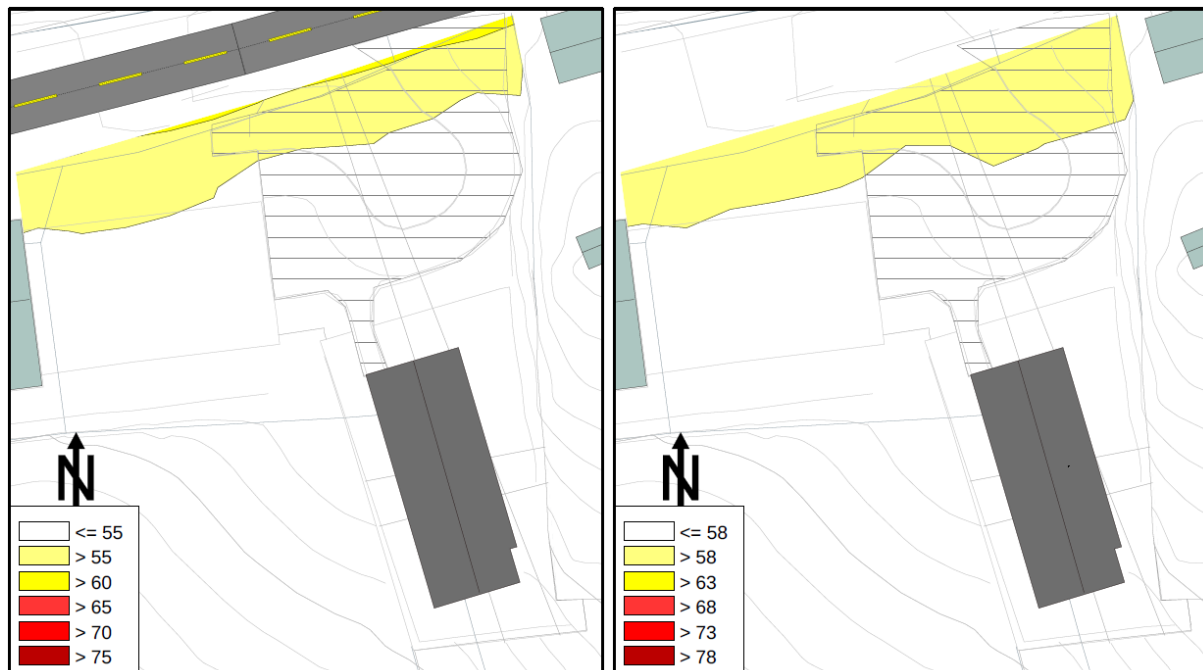
Det er ellers store sammenhengende naturområder ca. 110 meter unna ny bebyggelse og derfor innenfor krav til områder 500 meter eller mindre fra konsentrert bebyggelse.

Støy

Det er utarbeidet støyrapport av Brekke og Strand i 2020. Trafikkgrunnlaget, både for veg og jernbane, er fremskrevet til år 2035 da det er det som gir mest ugunstig støysituasjon. For vegtrafikk vil stort sett alt areal tilfredsstillende anbefalte grenser i T-1442, mens støy fra togtrafikk overskrider anbefalte grenseverdier i T-1442 (se figur 5-2). Støynivå på dagtid L_d mellom kl. 07 og 19 ansees likevel som tilfredsstillende (se figur 5-3).



Figur 5-4. Beregnet støynivå, L_{den} [dB], på uteareal for vegtrafikk (t.v.) og togtrafikk (t.h.) beregnet i 1,5 m høyde.



Figur 5-5. Beregnet støynivå på dagtid mellom 07 og 19, L_d [dB], på uteareal for vegtrafikk (t.v.) og togtrafikk (t.h.) beregnet i 1,5 m høyde.

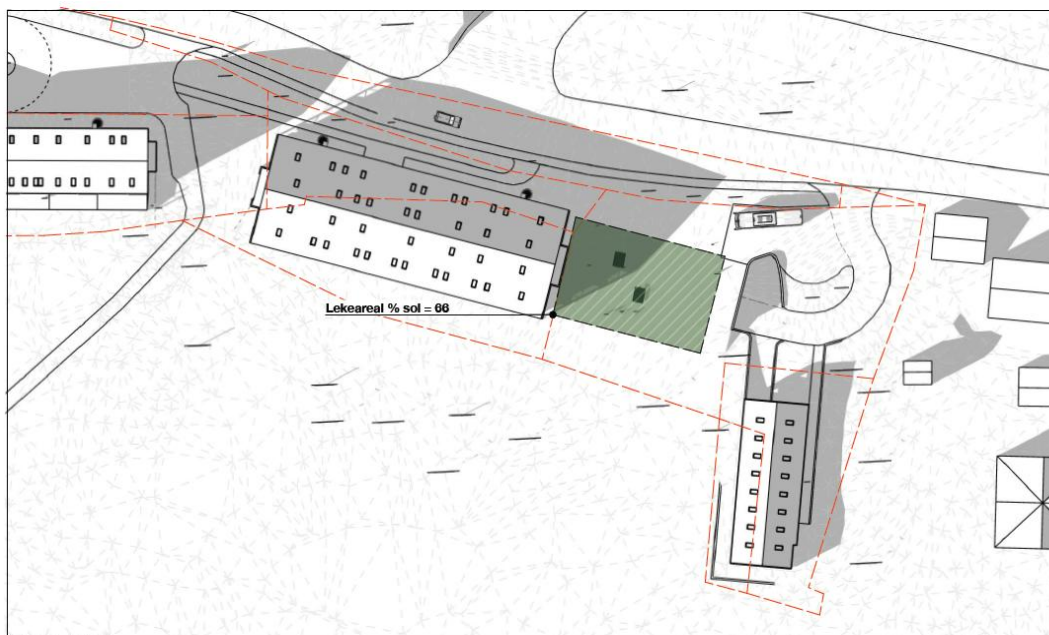
Alle balkonger, med unntak av de som vender mot nord, har tilfredsstillende støynivå. I rapporten presiseres det at støyen kommer fra jernbanen og i hovedsak på natt. Fjerner man støy generert fra

godstog på nattetid er det ingen støy på uteoppholdsarealene rundt nytt bygg mellom kl. 07 og 19 på dagtid (se figur 5-3). Det er derfor ikke nødvendig å skjerme disse utearealene for støy. Støyrapporten anbefaler at det tas hensyn til innendørs lydnivå fra passerende tog på natt, selv om antallet passeringer ikke oversiger kravet på 10 per. nattperiode. Anbefalte bestemmelser i støyrapporten er innlemmet i bestemmelsene til planforslaget. Det er også åpnet for å sette opp støyskjerm innenfor BB og f_AVG1 for å skjerme bygg og uteoppholdsarealer for støy ved behov.

Solforhold

Iht. sol- og skyggeanalyse har mer enn 50 % av arealet sol kl. 15 vårjevndøgn.

Innenfor BB har alt uteoppholdsareal på vest- og sørsiden av nytt bygg sol kl. 15 vårjevndøgn. Felles uteoppholdsareal innenfor BAA3, inkl. lekeplass, er noe påvirket av hotellbygget innenfor samme felt, men det er likevel over 60% av arealet som har sol kl. 15 vårjevndøgn. Planforslaget tilfredsstiller dermed kravene til sol.



21.03 15:00 Figur 5-6. Sol- og skyggeanalyse vårjevndøgn kl. 15. Illustrasjons: Lund & Laastad arkitekter AS.

5.4 Trafikk og Parkering

5.4.1 Parkering for bil og sykkel

Det reguleres seks nye parkeringsplasser i kjeller under nytt boligbygg på felt BB. Dette gir mulighet for at utearealene kan brukes til opphold, lek og grønnsstruktur, noe som styrker kvaliteten på bomiljøet og reduserer behovet for synlig overflateparkering.

Antallet parkeringsplasser i garasjeanlegget på felt BAA3 holdes uendret. Parkeringsanlegget går over to plan, med henholdsvis 60 og 59 parkeringsplasser. I tillegg reguleres det to parkeringsplasser for bil på f_P3, tre parkeringsplasser på f_P4 og fem parkeringsplasser på f_P6.

Tabell 5-2. Parkeringskrav

Størrelse boenhet	Parkeringsplass per enhet (maks)
Inntil 50 m ² BRA	1
50 – 100 m ² BRA	1,5

Over 100 m ² BRA	2
Hotellrom	0,7

I merknad til oppstart ønsker Statsforvalteren at bilparkering til nytt bygg plasseres under bakken, samt at det legges opp til en restriktiv parkeringsdekning. Kommunen har pekt på parkering som en utfordring i området, og administrasjonen har tidligere uttalt at de ønsker en høyere parkeringsdekning enn det som har blitt foreslått gjennom tidligere prosess.

Det er ingen spesifikke krav til bilparkering i KDP Geilo. I Kommuneplanens arealdel 2024-2036 som nå er ute til offentlig ettersyn for 2. gang (merknadsfrist 24.10.2025), er det i utgangspunktet parkeringsareal knyttet til beregning av utnyttelse det er fokusert på. Som hovedregel skal det settes av areal til to parkeringsplasser (36 m²) for enebolig, tomannsbolig, rekkehus og fritidsbolig. Det er ikke nevnt krav for leilighetsbygg.

I dette planforslaget er det satt krav til én parkeringsplass for leiligheter under 50 m², 1,5 parkeringsplasser for leiligheter mellom 50 – 100 m², og 2 for leiligheter over 100 m². Dette samsvarer med det administrasjonen har anbefalt i denne og andre saker på Geilo. For de åtte nye leilighetene utgjør dette samlet 11 parkeringsplasser. I planforslaget reguleres det seks parkeringsplasser i kjeller i nytt bygg. De siste fem plassene skal dekkes av garasjeanlegget under BAA3 etter avtale med Ustedalen hotell.

Tabell 5-3. Antall bilparkeringsplasser og behov

Kategori	Antall bilparkeringsplasser per felt		
BB	6		
BAA3	119		
f_P3	2		
f_P4	3		
f_P6	5		
Totalt antall parkeringsplasser	135		
	Antall enheter	Plasser per enhet	Samlet behov
Fritidsleilighet tilrettelagt for utleie – under 100 m ²	1	1,5	1,5
BB leiligheter inntil 50 m ²	2	1	2
BB leiligheter mellom 50 og 100 m ²	6	1,5	9
Fritidsleilighet over 100 m ²	7	2	14
Hotellrom utleieleiligheter	154	0,7	108
Samlet parkeringsbehov	134,5		

Det skal også etableres sykkelparkering som del av planen. Sykkelparkering skal etableres både ved bygg for bolig og bygg for fritidsbolig. Syklene skal kunne låses til fast installasjon.

5.4.2 Bussparkering

Bussparkering langs Gamlevegen, tilknyttet organisert bussturisme og hotellet, har lenge vært en utfordring som har medført en del uro, støy og utfordringer knyttet til fremkommelighet langs Gamlevegen.

I planforslaget foreslåes det tre felt til bussparkering, f_P1, f_P2, f_P5. Til sammen er det plass til at seks busser parkerer. Det er sikret i bestemmelsene at det kun er busser som kan parkere innenfor feltene.

Felt	Antall
f_P1	3
f_P2	2
f_P5	1

Tabell 5-4. Antall
bussparkeringsplasser

Seks bussparkeringsplasser dekker den organiserte bussturismen til hotellet. Det kan likevel unntaksvis være dager med større pågang.

5.4.3 Trafikale forhold

Kjøreadkomst

Adkomst til BB skjer via eksisterende avkjørsel fra Gamlevegen til garasjeanlegget, via f_V1. Interne kjøreveger for hotellet, f_V2, beholdes. Det samme gjelder manøvreringsareal for busser og servicekjøretøy.



Figur 5-7. Eksisterende situasjon med autovern.

Sikt er sikret i alle avkjørsler. Ved avkjørselen i vest er terrassen til uteserveringen redusert mot nord. Steingjerdet som tidligere gikk langs nordsiden av terrassen erstattes av et rekkverk i glass slik at sikt vestover langs Gamlevegen ivaretas.

Det er plass til varelevering med større varebiler i front av resepsjonen, mellom uteserveringen og f_V2. Varelevering vil ikke være til hinder for sikt mot venstre ut på Gamlevegen. Fordi det er to avkjørsler inn til f_V2 skal det ikke være nødvendig for lastebiler å rygge inne på hotellområdet.



Figur 5-8. Oversikt samferdsel.

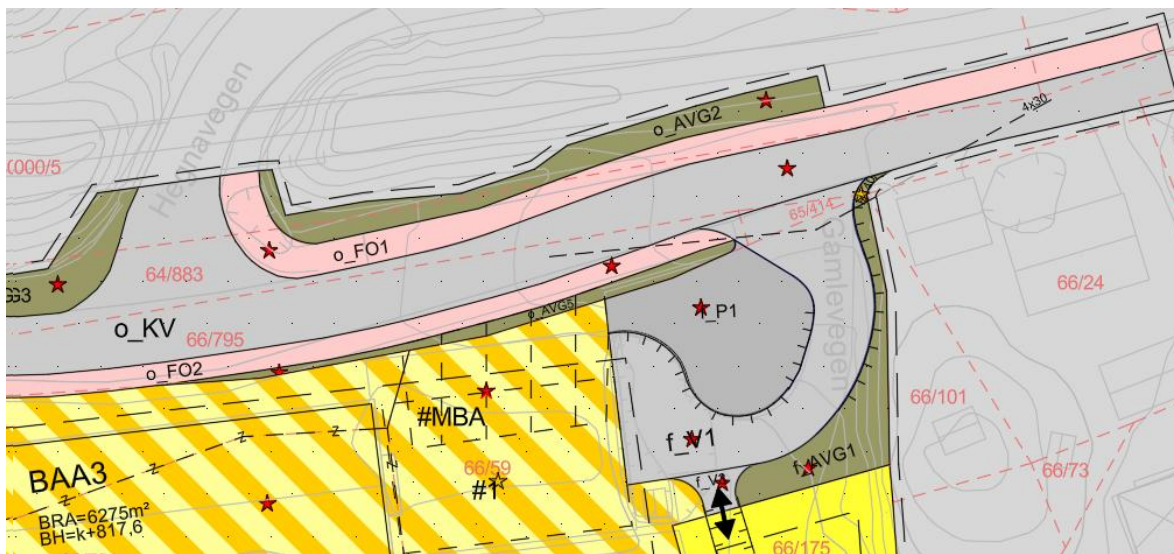
Det reguleres seks bussparkeringsplasser innenfor planområdet, tre innad i hotellområdet. Etter uttale fra Hol brann og redning fjernes dagens bussparkeringsplass mellom BAA1 og BAA2. Samtidig opprettes det en ny bussparkeringsplass vest for BAA3 (f_P5), samt plass til to busser øst for BAA1 (f_P2, se figur 5-8). For å få plass til bussparkeringsplassen vil det være nødvendig å fjerne rundkjøringen inne på hotellområdet, samt flytte det lille bygget med utlufing fra garasjen vest for BAA3.

For å hindre uønsket villparkering reguleres det også parkering for bil innad på hotellområdet. To plasser vest for BAA1 (f_P3), tre plasser ved resepsjonen/BAA2 (f_P4) og fem plasser ved bygg B/BAA2 (f_P6) (se figur 5-8). Disse områdene benyttes alt til parkering av gjester i dag. Ved å regulere de sikrer man fortsatt bruk, samt at det blir tydelig hvor og hvor mange bilparkeringsplasser det er.

Myke trafikanter

I dag går det et autovern langs gangarealet under jernbanebroen for å skjermje myke trafikanter. Like etter autovernet er det skiltet overgangsfelt, men uten markering i vegbanen. Autovernet stopper brått etter broen, slik at skillet mellom trafikk og myke trafikanter er utydelig. Dette skaper en lite hensiktsmessig og i verste fall trafikksikker situasjon. Langs nordsiden av Gamlevegen reguleres det derfor fortau fra jernbanebroen mot Geilo sentrum. Fortauet skal etableres med kantstein slik at det ligger høyt enn vegbanen for å skille trafikk fra myke trafikanter. Grepene styrker sikkerheten til myke trafikanter langs Gamlevegen og starten av Hegnavegen.

Det anbefales samtidig at autovernet fjernes eller forlenges øst langs Gamlevegen for å gi en mer logisk og sikker overgang mellom fotgjenger- og biltrafikk. Dette vil bidra til bedre trafiksikkerhet og bedre flyt for alle trafikanter.



Figur 5-9. Illustrasjonen viser Gamlevegen med nytt fortau langs nordsiden, utvidet avkjørsel mellom Gamlevegen og f V1 for at bussene skal kunne kjøre rett inn/ut, samt ny avkjørsel til garasje i nytt bygg, f V3.

Trafikkmengde

I henhold til statens vegvesen sin håndbok V-713 er normal turproduksjon fra en bolig 3,5 bilbevegelser pr døgn, med en variasjon fra 2,5 til 5. Det beregnes 4,5 for eksisterende hus på BB, som enebolig i en distriktskommune. For mindre sentrumsorienterte leiligheter med begrenset parkering etter utbygging beregnes det 3 bilbevegelser per leilighet per døgn. Dette utgjør en ÅDT på 24 i avkjørsel mellom Gamlevegen og f_V1 etter realisering av plan, noe som er en økning på $24 - 4,5 = 19,5$. En økning i ÅDT på 19,5 ansees som marginalt sett i sammenheng med antall fritidsleiligheter, utleieleiligheter, hotellrom og ansatte tilknyttet Ustedalen hotell.

5.4.4 Tilgjengelighet for brann- og redningsvesen

Det er god tilgjengelighet til bygget for brann- og redningsmannskap. Det er lagt opp til kjørbar adkomst og oppstillingsplass for brannvesenets kjøretøy, og til preakseptert adkomst til sjekk av hulrom. Angrepsveg er definert via parkeringskjeller. Det er sikret uttak for slukkevann innenfor en avstand på 50 m fra inngang til garasje. Det er ikke krav om heis i bygget, men bygget inkl. underliggende p-kjeller skal fullsprinkles. Alle boenheter over bakkeplan får tilgang til ett trapperom via svalgang, samt evakueringsmulighet via balkonger. Øverste plan i leiligheter over to plan får rømning via intertrapp.

5.5 Universell utforming

Prinsippene om universell utforming skal følges for hele planområdet. De generelle kravene er sikret i TEK17 og plan- og bygningsloven, og er ikke spesifisert nærmere i denne planen.

Fra uteoppholdsarealene på vestsiden av nytt bygg på BB og opp til felles uteoppholdsareal over garasjeanlegget på BAA3, skal det anlegges en universelt utformet gangveg. Gangvegen er vist på illustrasjonsplanen. Dette sikrer at alt uteoppholdsareal som skal benyttes av beboerne i BB er universelt tilgjengelig. Krav om gangveg er lagt til i bestemmelsene med rekkefølgekrav.

5.6 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er utarbeidet en VA-rammeplan for tiltaket av Kalvenes VVS i 2017. Planen redegjør for løsninger knyttet til vannforsyning, spillvann og overvannshåndtering i forbindelse med etablering av nytt boligbygg.

Vannforsyning:

Planområdet er tilknyttet kommunal vannledning med dimensjon Ø225 mm, hvor det allerede er etablert stikkledninger for nytt boligbygg. Vannforsyningen til de nye boenhetene vil ivaretas gjennom etablering av private ledninger fra eksisterende stikkledning og frem til byggets veggliv.

Brannvannsdekning for planområdet er ivaretatt gjennom tidligere omlegging av kommunal vannledning. Det er etablert kum med uttak for brannslukking like nordvest for nytt bygg, hvilket sikrer tilstrekkelig kapasitet i henhold til kommunale krav.

Spillvann:

Området betjenes av kommunal spillvannsledning med dimensjon Ø200 mm, hvor stikkledninger for nytt boligbygg er etablert. Nye private spillvannsledninger føres frem til veggiv og tilknyttes eksisterende stikkledning. For de planlagte boligbygg er det beregnet en maksimal spillvannsmengde (Qmaks) på 3,0 l/s.

Overvann:

Overvannshåndteringen er planlagt med lokal infiltrasjon og fordrøyning, i samsvar med «Retningslinjer for overvannshåndtering i Hol kommune». Planområdet befinner seg i skrått terreng som faller fra øst mot vest. Dagens situasjon omfatter en enebolig med drenering av et begrenset uteareal.

I ny situasjon vektlegges det å bevare grønne kvaliteter samtidig som området tilrettelegges for boligformål. Passasjer og åpne arealer mellom byggene bidrar til å ivareta grønnstruktur. Utbyggingen vil innebære økt andel tette flater, og dermed større og raskere avrenning. Det etableres fordrøyningsløsning som sammen med infiltrasjon til grunnen skal sikre en robust overvannshåndtering. Detaljprosjektering vil bli gjennomført i forbindelse med byggesøknad.

Det eksisterer en kommunal overvannsledning med dimensjon Ø300 mm, der stikkledning for nytt boligbygg er etablert. Private overvannsledninger fra bebyggelsen tilkobles denne stikkledningen. Tilførsel av overvann til det kommunale overvannsnettet dimensjoneres slik at påslipp ikke overstiger de rammene Hol kommune har fastsatt.

5.7 Renovasjon

Etter utvidelse av hotellet med nytt bygg innenfor BAA3 er det etablert nedgravde containere med hentesystem. Containerne er plassert i tilknytning til fortauet langs Gamlevegen, på vestsiden av

hotellbygget på BAA3, ca. 100 m fra felt BB. Beboerne i nytt boligbygg vil ha sikker og universelt utformet tilkomst til renovasjonsområdet.

5.8 Kulturmiljø og kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner eller nyere tids kulturminner innenfor planområdet i Riksantikvarens database «Askeladden». På eiendommen hvor det er planlagt tiltak står det i dag en enebolig og en bod/skur. Eiendommen er alt planert og opparbeidet. Det er lite sannsynlig at det er kulturminner innenfor tiltaksområdet.

Det er sikret i bestemmelsene at dersom det gjøres funn av kulturminner skal arbeidet stoppes umiddelbart jf. Kulturminneloven § 8.2.

Ny bebyggelse skal tilpasses omgivelsene og nærliggende bebyggelse i utforming, materialvalg, takform og fargebruk.

5.9 Natur

I alle saker som berører økosystemer, naturtyper og arter, krever Naturmangfoldlovens § 7 at vurderingene og vektleggingen i §§ 8-12 fremgår i saken.

I Naturmangfoldlovens (NML) § 8 stilles det krav til at kunnskapsgrunnlaget for offentlige avgjørelser som kan ha innvirkning på biologisk mangfold skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Kunnskapsgrunnlaget er basert på foto og karttjenester på nett. Utbyggingens påvirkning på naturverdier må ses i sammenheng med at eiendommen allerede er utbygd. I motsetning til utbygging av et urørt område. På bakgrunn av dette vurderes kunnskapsgrunnlaget å være tilstrekkelig.

Ifølge NML § 9 skal ikke mangel på kunnskap bli brukt som grunn for å utsette eller unnlate forvaltningstiltak. Føre-var-prinsippet skal benyttes når man ikke har tilstrekkelig kunnskap til å vite hvilke virkninger et tiltak kan ha for naturmiljøet.

- Det er registrert noen sårbare arter (fugl) innenfor planområdet: gulspurv, fiskemåke, horndykker, taksvale og stær. Ingen av observasjonene er gjort innenfor nytt tiltaksområde.

Grunnet dagens bruk vurderes eiendommen å ha svært lite potensiale for å huse truede arter. Det er heller ingen betydningsfulle habitat eller økosystem innenfor planområdet. Det er lagt inn en bestemmelse om at dersom det registreres fremmede arter innenfor planområdet skal det håndteres slik at det unngås spredning i eller utenfor planområdet.

Etter § 10 i NML skal påvirkning av et økosystem vurderes ut fra den samla belastningen et økosystem er eller vil bli utsatt for.

- Planområdet er et allerede etablert med hotell og enebolig.
- Ustedalsfjorden, med store åpne randsoner, ligger over 350 m sør for planområdet.

Forslagsstiller er klar over at kostnad ved miljøskade skal bæres av tiltakshaver jf. § 11 i NML. Kostnader ved å hindre eller avgrense skade vil si alle kostnader ved forebyggende eller gjenopprettende tiltak. Jf. § 12 skal tiltakshaver unngå eller avgrense skader på naturmangfoldet så langt som mulig.

Det vurderes at tiltaket ikke vil ha negative konsekvenser for naturmangfoldet.

5.10 Barn og unge

Det skal bygges ny lekeplass innenfor planområdet. Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til opparbeidingen. Det samme gjelder fortau langs nordsiden av Gamlevegen. Fortauet vil knytte seg til fortauet langs Hegnavegen, som vil skape et sammenhengende trygt tilbud for barn og unge helt inn til Geilo sentrum.

5.11 Skred og flom

Iht. NVE Atlas er det kun en svært liten del av Gamlevegen helt øst på planområdet som berøres av aktsomhetsområde for snøskred og aktsomhetsområde for jord- og flomskred (se figur 5-7). Tiltaksområdet på gbnr 66/173 og 66/175 er ikke berørt av aktsomhetsområdene. Det planlegges derfor ingen tiltak knyttet til skred og flom i forbindelse med planarbeidet.



Figur 5-10. Venstre: Illustrasjonen viser planområdet og sone for aktsomhetsområde snøskred. Høyre: Illustrasjonen viser planområdet og aktsomhetsområde for flom- og jordskred. Begge aktsomhetsområdene er godt utenfor nytt tiltaksområde på BB, men berører så vidt innom planområdet/Gamlevegen i øst.

5.12 ROS-analyse

En økt utnyttelse av området vil ikke medføre økt fare for områdene rundt, ei heller for eiendommene i planområdet. Forhold som bør vurderes med hensyn til forebyggende eller risikovurderende tiltak (gult risikonivå) blir håndtert i planforslaget, eller stilt krav til at håndteres videre som en del av byggesaken.

Etter tiltak er risikonivået for alle temaer, med unntak av brann og trafikkulykke, satt til grønt.

Hending/situasjon	Tema	Risiko før tiltak			Risiko etter tiltak			Kommentar/tiltak
Radon	Liv og helse, miljø, Materielle verdier							Teknisk forskrift (TEK) stiller krav til tiltak mot radon i alle bygninger for langvarig opphold.
Støy	Liv og helse, miljø, Materielle verdier	10	5	5	5	5	5	Støyreducerende tiltak i bygge- og anleggsperioden. Støyskjerming av nytt bygg og uteoppholdsarealer ved behov.
Trafikkulykke	Liv og helse, miljø, Materielle verdier	10	5	10	8	4	8	Nytt opphøyet fortau og endret autovern. Sikt er sikret i alle avkjørsler
Brann	Liv og helse, miljø, Materielle verdier	6	6	6	6	6	6	Kum med uttak for brannslukking like ved nytt bygg. Tiltak mot brann er hjemlet i bygge- og brannforskrifter.

5.13 Rekkefølgebestemmelser

Det foreslås rekkefølgebestemmelser knyttet til offentlig og privat infrastruktur med krav til opparbeiding av fortau, bussparkering og private adkomstveger. Videre skal lekeplassen på BAA3, samt universelt utformet gangveg mellom nytt boligbygg og lekeplassen, være etablert før bebyggelsen på BB tas i bruk. Eventuelle støyskjermingstiltak skal også være etablert før bebyggelsen tas i bruk.

6 Kilder

Tettstedsanalyse Geilo

<https://www.hol.kommune.no/siteassets/dokumenter-hol/plan-og-utvikling/planer-og-bestemmelser/kommuneplaner/kommuneplaner/tettstedsanalyse-geilo-1.pdf>

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. 2017. Samfunnssikkerhet i kommunens planlegging – metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen. Veileder.

NVE - Kartbasert veileder for reguleringsplan

<https://nve.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=66271d2e94014aff80fc065a18ad1f50>

Kulturminner

www.askeladden.ra.no