



Detaljregulering for Gamlevegen - 1. gangs behandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
25/26	Utvalg for plan og utvikling	12.03.2026

Rådmannens innstilling

Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10, å legge forslag til detaljregulering for Gamlevegen ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Plankart

1. Planen utvides med kjøreveg areal i nordvest med sikring av en 'møteplass' for bil.

Reguleringsbestemmelser

2. Punkt 3.1.1.5. endres til: '*Parkeringsplasser for boliger skal kun løses innenfor felt BB. Parkeringsplasser for kombinert fritidsbebyggelse og hotell skal løses innenfor felt BAA1, BAA2 og BAA3.*'
3. Nytt punkt 3.1.2.3: '*Det tillates ikke ytterlige tiltak på eller ved terrassen i nord som kan forringe sikt.*'
4. Punkt 3.1.4.1. endres til: '*Det tillates maks. åtte leiligheter.*'
5. Nytt punkt 4.2.2: '*Møteplass for bil skal ikke benyttes til parkering.*'
6. Nytt punkt 7.3: '*Bussparkering felt f_P1, f_P2, f_P5 skal anlegges før det gis ferdigattest for felt BAA1, BAA2 og BAA3.*'

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 25/2026 i møte den 12.03.2026

Behandling

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10, å legge forslag til detaljregulering for Gamlevegen ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Plankart

1. Planen utvides med kjøreveg areal i nordvest med sikring av en 'møteplass' for bil.

Reguleringsbestemmelser

2. Punkt 3.1.1.5. endres til: *'Parkeringsplasser for boliger skal kun løses innenfor felt BB.*

Parkeringsplasser for kombinert fritidsbebyggelse og hotell skal løses innenfor felt BAA1, BAA2 og BAA3.'

3. Nytt punkt 3.1.2.3: *'Det tillates ikke ytterlige tiltak på eller ved terrassen i nord som kan forringe sikt'.*

4. Punkt 3.1.4.1. endres til: *'Det tillates maks. åtte leiligheter.'*

5. Nytt punkt 4.2.2: *'Møteplass for bil skal ikke benyttes til parkering'.*

6. Nytt punkt 7.3: *'Bussparkering felt f_P1, f_P2, f_P5 skal anlegges før det gis ferdigattest for felt BAA1, BAA2 og BAA3'.*

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling.

Vedlegg

- 1 Forslag til reguleringskart_A3 format_datert 17.02.2026
- 2 Bestemmelser datert 06.02.26
- 3 Planbeskrivelse datert 06.02.26
- 4 ROS-analyse datert 06.02.26
- 5 Illustrasjonsplan datert 03.02.26
- 6 Sol- og skyggeanalyse datert 29.09.25
- 7 Innkomne merknader_samlet
- 8 Brannotat datert 07.11.25
- 9 Merknadsskjema datert 01.10.25
- 10 Brannkonsept datert 31.05.17
- 11 Perspektiver datert 07.04.17
- 12 VA-plan datert 22.05.17
- 13 Støyrapport datert 06.04.20

Saksopplysninger

Planforslaget regulerer dagens situasjon for Ustedalen Hotell, inkludert eksisterende bygningsmasse samt det etablerte parkeringsanlegget under hotellet. Videre legger planen til rette for oppføring av et nytt boligbygg øst for hotellet, planlagt med to etasjer pluss loft, samt kjeller. Boligbygget plasseres innenfor gbnr. 66/173 og 66/175, på østsiden av hotellet. Det foreslås også tiltak for å forbedre bussparkeringen tilknyttet hotellet.

I samme forbindelse oppdateres gjeldende reguleringsformål slik at de samsvarer med faktisk bruk. Det vises til omtale av forholdet til gjeldende reguleringsplan nedenfor, herunder endringer i bruksareal (BRA) for felt BAA3 (Bygg D). Bygg D ble midlertidig stengt i 2018, bl.a. som følge av en ulovlig ekstra etasje ('gulv på hanebjelkelaget over loftet'). Kommunen har per i dag ikke gitt ferdiggattest for feltene BAA1, BAA2 og BAA3.

Forhold til overordnet plan

Eiendommene gbnr 66/173 og 66/175 ligger under formålet «Erverv/Turistbedrift» i kommunedelplanen fra 2010, i likhet med Ustedalen Hotell i vest. I forslag til ny kommuneplan i 2025 ble de to eiendommene, gbnr 66/173 og 175, avsatt til boligformål. Planforslaget gjenspeiler derfor arealstrategi for området.

Gjeldende reguleringsplan

Detaljregulering Ustedalen Hotell, vedtatt 28.09.2016, tilrettelegger for 'kombinert bebyggelse og anleggsformål' og da uten eksisterende bolig på gbnr. 66/175 (Gamlevegen 22, se figur 1-2 under). Planforslaget videreføre vedtatt plan fra 2016, med noen unntak:

1. Justering av utnyttelsesgraden til BAA3 ('bygg D'), se under.
2. Mindre justering av utformingen av f_P1 for å sikre plass til at tre busser kan parkere.

3. 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.

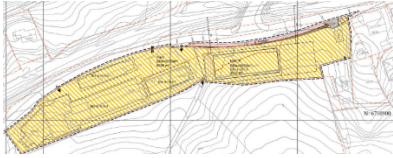


Fig. 1 Gjeldende plan fra 2016

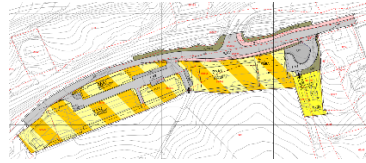


Fig. 2 Forslag til plankart

Planbeskrivelsen redegjør for at utnyttelsesgraden for Bygg D i den vedtatte planen fra 2016 ble angitt til 6 070 m² BRA som følge av en feilberegning av arealet. Ved gjennomgang av plantegningene fra 2016 og «as built»-tegningene fra 2019, har planfremmer avdekket at differansen mellom regulert areal og faktisk areal utgjør 81 m², mens plantegningene utgjør 64 m². Under oppføring av bygg D ble det etablert gulv på hanebjelkelaget over loftet samt et inspeksjonsrom. Dette medførte også en økning i byggets BRA utover det som var regulert. Planfremmer opplyser at disse forholdene ble tilbakeført kort tid etter, herunder fjerning av både gulv på hanebjelkelaget og den tilhørende trappen.

Endring av reguleringsplan for Geilo Sentrum Vest, vedtatt 26.05.05.

Tidligere plan på området var en eldre plan vedtatt i 1995, og reguleringsendringen i 2005 gjaldt deler av området. Krysset mellom Gamlevegen og Hegnavegen ble vedtatt endret, og planforslaget inkluderer krysområdet slik planlagt i 2005 (se figur 2 over). Et rekkefølgekrav angående bygging av fortau langs andre siden av Gamlevegen i nordvest i derfor videreført fra gjeldende reguleringsplan i 2016.

Miljøkonsekvenser

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven § 8-12 er lagt til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet, og det vises til planbeskrivelsen pkt. 5.9. Det er registrert noen sårbare arter (fugl) innenfor planområdet, men 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 lagt inn en bestemmelse om at dersom det registreres fremmede arter innenfor planområdet skal det håndteres slik at det unngås spredning.

Helse-/miljø og beredskapsforhold

Som omtalt nedenfor er saken drøftet med både Teknisk etat og Hol brannvesen. Det planlagte tiltaket for forbedret parkering for biler og busser skal ikke redusere fremkommeligheten verken langs Gamlevegen eller internt mellom hotellbygningene. Det vises til vedlagte VA-plan og brannkonsept, samt forslag til rekkefølgebestemmelse som sikrer at tilknytning til offentlig VA skal være godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse for det nye boligbygget. Det vurderes at adkomsten frem til boligbebyggelsen vil være tilfredsstillende for rednings- og slukkemannskap ved en uønsket hendelse. Videre vurderes foreliggende VA-plan som tilstrekkelig for planens formål.

Et tidligere planforslag la opp til bussparkering sentralt i hotellområdet, mellom Bygg A og B. Dette ble imidlertid tatt ut av planen etter innspill fra Hol brannvesen desember 2025.

Fremkommeligheten til og fra Gamlevegen i vest vurderes allerede som utfordrende, og det bør ikke legges til rette for løsninger som ytterligere forverrer denne situasjonen.

Økonomiske konsekvenser

Dersom kommunen ønsker å følge opp at de foreslåtte parkeringsfeltene faktisk 'skal benyttes' til angitt formål, vil en tilsynsbasert oppfølging medføre administrative konsekvenser. Kommunen må da selv dekke ressursbruk knyttet til befarings og kontroll. Teknisk etat påpeker videre at en eventuell ny møteplass for biler nordvest for Gamlevegen bør merkes opp. Kostnader knyttet til slik oppmerking må i så fall dekkes av Hol kommune.

Vurdering

Formålet med planarbeidet er å regulere og formalisere dagens situasjon, herunder eks. bygningsmasse, samt å forbedre parkeringsdekningen. Parkeringsbehov skal som hovedregel dekkes på egen eiendom, med mindre det foreligger en skriftlig avtale som gir rett til bruk av annen eiendom. Det foreligger per i dag ingen avtale som gir adgang til å benytte kommunens eiendom langs Gamlevegen til parkering (se omtale nedenfor).

Parkering på kommunal eiendom langs Gamlevegen

Det vises til vedlagt planbeskrivelse, hvor det fremgår at det nordvest for planområdet ligger en gruset plass langs Gamlevegen som ofte benyttes av hotellets gjester. Denne plassen har kapasitet til om lag 9 biler (jf. figur 3). Planfremmer anfører at det ikke skal være nødvendig for gjester å benytte denne grusplassen, ettersom planen regulerer totalt 135 plasser. Rådmannen har på denne bakgrunn drøftet forholdet med Teknisk etat som grunneier.



Fig. 3 Gruset plass, 'mollok' til høyre

Teknisk etat ønsker ikke at arealet nord for Gamlevegen benyttes til parkering, og påpeker at hotellets parkeringsbehov må løses innenfor egen eiendom. Dersom området brukes til parkering, kan dette skape utfordringer for kommunens brøyting langs Gamlevegen. Det har derfor vært drøftet om planen bør formalisere eller regulere arealet, også sett i sammenheng med renovasjonspunktet («mollok») som ligger på motsatt side av veien (jf. figur 3). En løsning med fysisk avsperring av arealet vurderes som uegnet, ettersom dette kan forringe fremkommeligheten. Etter dialog med Teknisk etat anbefaler rådmannen at arealet sikres som møteplass for biler, og ikke benyttes til parkering. Se illustrasjon i figur 4.

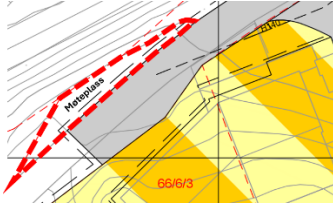


Fig. 4 Anbefalt møteplass

Forbedret parkeringsdekning

Som det fremgår av planbeskrivelsen har bussparkering langs Gamlevegen over tid vært en betydelig utfordring, med påfølgende uro, støy og redusert fremkommelighet. Når det gjelder bilparkering, vurderer rådmannen det som hensiktsmessig, slik det er foreslått, å detaljregulere faktiske forhold. Befaring viser tydelig at «parkering forbudt»-skilting flere steder rundt hotellet ikke er tilstrekkelig, særlig ved de foreslåtte parkeringsfeltene P4 og P6, hvor kjøretøy ofte parkeres til tross for skilting. Befaringen gir videre inntrykk av at både gjester og hotellets egne kjøretøy ønsker å parkere så nært hovedinngangen som mulig, inkludert på arealet som fungerer som varemottak rett foran resepsjonen.

For å etablere de foreslåtte bussparkeringsfeltene P2 og P5 vil det være nødvendig å fjerne rundkjøringen inne på hotellområdet, samt flytte det lille bygget som huser utluftingen fra garasjen vest for BAA3 (jf. figur 5, omtrent plassering av P5). Rådmannen anbefaler derfor, i tråd med sin innstilling, at kommunen bør sikre anleggelse av bussparkering med et hensiktsmessig innslagspunkt siden felt BAA1, BAA2 og BAA3 har ikke fått ferdigattest. Rådmannen vil komme tilbake til felt P5 ved 2. gangs behandling, ettersom kommunen må hensynta innspill fra offentlig ettersyn, bl.a. naboeiendommen i sør (Søre Fossgård m.fl.).



Fig. 5 Plassering av 'P5'

Spørsmålet er om planens hovedgrep for parkering vil kunne bidra til å bedre dagens situasjon. Regulering av buss- og bilparkering, kombinert med foreslåtte bestemmelser om at parkeringsfeltene *skal benyttes* som angitt, forutsetter imidlertid oppfølging fra hotellets side, ettersom parkeringsarealene ligger på hotellets egen eiendom. Rådmannen vurderer at fysiske tiltak, som inngjerding eller avsperringer for å forhindre villparkering, ikke er ønskelige da slike tiltak kan hindre brannvesenets fremkommelighet ved utrykning.

Som omtalt ovenfor innebærer løsningen fortsatt et element av tilsynsbasert oppfølging. Kommunen må likevel foreta en avveining mellom ulike hensyn i dagens parkeringssituasjon, og planen bør tilrettelegge for en realistisk og håndhevbar løsning, samtidig som fremkommelighet for brannvesenet ivaretas. Planfremmer har bekreftet at det ikke skal være nødvendig for gjester å benytte grusplassen nord for Gamlevegen, gitt den foreslåtte parkeringsdekningen.

Rådmannen anbefaler derfor, i tråd med sin innstilling, at parkeringsbehovet skal løses innenfor tiltakshavers egen eiendom (dvs. felt BAA1-BAA3). Det vil fortsatt være en risiko for at gjester velger å parkere nærmest hovedinngangen, og at busser parkerer langs

Gamlevegen. Likevel vurderes det som positivt at planen legger til rette for et forbedret og tydeligere parkeringssystem som kan bidra til å redusere dagens utfordringer.

Parkeringsbehov boligbygg

Det er i dag underdekning av parkeringsplasser i området, noe som medfører utfordringer for utrykningskjøretøy når både biler og busser parkerer langs Gamlevegen. Rådmannen vurderer derfor at det er en klar fordel at parkeringsbehovet for det nye boligbygget løses innenfor areal avsatt til boligformål, slik at tiltaket ikke bidrar til ytterligere press på parkeringsarealene innenfor hotellformålet.

Rådmannen anbefaler derfor, i tråd med sin innstilling, at parkeringsbehovet for det nye boligbygget skal dekkes fullt ut innenfor eget formål. Videre anbefales det å fastsette et maksimalt antall boliger, ettersom det kan være hensiktsmessig å redusere antall boenheter eller boligstørrelser for å sikre at parkeringskravet kan oppfylles innenfor boligformålet.

Terrasse i nord, tilknyttet uteserveringen

På nordsiden av hotellet ligger det en terrasse som er tilknyttet uteserveringen, og som tidligere har vært etablert på kommunens eiendom (jf. figur 6). Planforslaget vil formalisere og regulere denne. Planfremmer viser til at et steingjerde langs nordsiden av terrassen tidligere hindret sikt i avkjørselen til hotellet, og at denne delen av terrassen nå er fjernet.



Fig. 6 Terrassen i dag

Det foreslås i planbeskrivelsen at steingjerdet erstattes med et rekkverk i glass som skal ivareta siktforholdene. Rådmannen vurderer likevel at selve terrasseutformingen fortsatt kan innebære risiko for redusert sikt, særlig fordi området ved hovedinngangen også fungerer som varemottak. Dersom varebiler velger å rygge inn fra Gamlevegen, vil dette ytterligere forsterke behovet for gode siktforhold og sette området under ytterligere press.

Rådmannen kan ikke se at det er hensiktsmessig å etablere et rekkverk langs ytterste grense av terrassen. Det vurderes som mer formålstjenlig å redusere attraktiviteten for sitteplasser nærmest Gamlevegen, ettersom slik bruk potensielt kan forringe siktforholdene. Sitteplasser bør derfor plasseres lengst mulig vekk fra veien. En tilsynsbasert løsning, hvor kommunen pålegges å følge opp hvordan terrassen faktisk benyttes, anses ikke som hensiktsmessig og anbefales ikke av rådmannen. Rådmannen anbefaler derfor, i tråd med sin innstilling, at det ikke tillates ytterligere tiltak på eller ved terrassen i nord som kan forringe sikten.

Planbeskrivelsen redegjør også for et forhold som ikke tidligere har vært avklart med berørte grunneiere: En del av terrassen har strukket seg om lag 0,5 meter over grensen til naboeiendommen i sør, gbnr. 66/6. Tiltakshaver har undersøkt forholdet og besluttet å fjerne den delen av terrassen som lå utenfor egen eiendom i 2025.

Støy

Den vedlagte støyrapporten anbefaler at det tas hensyn til innendørs lydnivå fra passerende tog om natten, selv om antallet togpasseringer ikke overstiger kravet på 10 per nattperiode. De anbefalte bestemmelsene i støyrapporten er innarbeidet i planforslaget. Det åpnes også for etablering av støyskjerm innenfor områdene BB og f_AVG1 for å skjerme bygninger og uteoppholdsarealer mot støy ved behov. Rådmannen vurderer at støyforholdene er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget, og at det er hensiktsmessig at støyforholdene redegjøres nærmere i forbindelse med senere byggesøknad.

Uteoppholdsareal og lekeareal

Planen sikrer etablering av felles uteoppholdsarealer mellom det nye boligbygget og eksisterende hotell. Det tilrettelegges for private uteplasser i form av balkonger og terrasser. Uteområdene knyttes til eksisterende adkomst- og oppholdsarealer på hotelltomten gjennom gangveger og naturlige forbindelser. Det vises til vedlagt sol- og skyggeanalyse, som dokumenterer tilfredsstillende solforhold og skjerming for de planlagte utearealene.

Innkomne nabomerknader fra oppstartsvarsling

Innkomne merknader er kommentert i vedlagt merknadsskjema. Innspill knytter seg bl.a. til bekymringer om økt trafikk, strøkskarakter, byggets omfang samt estetiske forhold. Planfremmer redegjør for at det nye boligbygget vil bli om lag 2,0–2,4 m høyere enn eksisterende enebolig på tomten. Samtidig påpekes det at bebyggelsen øst for planområdet har mønehøyder som ligger om lag 3–5 m høyere enn foreslått mønehøyde. Videre fremgår det at bygget vil ligge lavere i terrenget enn den omkringliggende bebyggelsen og delvis vil skjermes av terrengformen sett fra øst. Det vises til figur 7-8 nedenfor.



Fig. 7 Boligbygg fra nordøst



Fig. 8 Boligbygg fra sørvest

Trafikkforhold langs Gamlevegen i øst

Et rekkefølgekrav om bygging av fortau langs nordsiden av Gamlevegen i nordøst er videreført fra gjeldende reguleringsplan. Planfremmer anbefaler samtidig at autovernet enten fjernes eller forlenges østover langs Gamlevegen for å sikre en mer logisk og trafiksikker overgang mellom fotgjenger- og biltrafikk. Tiltaket – både eventuell justering av autovern og etablering av fortau – forutsetter avtale med Hol kommune, og rådmannen vil komme tilbake til dette i forbindelse med 2. gangs behandling.

Planfremmer legger også til rette for et midlertidig bygge- og anleggsområde innenfor egen eiendom, angitt som bestemmelsesområde #MBA i forslag til plankart.