

RAPPORT

Stedsanalyse – detaljregulering av Trekant-området på Geilo

OPPDRAKSGIVER

Hol kommune

EMNE

Stedsanalyse

DATO / REVISJON:

06.02.2025 / 00

DOKUMENTKODE:

10254814-01-PLAN-RAP-001



Dette dokumentet har blitt utarbeidet av Multiconsult på vegne av Multiconsult Norge AS eller selskapets klient. Klientens rettigheter til dokumentet er gitt for den aktuelle oppdragsavtalen eller ved anmodning. Tredjeparter har ingen rettigheter til bruk av dokumentet (eller deler av det) uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra Multiconsult. Enhver bruk av dokumentet (eller deler av det) til andre formål, på andre måter eller av andre personer eller enheter enn de som er godkjent skriftlig av Multiconsult, er forbudt, og Multiconsult påtar seg intet ansvar for slikt bruk. Deler av dokumentet kan være beskyttet av immaterielle rettigheter og/eller eiendomsrettigheter. Kopiering, distribusjon, endring, behandling eller annen bruk av dokumentet er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Multiconsult eller annen innehaver av slike rettigheter.

RAPPORT

OPPDRA	Detaljregulering av Trekant-området på Geilo	DOKUMENTKODE	10254814-01-PLAN-RAP-001
EMNE	Stedsanalyse	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRA	Hol kommune	OPPDRA	Marit Askbo
KONTAKT	Ola Toftdahl	UTARBEIDET AV	Kristine Heggheim og Anders Rudlang
		ANSVARLIG ENHET	Multiconsult Norge AS

SAMMENDRAG

Rapporten utgjør en tematisk stedsanalyse for detaljregulering av området Trekanten i Geilo sentrum, og er utarbeidet som et illustrasjonsvedlegg til utarbeidet planinitiativ for oppstartsmøte hos kommunen.

00	06.02.2025	Første utgave av stedsanalyse	Kristine Heggheim	Anders Rudlang	Marit Askbo
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. INNLEDNING	5
Bakgrunn og hensikt	5
Om stedsanalysen	5
Foreslått planområde	6
Eksisterende eiendomsstruktur	7
2. Overordnede planer og føringer	8
Kommunedelplan for Geilo	8
Nytt kommuneplanforslag for Hol kommune	9
Reguleringsplaner	10
3. Utvikling over tid	11
4. Veistruktur og kollektiv transport	12
5. Trafikk	13
6. Grønnstruktur og naturmangfold	14
7. Bebyggelsesstruktur	15
8. Bygningsfunksjoner	16
9. Bygningshøyde	17
10. Kulturminner	18
11. Kultur	19
12. Målpunkter og forbindelser	20
13. Terreng	21
14. Overvann	22
15. Aktsomhetsområde for flom	23
16. Aktsomhetsområde for jord- og flomskred og snøskred	24
17. Støy	25
18. Samlet stedsanalyse	26

1 INNLEDNING

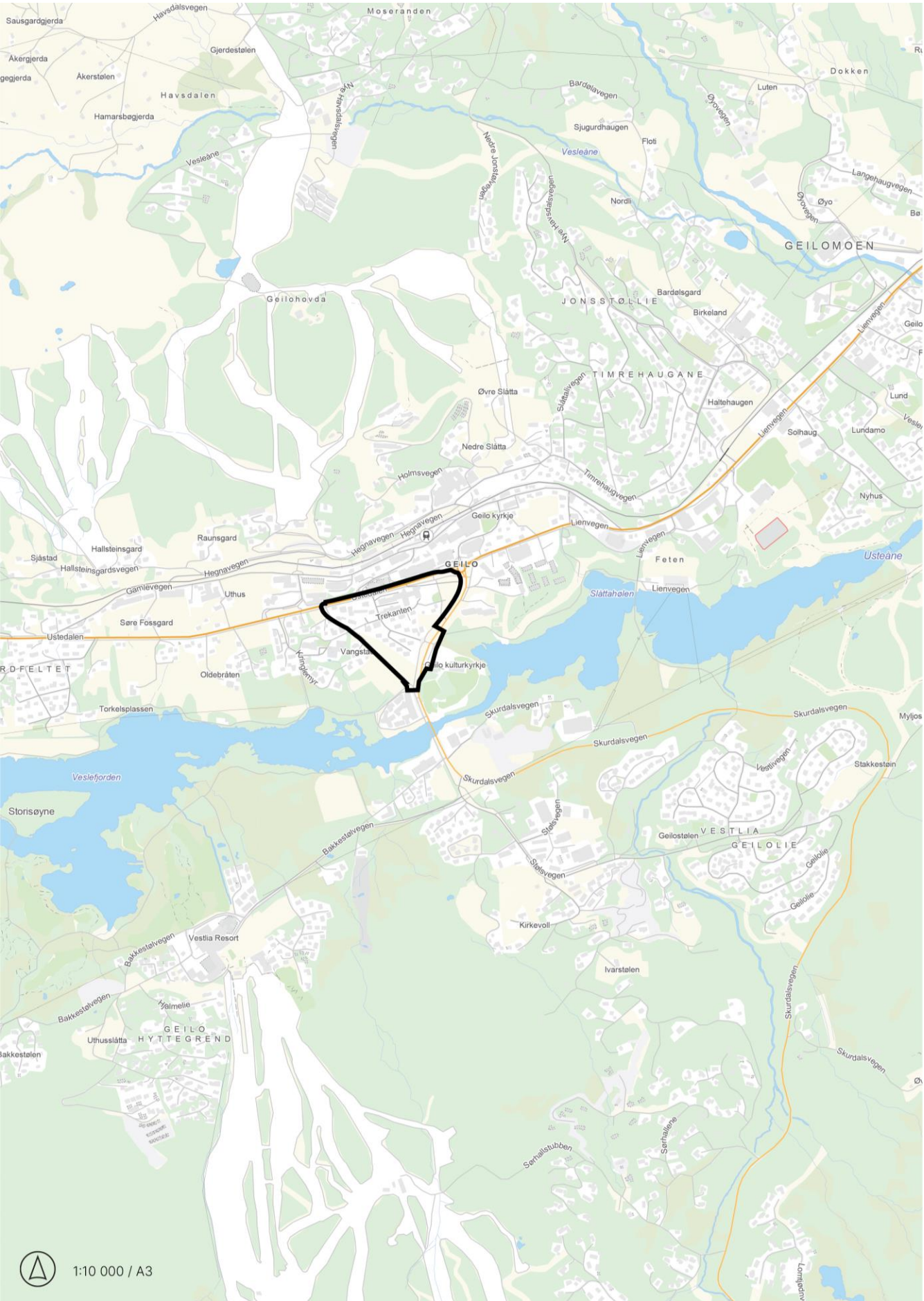
Bakgrunn og hensikt

Hol kommune skal regulere området Trekanten i Geilo sentrum for plassering av beredskapssenter. Senteret er planlagt å huse brannvesen, ambulanse, politi og andre helse- og omsorgstjenester i Hol kommune. Fremtidige behov for helse- og omsorgsetaten skal også søkes ivaretatt innenfor planområdet. Reguleringsplanen skal også se på muligheter for å tilrettelegge for flere sentrumsnære boligtomter. Planarbeidet skal ivareta eksisterende bebyggelse og formål, samt tilrettelegge for de nye behov kommunen har.

Om stedsanalysen

Stedsanalysen er en sammenfatning av innledende undersøkelser av prosjektområdet og den lokale konteksten. Data benyttet i stedsanalysen baserer seg på bearbeidede FKB-data, observasjoner gjort på befaring, søk i kart og offentlig tilgjengelige tjenester.

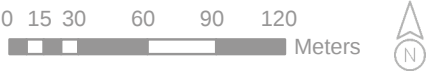
Planavgrensningen (vist i bilde til høyre) benyttet i stedsanalysen er ikke endelig fastsatt. Den faktiske planavgrensningen for prosjektet vil defineres etter videre arbeid.

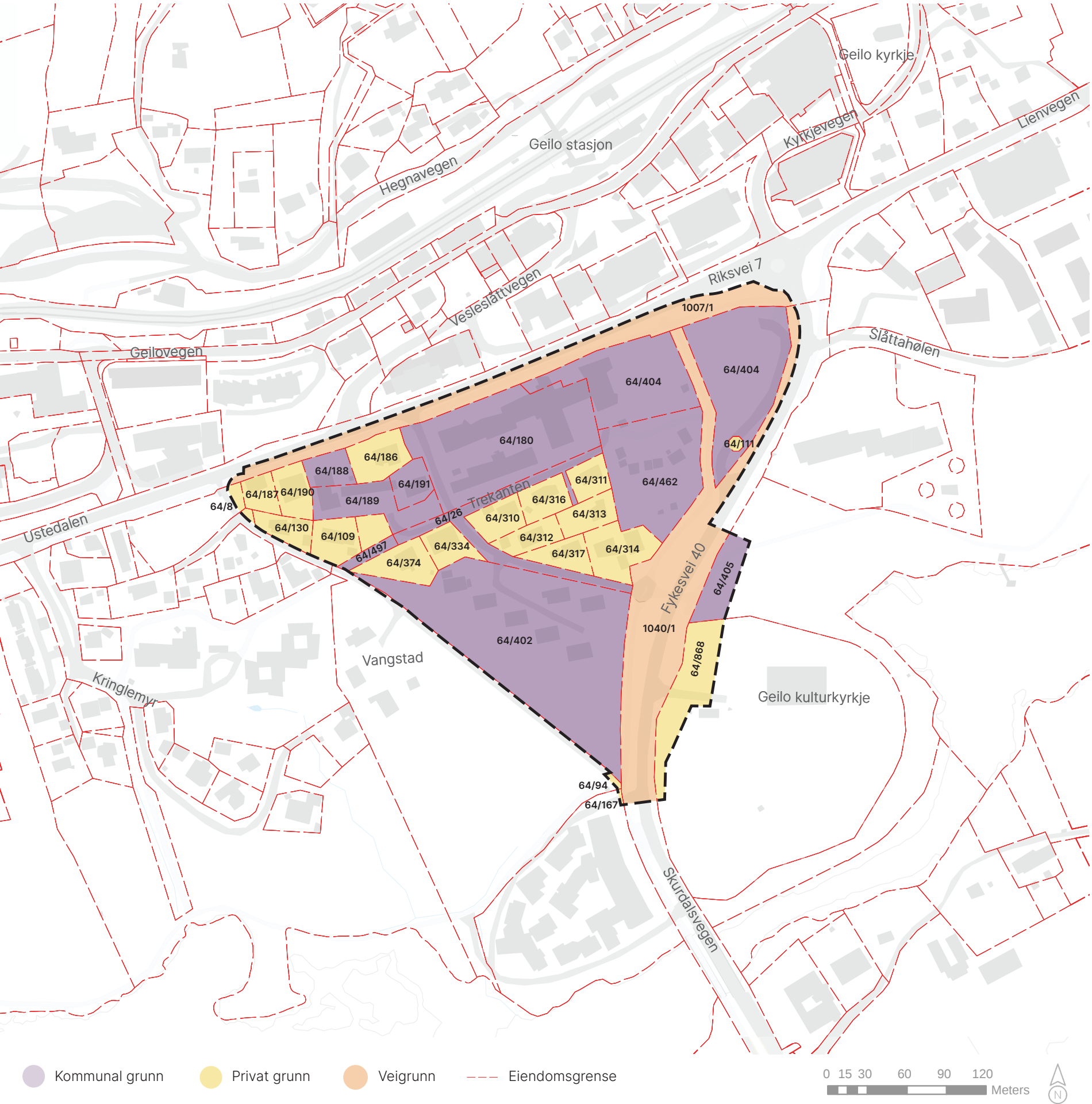




Foreslått planområde avgrenses av riksvei 7 i nord, fylkesvei 40 i øst og private boliger og en gård i vest. Planområdet består i dag av offentlige helse- og omsorgstjenester, private boliger, hytte og parkeringsplasser. Geiljordet ligger også innenfor planområdet, som er et tun med gamle hus fra 1700- og 1800-tallet. Planområdet er til sammen ca. 85 dekar og består av flere mindre eiendommer.

 Foreslått planområde  Eiendomsgrense

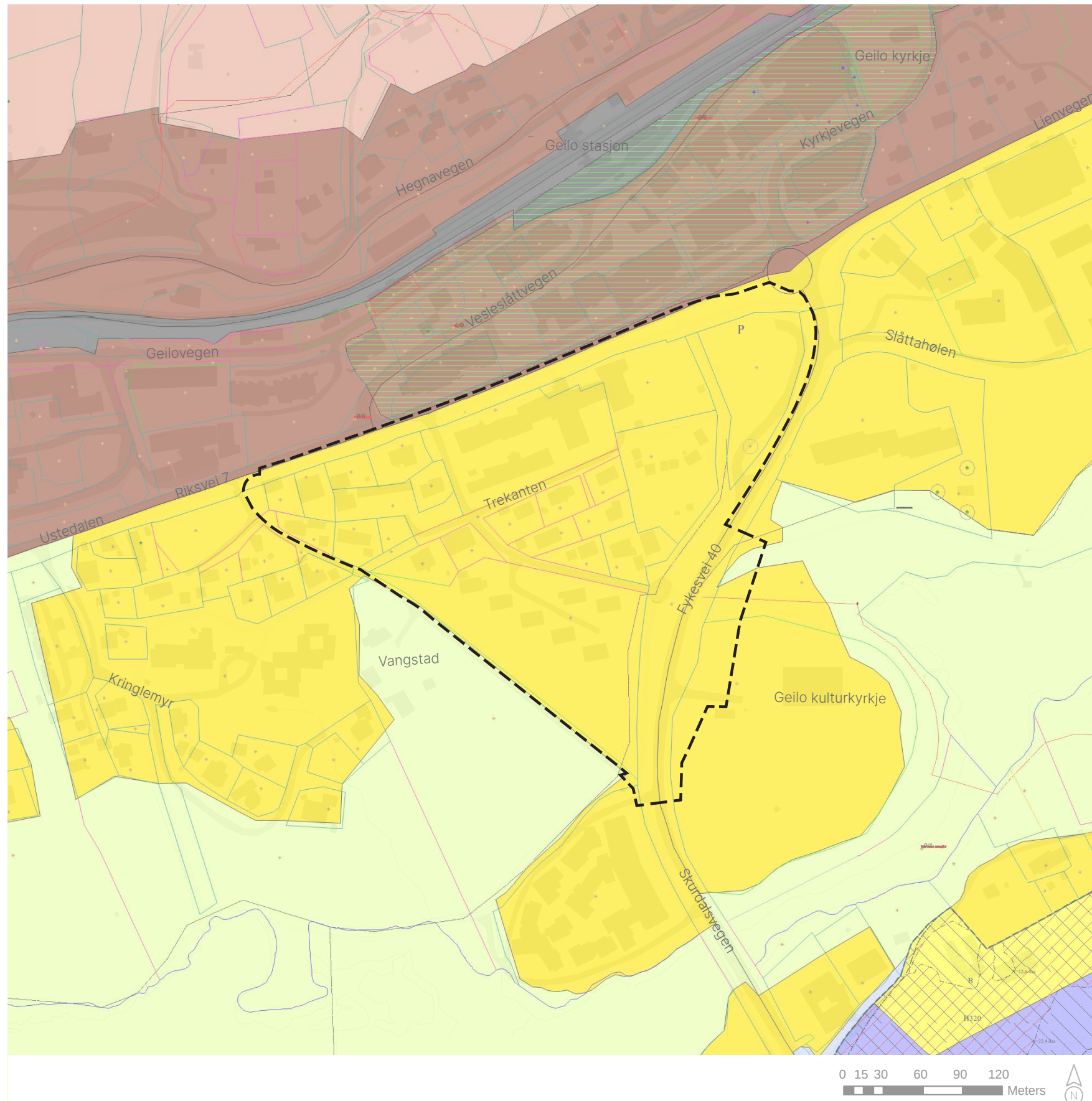




Planområdet omfattes av eiendommene som er markert på kartet, med oversikt over hva som er kommunal grunn, privat grunn og veigrunn. Store deler av planområdet tilhører Hol kommune.

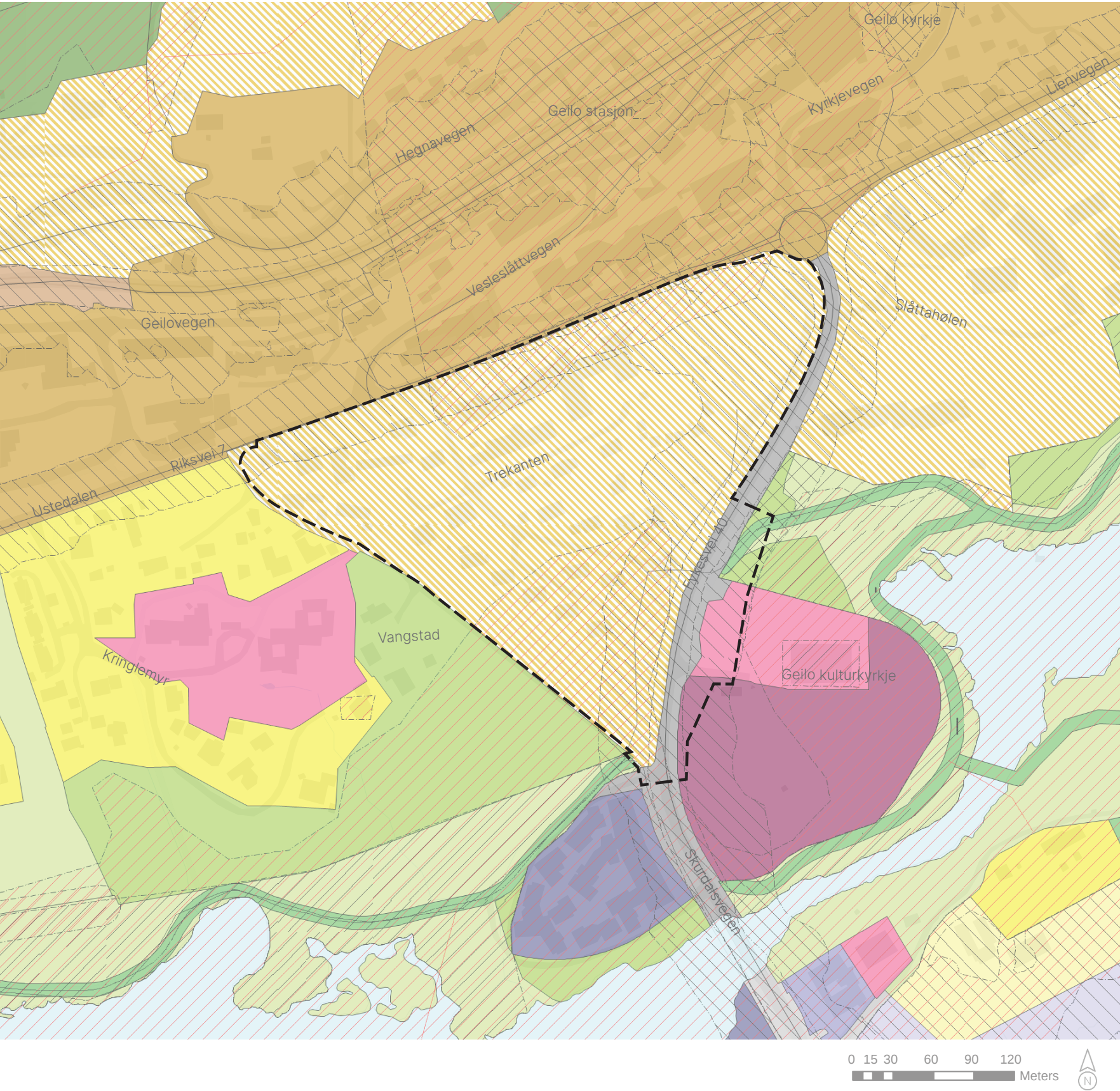
2. OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER

Kommunedelplan for Geilo, vedtatt 24.06.2010



I gjeldende kommunedelplan for Geilo er store deler av planområdet avsatt til nåværende tettbebyggelse (gult). En liten del i øst er avsatt til LNF-område (grønt). Planområdet grenser til sentrum i nord, som er avsatt til nåværende senterområde (brunt). Planområdet grenser ellers til nåværende tettbebyggelse og nåværende LNF-områder.

Nytt kommuneplanforslag for Hol kommune, 2024 - 2036



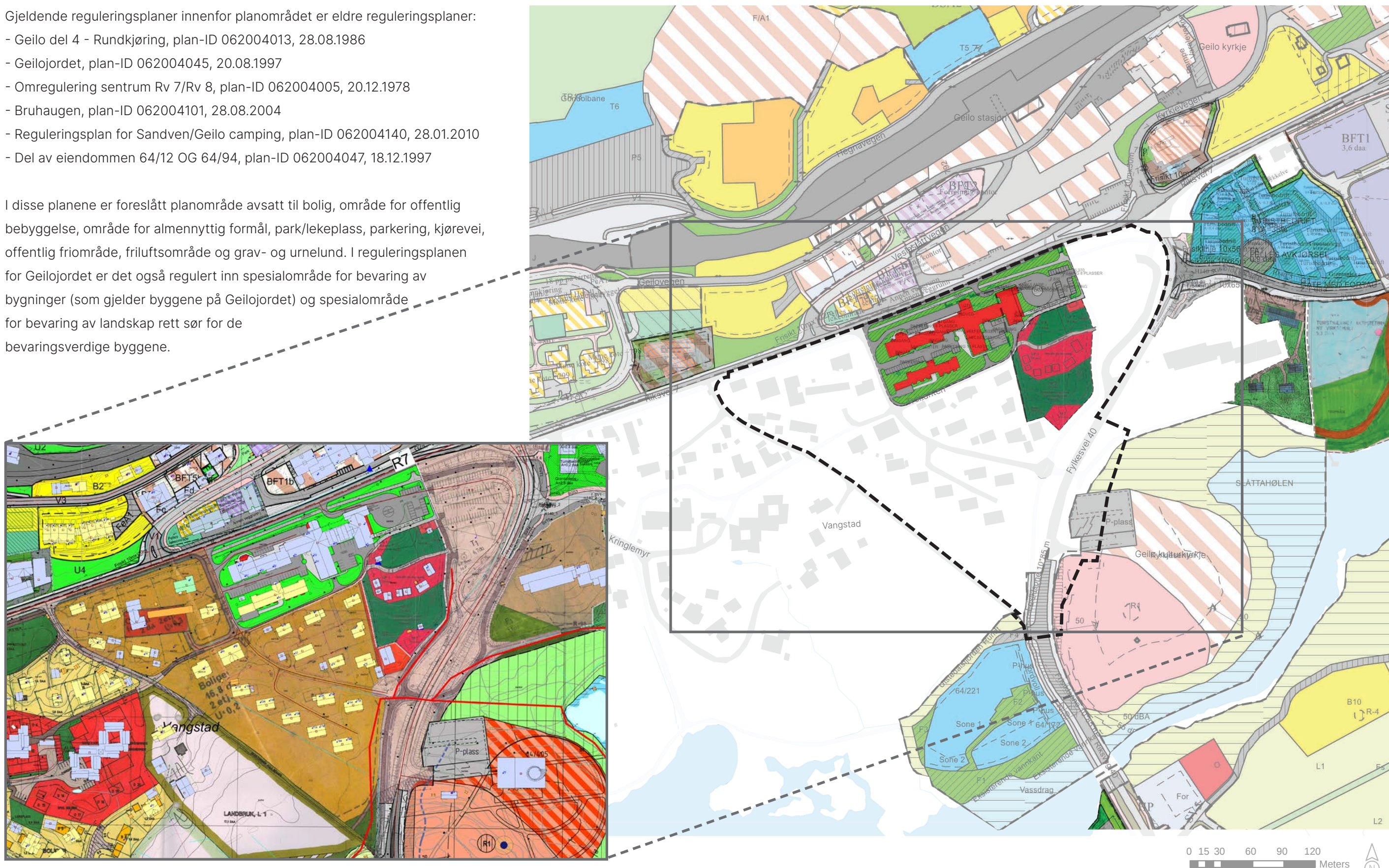
Forslag til revidert kommuneplanens arealdel 2024 - 2036 for Hol kommune var på høring og offentlig ettersyn våren 2024. I kommuneplanforslaget er planområdet i sin helhet avsatt til fremtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål, nærmere bestemt bolig, offentlig eller privat tjenesteyting og parkering. Deler av planområdet i øst er avsatt til nåværende hovedvei, framtidig offentlig eller privar tjenesteyting og LNF-område. I nytt forslag er også fremtidig turdrag lagt inn som eget formål, markert med mørkegrønn, som er viktige tur- og skiløyper i området. I likhet med kommunedelplanen er sentrum avsatt til sentrumsformål.

Reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet er eldre reguleringsplaner:

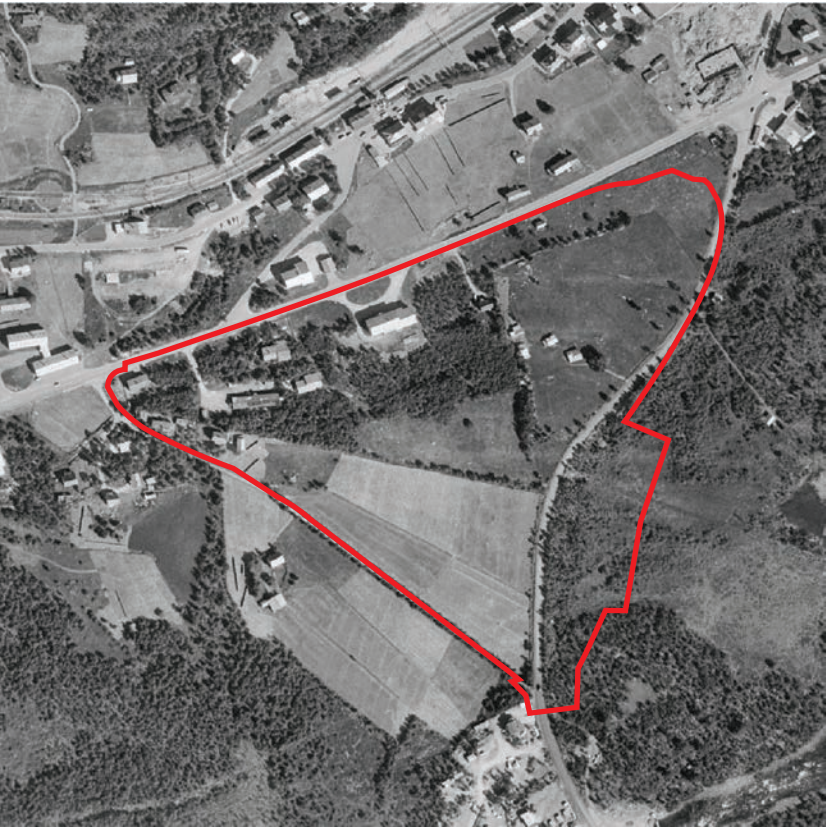
- Geilo del 4 - Rundkjøring, plan-ID 062004013, 28.08.1986
- Geiljordet, plan-ID 062004045, 20.08.1997
- Omregulering sentrum Rv 7/Rv 8, plan-ID 062004005, 20.12.1978
- Bruhaugen, plan-ID 062004101, 28.08.2004
- Reguleringsplan for Sandven/Geilo camping, plan-ID 062004140, 28.01.2010
- Del av eiendommen 64/12 OG 64/94, plan-ID 062004047, 18.12.1997

I disse planene er foreslått planområde avsatt til bolig, område for offentlig bebyggelse, område for almenntilgjengelig formål, park/lekeplass, parkering, kjørevei, offentlig friområde, friluftsområde og grav- og urnelund. I reguleringsplanen for Geiljordet er det også regulert inn spesialområde for bevaring av bygninger (som gjelder byggene på Geiljordet) og spesialområde for bevaring av landskap rett sør for de bevaringsverdige byggene.



3. UTVIKLING OVER TID

1963



1966



1976



2006



2014

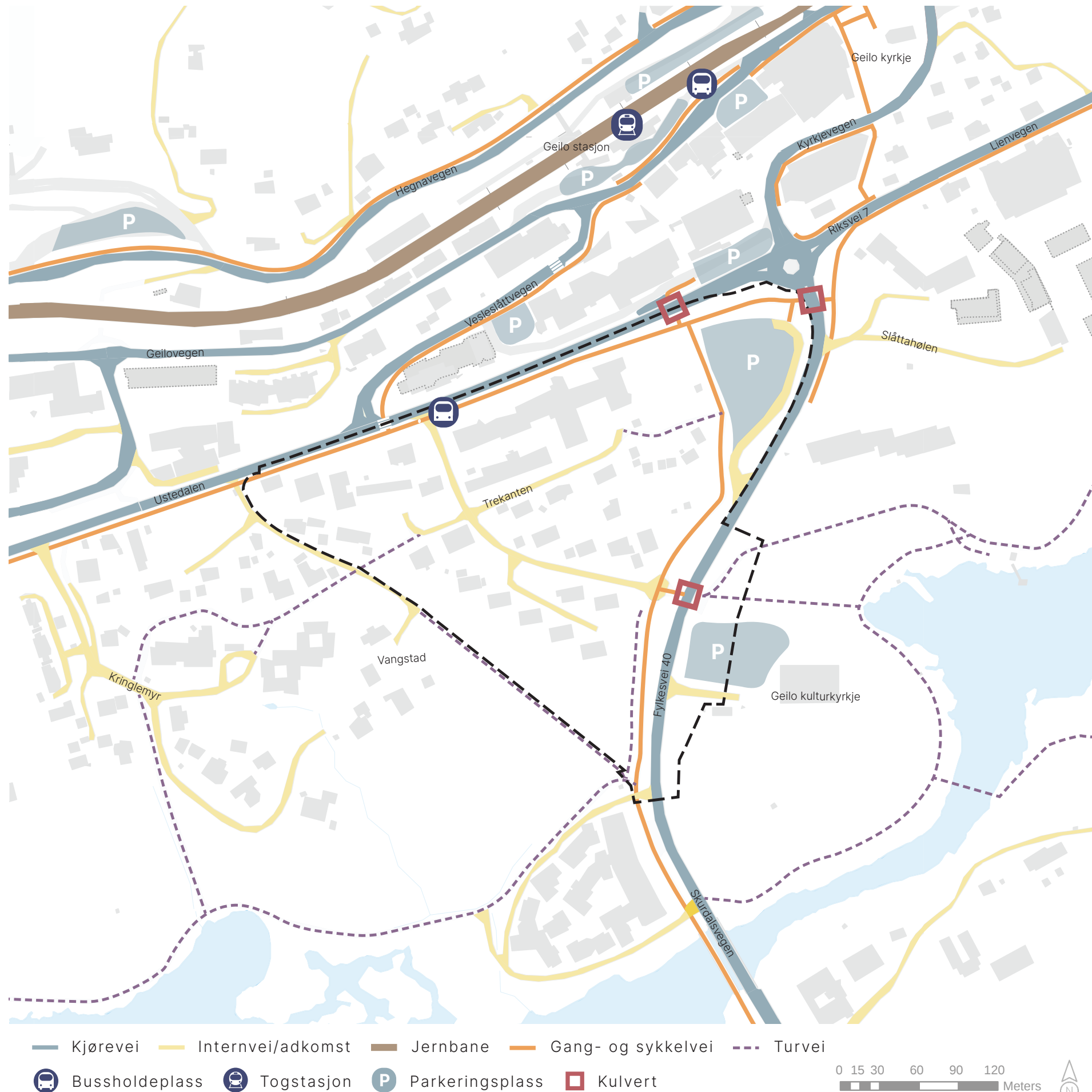


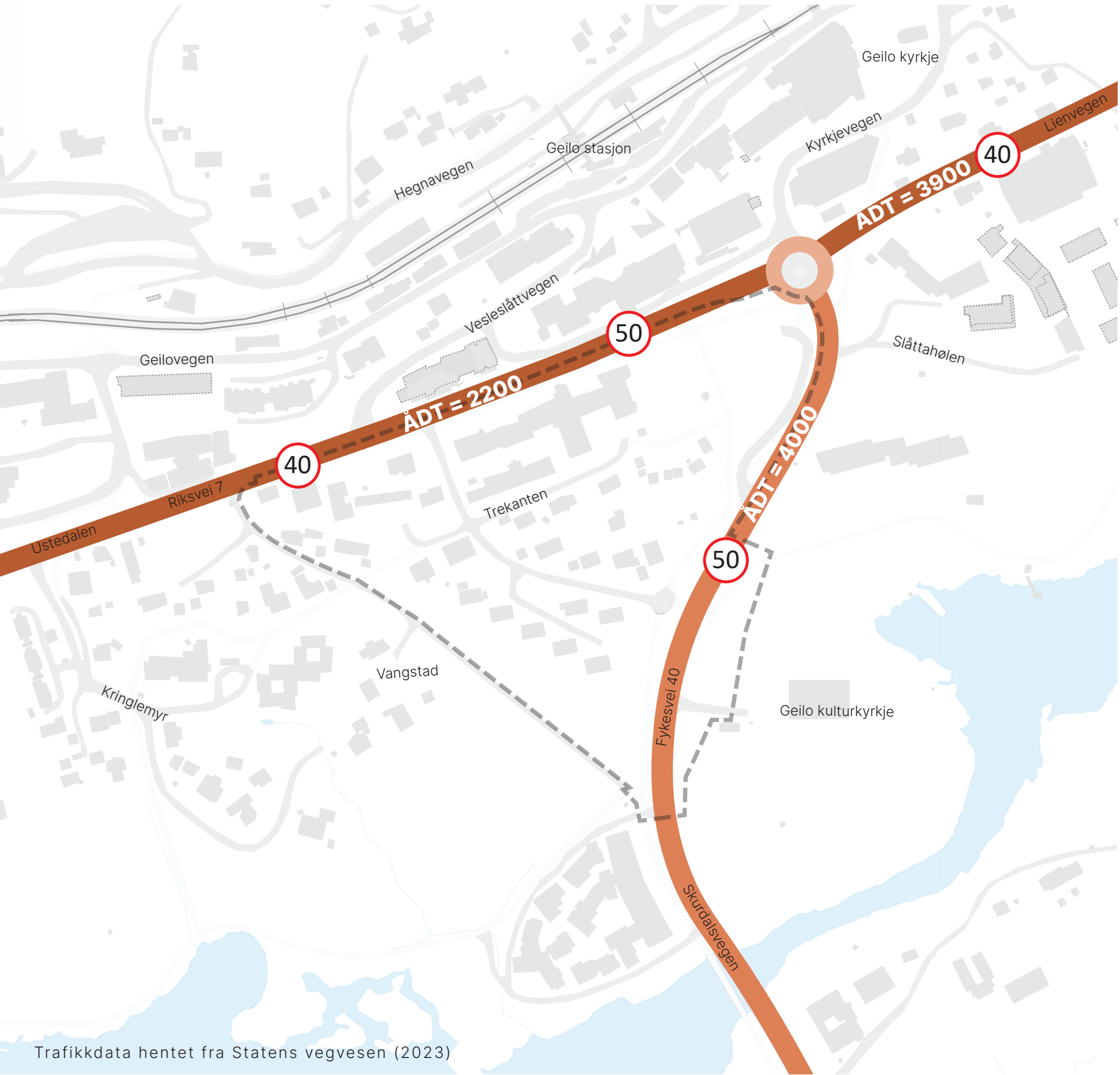
2020



Kartutsnitt er hentet fra Finn Kart

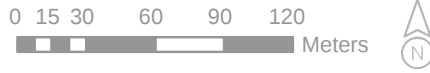
4. VEISTRUKTUR OG KOLLEKTIV TRANSPORT





Trafikkdata hentet fra Statens vegvesen (2023)

Riksveg 7 Fylkesveg 40 Fartsgrense



6. GRØNNSSTRUKTUR OG NATURMANGFOLD

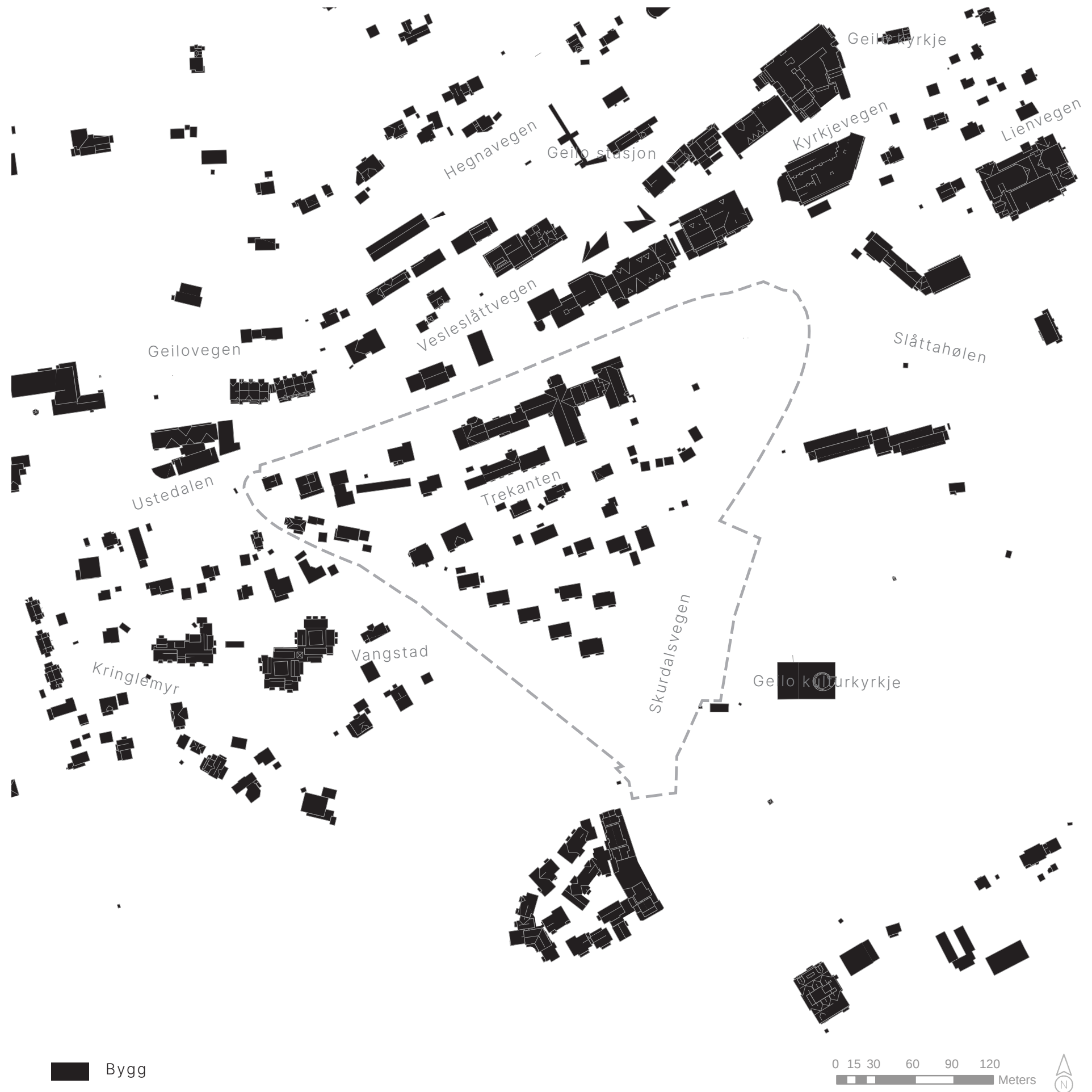


På parkeringsplassen i nord-øst og midt boligområdet innenfor planområdet er det, i følge Artsdatabanken, gjort observasjoner av grønnfink. Denne fuglen er vurdert som en sårbar art (VU) i Norsk rødliste for arter. Kategorien kommer av reduksjon i populasjonsstørrelse.

Kartet viser også eksisterende grønnstruktur både innenfor og i nærheten av planområdet. Inne på planområdet er det tre alléer som er markert på kartet. Bildene under viser to av alléene som er innenfor eller på grensen til planområdet:



7. BEBYGGGELSESTRUKTUR



8. BYGNINGSFUNSKJONER



Bebyggelsen innenfor planområdet består i dag av offentlige helse- og omsorgstjenester, private boliger, hytte og parkeringsplasser. Geilojordet ligger også innenfor planområdet, som er et tun med gamle hus fra 1700- og 1800-tallet.

9. BYGNINGSHØYDE



Analysen av bygningshøyde er beregnet på gesimshøyde, som vil si at møne ikke er medregnet i høyden. De fleste bygg i sentrum av Geilo er bygget med møne, så analysen vil likevel gi en grei indikering på høydeforskjellen på byggene.

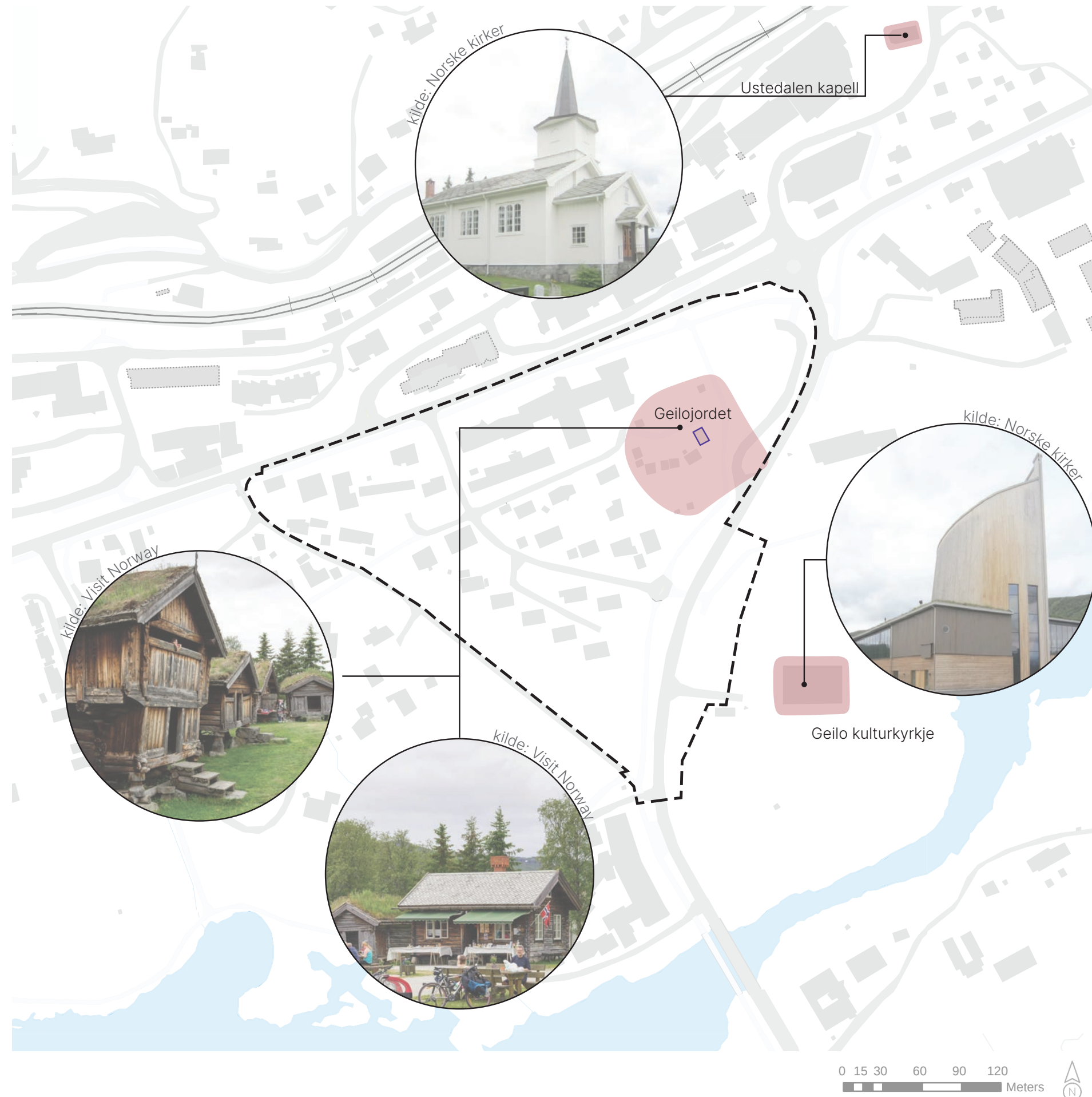
Analysen viser at det er varierte høyder på bebyggelsen i nærområdet. De fleste byggene innenfor planområdet ligger på 1-5 meter med unntak av sykehjemmet/legesenteret og tre andre private boliger.

10. KULTURMINNER



Innenfor planområdet er det en fredet bygning som står på Geiljordet. Bygget kalles Slettostugu og er en toetasjes upanelt tømmerbygning. Bygget er datert fra 1700-tallet, men Slettostugu fikk sin nåværende form omkring 1800. Bygningen ble flyttet fra Sletto søndre i Hovet til Fossastøl i 1935, og senere til Geiljordet i 1991.

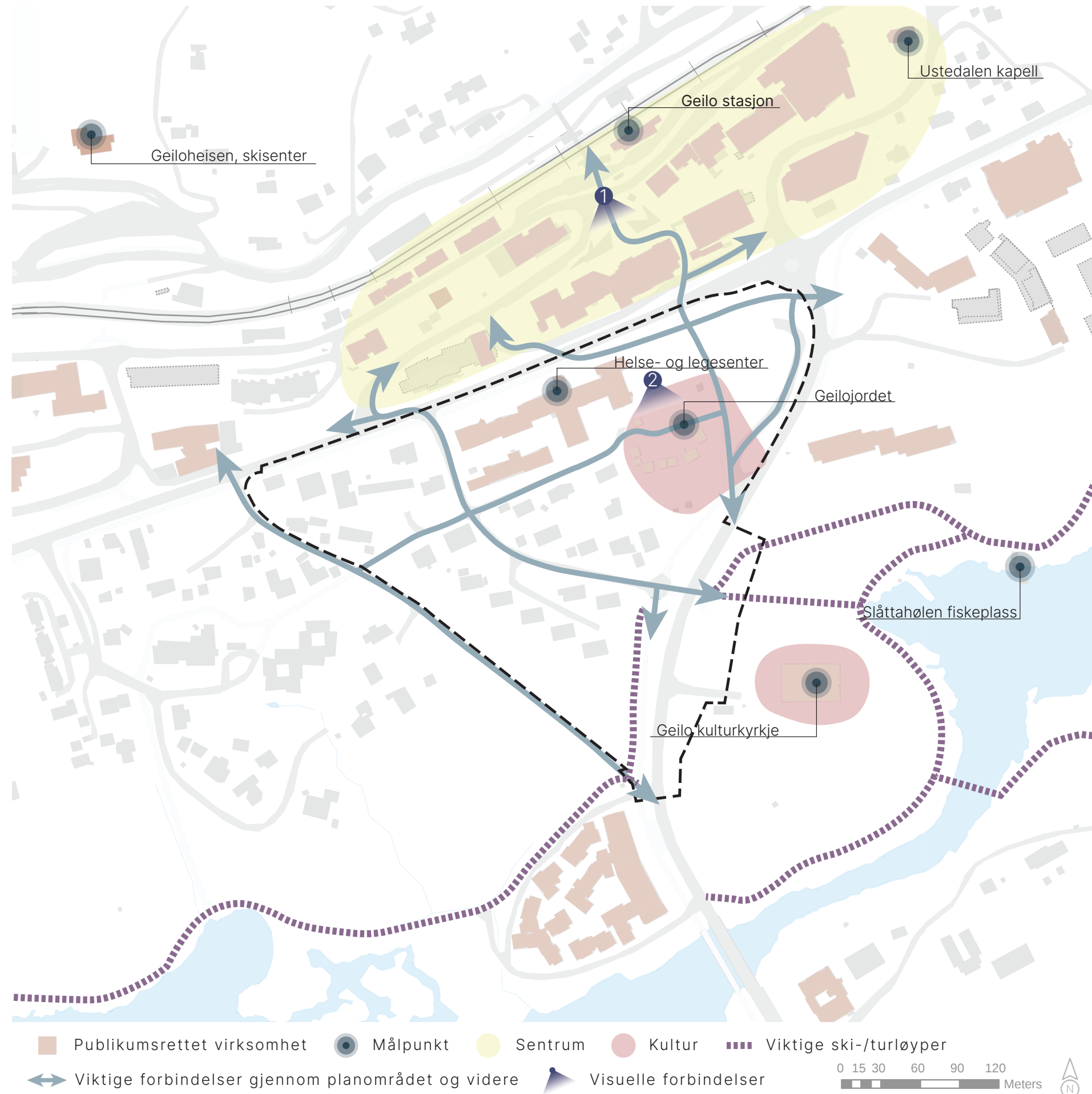
De registrerte kulturminnene rundt planområdet er arkeologiske minner av arten jernvinneanlegg og kullfremstillingsanleggeller fra jernalder/ middelalder.



Geilojordet er et idyllisk tun med ni gamle hus fra 1700- og 1800-tallet. Opprinnelig var jordet en slåttemark og senere husmannsplass under gården Geilo – som trekker aner tilbake til middelalderen. Området ble overtatt av Hol kommune i 1984, som har beholdt et par opprinnelige bygninger samt tilført nye fra distriktet. Byggene har hatt ulike bruksområder, alt fra loft, stolpehus, fjøs, låve og stuer. På Geilojordet er byggene satt opp som et gårdstun. I dag benyttes Geilojordet som et sted for rekreasjon, opplevelser og aktiviteter. Om sommeren er det utendørs kafé, i loven er det utstillinger, det avholdes teater med historiefortelling og husene står åpne for besøkende. Stedet formidler kommunens kulturhistorie og ivaretar Geilos kulturarv.

I nærheten av planområdet finner vi også Geilo kulturkyrkje og Ustedalen kapell. Geilo kulturkyrkje er et arkitektonisk monument og har blitt et landemerke i bygda. Med “kulturkyrkje” menes at bygget også er åpent for diverse kulturarrangement som kke nødvendigvis har en kristen profil. Bygget blir blant annet brukt til konserter og kunstgalleri. Ustedalen kapell er over 100 år gammel og er en tradisjonell langkirke i tre.

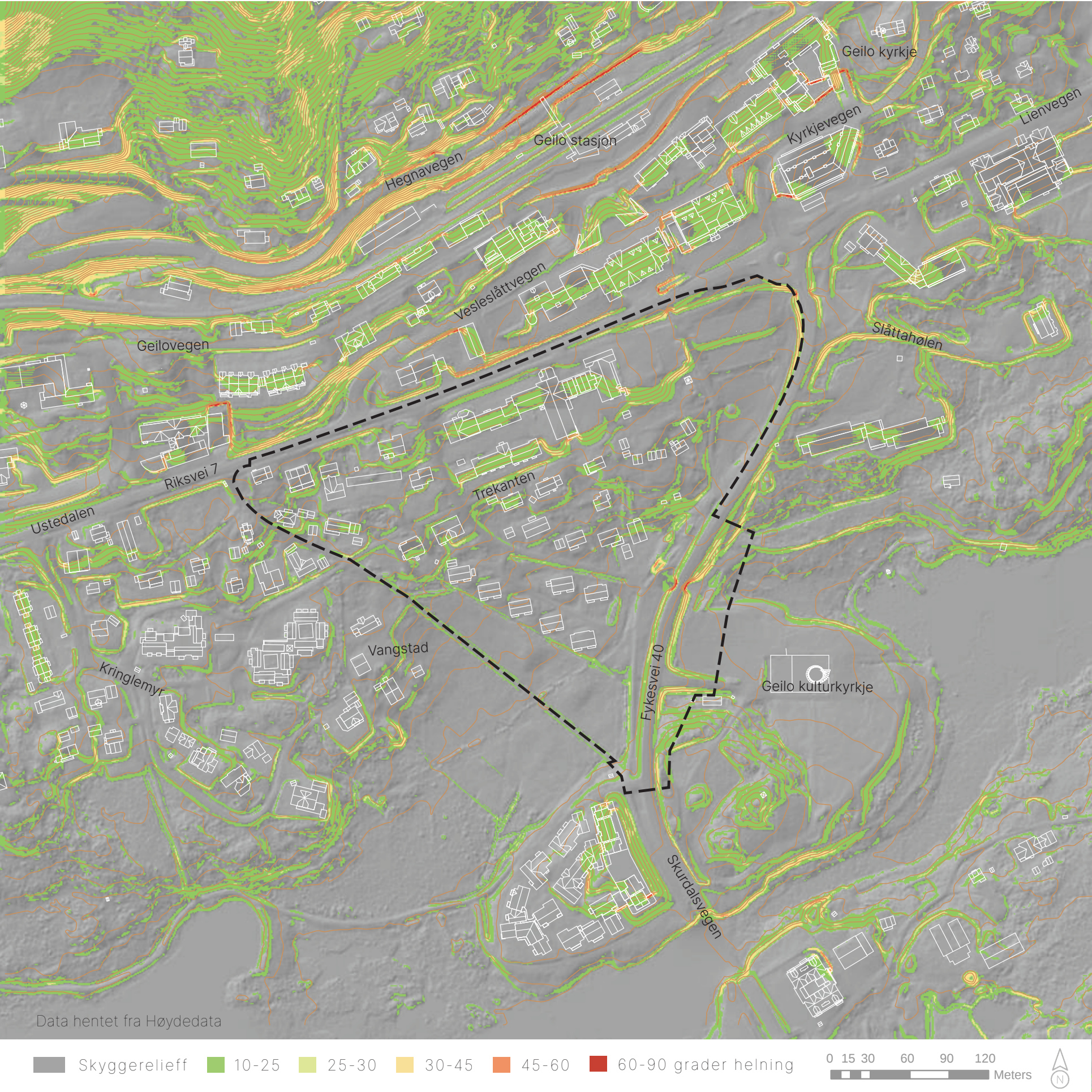
12. MÅLPUNKTER OG FORBINDELSER



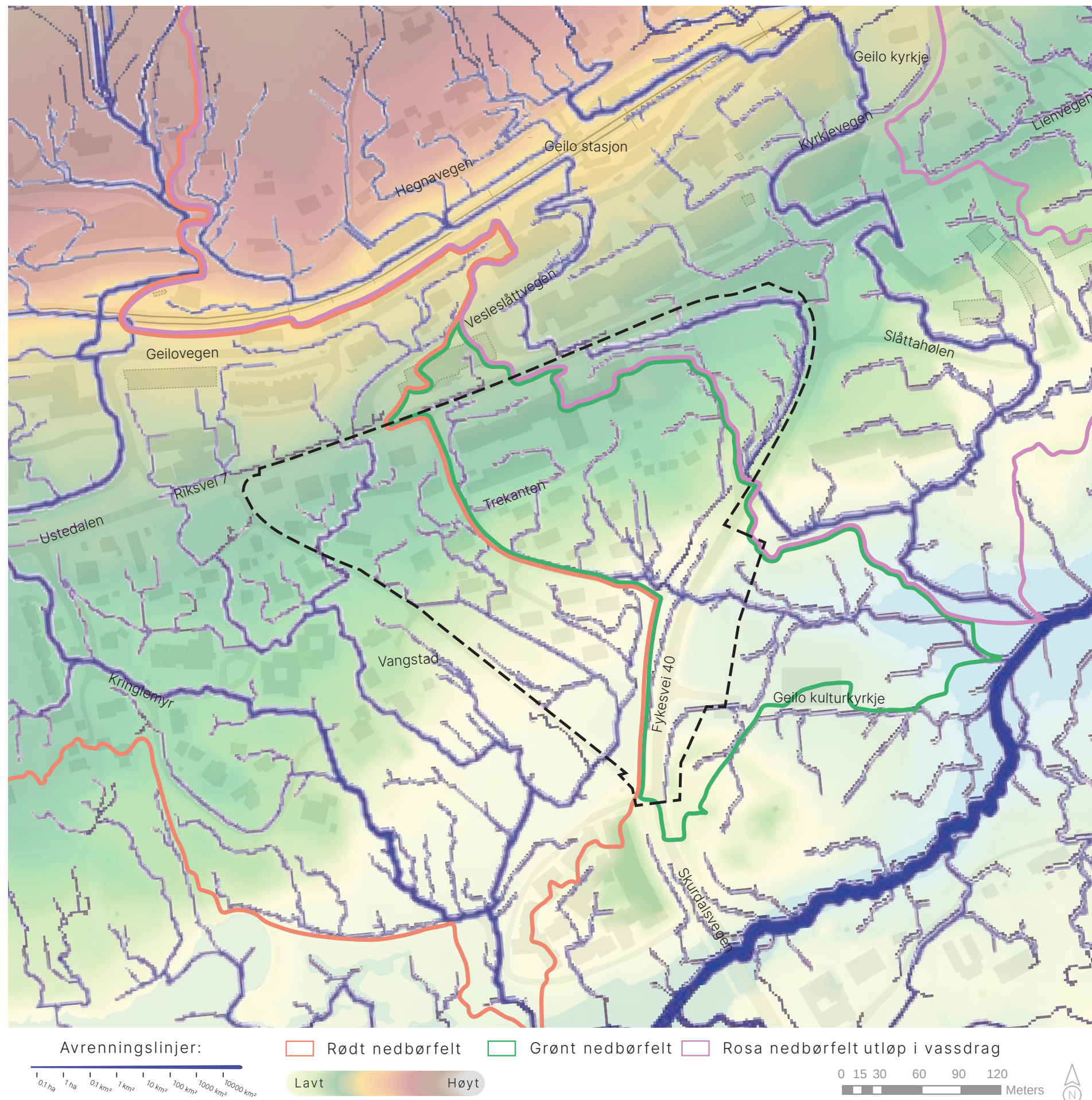
Analysen markerer viktige interessepunkter/målpunkter for både turister og beboere i Geilo. Slik kartet viser har planområdet en unikt sentral beliggenhet i Geilo, med umiddelbar nærhet til sentrum. Kulturtilbud finnes også innenfor og i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er også noen viktige gangforbindelser gjennom planområdet som kobler sentrum sammen med kulturområdene, samt de fine tur- og skiløypene som går langs vassdraget.

Analysen markerer også viktige siktlinjer i området. Bilder av disse er vist under:

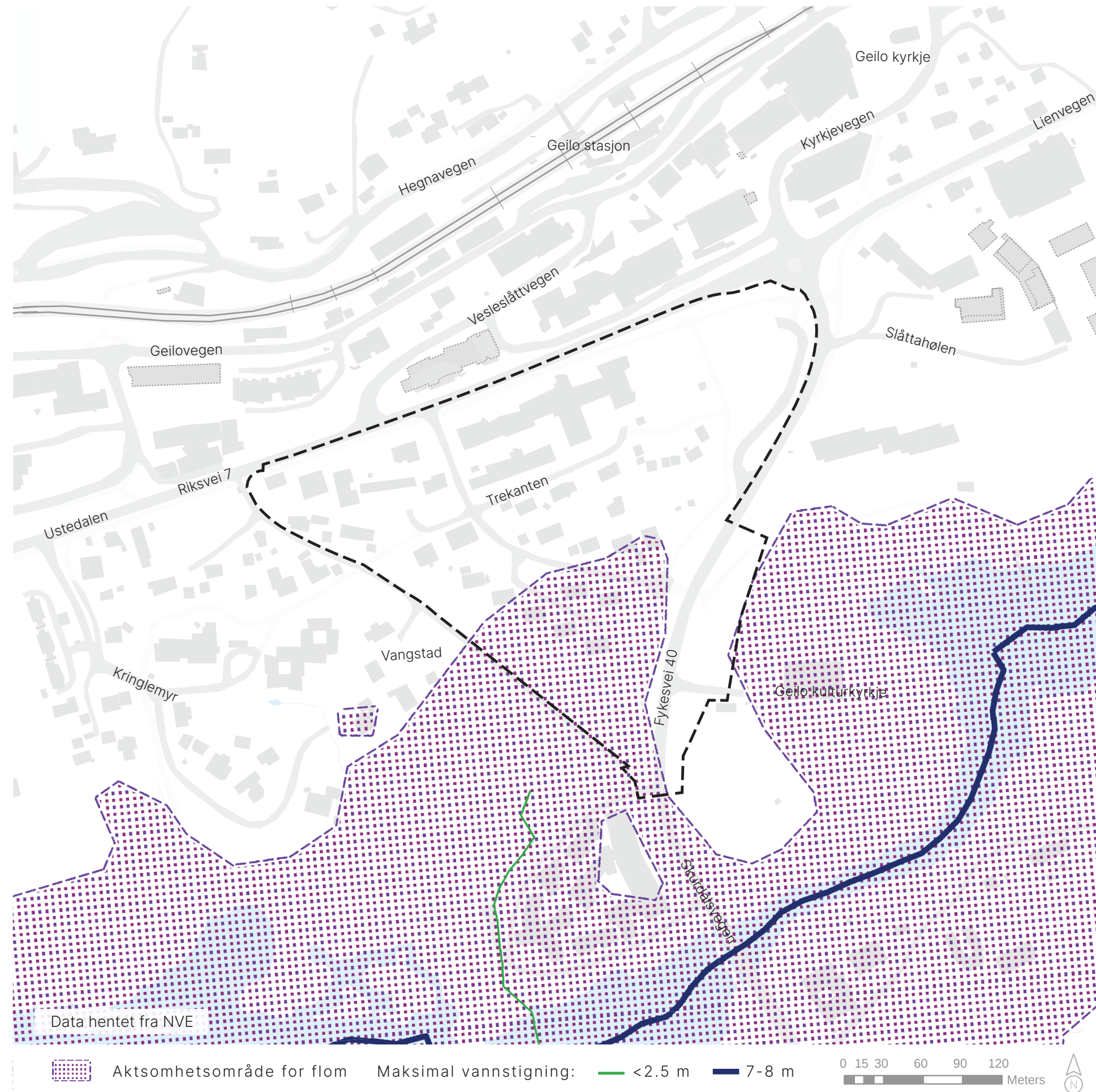




14. OVERVANN

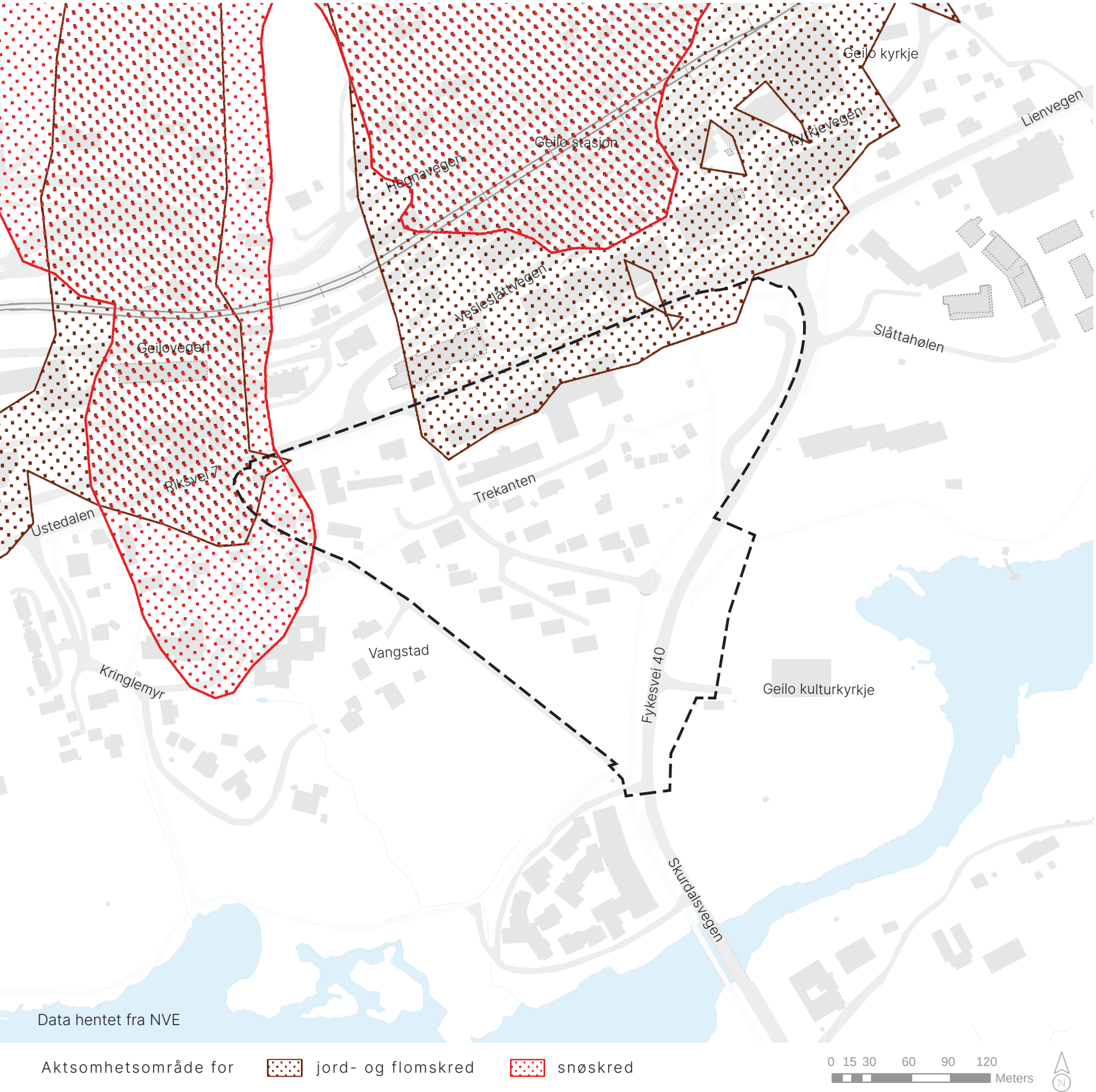


15. AKTSOMHETSOMRÅDE FOR FLOM

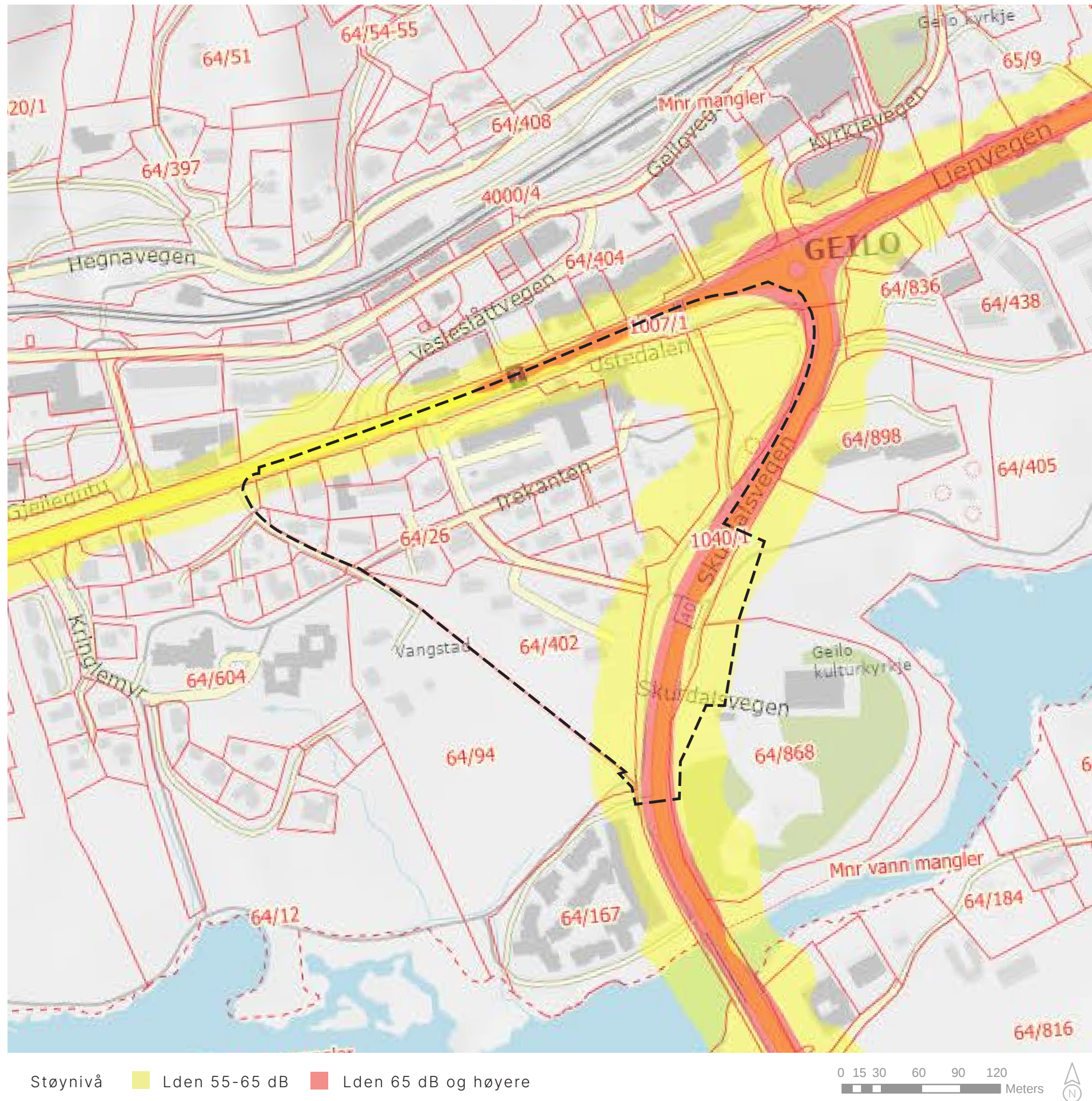


Det er registrert aktsomhetsområde for flom som berører planområdet i sør. Aktsomhetsområdet er også markert med hensynssone flomfare i nytt kommuneplanforslag.

16. AKTSOMHETSOMRÅDE FOR JORD- OG FLOMSKRED OG SNØSKRED



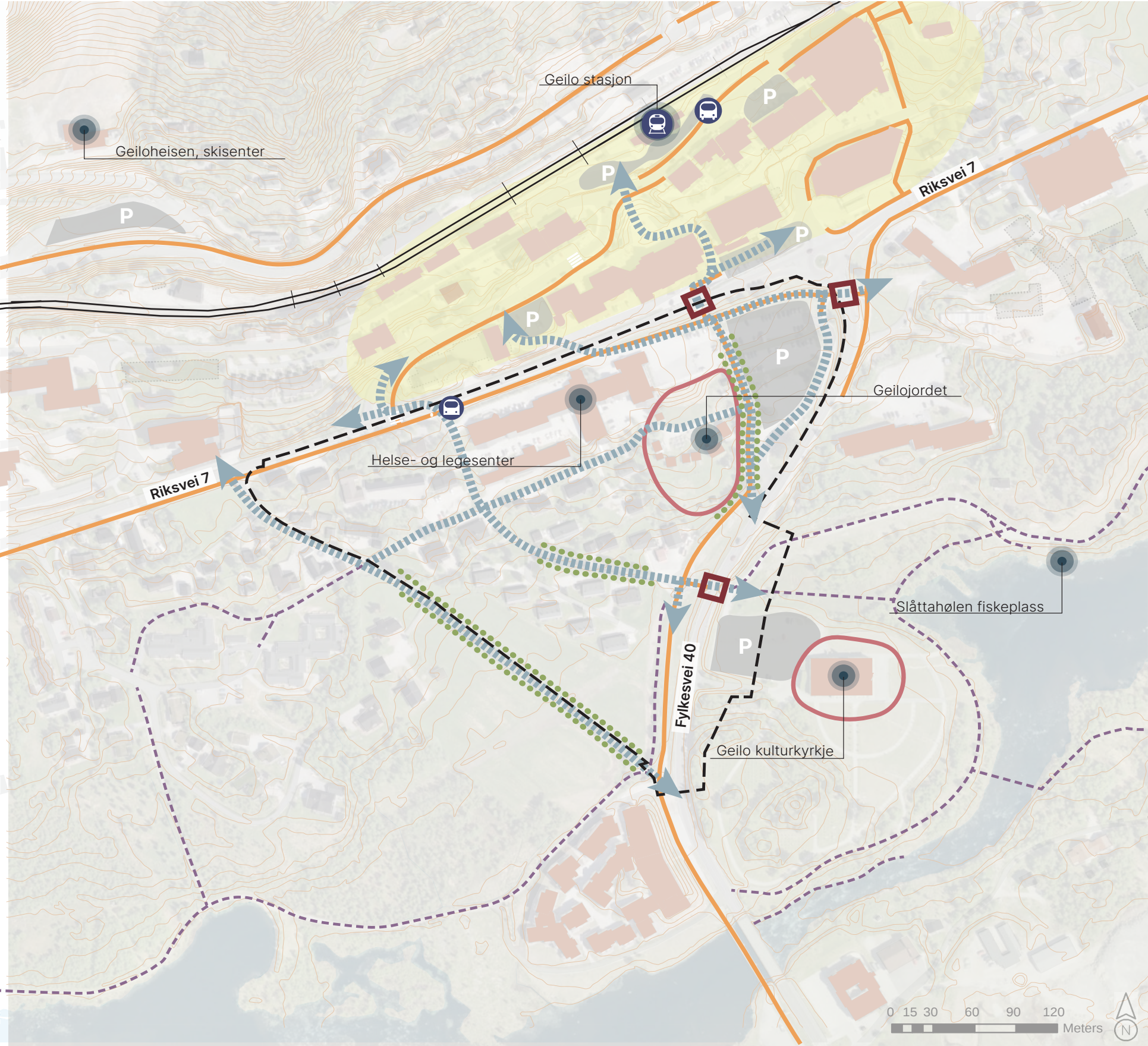
Det er registrerte aktsomhetsområder for jord- og flomskred samt snøskred som berører planområdet. Disse er også markert som faresoner i nytt kommuneplanforslag. Det er ikke registrert aktsomhetsområde for steinsprang innenfor eller i nærheten av planområdet.



Deler av planområdet blir berørt av både rød og gul støysone, som er støy fra riksveien og fylkesveien.

18. SAMLET STEDSANALYSE

Samlet stedsanalyse er en oppsummering av viktige analyser gjort i stedsanalysen, som grunnlag for videre anbefalinger.



- Publikumsrettet virksomhet
- Målpunkt
- Sentrum
- Kultur
- Viktige forbindelser
- Treallé
- Gang- og sykkelvei
- Ski-/turløyper
- Kulvert
- P

 Parkeringsplass
- Togstasjon
- Bussholdeplass

Multiconsult