

Geilo nord (sentrum, Fossgård, Havsdalen, Budalen)

1. Status for området

Bolig

Det har blitt bygd lite boliger på Geilo i lang tid og det er et etterslep for å dekke etterspørsel etter boliger. Det er både regulerte og uregulerte areal avsatt til boligformål på Geilo. De regulerte arealene til bolig på Geilo utgjør anslagsvis 80 tomter og areal til omtrent 120 enheter/leiligheter, pluss potensiale i Bakkenfeltet, l1 og Geilo sentrum. For området Geilo nord (sentrum, Fossgård, Havsdalen, Budalen) er det flere nyere og eldre reguleringsplaner med ledige tomter, anslagsvis 75 tomter og 20 enheter samt potensiale for leiligheter i reguleringsplan for Geilo sentrum og flermannsboliger i Bakkenfeltet.

Det er vurdert et behov for 40-60 nye enheter på Geilo i planperioden (Utredning om boligutvikling, KPU 43/22). Det er behov for variasjon i boligtyper - leiligheter, flermannsbolig og eneboliger.

Næringsareal

I området Geilo nord er næringsarealene i gjeldende kommunedelplan for Geilo avsatt som turistbedrift (dvs. «turist- og fritidsformål») og industri. Tettsteds- og sentrumsformålet dekker store deler av området i kommunedelplanen. I *Utredning om næringsareal og areal avsatt til råstoffutvinning* (KPU 54/22) vurderes det for Geilo og grendene et behov for å ha tilgjengelige arealer for kontorplasser eller annen type næring, og at ledige arealer og tomter synliggjøres.

Fritidsbolig

På Geilo er det en regulert reserve på 428 ubebygde tomter (per. nov 2021), av disse er 224 i området Geilo nord – og av disse ligger 134 i Havsdalen. Dette er anslag etter gjennomgang av arealene som er avsatt til fritidsbebyggelse i november 2021. Ved en inkurie er et regulert areal i Havsdalen H/T1 (7 daa) avsatt til fritid tilrettelagt for utleie utelatt fra statistikk over fritidsreserver. Antall enheter er ikke fastsatt for arealet.

Det er i tillegg vesentlig utbyggingspotensiale i ubebygde områder innenfor reguleringsplan for Geilohovda. Det gjelder areal med kombinert formål (utleie og fritidsbebyggelse (H/T)) og næringsareal til turistbedrift rundt bunnstasjoner (T-områder). Siden Geilohovda ligger i området som er åpnet for omgjøring til fritid tilrettelagt for utleie kan disse turistbedriftsområdene omreguleres til fritidsområder (jf. prinsippak varme/kalde senger).

Ubebygde områder innenfor Reguleringsplan for Geilohovda:

- Havsdalen: H/T1, H/T2, T1, T2 (totalt 14000 m2 TBRA).
- Geilosida: H/T3, H/10, H/T8, H/T9, T4, T5, T6 og T8 (8400 m2 TBRA)

Det er i tillegg potensiale for fritidsleiligheter i Geilo sentrum, anslagsvis 200 enheter til fritidsformål.

Infrastruktur

Vann og avløp

Geilo renseanlegg (RA) har i dag liten restkapasitet. Anlegget har god renseeffekt, men har driftsproblemer i deler av året (spesielt påske og mai) på grunn stor innlekkasje av fremmed vann på avløpsnettet. Anlegget har også driftsutfordringer på grunn av stor sesongvariasjon grunnet høy andel fritidsboliger. Om lag 73% av pe¹ som er påkoblet renseanlegget er fritidsboliger.

¹ Pe – personekvivalenter. Eks. beregning av pe for bolig og hytte med innlagt vann/wc: 1 person bidrar med 1 pe.

Geilo renseanlegg må oppgraderes og kapasiteten må økes for å kunne håndtere det som allerede er vedtatt i reguleringsplaner av boliger, fritidsboliger og næringsareal som skal kople seg på anlegget. Det har blitt gjort vurderinger av behov for økt kapasitet av Geilo RA og det er satt i gang en prosess for å bygge ut kapasiteten og gjennomføre tiltak for å forhindre innlekkasje av fremmed vann.

Med mindre utbedringer og mer automatisering kan kapasiteten til Geilo RA håndtere deler av allerede godkjente reguleringsplaner, men anlegget må planlegges for en mer omfattende ombygging for å håndtere alt som er godkjent. En ytterligere utvidelse av kapasiteten utover vedtatte reguleringsplaner, vil komme på toppen av dagens behov og sannsynligvis kreve en større utbygging av anlegget for å oppnå nødvendig kapasitet.

Usteåne er resipient for avløp fra Geilo RA. Det er indikasjoner på at dagens miljøtilstand i Usteåne nedstrøm for Geilo RA er *moderat* grunnet utslipp fra renseanlegget. Det innebærer at enhver ny påkopling på renseanlegget vil kunne påvirke miljøtilstanden i Usteåne negativt. For innspill som er innenfor Geilo rensedistrikt, eller som vurderes bør koples på Geilo RA, vurderes dette i konsekvensutredningen under tema *Vannmiljø og vassdragsinteresser*. Miljømålet for Usteåne er god økologisk og kjemisk tilstand innen 2027, noe som kan vanskeliggjøres dersom flere påkoples renseanlegget.

Det er vedtatt økt minste vannføring i Usteåne i revisjonen av konsesjonsvilkår for Uste- og Hallingdalsvassdraget. I hvilken grad dette vil bedre miljøtilstanden til Usteåne er usikkert, og vil vises på målinger av miljøtilstanden over tid.

Det er viktig at renseanlegg og resipienter kan håndtere dagens belastning og allerede vedtatte utbyggingsplaner før det vurderes å avsette mer utbyggingsarealer og øke belastningen. Det er flere usikkerhetsmomenter knyttet til både Geilo renseanlegg og Usteåne som resipient. Vi har ikke full oversikt over konsekvenser for alt som er regulert i dag, og videre er det usikkerheter knyttet til fremtidig regelverk (avløpsdirektivet).

Det bør ikke avsettes ytterligere utbyggingsareal innenfor Geilo rensedistrikt.

Veg og trafikk

Riksveg 7/rundkjøring Geilo sentrum, kommunale veier i sentrum

Trafikken gjennom Geilo sentrum i høysesong har lenge vært en utfordring, da trafikkflyten stopper rundt rundkjøringen i møte mellom rv.7 og fv.40. Rundkjøringen har i seg selv god kapasitet, men begrensninger i flyten på avkjøringene til høyre og venstre i Kyrkjevegen (kommunal veg) skaper kødannelser ut i hovedvegnettet. For å løse trafikkutfordringene må det utredes tiltak for å bedre trafikkflyten på det kommunale vegsystemet i Geilo sentrum med tanke på av- og påkjøringer til rv.7, kjøreretninger, parkering, kollektivtrafikk m.m., da dette er et komplekst og uavklart trafikkbilde. Rådmannen anbefaler å igangsette arbeid med utredning og regulering som oppfølging av revidert kommuneplan.

Personbil- og kollektivtrafikk til arealene rundt Geilohovda på Geilosiden skjer i hovedsak gjennom Geilo sentrum via Geilovegen eller Gjeilegutut samt noe via Timrehaugvegen. Utbygging av arealer rundt Geilohovda vil utgjøre en økt belastning på det allerede komplekse trafikkbildet i Geilo sentrum. Det bør unngås å tilrettelegge for en økt trafikkbelastning inn i Geilo sentrum, før det er foreliggende en helhetlig plan for trafikk i sentrumsområdet.

Det er ikke tilrådelig å tillate økt utbygging utover det som allerede er tillatt i godkjente reguleringsplaner i og rundt Geilo sentrum før de trafikale utfordringene er løst.

Kryss riksveg 7 kommunal veg Nye Havsdalsvegen «Bardølakrysset»