



BUSKERUD FYLKESKOMMUNE

Hol kommune
3576 HOL

UNIVERSITETETS KULTURHISTORISKE MUSEER Universitetet i Oslo		
Saksb.	10 JUNI 1999	Kopi
Ark:	0620	
Saksnr.	98/5827	Dok.nr.: 2

Regionalavdelingen
Kommuneseksjonen

Saksbeh: Sigurd Fjose
Dir. tlf: 32808761
Telefaks: 32808676
Vår ref: 97/3229-9 (Oppgis ved henv.)
Arkivkode: 713.
Vår dato: 01.06.99

Deres dato: 29.03.99
Deres ref: 98/00554 - ØGR

ARKIV

Uttalelse til kommunedelplan for Geilo.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-5 har Buskerud fylkeskommune mottatt kommunedelplan for Geilo til uttalelse. Buskerud fylkeskommune sender felles uttalelse fra regionalavdelingen og kulturavdelingen.

Merknader fra regionalavdelingen.

Regionalavdelingen vil innledningsvis kort minne om formålet med kommuneplan og hvilke tidshorisont den skal gjelde for, idet dette er grunnlaget for flere av de merknader regionalavdelingen har til foreliggende planforslag.

Formålet med kommuneplanens arealdel er bl.a. at den skal være bidra til å sikre at arealbruken er i samsvar med målsettingene for kommunens utvikling, og at planen er et styringsverktøy for kommunen når det gjelder arealbruken. Tidshorisonten for denne type planer er vanligvis 10 – 12 år, dette bør da også komme fram på de planforslaget som nå er ute til høring.

Etter regionalavdelingen vurdering blir det foreliggende forslag til kommunedelplan for Geilo gjort mange riktige og gode grep for å få en planmessig utvikling av Geilo. Vi tenker i denne sammenheng bl.a. på hensynet til estetikk, barn og unges vilkår, landskapsvurderinger og fortetting i sentrum.

Våre kommentarer vil i vesentlig dreie seg områder for hyttebygging og i noen grad områder for boligbygging.

Kommentarer til bestemmelser og retningslinjer.

Regionalavdelingen har ingen merknader til de foreslåtte bestemmelser og retningslinjer med unntak av punkt 2. Landbruks-, natur- og friluftsområder(LNF). I områder som er lagt ut som LNF-områder det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som direkte har tilknytning til landbruk/stedbunden næring. Dersom det skal bygges hytter i et slikt område må både omfang og lokalisering vises på plankartet og gå fram av bestemmelsene. Så ledes kan det ikke oppføres 30 fritidshus generelt i LNF-området, lokalisering må avgrenses og omfang spesifikt vises.

Kommentarer til plankartet.

Plankartet er framstilt på en grei og oversiktlig måte som gjør lesbarheten og forståelsen god.

Regionalavdelingen synes at forslaget om fortetning av mindre boligområder i sentrum er god, og bør etter vår vurdering bygges ut først. Vi har ingen merknader til området B 7, men vil foreslå at de øvre deler av B1 tas ut av planforslaget, nærmere avgrensning gjør kommunen selv.

I planforslaget er det lagt opp til 3 større byggeområder for hytter; Havsdalen, Budalslie og i området mot Kikut. Det er ikke satt noen begrensinger verken i antall, utnyttingsgrad eller hvor mange hytter det tenkes årlig. Det forventes at Hol kommune har tanker og målsettinger for dette. I praksis vil dette sikkert håndteres på en forsvarlig måte, men for kommunen sin egen del bør dette nedfelles i denne kommunedelplanen.

Utbyggingsområdet for Havsdalen bør ikke trekkes lenger nord enn til eksisterende hyttebebyggelse. Det foreslåtte området nord for dette bør tas bort av hensyn til landskap, rasfare og beliggenhet i snaufjellet.

Regionalavdelingen er usikker på egnethet til hyttebygging i Budalslie. Den øverste delen består av relativt myrlendt terreng i snaufjellet. Nedover i lia er det kraftig bjørkeskog med gode beiteforhold. Deler av det inntegnede byggeområdet er vider meget bratt. Med utgangspunkt i disse forhold foreslås det at det planlagte byggeområdet for Budalslie tas ut. Det kan likevel åpnes for noen hytter i deler av Budalslie etter nærmere vurdering av området.

Når det gjelder området sør for Geilo sentrum opp mot Kikut og området rundt finnes det en del reguleringsplaner som ikke er utbygd. Området Sørhallane og tilsvarende område øst for rv 40 bør ikke bygges ut av landskapsmessige hensyn og av hensynet til vegetasjon.

Kikut er i dag et yndet utfluktsområde for barnefamilier og andre både for kommunens egne innbyggere og tilreisende. Etter regionalavdelingens vurdering bør disse kvalitetene tas vare på og ikke bygges ut med hytter.

Med bakgrunn i disse forhold mener regionalavdelingen av mesteparten av området sør for Geilo mot Kikut bør tas ut av planen. Det kan åpnes for noen hytter etter en nærmere vurdering av området.

Konklusjon:

Regionalavdelingen mener det er lagt ned et godt stykke arbeid med kommunedelplan for Geilo.

For bygging av hytter i LNF – områder må både omfang og lokalisering vises på plankartet og gå fram av bestemmelsene.

Regionalavdelingen reiser ikke innsigelse til planen, men er av den oppfatning at planlagte hytteområder i Budalslie og Kikut tas ut av planen, dog kan det åpnes for noen hytter etter en nærmere vurdering av områdene. Dessuten foreslås det å ta ut planlagt hytteområde nord for eksisterende hytter i Havsdalen.

Øvre deler av framtidig boligområde B 1 bør tas ut området av hensyn til kulturlandskapet.

Merknader fra kulturavdelingen.

Jordbrukslandskapet rundt Geilo sentrum har bevart mye av sitt opprinnelige preg. Her drives det fortsatt jordbruk, og mye av strukturen i landskapet fra før den maskinelle bearbeidingen av jordbruksarealene tok til er beholdt. Både tunenes plassering, fordelingen mellom innmark og utmark, kantsoner i form av vegetasjon og steingjerder, gamle ferdselsårer og naturlige formasjoner forteller mye om utviklingen av jordbrukslandskapet fram til midten av vårt århundre. Dette er en historie som vi ser det som svært viktig å bevare deler av. Dette er av særlig betydning på et sted som Geilo hvor utbyggingspresset er så stort, både fordi det må være verdifullt for lokalbefolkningen å bevare noe av stedets egen identitet og fordi vi antar at det i tida framover vil

bli enda større interesse for å vise fram også det tradisjonelle landskapet med dets unike innhold i turisme-sammenheng. For oss som kulturvernmyndighet er vern av representative utvalg av verdifulle kulturminner og kulturlandskap et viktig poeng i seg selv.

De etterreformatoriske kulturminnene er ikke automatisk fredet, og i området er det kun et par vedtaksfredete kulturminner. Det betyr imidlertid ikke at Geilo-området mangler verneverdige kulturminner og -landskap. Her er mange spor fra de siste århundres jordbruksdrift som gammel kulturmark, rydningsrøyser og steingjerder. Videre er det samferdselsminner og ikke minst bygninger og bygningsmiljøer, først og fremst knyttet til jordbruk. Seterbebyggelse, gamle hytter og sentrumsbebyggelse kan også ha antikvarisk verdi. Også bygninger fra vårt århundre kan vurderes som verneverdige, selvfølgelig avhengig av bl.a. miljøsammenheng, representativitet og opprinnelighet.

I tillegg ligger svært mange registrerte automatisk fredete kulturminner innenfor kommunedelplanens område. Registreringene av automatisk fredete kulturminner, som er foretatt i forbindelse med utarbeidelse av økonomisk kartverk, ofte er mangelfulle. Det er derfor høyst sannsynlig at det også ligger en rekke automatisk fredete kulturminner som ikke er registrert innenfor planområdet. Dette gjelder først og fremst tradisjonelle utmarksforminner som steinalderlokaliteter, kullgroper og jernvinneanlegg mm, men også kulturminner som er knyttet til bruken av innmarka: gravhauger, steingjerder, fossil dyrket mark osv. Vi kjenner også konkret til en rekke kulturminner innenfor planområdet som dessverre ikke er beskrevet og kartfestet. Det foreligger dessuten en kulturvernplan for Hol kommune fra 1997. Denne vil også være viktig i arbeidet med kommunedelplanen.

Fylkeskommunen har på denne bakgrunn ikke grunnlagsmateriale for å kunne vurdere hvorvidt, og i hvilken grad, den foreslåtte arealdisponeringen for kommunedelplanen innebærer konflikt i forhold til automatisk fredete kulturminner. Dette vil si at vi ikke kan si oss enig i arealbruken, jfr. lov om kulturminner § 8,4. ledd. Dette innebærer at arealdelen ikke vil få direkte rettsvirkning sett i forhold til automatisk fredete kulturminner. Dette vil særlig få konsekvenser for områder som nå legges ut som byggeområder. Arealbruken vil først bli avklart når det enkelte regulerings- og bebyggelsesplaner sendes til fylkeskommunen som sektormyndighet for kulturminnevern. Av dette følger også at kulturminnemyndighetene må være høringsinstans når det gjelder tiltak i LNF-området, på linje med sektorene vilt/miljø og landbruk.

Ønsker imidlertid kommunen en avklaring av eventuelle konflikter på kommuneplanstadiet, er dette fullt mulig innenfor de områder som ønskes utlagt til byggeområder. Da kommunen vet at kommuneplanen vil utløse arbeid med en rekke reguleringsplaner, kan dette være meget hensiktsmessig. Slik vi ser det er det, pga. det store utbyggingspresset, meget ønskelig å sette igang en omfattende kulturminneregistrering innenfor planområdene allerede nå i forbindelse med kommunedelplanen. Vi viser her forøvrig til vår forhåndsuttalelse i brev av 08.09.98. Her framheves også verdien av å registrere nyere tids kulturminner innenfor kommunedelplanen.

Mengden av automatisk fredete kulturminner innenfor kommunedelplanen er meget stor. Vi har hatt en rekke inngrep og konflikter mellom automatisk fredete kulturminner og ulik grave- og byggevirkosomhet på Geilo opp igjennom årene. Ofte har dette hvert mindre tiltak som gjennomføres i LNF-områdene utenfor de regulerte utbyggingsområdene. Det er derfor behov for aktive plangrep for å gi et bedre vern til kulturminnene. Vi vil derfor anbefale kommunen å legge ut flere større områder med formål båndlegging til kulturvernomsråde. De båndlagte områdene må så i neste omgang følges opp av kommunen ved at det reises egne reguleringsplaner hvor kulturminneområdene reguleres inn som spesialområde kultur i henhold til pbl § 25.6. Dette vil sikre større sammenhengende områder, hvor kulturminnene kan få et mer varig planteknisk vern.

Vi vil foreslå at følgende fire områder legges ut som områder som skal båndlegges til kulturvernformål (se vedlagt kartkopi med avmerking).

1. Fekjo, med en utvidelse av dagens kulturminnepark.
2. Mindre beiteområde vest for Gjerda.



Ustedalsfjorden
767



Sveinsrud

Hjalmen

Veslefjorden
766,5

Ustedalsfjorden
767

Storisøyne
769

Sameie
66/15
66/1

Gæilo Sportell

Vestlia
skisenter

Uthusslåtta

Gæilo hyttegard

Fekjagranden

Fekjaodden

Ustedalsfjorden
767

767

68/5

799,5

66/36,10

66/137

772,5

68/105,106

68/1

768,5

66/11,14

66/1

769

768

769

66/7

769

Fekjagranden

Fekjaodden

Ustedalsfjorden
767

Storisøyne
769

Sameie
66/15
66/1

769

772,5

66/21

770,36

66/377,434

Gæilo Sportell

66/21

775

66/98

66/3

Vestlia
skisenter

Uthusslåtta

Gæilo hyttegard

Fekjagranden

Fekjaodden

Ustedalsfjorden
767

Storisøyne
769

Sameie
66/15
66/1

769

772,5

66/21

770,36

66/377,434

Gæilo Sportell

66/21

775

66/98

66/3

Vestlia
skisenter

Uthusslåtta

Gæilo hyttegard

Fekjagranden

Fekjaodden

Ustedalsfjorden
767

Storisøyne
769

Sameie
66/15
66/1

769

772,5

66/21

770,36

66/377,434

Gæilo Sportell

66/21

775

66/98

66/3

Vestlia
skisenter

Uthusslåtta

Gæilo hyttegard

Fekjagranden

Fekjaodden

Ustedalsfjorden
767

Storisøyne
769

Sameie
66/15
66/1

769

772,5

66/21

770,36

66/377,434

Gæilo Sportell

66/21

775

66/98

66/3

Vestlia
skisenter

Uthusslåtta

Gæilo hyttegard

Fekjagranden

Fekjaodden

Ustedalsfjorden
767

Storisøyne
769

Sameie
66/15
66/1

769

772,5

66/21

770,36

66/377,434

Gæilo Sportell

66/21

775

66/98

66/3

Vestlia
skisenter

Uthusslåtta

Gæilo hyttegard

Fekjagranden

Fekjaodden

Ustedalsfjorden
767

Storisøyne
769

Sameie
66/15
66/1

769

772,5

66/21

770,36

66/377,434

Gæilo Sportell

66/21

775

66/98

66/3

Vestlia
skisenter

Uthusslåtta

Gæilo hyttegard

Fekjagranden

Fekjaodden

Ustedalsfjorden
767

Storisøyne
769

Sameie
66/15
66/1

769

772,5

66/21

770,36

66/377,434

Gæilo Sportell

66/21

775

66/98

66/3

Vestlia
skisenter

Uthusslåtta

Gæilo hyttegard

Fekjagranden

Fekjaodden

Ustedalsfjorden
767

Storisøyne
769

Sameie
66/15
66/1

769

772,5

66/21

770,36

66/377,434

Gæilo Sportell

66/21

775

66/98

66/3

Vestlia
skisenter

Uthusslåtta

Gæilo hyttegard

Fekjagranden

Fekjaodden

Ustedalsfjorden
767

Storisøyne
769

Sameie
66/15
66/1

769

772,5

66/21

770,36

66/377,434

Gæilo Sportell

66/21

775

66/98

66/3

Vestlia
skisenter

Uthusslåtta

Gæilo hyttegard

Fekjagranden

Fekjaodden

Ustedalsfjorden
767

Storisøyne
769

Sameie
66/15
66/1

769

772,5

66/21

770,36

66/377,434

Gæilo Sportell

66/21

775

66/98

66/3

Vestlia
skisenter

Uthusslåtta

Gæilo hyttegard

Fekjagranden

Fekjaodden

Ustedalsfjorden
767

Storisøyne
769

Sameie
66/15
66/1

769

772,5

66/21

770,36

66/377,434

Gæilo Sportell

66/21

775

66/98

66/3

Vestlia
skisenter

Uthusslåtta

Gæilo hyttegard

Fekjagranden

Fekjaodden

Ustedalsfjorden
767

Storisøyne
769

Sameie
66/15
66/1

769

772,5

66/21

770,36

66/377,434

Gæilo Sportell

66/21

775

66/98

66/3

Vestlia
skisenter

Uthusslåtta

Gæilo hyttegard

Fekjagranden

Fekjaodden

Ustedalsfjorden
767

Storisøyne
769

Sameie
66/15
66/1

769

772,5

66/21

770,36

66/377,434

Gæilo Sportell

66/21

775

66/98

66/3

Vestlia
skisenter

Uthusslåtta

Gæilo hyttegard

Fekjagranden

Fekjaodden

Ustedalsfjorden
767

Storisøyne
769

Sameie
66/15
66/1

769

772,5

66/21

770,36

66/377,434

Gæilo Sportell

66/21

775

66/98

66/3

Vestlia
skisenter

Uthusslåtta

Gæilo hyttegard

Fekjagranden

Fekjaodden

Ustedalsfjorden
767

Storisøyne
769

Sameie
66/15
66/1

769

772,5

66/21

770,36

66/377,434

Gæilo Sportell

66/21

775

66/98

66/3

Vestlia
skisenter

Uthusslåtta

Gæilo hyttegard

Fekjagranden

Fekjaodden

Ustedalsfjorden
767

Storisøyne
769

Sameie
66/15
66/1

769

772,5

66/21

770,36

66/377,434

Gæilo Sportell

66/21

775

66/98