



Revidering av KPA - erfaringer fra Hol kommune

Revisjon av kommuneplanens arealdel 2014-2025

- Vi er i midt i utarbeidelse av ny arealdel

- Todeling av arbeidet:

1. Gjennomgang av gjeldende kommuneplan:

- bolig og næring – utredning og gjennomgang av avsatt areal ferdig, politisk vedtak.

- fritid – utredning ferdig, politisk vedtak.

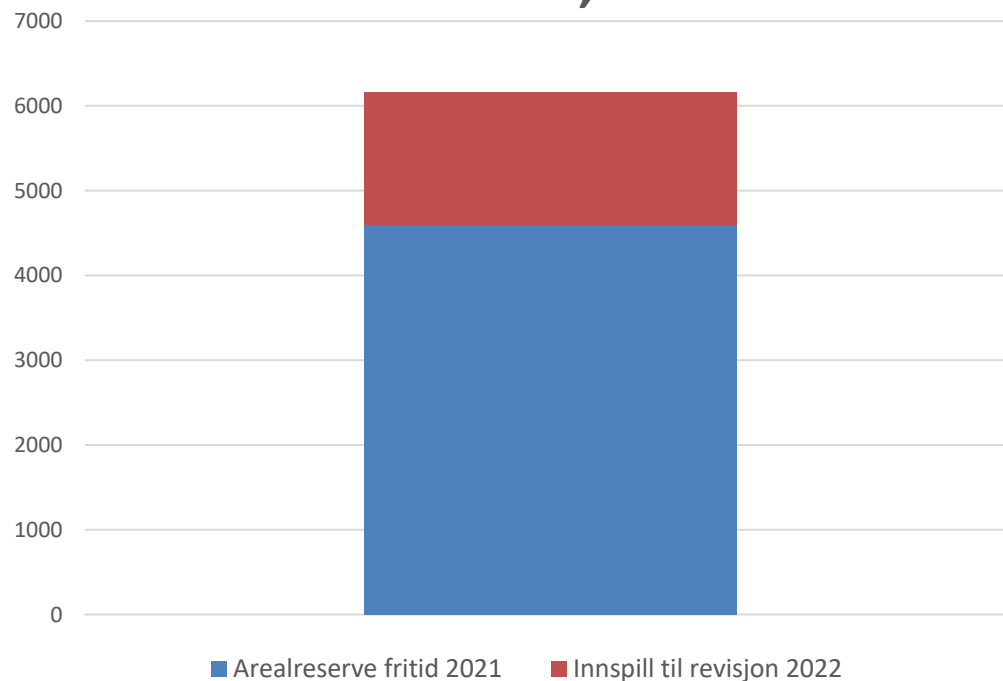
- Vurdering av avsatt areal, politisk vedtak

2. **Ny plan/Forslag til endringer i arealformål: Vil legges på høring i løpet av våren 2024.**

Arealreserve og arealnøytralitet

- Fra langsiktige arealstrategier, samfunnsdelen:
«I Hol kommunes gjeldende arealplaner er det gitt mulighet for et høyt antall nye hytter i hele kommunen, noe som er positivt for utvikling av kommunen fremover i flere tiår. Imidlertid er det ikke ønskelig å øke dette ytterligere, av hensyn til at natur vil være viktig som arena for gode opplevelser for så vel fastboende som gjester. Det skal derfor i planperioden ikke legges opp til at nye areal avsettes til fritidsbebyggelse uten at areal av tilsvarende størrelse tas ut av revisjon av gjeldende arealplaner.»

Arealreserver, enheter



Om fritidsboligutredningen - sak

Utredningen gir en faglig gjennomgang av:

- Status antall hytter og utbyggingstakt – snitt 65/år siden 2010.
Økende trend. Snitt 74/år siste halvdel av perioden
- Arealreserver:
 - 4598 enheter – mange regulerte. Stor andel byggeklare – 2972
 - Store områder avsatt til fritidsbebyggelse, ikke bebygd per i dag – stort potensial
 - Stor usikkerhet (tallene viser lavt estimat). Tillates flere enheter pr tomt kan enhetene erfaringsvis mangedobles
 - Turist- og fritidsformål og det som er næring ikke telt med (fritidsbruken høyere enn det som er regulert)
 - Utbyggingstakten vil fortsette i mange år med dagens føringer og arealnøytralitet – langt fra noe stopp i bygging neste planperiode

Temaer for utvikling av fritidsbolig:

- Infrastruktur

- Vann og avløp – ikke kontroll på eller full oversikt over eksisterende og framtidig belastning på komm. anlegg. Kostnader usikre.
- Veg – utbygging har forsterket trafikkutfordringene. Ny utbygging øker trafikkbelastningen.

- Næring og samfunnsøk. konsekvenser

- Utbyggingstakt og avsatt regulert areal, samt vedlikehold på eksisterende fritidsbebyggelse – bygg- og anleggsbransje lokalt nok oppdrag langt utover neste planperiode.
- Kommunaløkonomisk – tilrås ikke nye områder til fritid før en har kontroll på etterslep og kostnadene knyttet til infrastrukturutvikling og tjenesteyting.

Temaer for utvikling av fritidsbolig (forts):

- Natur, miljø og friluftsliv

- Videreføring av LNF-områder – beste virkemiddel for å ivareta natur, miljø og friluftsinnteresser.
- Områder i konflikt med føringer bør tas ut
- Hol kommune er i en særskilt situasjon med tanke på villrein

- Fortetting

- I eksisterende hytteområder øker fortetting antall enheter – ikke arealnøytralt
- Ofte konfliktfylt
- Generelt ikke anbefalt for fritidsbebyggelse – gir erfaringsvis konflikter + belastning på infrastruktur

Hytter og stølsbuer	Hytter og stølsbuer pr april 2011	Hytter og stølsbuer pr desember 2022	Økning hytter 2011-2022
Dagali og Seterdalen	612	632	20
Skurdalen	292	371	79
Geilo og Kvisla	1530	1936	406
Holet - Hovet	482	582	100
Sudndalen- Myrland	479	579	100
Haugastøl - Ustaoset	1491	1560	69
Andre områder	615	616	1
Totalt	5501	6277	675

Arealreseve

	Regulert antall	Avsatt areal (dekar, daa)	Estimert antall	Estimert reserve enheter
Regulert detaljert	1625 hyttetomter 978 leiligheter			2603
Regulert udetaljert		817 daa	~865 enheter	865
Uregulert avsatt areal		3500 daa	~1400 enheter	1400
Estimert reserve				4968 enheter

Rådmannens anbefaling

På bakgrunn av problemstillingene belyst i denne utredningen, er rådmannens anbefaling at det i planperioden (neste 12-årsperiode) ikke settes av areal for ny fritidsbebyggelse. Dette for å ta igjen etterslepet på kommunal infrastruktur, samtidig som kommunen jobber for å øke kapasiteten.

Rådmannen mener også at avsatte uregulerte arealer, samt konfliktfylte ubebygde regulerte byggeområder, bør vurderes tatt ut i revideringen av kommuneplanens arealdel.

Vedtak KPU sak 44/22

- Det skal ikke avsettes nye areal til fritidsbebyggelse
- Avsatte uregulerte areal til fritidsformål i gjeldende plan vurderes tatt ut
- Konfliktfylte ubebygde regulerte byggeområder i gjeldende plan vurderes tatt ut
- LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse endres til LNF-formål. Det gis bestemmelser for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse.

Vurdering av areal

Grovsilingskriteriene fra planprogrammet:

- Villreinens leveområder
- Dyrka mark
- Myr og våtmark
- Over tregrense/ snaufjell
- Skred- eller flomutsatte områder
- Eksisterende verneområder
- Trua naturtyper
- Inngrepsfrie naturområder
- Særlig viktige kulturminner og kulturmiljø

I tillegg:

- Arealreservene og utbyggingstakt
- En samlet vurdering

Avsatte, uregulerte areal

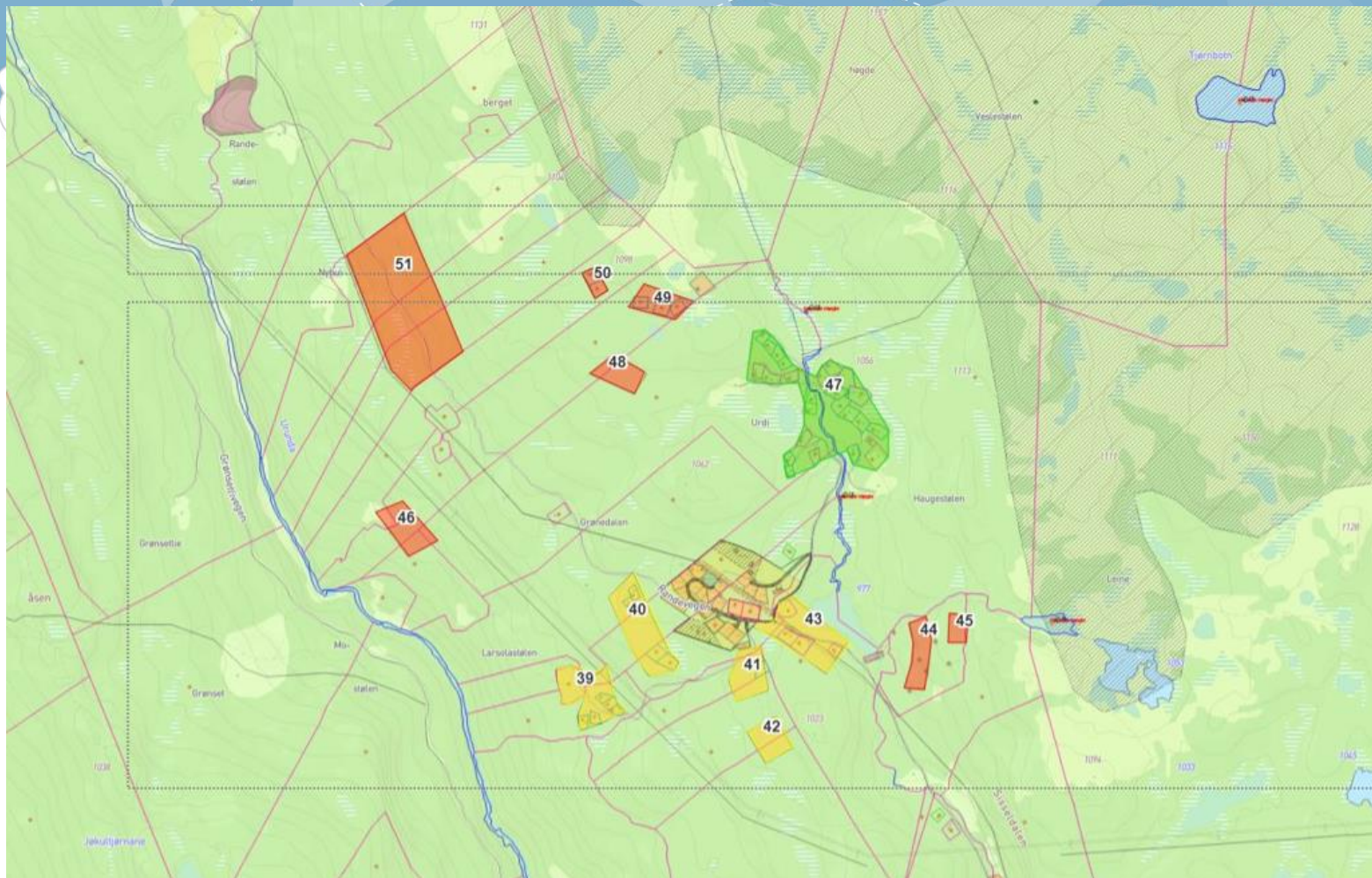
Vurdering av areal som er avsatt
til fritidsbebyggelse
i kommuneplanen i dag

Areal uten reguleringsplaner

Areal vurdert i saken	Daa
Dagali	1784
Skurdalen	740
Geilo og Kvisla	73
Holsåsen	190
Hovsåsen	227
Sudndalen – Myrland - Strandavatnet	559
Haugastøl – Ustaoset - Verpestølen	(122 tomter)
Til sammen	3573daa

Fargekoder brukt i vurdering av areal

Uendret	Grønn farge markerer <u>uendret</u> arealdisponering, og arealet foreslås videreført som i gjeldende arealdel, men med vurdering av behov for nye bestemmelser (se under)
LNF	Gul farge markerer areal som <u>bør</u> endres til LNF grunnet stor arealreserve i området og i kommunen, og/eller redusere bit-for-bit utbygging av kommunen, og/eller andre forhold vist til i vurderingene.
LNF	Rød farge markerer areal som er <u>i strid med overordna føringer</u> og/eller andre særlige viktige hensyn. Det foreligger tungtveiende grunner til å tilbakeføre/endre arealet til LNF.



Områder	Daa vurdert totalt	Innstilling LNF (rødt)	Vedtak LNF (rødt)	Innstilling LNF (gult)	Vedtak LNF (gult)	Innstilling vid ereføre (grønt)	Vedtak videre føre (grønt)
Dagali	1784	1213daa	1213daa	555daa		16 daa + 2 tomter	571daa + 2 tomter
Skurdalen	740	148daa + 6 tomter	148daa	362da +3 tomter	118daa	230 daa	474daa + 9 tomter
Geilo og Kvisla	73	73daa	73daa			1 tomt	1 tomt
Holsåsen	190	122daa + 2 tomter	122daa + 1 tomt	68 daa	43 daa	1 tomt	25daa + 2 tomter
Hovsåsen	227	158daa	158daa	69daa + 3 tomter	69daa + 3 tomter	3 tomter	3 tomter
Sudndalen – Myrland - Strandavatnet	559	277daa +1to mt	277daa + 1 tomt	203daa	43daa	79 daa	239daa
Haugastøl - Ustaoset	122 tomter						
Til sammen	3573 daa + 144 tomter	1991daa +9 tomter	1991daa + 2 tomter	1257daa + 6 tomter	273daa + 3 tomter	325daa + 7 tomter	1309daa + 17 tomter

Sak: Vurdering av avsatte uregulerte areal til fritidsbebyggelse

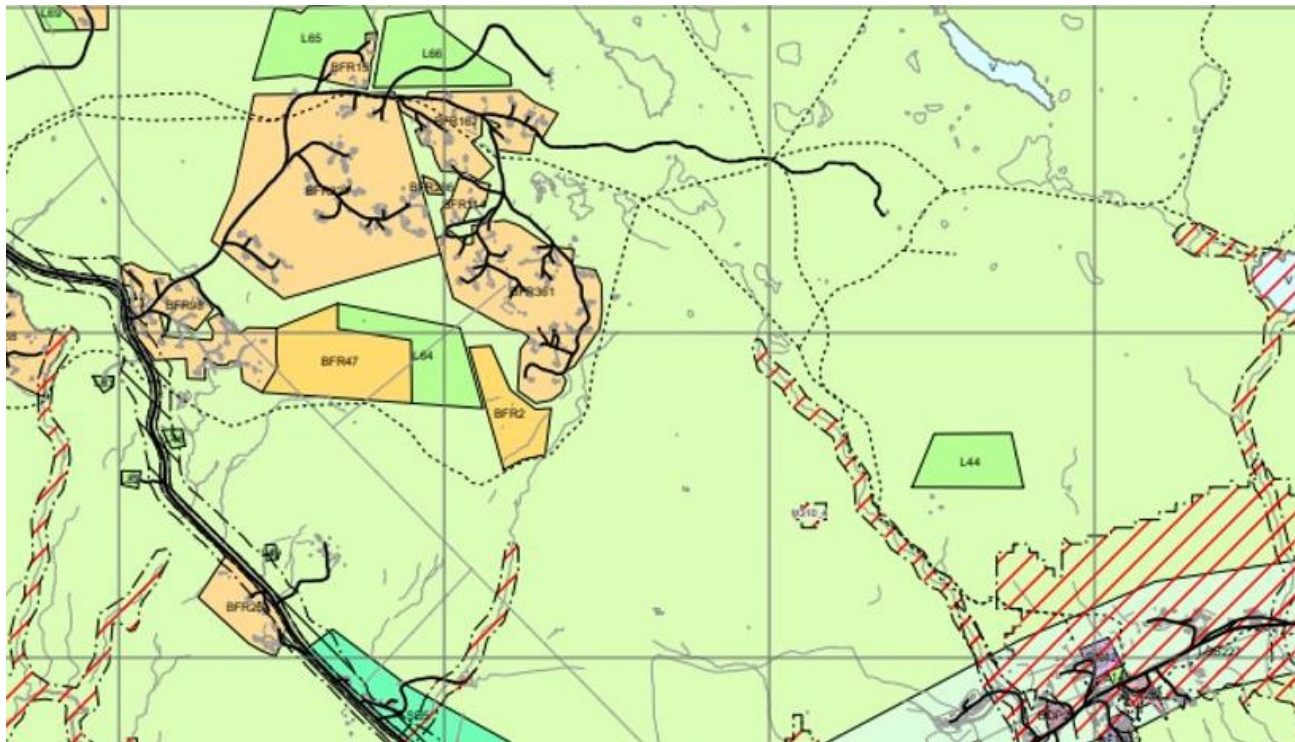
Vurdert 3573 daa avsatt til fritidsbebyggelse.

Rådmannen innstilte på å endre formål til LNF for 3248daa (1991daa rødt og 1257daa gult).

Prosessvedtak i kommuneplanutvalget:

- endre 2264 daa fra fritidsbebyggelse til LNF
- «3. Områdene Ustaoset, Haugastøl, Verpestølen vurderes å være sårbare og verdifulle høyfjellsområder med et stort antall eksisterende fritidsboliger. I disse områdene skal det ikke tillates fradeling av nye tomter, utenom det som ligger godkjent i allerede vedtatte reguleringsplaner. Rådmannen legger frem forslag til hvordan dette innarbeides i plankart og bestemmelser.»

Nytt plankart – eksempel



Avsatte, regulerte areal (Planvask)

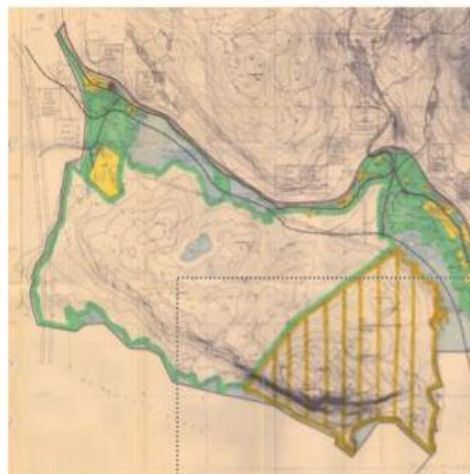
- De mest konfliktfylte, regulerte byggeområder er vurdert (8)
- Ny kunnskap og nye føringer
- Kriterier for vurdering av areal:
 - Grovsilingskriteriene
 - Planens alder (PBL § 12-4 planer som er eldre enn 10 år)
 - Samlet vurdering
- Rådmannens innstilling: videreføre 3 byggeområder og tilbakeføre 5 areal til LNF (helt eller delvis)
- Endring av arealformål i kommuneplankartet
- Etter vedtak av kommuneplanen starte oppheving av reguleringsplan



Areal vurdert	Område	Foreslått endring
Nygard del 2, Rallarvegen	Haugastøl	Tilbakeføre hele arealet til LNF
Varaldset sameige	Holsåsen	Videreføre hele arealet som LNF
Oddestøl-Raneidstøl-Ørneberg	Skurdalsåsen	Tilbakeføre deler av arealet til LNF
99/1 Dagali, Dagali skisenter	Dagali	Tilbakeføre deler av arealet til LNF
Nedre Aasberg hyttefelt	Dagali	Videreføre avsatt areal uendret
42/1-3 Sudndalen	Sudndalen	Tilbakeføre deler av arealet til LNF
Områderegulering Ustaoset sentrum	Ustaoset	Videreføre avsatt areal uendret
Områdeplan for Holsåsen	Holsåsen	Videreføre avsatt areal uendret

Vurderte ubebygde regulerte areal

1. Nygard del 2 – reguleringsplan og bebyggelsesplan (22.04.)



Figur 2: Reguleringsplan Nygard del 2



Figur 2: Planavgrensning reguleringsplan vist mot gjeldende KPA. Hele planområdet ligger innenfor randområde for villrein i gjeldende KPA.



Figur 3: Bebyggelsesplan Nygard del 2

Plannavn og planid (vedtatt år)
Beliggenhet og avgrensning
Reguleringsplanens størrelse
Formål i gjeldende KPA/KDP Hensynssoner
Formål i reguleringsplan

Saksopplysninger

Eldre reguleringsplan og bebyggelse
moh. langs Rallarvegen. Nvård

unntak av 10 ubebygde tomter. 7 av disse ligger samlet innenfor bebyggelsesplan Nygard del 2, felt H17.

Viken fylkeskommune har i sin uttalelse til planprogrammet bedt om at det legges hensynssone for kulturmiljø langs Rallarvegen, da dette området er registrert som KULA-område. Viken fylkeskommune uttaler også at ubebygde områder avsatt til fritidsbebyggelse ved Store Tangevatnet med fordel kan vurderes tatt ut da området er avsatt til randområde for villrein.

Vurdering:

I dette området er det først og fremst hensynet til snauffell, særlig viktige kulturmiljø og villreinens leveområde som må veies opp mot eventuell utbygging av de fadelte tomtenes. **Snauffell:** Området ligger på snauffell, over 1000 moh. og landskapet er svært sårbart for ny bebyggelse og andre større terrenginngrep. Hele området er lite bebygd, og er en del av et større sammenhengende naturområde på høyfjellet. Ytterligere utbygging i slike områder er ikke i samsvar med overordnede føringer for plassering av fritidsbebyggelse.

Kulturlandskap: Området langs Rallarvegen er registrert som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA³). Hele KULA-området bør vises i kommuneplanens arealdel som hensynssone c) med særlige hensyn til landskap. Ny hyttebebyggelse i slike områder bør unngås. **Villrein:** Hele planområdet ligger innenfor randområde for villrein og villreinens leveområde. I tillegg går det en trekkvei igjennom arealet avsatt i bebyggelsesplanen (se kartutsnitt over). Det er ikke ønskelig arealdisponering å avsette og regulere areal til bebyggelse innenfor villreinens leveområde da utbygging iht. vedtatt reguleringsplan blant annet vil kunne gi økt ferdsel inn i villreinområde, bidra til nedbygging av leveområdet og forstyrre trekkruer. Hensynet til villrein er svært tungtveiende i vurderingen av dette arealet.

Bratthet: Flere tomter innenfor bebyggelsesplanen er brattere enn 1:3, og utbygging i tråd med bebyggelsesplanen kan gi store terrenginngrep.

Myr: Nærliggende myrområder innenfor bebyggelsesplanen kan skape utfordring for utbygging, bl.a. mtp. flomfare og klimahensyn.

Anbefaling:

Rådmannen anbefaler at arealet tilbakeføres til LNF-område i revidert kommuneplan, og at det startes arbeid med å oppheve reguleringsplanen og bebyggelsesplanen etter at revidert kommuneplan er vedtatt.



Areal vurdert	Område	Vedtatt endring
Nygard del 2	Haugastøl	Tilbakeføre hele arealet til LNF
Varaldset sameige	Holsåsen	Videreføre hele arealet som LNF
Oddestøl-Raneidstøl-Ørneberg	Skurdalsåsen	Tilbakeføre deler av arealet til LNF
99/1 Dagali	Dagali	Videreføre avsatt areal uendret
Nedre Aasberg hyttefelt	Dagali	Videreføre avsatt areal uendret
42/1-3 Sudndalen	Sudndalen	Tilbakeføre deler av arealet til LNF
Områderegulering Ustaoset sentrum	Ustaoset	Videreføre avsatt areal uendret
Områdeplan for Holsåsen	Holsåsen	Videreføre avsatt areal uendret

Arealformål i dag	Nytt arealformål	Areal inn i kart	Areal ut av kart
LNF	Boligbebyggelse	143 daa	
LNF	LNF-SB	169 daa	
Boligbebyggelse	LNF		305 daa
LNF	Næringsbebyggelse	66,7 daa	
Næringsformål	LNF		137 daa
Industri	LNF		155 daa
LNF	Fritids- og turistformål	3 daa	
Fritids- og turistformål	LNF		270 daa
Råstoffutvinning	LNF		54,5 daa
LNF	Fritidsbebyggelse	10,3 daa	
Fritidsbebyggelse	LNF		2224,3 daa
Bebyggelse og anlegg	LNF		14 daa
Totalt		392 daa	3159,8 daa



HALLINGDAL

H
KOM

Hallingdalen i Dagali er ett område
ett hytteområde. Det var siste
av kommunen, i dette området
blev en stor gammel reguleringsplan
videreført. Den ble lagt ut i
et delar på grunn av omgitt
villene. FOTO: ERIK LUNDHOLM



Fjernar konfliktfylte og ubygde område

HYTTEBONANZA

Hol tek ut mange
mål i fire regulererte
hytteområde. Dei blir
no sett av til land-
bruks-, natur- og
friluftsmål (LNF).

MAGNUS LUNDHOLM,
medgrunneigarane

Kommunestyret har vedtatt å
behandle og vedta seks
reguleringsplanar. Dei omfatter
område som administrasjon
vender seg til kommunen
for å få.

Fire område

Åtte område har vorte
vurdert for å endre dei eksisterende
reguleringsplanane. Dei er:

stadar til landbruks-, natur-
og friluftsmål (LNF).

I fire av dei blir det
delar av område som er
LNF-område.

• Nye delar av 2 på Haugastøl
blir LNF-område.

• Vårskjøl sørge på Hols-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

ett område også i Dagali. Men
dette tok politikarane sam-
menst med ei reguleringsplan
for kommunen. Det er ei regu-
leringsplan som er LNF-område.

• Nye delar av 2 på Haugastøl
blir LNF-område.

• Vårskjøl sørge på Hols-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

Han meiner det var spørsmål
om det var nok med ei regu-
leringsplan som er LNF-område.

• Nye delar av 2 på Haugastøl
blir LNF-område.

• Vårskjøl sørge på Hols-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

ein del i desse område. Så
er det kanskje grunnlagar
som vil vere nok med ei regu-
leringsplan som er LNF-område.

• Nye delar av 2 på Haugastøl
blir LNF-område.

• Vårskjøl sørge på Hols-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

Enklare forhold skisserer
desse planane vegen vidare
for Hol på nær sagt alle ten-
kelige område som er LNF-
område, og det er LNF-område.

• Nye delar av 2 på Haugastøl
blir LNF-område.

• Vårskjøl sørge på Hols-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.



Sp-representant Torstein Seie meiner grunneigarar «i periferone» må ikkje i
konflikt med grunneigarar kring Gullvass. Foto: Magnus Lundholm

Stor plan

Så er det ei plan for ei del av
behandlinga dei som er LNF-
område, og det er LNF-område.

• Nye delar av 2 på Haugastøl
blir LNF-område.

• Vårskjøl sørge på Hols-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

• Gullvass- og Kjønn-
dalen. Blir vidareført som
LNF-område.

“

Grunneigarane
i sentrale strom
er meir vordt enn
i utkantane.
Torstein Seie (Sp)