



# Revidering av KPA - erfaringer fra Hol kommune



# Hol kommune

- Ligger øverst i Hallingdal
- Buskerud fylke
- Areal: 1854 km<sup>2</sup>
- Fjellkommune med 91% over 900 moh
- Hyttekommune og turistdestinasjon
- Tettsteder: Geilo, Hol og Hovet + flere grender
- Hallingskarvet og Hardangervidda Nasjonalpark
- Fjellområder: Hardangervidda og Nordfjella



# Revisjon av kommuneplanens arealdel 2014-2025

- Vi er i midt i utarbeidelse av ny arealdel

## Gjennomgang av gjeldende kommuneplan:

- Bolig og næring – utredning og gjennomgang av avsatt areal
- Fritid – utredning
- **Vurdering av avsatt areal i gjeldende kommuneplan**

# Kommunedelplan for naturmangfold, 2022

**Delmål 1** – Ivareta naturområder og sammenhengen mellom disse gjennom kommunens arealplanlegging og forvaltning

Strategier:

- a. Ikke tillate utbygging eller annen tilrettelegging som reduserer inngrepsfrie naturområder
- b. Ikke tillate utbygging eller annen tilrettelegging som øker ferdsel inn i sårbare naturområder
- c. Prioritere fortetting av eksisterende byggeområder fremfor etablering av nye

# Kommuneplanens samfunnsdel, 2018

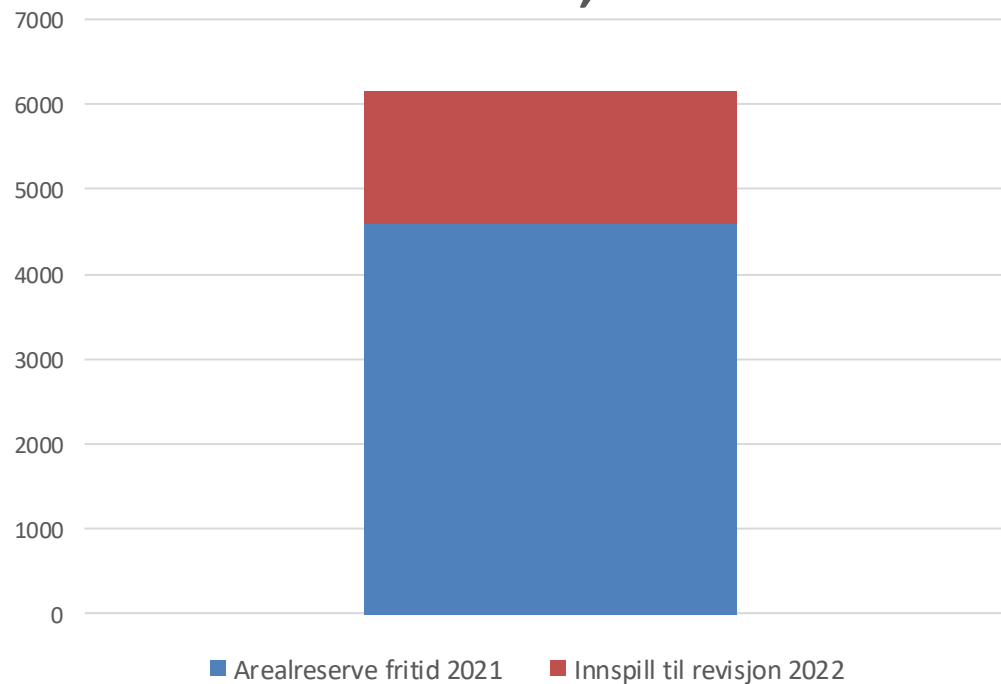
Fra langsiktige arealstrategier, samfunnsdelen, arealnøytralitet:

«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

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 (regulerte)
  - Store områder avsatt til fritidsbebyggelse, ikke bebygde 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

## Eksempel: temaer for utvikling av fritidsbolig:

### - 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

I tillegg ble infrastruktur og utbyggingspotensialet i planperioden vurdert.



## Rådmannens anbefaling og vedtak

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

Fikk vedtak i kommuneplanutvalget på å starte dette arbeidet

## Arbeidsmøter – politikere/administrasjon

- Politikerne fikk underlagsdokumentene 1 uke før arbeidsmøte (ikke saksfremlegget)
- Ble gjennomført 2 uker - 1 mnd. før vedtak
- Gjennomgang av administrasjonen
- Spørsmål fra politikere/diskusjoner mellom partiene
- Åpne møter – hadde tilhørere
- Dokumentene ble ikke offentliggjort før saken ble satt på sakslisten

## 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

# Vurdering av areal – kriterier

Grovsilingskriteriene fra planprogrammet:

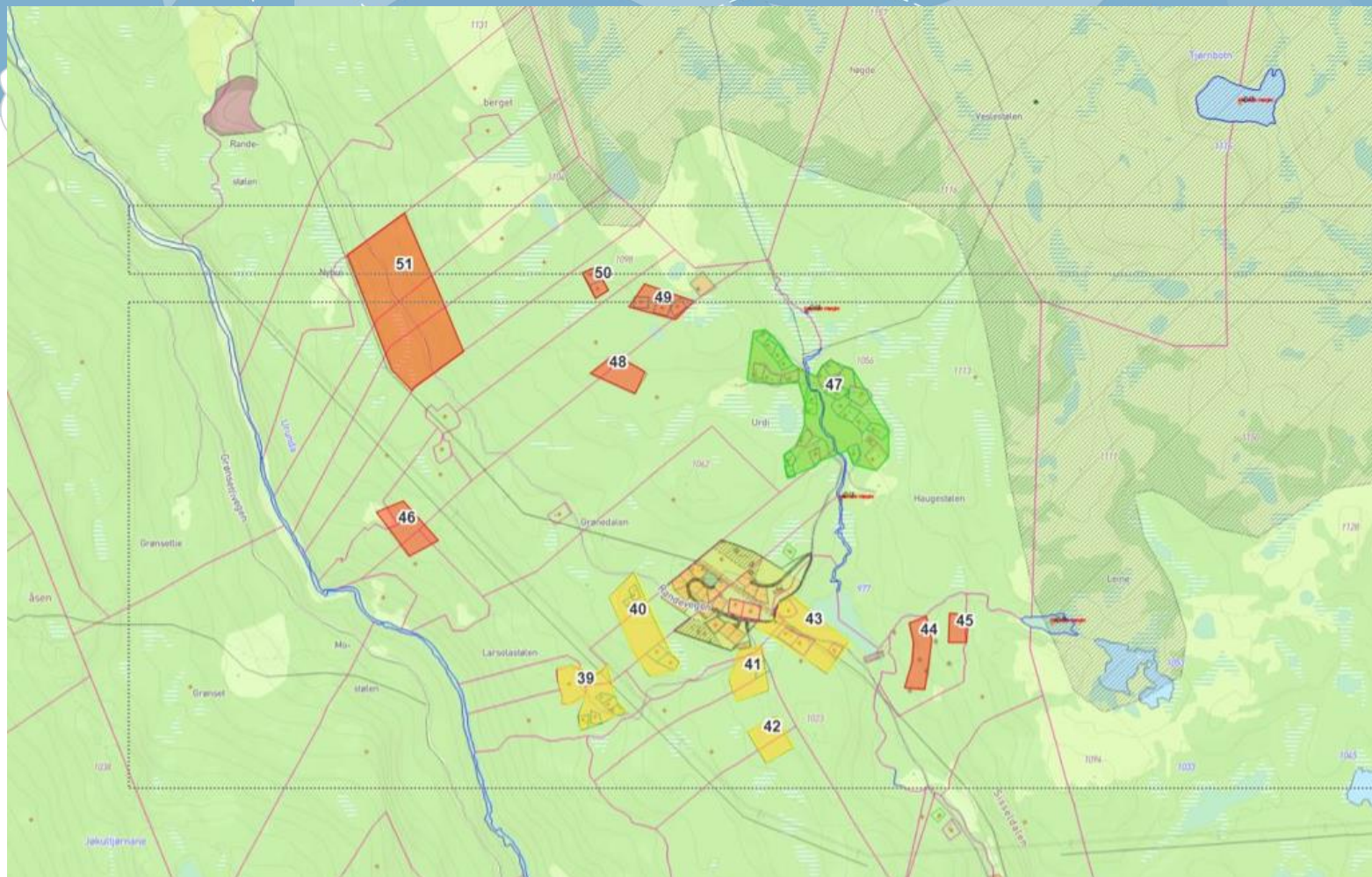
- Villreinens leveområder
- Dyrka mark
- Myr og våtmark
- Over tregrense/ snaufjell
- Skred- eller flomutsatte områder
- Eksisterende verneområder
- Trua naturtyper
- Inngrepsfrie naturområder
- Særlig viktige kulturminner og kulturmiljø

I tillegg:

- Arealreservene og utbyggingstakt
- En samlet vurdering

## 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.



# Eksempel vurderingsskjema

3.	97/4, 100/29	Dagali skisenter, Perstølen	KPA 2014 (55)	Ca. 128daa		0	<p><i>Saksopplysninger:</i> Avsatt i KPA 2014, med krav til felles planlegging (127daa), og var en utvidelse av allerede avsatt og regulert ubebygd areal (reg.plan Dagali Vestlia, vedtatt 1987). Ligger ca. 130m fra villreinens leveområde. Avstand til INON er ca. 400m. Det er kartlagt naturtypen lågurtfuruskog med svært høy kvalitet innenfor området, i tillegg til kalkfuruskog med lav kvalitet. Begge disse naturtypene har rødlistekategori sårbar (VU) og er trua naturtyper.</p> <p><i>Vurdering:</i> Utbygging er i konflikt med INON, trua naturtyper og villreinens leveområder. I tillegg utgjør arealet en betydelig reserve, 128daa av totalt 1784daa i Dagali. Det foreligger tungtveiende grunner til å tilbakeføre arealet til LNF.</p>	Tilbakeføres til LNF
4.	Del av 99/1	Hallandslie	KPA2003	Ca. 31 daa		0	<p><i>Saksopplysninger:</i> Det ble avsatt et større felt for fritidsbebyggelse i KPA 2003. Reguleringsplan for store deler av dette arealet ble vedtatt i 2005. Unntaket er en liten stripe på 31daa avsatt i KPA, som ikke er regulert. En stor del av arealet er innenfor villreinens leveområde. Det er også store myrområder.</p> <p><i>Vurdering:</i> Det aktuelle arealet ligger utenfor reguleringsplanen, og fremstår som restareal som ikke skal benyttes til utbygging. Videre er arealet konfliktfylt mtp. villrein og myr. Det foreligger tungtveiende grunner til å tilbakeføre arealet til LNF.</p>	Tilbakeføres til LNF



## 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



# Områdene Ustaoset, Haugastøl, Verpestølen og Rennedalen

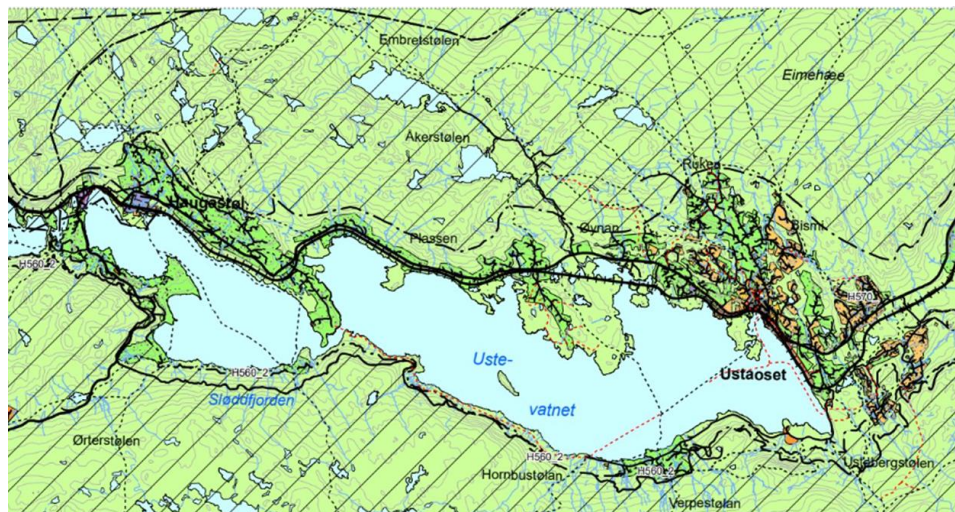
Områdene Ustaoset, Haugastøl og Verpestølen ligger rundt Ustevatn og Sløddfjorden som begge ligger på 985moh. Ustaoset, Haugastøl og Verpestølen vurderes derfor i sin helhet å ligge i snaufjell eller i det høyestliggende skogbelte opp mot tregrensa.

Dette er sårbart høyfjellsområde, og den høyestliggende fjellbjørkeskogen er sårbar og verdifullt leveområde for småvilt. Områdene grenser til større sammenhengende naturområder og urørt natur (INON), og med nasjonalparkene Hallingskarvet og Hardangervidda på hver side.

Grensen til villreinens leveområde følger langs kanten av eksisterende bebyggelse på begge sider av vannene, og infrastruktur, bebyggelse og ferdsel påvirker og definerer villreinenes leveområder og urørt natur. Villreinen har viktige beiteområder, spesielt vinterbeiter i området rundt hele Hallingskarvet og på alle sider av Ustevatnet og Sløddfjorden. Trekkruter for villrein går rundt og over Hallingskarvet. Ferdsel fra de store hytteområdene på Ustaoset, Haugastøl og Verpestølen går inn i villreinens leveområder. Det store antallet eksisterende fritidsboliger i området utgjør en utfordring og trussel for villreinen. Ytterligere utbygging av området vil øke presset på villreinen. På bakgrunn av dette, er det nødvendig å vurdere i hvilket omfang videre utvikling av fritidsbebyggelse skal skje i disse områdene.

# Endring av areal avsatt til fritidsbebyggelse

I området Ustaoset – Haugastøl – Verpestølen – Rennedalen er områder uten reguleringsplan tilbakeført til LNF i planforslaget

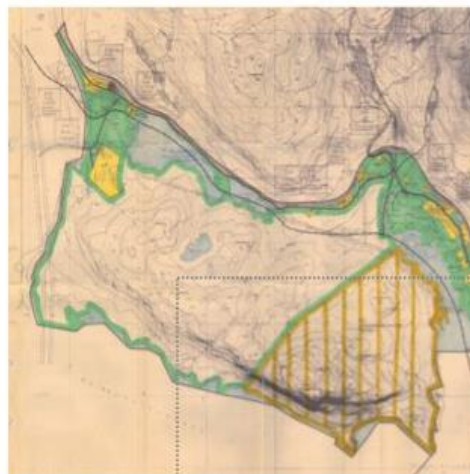


## Avsatte, regulerte areal (Planvask)

- 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

## Vurderte ubebygde regulerte areal

### 1. Nygard del 2 – reguleringsplan og bebyggelsesplan (22.04.2017)



Figur 2: Reguleringsplanen for Nygard del 2



Figur 3: Planavgrensning reguleringsplan vist mot gjeldende KPA. Hele planområdet ligger innenfor randområde for villrein i gjeldende KPA.



Figur 4: 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. Nygård

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 snaufjell, særlig viktige kulturmiljø og villreinens leveområde som må veies opp mot eventuell utbygging av de fadelte tomtenes. **Snaufjell:** Området ligger på snaufjell, over 1000 moh. og landskapet er svært sårbart for ny bebyggelse og andre større terrenginngrep. Hele området er lite bebygget, 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 (KULA<sup>3</sup>). 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 gjennom 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.





HALLINGDAL

H  
KOM

Hallingdalen i Dagali er ett område  
tatt hytteområde. Det var ikke  
en planlagt, i dette området  
blev en av mange reguleringsplaner  
utviklet. Den forslaget om å ta  
et delar på grunn av omgitt av  
villene. FOTO: ERIK LUNDHOLM



# Fjernar konfliktfylte og ubygde område

## HYTTEBONANZA

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

ERIK LUNDHOLM  
FOTO: ERIK LUNDHOLM

Kommunestyret har valgt å be-  
handla og vedta seks sam-  
røystet område. Det skal ut-  
vikle og utbygge og regu-  
lererte område som adminis-  
trasjonen vurderer som kon-  
fliktfylte.

### Fire område

Åtte område har vorte vur-  
dert for å endre dei skilte  
områdene frå friluftsmål.

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

I fire av dei blir heile eller  
delar av areal fast tilhøve til  
LNF-område.

• Styret del 2 på Haugstul  
fiskeområde.

• Varulvstet sørge på Hols-  
dalen. Blir videreført som  
LNF-område.

• Gubbenst-Kanekstet-Ør-  
neberg på Skardfaldalen.  
Delar av areal.

• Delar av areal innover ein  
bande og vedtak i Holsdalen.  
Røystet område.

Regulererte byggingsområde i  
Nordre Aasberg (Holtfjell) i Da-  
gali, område reguleringsplan  
for utkastet sentrum og områ-  
det planar for Holsdalen blir  
videreført som i dag.

– I periferen  
administrasjonen hadde  
forslaget å gjere om delar av

ett område også i Dagali. Men  
dette tok politikarane sam-  
røystet ut etter forslag frå  
kommunestyret. Arealer i regu-  
leringsplanen blir dermed  
ikke endra til LNF.

– Dette er ein plan som ikkje  
hadde godkjend i dag. Men  
det er ei bygd og infrastruktur i  
stillegg til at den ligg i nærhet  
av utkastet, sa Sigrid  
Simonsen (Høyre).

Derfor meiner dei at regu-  
leringsplanen ikkje burde en-  
drast. Høyre, Ap og Venstre  
støtta forslaget.

– Me er nøye på å se på dei  
sine områdene og områ-  
det planar for Holsdalen blir  
videreført som i dag.

– Me er nøye på å se på dei  
sine områdene og områ-  
det planar for Holsdalen blir  
videreført som i dag.

– Me er nøye på å se på dei  
sine områdene og områ-  
det planar for Holsdalen blir  
videreført som i dag.

– Me er nøye på å se på dei  
sine områdene og områ-  
det planar for Holsdalen blir  
videreført som i dag.

– Me er nøye på å se på dei  
sine områdene og områ-  
det planar for Holsdalen blir  
videreført som i dag.

– Me er nøye på å se på dei  
sine områdene og områ-  
det planar for Holsdalen blir  
videreført som i dag.

– Me er nøye på å se på dei  
sine områdene og områ-  
det planar for Holsdalen blir  
videreført som i dag.

– Me er nøye på å se på dei  
sine områdene og områ-  
det planar for Holsdalen blir  
videreført som i dag.

Han meiner det var overflødig  
som mål i dei nær kommunen  
har mål som «målviser».

– Grunnleggerne i i sentrale  
strek er meir vordt enn i  
situasjonen. Det er utkastene  
som ikkje. I sentrale strek kan  
dei høyre på. Utkastene som  
er så ubehagelige å ha eiendom  
ute i periferen, for eksempel  
område.

– Det er ein plan som ikkje  
hadde godkjend i dag. Men  
det er ei bygd og infrastruktur i  
stillegg til at den ligg i nærhet  
av utkastet, sa Sigrid  
Simonsen (Høyre).

Derfor meiner dei at regu-  
leringsplanen ikkje burde en-  
drast. Høyre, Ap og Venstre  
støtta forslaget.

– Me er nøye på å se på dei  
sine områdene og områ-  
det planar for Holsdalen blir  
videreført som i dag.

– Me er nøye på å se på dei  
sine områdene og områ-  
det planar for Holsdalen blir  
videreført som i dag.

– Me er nøye på å se på dei  
sine områdene og områ-  
det planar for Holsdalen blir  
videreført som i dag.

– Me er nøye på å se på dei  
sine områdene og områ-  
det planar for Holsdalen blir  
videreført som i dag.

– Me er nøye på å se på dei  
sine områdene og områ-  
det planar for Holsdalen blir  
videreført som i dag.

– Me er nøye på å se på dei  
sine områdene og områ-  
det planar for Holsdalen blir  
videreført som i dag.

– Me er nøye på å se på dei  
sine områdene og områ-  
det planar for Holsdalen blir  
videreført som i dag.

ein fordel i desse område. Så  
er det kanskje grunnleggerne  
som vil gjere noko meir, men  
dette har liggje sentrale linge.

Offiser Petter Bakke (Ap)  
– Dette er bygd på kriterie  
ne har lagt og kriterie sen-  
tral styresmakt har lagt.

– Dette er ein plan som ikkje  
hadde godkjend i dag. Men  
det er ei bygd og infrastruktur i  
stillegg til at den ligg i nærhet  
av utkastet, sa Sigrid  
Simonsen (Høyre).

Derfor meiner dei at regu-  
leringsplanen ikkje burde en-  
drast. Høyre, Ap og Venstre  
støtta forslaget.

– Me er nøye på å se på dei  
sine områdene og områ-  
det planar for Holsdalen blir  
videreført som i dag.

– Me er nøye på å se på dei  
sine områdene og områ-  
det planar for Holsdalen blir  
videreført som i dag.

– Me er nøye på å se på dei  
sine områdene og områ-  
det planar for Holsdalen blir  
videreført som i dag.

– Me er nøye på å se på dei  
sine områdene og områ-  
det planar for Holsdalen blir  
videreført som i dag.

– Me er nøye på å se på dei  
sine områdene og områ-  
det planar for Holsdalen blir  
videreført som i dag.

– Me er nøye på å se på dei  
sine områdene og områ-  
det planar for Holsdalen blir  
videreført som i dag.

– Me er nøye på å se på dei  
sine områdene og områ-  
det planar for Holsdalen blir  
videreført som i dag.

Enklare fordelaktig skisserer  
desse planane vegen vidare  
for Hol på nær sagt alle ten-  
kelige område noie tilført,  
som bustadbygging, buset-  
ting, hyttebygging, utvikling  
av næringslivet, turistut-  
vikling på Galla og i gren-  
dene, rulle og klina.

Bukke skilte planane slik:  
– Det er ein plan for tre val-  
periodar framover.

Arbeidet med planane er  
stort og krevjende. Ikkje kom-  
munen og politikarane har  
arbeidd med planane lenge,  
og det er ikkje venta endelig  
vedtak for dei nye kommunen-  
styret er godt i gang.

Halsen skal starte ar-  
beidet med å oppføre heile  
eller delar av planane kom-  
munestyret behandla  
område, når den kommunen-  
planen er vedtatt.

– Dette er ein plan som ikkje  
hadde godkjend i dag. Men  
det er ei bygd og infrastruktur i  
stillegg til at den ligg i nærhet  
av utkastet, sa Sigrid  
Simonsen (Høyre).

Derfor meiner dei at regu-  
leringsplanen ikkje burde en-  
drast. Høyre, Ap og Venstre  
støtta forslaget.

– Me er nøye på å se på dei  
sine områdene og områ-  
det planar for Holsdalen blir  
videreført som i dag.

– Me er nøye på å se på dei  
sine områdene og områ-  
det planar for Holsdalen blir  
videreført som i dag.

– Me er nøye på å se på dei  
sine områdene og områ-  
det planar for Holsdalen blir  
videreført som i dag.

– Me er nøye på å se på dei  
sine områdene og områ-  
det planar for Holsdalen blir  
videreført som i dag.

– Me er nøye på å se på dei  
sine områdene og områ-  
det planar for Holsdalen blir  
videreført som i dag.



Sp-representant Toralf Seier meiner grunnleggarne ei periferone må ikkje i  
kommunen med grunnlagene kring Galla. Foto: Magnus Lindahl

# Ny estimert reserve fritidsbebyggelse

Estimert reserve ved oppstart av revisjonen: 4868 enheter

Tilbakeføring av avsatt, uregulert og regulert areal til LNF

Arealreserven er redusert med ca. 1300 enheter

## Veien videre

- Planforslaget ble lagt ut på høring i april
- Satser på vedtakelse av ny kommuneplan i 2025
- Vil gjøre vurderinger av flere reguleringsplaner i tiden fremover, uavhengig av prosessen med KPA



# **Erfaringer/tips/råd**

God erfaring med arbeidsmøter