

Saksutskrift

Arkivsak-dok. 13/05301-1
Arkivkode. ---
Saksbehandler Annette Karterud

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Kommuneplanutvalget	02.12.2013	11/13
2 Kommuneplanutvalget	30.01.2014	2/14
3 Kommuneplanutvalget	13.02.2014	4/14
4 Kommuneplanutvalget	13.03.2014	5/14
5 Kommunestyret	26.03.2014	5/14

Prinsippsak - Arealpolitikk for "varme og kalde senger"

Saken avgjøres av:

Kommunestyret

Vedlegg:

Sluttrapport, arealpolitikk «varme og kalde senger» 11.06.2013.
Kommunedelplan for Geilo, retningslinjer side 45 (ABC-prinsippene)
Kartvedlegg, «Kjerneområder for reiseliv», datert 20.11.13

Vedlegg til kommunestyret:

Nytt kart i hht innstillingen fra KPU

Dokument i saken:

Sluttrapport, arealpolitikk «varme og kalde senger» 11.06.2013.
Sak 3/12 i UPU 9.2.203.
Sak 147/07 i kommunestyret (prinsippsak - oppfølging) 13.12.2007.
Sak 81/06 i kommunestyret (prinsippsak) 26.10.2006.

Saksopplysninger:

Hol kommune er en reiselivskommune med turistbedrifter og hytter som en viktig del av næringsgrunnlaget. De fleste turistbedriftene har lange tradisjoner og har utviklet seg gjennom mange år. Men som andre næringsdrivende er de en del av et svingende marked, og det kreves tidvis tilpassinger til dette. Hol kommune er planmyndighet, og forvalter kommunens arealressurser gjennom overordna planer og gjennom behandling av reguleringsplaner.

Rådmannen vil beskrive situasjonen for eksisterende turistbedrifter med følgende:

- Turistbedriftene i Hol kommune har fått større konkurranse i markedet enn tidligere.
- Geilo taper markedsandeler til andre destinasjoner jfr statistikk på overnatting og skiheis.
- Turistbedrifter ønsker å tilpasse bygningsmasse til markedets krav, men mangler kapital.
- Enkelte turistbedrifter har lagt ned den tradisjonelle driften og solgt bygningsmassen ut som private næringsseksjoner.

- En del private næringsseksjoner oppfyller ikke kravene om utleie, og bruken er i strid med formålet turistbedrift.
- Den enkelte aktør ønsker større frihet til selv å avgjøre bruken av sine turistbedrifter (næring vs. fritidsformål)

Denne situasjonen viser seg blant annet gjennom søknader om omregulering til fritidsformål, dispensasjonssøknader og seksjonering og salg av private næringsseksjoner. Hol kommune blir til stadighet utfordret på praksis i håndheving av planbestemmelser etter plan- og bygningsloven. Hol kommune har et kommunestyrevedtak fra 2007 som en har holdt seg konsekvent til.

Kommunestyret gjorde den 13.12.2007 følgende vedtak:

Kommunestyret vedtar en presisering av tidligere prinsippvedtak i sak nr. 81/06.

Kommunestyret ønsker å ivareta og styrke eksisterende turistbedrifter, og sikre arealer avsatt til dette formålet. Disse arealene er helt vesentlige i arbeidet med å skape en fremtidig positiv vekst og utvikling.

- 1. Reguleringsendring av areal fra formål turistbedrift til fritidsformål i strid med overordnede kommune(del)planer godkjennes i prinsippet ikke. I områder der det mangler tilbud som for eksempel alpinanlegg, andre hoteller, handelssenter eller variert aktivitetstilbud kan omregulering i spesielle tilfeller vurderes.*
- 2. Bruksendring fra turistformål til fritidsformål regnes som en vesentlig endring, og kan ikke skje gjennom dispensasjoner.*
- 3. Seksjonering av turistbedrifter til uendret formål kan ikke nektes. Kommunen forutsetter at virksomheten drives i overensstemmelse med formålet. Det vil for eksempel si at i områder avsatt til turistformål (blå formålsfarge/"varme senger") tillates ikke salg eller bruk av grunn/bygninger til fritidsbebyggelse (orange formålsfarge/"kalde senger")*
- 4. Før seksjonering finner sted, skal det dokumenteres at bedriften opprettholder de funksjonene som kreves for at den skal kunne defineres som turistbedrift.*
- 5. Kommunestyret ber rådmannen om å etablere hensiktsmessige rutiner for oppfølging og kontroll med at arealbruken er i tråd med formålet.*

Utvalg for plan og utvikling gjorde den 9.02.2012 følgende vedtak i reguleringsplan for Geilolia:

Forslag om endring av formål i Reguleringsplan Geilolia fra Turistbedrift til Fritidsbebyggelse avvises, jfr. Plan- og bygningsloven pgf. 12-3.

Utvalg for plan og utvikling ber administrasjonen konsekvensutrede prinsippvedtaket fra 13.12.07, sak 147/07. Er dette til hinder for utvikling av turistbedrifter i kommunen?

Dersom en finner at vedtaket legger for store begrensninger, så må det vurderes å fremme saken for kommunestyret til ny behandling.

Rådmannen har i vedtaket fått i oppdrag å se om prinsippvedtaket fra 2007 er til hinder for utvikling av turistbedriftene i kommunen, dvs. om det legges for store begrensninger på bedriftene. For å kunne besvare utvalgets spørsmål om utvikling av turistbedrifter, satte Hol kommune høsten 2012 i gang et arbeid med å utrede de utfordringene kommunen opplever i forhold til å utøve en hensiktsmessig arealpolitikk for «varme og kalde senger». Prosjektet ble gjennomført i perioden januar til mai 2013 i samarbeid med kommunene Hemsedal og Ål samt Buskerud fylkeskommune. Prosjektet har hatt som mål å skaffe mer kunnskap om denne

problemstillingen gjennom å samle inn og analysere erfaringer fra et utvalg vinterdestinasjoner. Med dette underlaget er det utviklet ett sett med anbefalinger for utøvelse av en fremtidig arealpolitikk for «varme og kalde senger». Sluttrapport for prosjekt «kalde/varme senger» ble presentert for kommunestyret og medlemmer i UPU 10. juni 2013.

Definisjoner av viktige begreper i saken

«Varme senger»

De «varme sengene» er senger i hoteller og pensjonater, samt leiligheter og hytter som er gjort tilgjengelig i et utleiemarked. Det vi vanligvis kaller kommersielle senger. De «varme sengene» er også de sengene som er tilgjengelig for salg gjennom turoperatører, skisentrenes og destinasjonenes egne bookingsystemer og andre salgssledd som ønsker å legge trafikk og gjester til destinasjonen. «Varme senger» er de som kan pakkes, markedsføres og selges for å holde den kommersielle aktiviteten oppe gjennom sesongen.

«Kalde senger»

Med «kalde senger» menes private hytter og leiligheter som ikke er tilgjengelig i et utleiemarked. Også bedriftshytter vil komme inn under definisjonen «kalde senger». Begrunnelsen for å kalle disse «kalde senger» var opprinnelig at bruken styres av eieren, og at de står tomme (er kalde) når eieren ikke er der selv.

Fritidshytter som leies ut på åremål er i denne sammenhengen å regne som «kalde senger», og ikke næringsformål. Dette fordi bruken er tilsvarende en privat fritidshytte.

Salg/ tilbakeleie

Dette er et konsept som innebærer at bygninger regulert til turistbedrift – næringsformål seksjoneres og selges som private næringsseksjoner med avtaler om tilbakeleie til bedriften. Seksjonene skal brukes i tråd med reguleringsformålet, og i henhold til loven benyttes til kommersielt utleie, uavhengig av eierforholdene. Disse ulike modellene for salg/tilbakeleie som også forekommer i Hol kommune, er konsept som ikke er tilpasset plan- og bygningsloven. Rundskriv fra Fylkesmannen og Miljøverndepartementet presiserer hvordan disse skal brukes.

Eksempler på dette i Hol kommunen er turistbedrifter som Solli og Geilohaugen som har valgt å seksjonere hotellrommene og selge disse til private eiere. I henhold til reguleringsformålet skal disse være i kommersiell drift og være tilgjengelige på markedet. Hol kommune har oversikt over seksjonerte næringseiendommer, men er klar over at en del bruk er i strid med gjeldende arealplaner da de benyttes til fritidsformål. Årsaker til dette er både knyttet til utfordringene med å legge enhetene tilgjengelig for privatpersoner (manglende bookingløsning), samtidig som mange kanskje ikke ønsker å leie ut. Det er ønskelig å stimulere til at næringsseksjoner benyttes i tråd med gjeldende planer. Det er ressurskrevende å følge opp bruken til den enkelte seksjon, og det er til nå ikke gjort i stor grad av Hol kommune. Dette er et konsept som er lettvinnt for en del av selgerne, og hvor i mange tilfeller alle kjøperne av næringsseksjoner står igjen med felles ansvar for at turistbedriften drives i tråd med formålet.

Det er også en utfordring at eierseksjoner i næringseiendommer markedsføres som «fritidsboliger», da det etter loven er ulovlig bruk. Dette skaper uklarhet i forhold til arealplanens formål, og det kan for enkelte fremstå som om forholdet til reguleringsplanen

forholder seg annerledes enn det bestemmelsene tilsier. Dette er imidlertid mulig å følge opp til en hvis grad.

Kommersiell destinasjon

En kommersiell destinasjon er et reisemål basert på salg av overnatting, aktiviteter, arrangementer, bevertning, uteliv m.m. De besøkende gjestene bor i «varme senger», og kjøper aktiviteter og tjenester i løpet av oppholdet. Både overnatting, arrangementer og aktiviteter gjøres gjerne tilgjengelig for salg gjennom bookingsystemer, turoperatører eller andre aktører. En kommersiell destinasjon er en næringsvei i større grad enn en hyttekommune, hvor gjestene bor i private «kalde» senger og i mindre grad bruker aktiviteter og servicetilbud. Kommersielle destinasjoner har i større grad gjester i ukedagene utover helgene.

Kombinasjonsformål

I plansammenheng finnes også en del områder i Hol kommune regulert til kombinasjonsformål (fritid/næring), spesielt på Geilo der man ønsket å balansere utviklingen av «varme og kalde senger» ved f.eks. å kreve at arealet i en detaljreguleringsplan skulle være minst 50 % utleie. Erfaringene med denne praksisen er at det ikke fungerer, fordi det ikke fremstår som tydelig hvilken del av området som skal være fritid og hva som er næring. Dette gir en uforutsigbar situasjon for utbyggere og kjøpere, og gjør det vanskelig å følge opp for Hol kommune.

Sluttrapport – «kalde og varme senger»

Rapporten diskuterer forholdene rundt «varme og kalde senger og gir anbefalinger avhengig av hva kommunen ønsker å utvikle seg til. Hol kommune er i dag en helårlig kommersiell destinasjon, og dersom man fortsatt ønsker å være det og utvikle seg som det, vil spørsmålet om «varme og kalde senger» være en viktig diskusjon.

Rapporten sier at reiselivsnæringen med de kommersielle bedriftene har stor betydning for distriktskommune, og er derfor viktig i arealpolitikken. Rapporten peker på flere sentrale grunner til dette, som er viktig å ha med seg i diskusjonen:

- Reiselivsbedriftene bidrar til å skape større bredde i det lokale og regionale næringslivet.
- De ulike reiselivsbedriftene i kommunen gir lokalsamfunnet viktige bidrag i form av aktivitetstilbud og «urbane tilbud og tjenester», tjenester og infrastruktur. Dette øker attraksjonskraft, bolyst og evne til å tiltrekke seg arbeidskraft.
- For å konkurrere i markedet som en attraktiv kommersiell destinasjon er reisemålet avhengig av å ha «varme senger» med sentral og god beliggenhet, samt kort avstand til alpinanlegg, aktivitetstilbud, bevertning m.m.
- Bedrifter som leverer aktivitetstilbud, f.eks skisentre er avhengig av «varme senger» for å kunne tilby sine gjester bosted, særlig for å ha god drift i ukedagene.
- Større reiselivsaktører, som f.eks. Color Line, vektlegger satsing på destinasjoner som har en kritisk masse av «varme senger» og som tenker langsiktig i sin utvikling.
- Ved salg av fritidsboliger fremheves også nærheten til servicetilbud, variert varehandel, tilgang til hotellenes SPA- og bassengtilbud, restauranter/after-ski, alpintilbud og ikke minst et løypenett av høy kvalitet.

For at Hol kommune skal fortsette å utvikle seg som kommersiell destinasjon, må kommunens arealpolitikk legge rammer for reiselivsnæringen. Man kan ikke forvente samme servicenivå og tjenestetilbud i en kommune med overvekt av fritidsboliger som i kommuner med en balansert kombinasjon av «varme og kalde senger», fordi det ikke vil være mulig å basere dette kun på

weekend- og ferieperioder. Resultatet av å bli en «hyttekommune» vil være at antall arbeidsplasser blir redusert, noe som igjen påvirker bosetting og hele lokalsamfunnet.

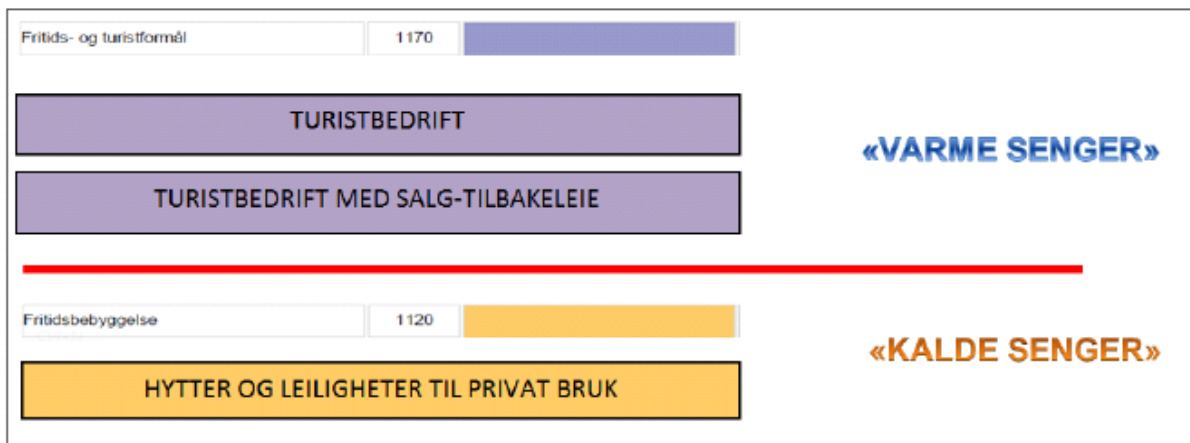
Hol kommune har gjennom aktivt kultur- og idrettsarbeid oppnådd et fortrinn som arrangementskommune. Det er avgjørende for de ulike arrangørene at kommunen til enhver tid har et tilfredsstillende overnattingstilbud. Kommunens overordnede arealpolitikk er helt avgjørende i forhold til arrangementmarkedets respons.

Rapportens anbefalinger

Undersøkelsen viser at kommunene har gjort mye riktig i arealpolitikken på reisemålene, men viser også at det er behov for en bedre innretning av arealpolitikken når det gjelder «varme og kalde senger». Anbefalingene og forslagene til endringer i arealpolitikken tar utgangspunkt i dette. Målet er endringer som bidrar til å styrke reisemålene og gjøre arealpolitikken knyttet til «varme og kalde senger» enklere og mer robust. Anbefalingene omfatter 4 strategiområder:

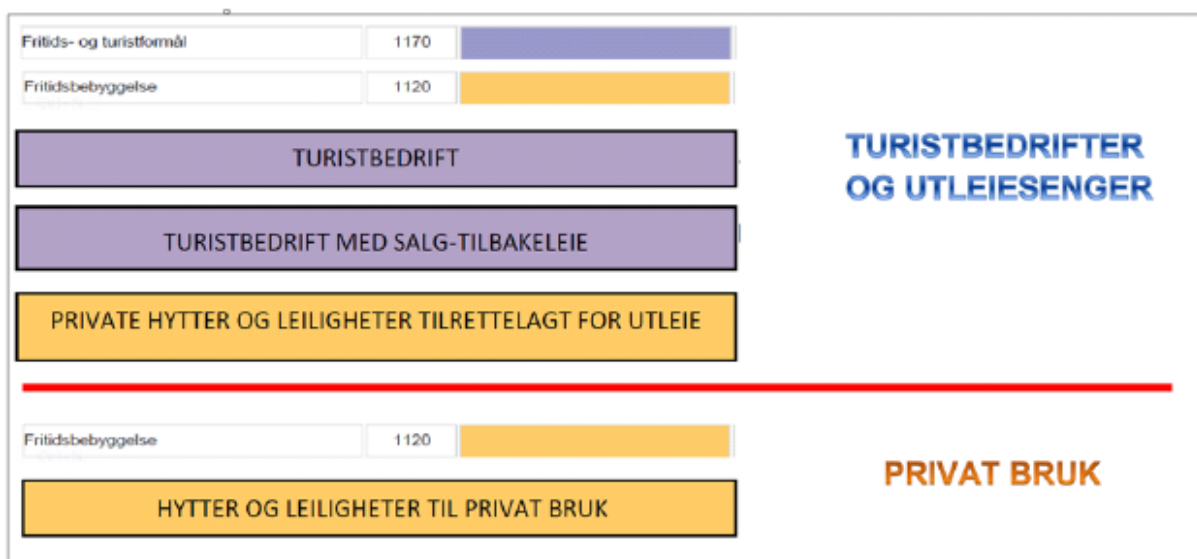
- **Strategiområde 1: Kjerneområder turistnæring - Kvalitativ bedre avgrensning av områder som settes av til turistnæring i rettslig bindende kommunale arealplaner.**
 - Langsiktig og konsistent arealpolitikk for de valgte kjerneområdene
 - Vekt på ansvarliggjøring av næringsaktørene framfor kontroll
- **Strategiområde 2: Innfasing av en ny arealsone - fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie**
 - Fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie dersom eier ønsker
 - Forutsetter at kommunen først har avklart kjerneområder for turistnæring
 - Særlige krav til planløsninger, bebyggelsestype og størrelse
- **Strategiområde 3: Sortering av områder som i dag har salg-tilbakeleie**
 - Gjennomgang av områder som er forutsatt å ha salg-tilbakeleie
 - Områder som ligger i kjerneområder turistnæring opprettholdes som turistnæring med salg-tilbakeleie
 - Områder som ligger utenfor vurderes endret til fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie
- **Strategiområde 4: Nye prinsipper for arealsonering og bruk av de formelle planformålene i plan- og bygningsloven**

Prinsippene for arealsonering for reiselivsområder vil endres noe med den nye tilnærmingen. I dagens praksis er det i hovedsak en todeling av arealformålene i henhold til plan- og bygningsloven. De «varme sengene» er betegnet som arealkategori «fritids- og turistformål», avsatt til enten ren turistbedrift eller til turistbedrift med salg- tilbakeleie (blå arealer). De «kalde sengene» er regulert til fritidsbebyggelse, enten det er hytter eller leiligheter til privat bruk (oransje arealer). Dette er illustrert i figuren nedenfor.



Figuren viser hvordan turistbedrifter og senger i salg/tilbakeleie inngår i arealformål etter plan- og bygningsloven og kobles til begrepene «varme og kalde senger» i dag.

Med den nye tilnærmingen i anbefalingene vil «Fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie» komme inn som en ny arealbrukstype med nye krav til egnethet. Man får derved en prinsipiell tredeling i arealsonene for byggeområdene, hvor det nye formålet gir en mer glidende overgang mellom de to gamle arealsonene. Begrepet «varme og kalde senger» vil med dette få et nytt og utvidet innhold i forhold til de formelle arealformålene i plan- og bygningsloven. Dette illustreres i figurene nedenfor.



Figuren viser hvordan turistbedrifter, senger i salg/tilbakeleie og områder tilrettelagt for utleie inngår i arealformål etter plan- og bygningsloven med anbefalt nytt plangrep. Områder for turistbedrifter og turistbedrifter med salg/tilbakeleie vil inngå i kjerneområder for næring.

Den nye arealsonen «fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie» er en sone rett utenfor kjerneområdet, som også har store krav til egnethet. I disse områdene kan det tillates bebyggelse som fremstår som utleieenheter ut fra størrelse, type bygninger, felles arealer, felles servicefunksjoner, og hvor det legges til rette for utleie av enhetene dersom eier ønsker det. Det er viktig å presisere at utleie er frivillig, men det må legges til grunn en felles forståelse at dette er tilrettelagte utleieområder hvor det er ønskelig med «varme senger». Dette vil gi en mer forutsigbar situasjon for både kommune, utbygger, kjøpere og gjester.

Sentral bookingløsning

I Hol kommune finnes det ikke i dag en sentral bookingløsning. Det finnes en bookingportal på geilo.no, men denne brukes ikke. Bedrifter selger senger via egne salgsavdelinger. Mangel på felles bookingløsning er et problem, da det svekker destinasjonen i konkurranse med andre og mer tilgjengelige destinasjoner. Konkurrerende destinasjoner selger komplette skiopplevelser med overnatting, heiskort, skiskole, skiutleie m.m., og de har store volum av «varme senger» tilgjengelig i sine bookingsystemer f.eks Skistar Hemsedal som har ca 7000 senger. Til sammenligning har Geilo Skisenter ca. 500 senger i sitt vareutvalg. En sentral bookingfunksjon i Hol vil gjøre kjøp av opphold og aktiviteter enklere for våre gjester, samtidig som både turistbedrifter og private eiere av leiligheter eller hytter vil være enklere tilgjengelig i markedet.

Forhold til overordnet plan:

Kommuneplanens arealdel, 2002-2012

Kommuneplanens samfunnsdel, 2010 - 2022

Kommunedelplan for Geilo, vedtatt 24.6.2010.

Miljøkonsekvenser:

Ingen kjente

Helse-/miljø og beredskapsforhold:

Ikke vurdert

Økonomiske konsekvenser:

Saken har ingen direkte økonomiske konsekvenser for Hol kommune, men politiske vedtak knyttet til reiseliv- og fritidsboligutvikling gir ringvirkninger og lokale økonomiske effekter som vil påvirke kommunen.

Vurdering:

Rådmannen er bedt om å vurdere om Hol kommune sin arealpolitikk knyttet til turistbedrifter er til hinder for utvikling av turistbedriftene. Rapporten om «varme og kalde senger» gir et tydelig bilde av hvor viktige de varme sengene i våre turistbedrifter er for Hol kommune som kommersiell turistdestinasjon og i et samfunnsperspektiv. Uten de «varme sengene» og de aktivitets- og servicetilbudene turistbedriftene og andre aktører har, vil kommunen i større grad gå mot å være en ren hyttekommune. Viktigheten av å legge en langsiktig og forutsigbar strategi for å utvikle disse bedriftene er helt vesentlig for Hol kommune sin fremtidige posisjon som destinasjon i konkurranse med andre destinasjoner.

Rapporten slår fast at *«...det er behov for en bedre innretting av arealpolitikken når det gjelder «varme og kalde senger». Målet er endringer som bidrar til å styrke reisemålene og gjøre arealpolitikken knyttet til «varme og kalde senger» enklere og mer robust».*

Basert på dette anbefaler rapporten 4 strategier, og rådmannen ser at det er behov for å foreta en ny runde med arealsonering i kommunen for å tydeliggjøre prinsippene. Dette vil åpne for formålendringer i forhold til gjeldende arealplaner. Rådmannen ser det likevel ikke nødvendig å foreta umiddelbare grep i overordnede kommune(del)planer, men innarbeide nye forutsetninger ved rullering av planene. Innenfor kommunedelplan for Geilo er det i retningslinjene allerede lagt til grunn en arealsonering etter ABC-prinsippet (vedlagt).

Strategiområde 1: Kjerneområde for turistbedrifter

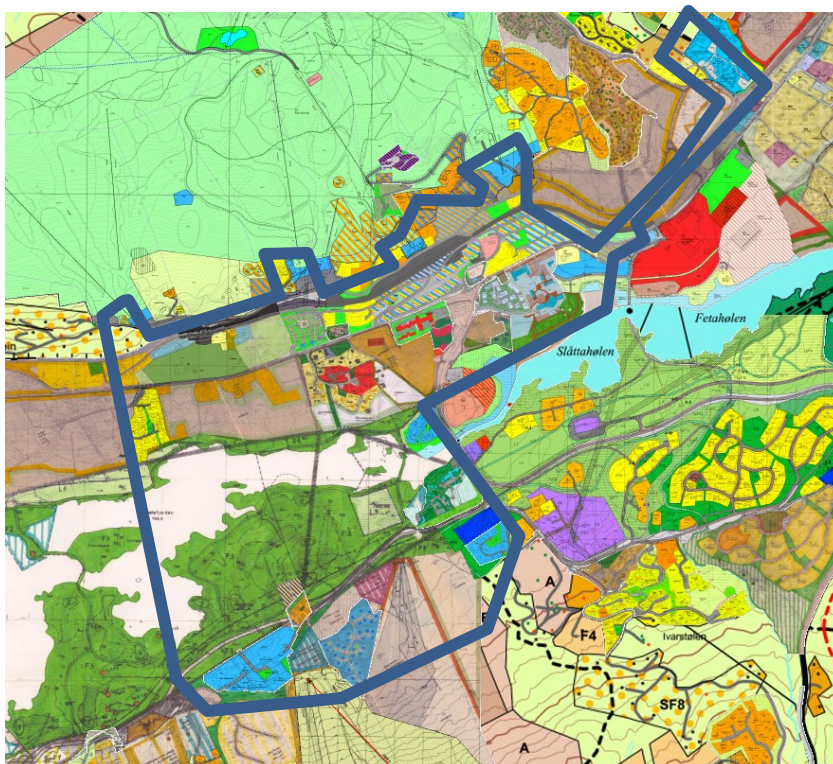
Avsetting av kjerneområder for turistbedrifter er ikke nytt i Hol kommune, da kommunedelplan for Geilo legger ABC-prinsippene til grunn for sin arealsonering (se vedlegg). En avtegning av kjerneområder vil være en konkretisering og tydeliggjøring av A-områdene. Avgrensingen gjøres ved å legge til grunn kriterier som nærhet til alpinområder med ski-inn/ski-ut, variert aktivitetstilbud, sentrumsfunksjoner, handelssenter, arrangementer m.m., som gjør områdene velegnet for kommersielt reiseliv.

Rådmannen vurderer de «varme sengene» i kjerneområdene som vesentlig for Hol kommune som kommersiell reiselivsdestinasjon. Disse sengene bidrar til å holde aktivitetstilbud, uteliv, servicetilbud på et høyere nivå enn de «kalde sengene». Uten de varme sengene, og mulighetene til å booke seg en weekend/ferie på Geilo, vil mange av disse tilbudene stå i fare for å bli sterkt redusert/borte. Det er viktig at Hol kommune er tydelig på hva slags satsing man skal gjøre, om det er reiselivsdestinasjon eller hyttekommune man ønsker å være. Store deler av kommunen er i dag rene hyttelandsbyer uten vesentlig aktivitetstilbud, servicefunksjoner, arrangementer, hvor det er bruk av private hytter som er hovedbruken, f.eks. Ustaoset, Haugastøl, Skurdalsåsen, Holsåsen.

Rådmannens vurdering er at sentrale deler av Geilo og Sudndalen er kommunens kjerneområder for turistbedrifter (se vedlagte kart). Dette er områder som oppfyller kriterier for A-områder i ABC-analysen, og som er svært godt egnet til «varme senger». Her ligger hovedtyngden av eksisterende turistbedrifter i kommunen, og disse bør opprettholdes og utvikles med langsiktig perspektiv. Her vil det kreves en konsekvent oppfølging av prinsippene, slik at kjernen ikke vannes ut over tid. Som det fremgår av rapporten er det derfor viktig at utlegging av områder til fritidsformål unngås i kjerneområdet, for å støtte opp om de eksisterende bedriftene. I kjerneområdene vil dette omfatte f.eks. Bardøla Høyfjellshotell, Highland Hotell, Geilolia Ferieleiligheter, Ustedalen Hotell, Vestlia Resort m.fl.

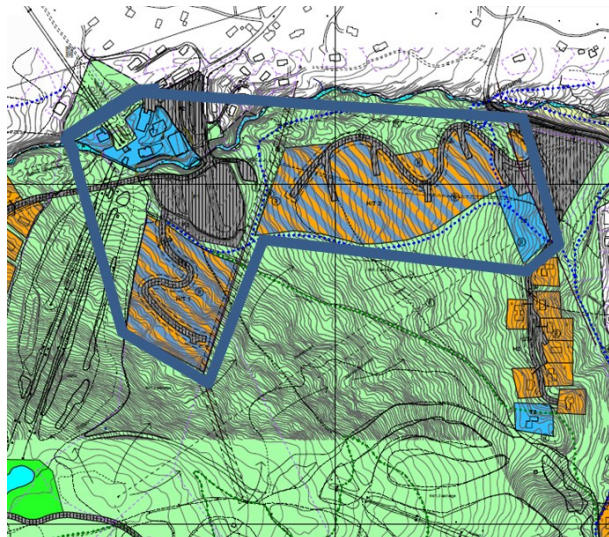
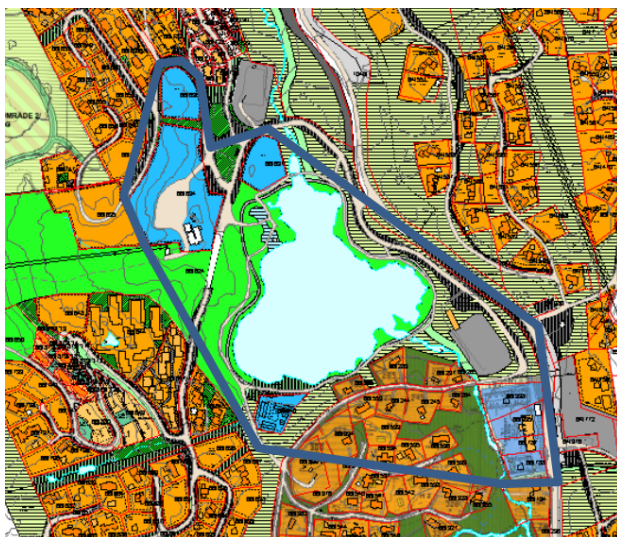
Kart over kjerneområder Geilo

Rådmannen har avgrenset forslag til «kjerneområder for turistbedrift», se bilde nedenfor. Det er lagt til grunn prinsippene i ABC-analysen, med særlig vekt på nærhet til alpinanlegg og sentrumsfunksjoner. Dette kjerneområdet inneholder eksisterende større turistbedrifter, og sentrale regulerte turistbedriftarealer. Rådmannen vurderer dette som et minimum for et kjerneområde for turistbedrifter, dersom Geilo skal være en konkurransedyktig reiselivsdestinasjon i langsiktig perspektiv.



Figur «Kjerneområde for turistbedrift – Geilo» vist på kart over gjeldende reguleringsplaner.

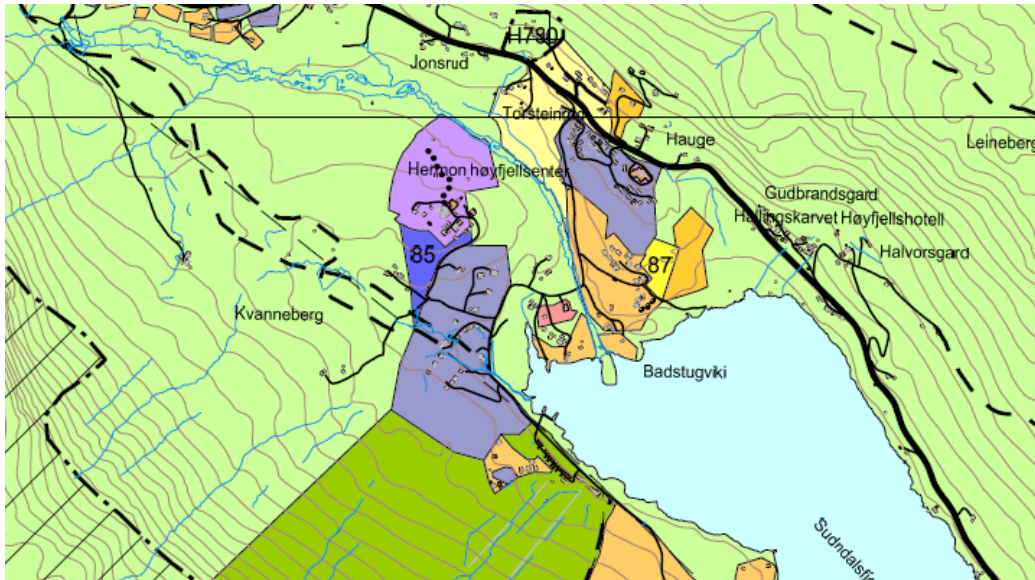
Andre områder som er vurdert avsatt til kjerneområder for turistbedrift er sentrale deler av Skurdalsåsen med Geilo Fjellandsby og Kikut Fjellstue og Havsdalen (Se figur under), da disse ligger med kort avstand til utfartsområder langrenn og alpint. Avstand til sentrumsfunksjoner, servicetilbud og andre aktivitetstilbud gjør likevel at rådmannen vurderer disse til å være bedre egnet til « fritidsformål tilrettelagt for utleie».



Figurer viser områder på Skurdalsåsen og i Havsdalen som er vurdert som aktuelle som del av kjerneområde for turistbedrift, men som innstilles som del av «sone for fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie»

Kart over kjerneområde i Sudndalen

Rådmannen vurderer sentrale næringsområder i Sudndalen som «kjerneområde for turistbedrift». Her ligger eksisterende turistbedrifter og regulerte ubebygde områder for turistbedrift i kort avstand fra alpinområder, utfartsområder for langrenn, serviceanlegg, bevertning m.m.



Figuren viser «Kjerneområde for turistbedrift i Sudndalen» vist på gjeldende kommuneplans arealdel

Strategi i kjerneområdene

I kommuneplanens samfunnsdel kap. 4.2 har Hol kommunen som et hovedmål å «sikre forutsigbare og stabile rammebetingelser, og legge til rette for en videreutvikling av et konkurransedyktig reiseliv/næringsliv». Administrasjonen sitt oppdrag i denne saken var å vurdere om det ligger for store begrensninger på turistbedriftene i dag, og om prinsippvedtak fra 2007 er til hinder for utvikling av bedriftene. Ved å foreslå en avgrensing av kjerneområde for turistbedrift vil eksisterende bedrifter i A-områdene sikres langsiktige og forutsigbare rammer innenfor arealsone «næringsareal – turistbedrift». Innenfor disse rammene kan turistbedrifter tilpasse rom/leilighetsstørrelser, endre aktivitetstilbud og utvikle de varme sengene, så lenge det er i tråd med reguleringsformålet. Innenfor kjerneområdet er det ingen endringer av rammer i forhold til dagens situasjon, men en langsiktig sikring av arealer til turistbedrifter og «varme senger».

Så er likevel spørsmålet om turistbedriftene kan få andre rammebetingelser som vil kunne hjelpe de til å utvikle seg i retning av økt bruk av og økt antall «varme senger». Enkelte eksisterende turistbedrifter i kjerneområdet melder ønske om å kunne omregulere hele eller deler av bedriften til fritidsformål. Det argumenteres med mangel på kapital for reinvestering i egen virksomhet. Rådmannen har vurdert om det kan åpnes for en tilsvarende løsning som i Geilo sentrum med en andel fritidsformål i turistbedriftene.

Rådmannen ser to alternativer for kjerneområdene med ulike konsekvenser:

- Alternativ 1 - kjerneområder 100% turistbedrift

Kjerneområdene opprettholdes som 100 % turistbedrift med langsiktige perspektiver i tråd med anbefalingene i rapporten «kalde og varme senger» og prinsippvedtak fra 2007. Dette vil gi en forutsigbar langsiktig bruk av kjerneområdene. Dette alternativet forutsetter at bruken i

områder regulert til turistbedrift følges opp, da en vet at en del næringsseksjoner i dag benyttes til fritidsformål. For å stimulere til økt utleie av private næringsseksjoner bør derfor Hol kommune være initiativtaker til å etablere en sentral bookingløsning.

Konsekvensen av dette er at rammebetingelsene for eksisterende turistbedrifter i kjerneområdet blir som i dag. Regulerte næringsarealer sikres for fremtiden, og Hol kommune må sette av ressurser til oppfølging av bruken, samt etablering av bookingløsning.

- Alternativ 2 - kjerneområder med mulighet for andel «fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie»

I dette alternativet åpnes det for at eksisterende turistbedrifter i kjerneområdet kan få muligheten til å frigjøre kapital til reinvesteringer i egen virksomhet. Dette vil gi bedriftene større fleksibilitet og økonomi til å tilpasse bedriften til markedet. Dette gjøres ved å åpne for mulighet til å regulere en %-andel av BRA i eksisterende byggeområde til «fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie». Med sin tilknytning til eksisterende turistbedrift, er forutsetningene for å kunne leie ut private hytter og leiligheter allerede oppfylt. Her foreligger allerede bookingsystem i egen bedrift, servicetjenester, nærhet til aktiviteter, arrangementer m.m. Hol kommune har imidlertid ingen garantier for at frigjort kapital går inn i utvikling av bedriften.

Det er her viktig å være klar over at dette formålet det åpnes for er private fritidsenheter, hvor utleie er helt frivillig. Enhetene skal kun være tilrettelagt for utleie uten krav til tilbakeleie. Det vil derfor være en forutsetning at Hol kommune og turistbedriftene som ønsker denne løsningen har en dialog på forhånd, og at det legges til grunn en felles forståelse for hva en slik omregulering egentlig innebærer. Dersom det er et gjensidig ønske om å leie ut enhetene, kan bedriftene gjøre avtaler direkte med kjøpere av enhetene.

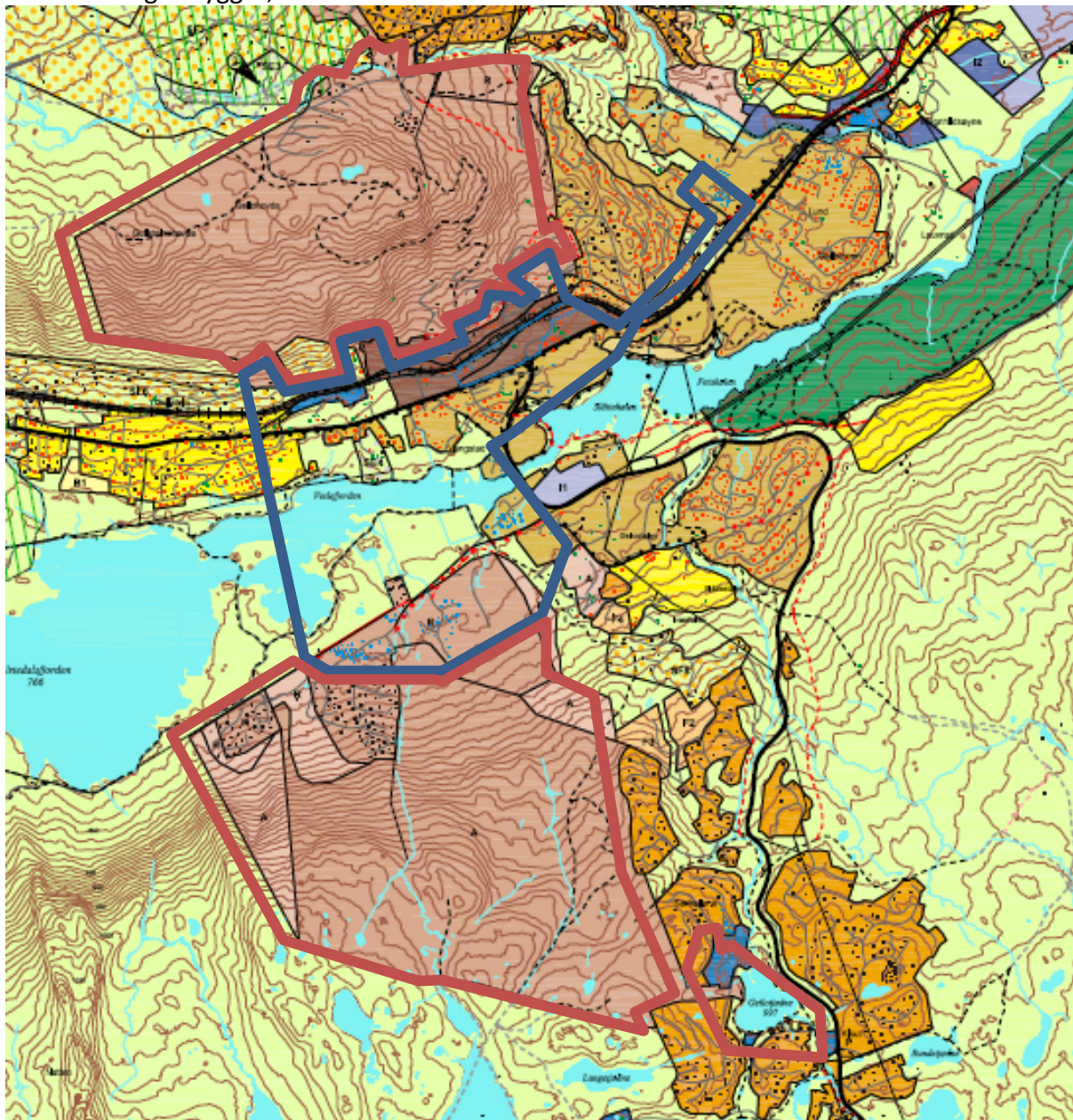
Hvor stor andel av turistbedriften som skal tillates endret til «fritidsbebyggelse for utleie», er et vanskelig spørsmål. Det er innenfor reguleringsplan for Geilo sentrum åpnet for 30% av BRA til rent fritidsformål. Dette var et tydelig ønske fra politisk hold, da disse utbyggerne har måtte bidra med store utgifter til felles infrastruktur. Dersom det skal åpnes for «fritid tilrettelagt for utleie» i turistbedrifter i kjerneområdet, må det påregnes krav om utbyggingsavtaler, hvor det forventes bidrag til nødvendig infrastruktur.

Administrasjonen mener en åpning for 15% av BRA til «fritidsformål tilrettelagt for utleie» vil være aktuelt i kjerneområdene. Eksempelvis vil da en turistbedrift med 8000m² BRA kunne omregulere 1200 m² til fritidsformål til utleie, dvs. 15 enheter på 80m² eller 20 enheter på 60 m². Ønsker man å åpne for en større andel til turistbedrift på 30% av BRA til «fritidsformål tilrettelagt for utleie» vil eksempelvis samme bedrift på 8000m² kunne omregulere 2400 m², altså 30 enheter på 20m² eller 40 enheter på 60m².

Alternativet vil åpne for en omregulering av en andel av de varme sengene i kjerneområdet. Dette er en endring, som vil kunne gi kapital og utvikling av bedriftene, men i verste fall tilsvarende reduksjon i antall varme senger. Det foreligger ikke konkrete tall på hvor mange «varme senger» Geilo/Sudndalen trenger for å fortsatt kunne være en aktiv og levende reiselivsdestinasjon(kritisk masse). Men en kan regne med at økt antall private enheter for fritidsformål, gir reduksjon i bruk av de «varme sengene», særlig i kjerneområdet.

Strategiområde 2: Sone for «fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie»

Utenfor A- områdene med kjerneområder for turistbedrifter ligger B-områdene som har tilgang til de samme funksjonene, men med litt større avstand. Dette er områder som er egnet til utleieformål, særlig leiligheter/hytter med selvhushold. I disse områdene er det ønskelig å innføre ny arealsone med «fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie» etter rapportens anbefaling. Her vil det kunne bygges fritidsbebyggelse til et privat marked som er tilrettelagt for utleie ved at de fremstår som utleieenheter i størrelse, beliggenhet, utseende, fellesarealer, servicefunksjoner m.m. Allerede ved oppstart av regulering må det være en dialog mellom kommunen og utbygger, slik at det er en felles forståelse av hva disse områdene skal utvikles til.



Figur som viser soner med «fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie»

Det vil ved omregulering stilles krav til at arealene bebygges med planløsninger som et utleieområde. Byggene bør være relativt ensartet, størrelsene være tilpasset et utleiemarked (50-100m²). Rapporten viser til et marked for selvhushold, og det er viktig at enhetene er tilpasset målgruppene. Det beskrives også at større enheter som er mer kostbare å bygge og drifte, vil være mindre attraktive for eier å leie ut. Det vil bli stilt krav til at områdene skal ha

servicefunksjoner og fellesarealer som kjennetegner utleieenheter. Aller viktigst er dialogen mellom partene, slik at kjøpere av slike enheter er inneforstått med hva slags enhet dette er, og hva at området forventes å være til utleie.

Enhetene må ikke fradeles med tomt, men bare på bygning/enhet slik at fellesarealene opprettholdes.

En slik tilrettelegging for utleie av private fritidsenheter forutsetter også at det tilrettelegges med en sentral bookingløsning. Manglende mulighet for booking, vil trolig hindre utleie av fritidsbebyggelse, og det er derfor viktig å stimulere til økt utleie ved tilrettelegging for booking. En sentral bookingløsning vil også legge til rette for økt utleie av private næringsseksjoner i kjerneområdene, og flere varme senger på markedet.

I denne sonen utenfor kjerneområdene, er en av konsekvensene at eksisterende turistbedrifter eller næringsarealer vil kunne omreguleres til fritidsformål tilrettelagt for utleie. Omfanget av dette avhengig av størrelsen på kjerneområdene, vil da på Geilo omfatte områder i Vestlia som i dag er avsatt til reiselivsformål, og områder rundt Geilohovda og områder på Kikut. I Sudndalen vil det blant annet gjelde Hallingskarvet hotell.

Strategiområde 3: Sortering av områder som i dag har salg/tilbakeleie

Det ligger innenfor grensene til kjerneområdet flere regulerte områder for turistbedrift som inneholder seksjonert enheter med private eiere. Disse enhetene er, og skal fremdeles være regulert til turistbedrift. Det betyr at de skal brukes i tråd med arealformålet etter plan- og bygningsloven. Enhetene skal brukes som turistbedrift/ « varme senger», og de skal være tilgjengelige i det åpne markedet. Rådmannen vet at en del av disse enhetene brukes i strid med formålet, og mener Hol kommune i større grad må følge opp at bruken av disse enhetene er i tråd med reguleringsformålet. Dette vil være en ressurskrevende jobb, men nødvendig for å kunne følge opp ulovlig bruk. Administrasjonen anbefaler at dette arbeidet igangsettes som oppfølging av prinsippaken.

I tillegg bør det stimuleres til at enhetene gjøres tilgjengelig i markedet. Etablering av en sentral bookingløsning vil gjøre dette enklere og mer attraktivt for private eiere av næringsseksjoner. Rådmannen ser at dette fungerer for bedrifter som er lojale mot utleieklausulene og ivaretar felles booking for private enheter f.eks Geilolia ferieleiligheter.

Turistbedrifter og næringsarealer for turistbedrift utover disse sonene

Det ligger flere turistbedrifter, utleiehytter og ubebygde næringsarealer til turistbedrift/utleie også utenfor disse kjernene og sonene på Geilo og i Sudndalen. Rådmannen vurderer at det ikke lenger er hensiktsmessig å kreve at disse skal opprettholdes som turistbedrift/næringsareal. Kriteriene fra ABC- analysen viser at bedrifter med avstand til aktivitetstilbud, alpinområder m.m. vil være mindre konkurransedyktige, dersom de ikke har funnet en helt egen nisje/kundegruppe. Det bør derfor åpnes for at disse kan omreguleres enten helt eller delvis til «fritidsformål tilrettelagt for utleie». De bedriftene som ønsker å utvikle sine bedrifter får da en mulighet til å frigjøre kapital som kan reinvesteres i bedriften.

Utenfor disse områdene vil det i hovedsak være rent fritidsformål som vil være aktuelt når det gjelder utbygging til reiselivsformål.

Konsekvensene av dette er riktignok at en kan få en reduksjon i antall «varme senger», men i tråd med anbefalingene fra rapporten er dette likevel riktig i et langsiktig perspektiv.

Bookingsystem

En forutsetning for at disse prinsippene skal fungere i praksis, er at det etableres en sentral bookingfunksjon for alle. Uansett om det gjelder utleie av fritidsboliger eller salg/tilbakeleie objekter, så vil et slikt verktøy gjøre det enklere for private eiere å gjøre sine enheter tilgjengelige på markedet. Tenker man seg denne bemannet med riktig kompetanse, utstyrt med riktig verktøy og finansiert etter modell der det innbetales et grunnbeløp samt løpende årlig kontingent – så vil dette kunne frigjøre langt flere «varme senger» på sikt. Målet må være at våre gjester skal kunne gå inn i en nettportal for så å kunne velge mellom sentrale utleieleiligheter med selvhushold, sentrale fritidsboliger, hotellrom eller også periferer hytter i fjellet. Dette vil gjøre Hol tilgjengelig, og Hol kommune bør være en katalysator for å starte en slik prosess.

Rådmannens konklusjon:

Rådmannens oppdrag var å vurdere om prinsippvedtaket fra 2007 er til hinder for utvikling av bedrifter, og rådmannen vurderer egentlig svaret til å være både ja og nei. Prinsippvedtaket fra 2007 bidrar til å opprettholde næringsarealer i sentrale områder i henhold til prinsippene i ABC-analysen, og på sikt er dette vesentlig for å beholde de «varme sengene». Rapporten underbygger også viktigheten av de «varme sengene», som en forutsetning for å forbli og utvikle seg som kommersiell destinasjon. Likevel gir ikke prinsippvedtaket nye og alternative muligheter for å utvikle seg, slik turistbedriftene ber om.

Rådmannen anbefaler at det fattes et nytt prinsippvedtak med avgrensning av tydelige kjerneområder, og en ny arealsone «fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie». Dette er en tydeliggjøring av ABC-prinsippene som allerede ligger til grunn i overordna planer, samtidig som den gir en mulighet for alternativ utvikling av næringsarealer i B- og C-områder.

Rådmannen har skissert en mulighet for å gi turistbedrifter i kjerneområdene 15% av BRA «fritidsformål tilrettelagt for utleie», men lar dette være en politisk avgjørelse. Denne løsningen er ikke i tråd med anbefalingene i rapporten «varme og kalde senger», og kan gi en betydelig reduksjon i antall «varme senger». Men løsningen vil kunne gi eksisterende turistbedrifter den fleksibiliteten og økonomien de trenger for å tilpasse seg til markedet. Rådmannen ser 2 alternative innstillinger, hvor forskjellen ligger i pkt 1d.

Alternativ 1:

Kommunestyret vedtar følgende prinsipper for arealpolitikken i Hol kommune:

1. Hol kommune innfører arealsone «kjerneområde for turistbedrift» med følgende prinsipper:
 - a. Kjerneområdene er vist på kartvedlegg, datert 20.11.13
 - b. Innenfor kjerneområdene skal eksisterende næringsarealer for turistbedrift opprettholdes og utvikles med langsiktige mål.
 - c. Det er ønskelig at alle enheter gjøres tilgjengelig gjennom en felles bookingløsning for hele kommunen
2. Hol kommune innfører arealsone «fritidsformål tilrettelagt for utleie» med følgende prinsipper:

- a. Arealsoner er vist på kartvedlegg , datert 20.11.13
 - b. Det kan gjennom reguleringsplan åpnes for at nye reiselivsområder og regulerte næringsområder til turistbedrift kan endres til «fritidsformål tilrettelagt for utleie». Det forutsettes en felles forståelse mellom Hol kommune og bedriften hva en slik endring innebærer.
 - c. Arealene skal bygges med krav til planløsning, type bygg, størrelser og servicefunksjoner som kjennetegner utleieenheter.
 - d. Seksjonering kan bare foretas på bygg, ikke tomt.
 - e. Det er et mål at størst mulig andel av enhetene gjøres tilgjengelig gjennom en felles bookingløsning for hele kommunen
3. Hol kommune åpner for at eksisterende turistbedrifter utenfor kjerneområdene gjennom reguleringsplan kan søke om en delvis eller full omregulering til «fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie».
 4. Hol kommune tar initiativ til etablering en sentral bookingløsning.
 5. De nye prinsippene innarbeides ved rullering av overordnede arealplaner.
 6. Endring fra turistformål til fritidsformål kan ikke skje gjennom dispensasjoner, men må fremmes gjennom reguleringsplan/ reguleringsendring.
 7. Administrasjonen følger opp at bruken av regulerte turistbedrifter er i henhold til arealformålet.

Alternativ 2:

Kommunestyret vedtar følgende prinsipper for arealpolitikken i Hol kommune:

1. Hol kommune innfører arealsone «kjerneområde for turistbedrift» med følgende prinsipper:
 - a. Kjerneområdene er vist på kartvedlegg, datert 20.11.13
 - b. Innenfor kjerneområdene skal eksisterende næringsarealer for turistbedrift opprettholdes og utvikles med langsiktige mål.
 - c. Det er ønskelig at alle enheter gjøres tilgjengelig gjennom en felles bookingløsning for hele kommunen
 - d. Det åpnes for at 15 % av BRA i eksisterende turistbedrifter kan omreguleres til «fritidsformål tilrettelagt for utleie», dersom det foreligger egnede arealer til formålet. Det forutsettes en felles forståelse mellom Hol kommune og bedriften hva en slik endring innebærer. Det må påregnes krav om utbyggingsavtaler om bidrag til nødvendig infrastruktur.
2. Hol kommune innfører arealsone «fritidsformål tilrettelagt for utleie» med følgende prinsipper:
 - e. Arealsoner er vist på kartvedlegg , datert 20.11.13
 - f. Det kan gjennom reguleringsplan åpnes for at nye reiselivsområder og regulerte næringsområder til turistbedrift kan endres til «fritidsformål tilrettelagt for utleie». Det forutsettes en felles forståelse mellom Hol kommune og bedriften hva en slik endring innebærer.
 - g. Arealene skal bygges med krav til planløsning, type bygg, størrelser og servicefunksjoner som kjennetegner utleieenheter.
 - h. Seksjonering kan bare foretas på bygg, ikke tomt.
 - i. Det er et mål at størst mulig andel av enhetene gjøres tilgjengelig gjennom en felles bookingløsning for hele kommunen

3. Hol kommune åpner for at eksisterende turistbedrifter utenfor kjerneområdene gjennom reguleringsplan kan søke om en delvis eller full omregulering til «fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie».
4. Hol kommune tar initiativ til etablering en sentral bookingløsning.
5. De nye prinsippene innarbeides ved rullering av overordnede arealplaner.
6. Endring fra turistformål til fritidsformål kan ikke skje gjennom dispensasjoner, men må fremmes gjennom reguleringsplan/ reguleringsendring.
7. Administrasjonen følger opp at bruken av regulerte turistbedrifter er i henhold til arealformålet.

Rådmannen innstiller på alternativ 1.

Rådmannens innstilling:

Kommunestyret vedtar følgende prinsipper for arealpolitikken i Hol kommune:

1. Hol kommune innfører arealsone «kjerneområde for turistbedrift» med følgende prinsipper:
 - a. Kjerneområdene er vist på kartvedlegg, datert 20.11.13
 - b. Innenfor kjerneområdene skal eksisterende næringsarealer for turistbedrift opprettholdes og utvikles med langsiktige mål.
 - c. Det er ønskelig at alle enheter gjøres tilgjengelig gjennom en felles bookingløsning for hele kommunen
2. Hol kommune innfører arealsone «fritidsformål tilrettelagt for utleie» med følgende prinsipper:
 - a. Arealsoner er vist på kartvedlegg, datert 20.11.13
 - b. Det kan gjennom reguleringsplan åpnes for at nye reiselivsområder og regulerte næringsområder til turistbedrift kan endres til «fritidsformål tilrettelagt for utleie». Det forutsettes en felles forståelse mellom Hol kommune og bedriften hva en slik endring innebærer.
 - c. Arealene skal bygges med krav til planløsning, type bygg, størrelser og servicefunksjoner som kjennetegner utleieenheter.
 - d. Seksjonering kan bare foretas på bygg, ikke tomt.
 - e. Det er et mål at størst mulig andel av enhetene gjøres tilgjengelig gjennom en felles bookingløsning for hele kommunen
3. Hol kommune åpner for at eksisterende turistbedrifter utenfor kjerneområdene gjennom reguleringsplan kan søke om en delvis eller full omregulering til «fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie».
4. Hol kommune tar initiativ til etablering en sentral bookingløsning.
5. De nye prinsippene innarbeides ved rullering av overordnede arealplaner.
6. Endring fra turistformål til fritidsformål kan ikke skje gjennom dispensasjoner, men må fremmes gjennom reguleringsplan/ reguleringsendring.
7. Administrasjonen følger opp at bruken av regulerte turistbedrifter er i henhold til arealformålet.

1. Kommuneplanutvalget har behandlet saken i møte 02.12.2013 sak 11/13

Behandling

Omforent forslag : Saken utsettes

Votering

Omforent forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Saken utsettes

2. Kommuneplanutvalget har behandlet saken i møte 30.01.2014 sak 2/14

Behandling

Forslag fra Tony Arild Kjøl om at saken utsettes.

Votering

Utsettingsforslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Saken utsettes

3. Kommuneplanutvalget har behandlet saken i møte 13.02.2014 sak 4/14

Behandling

Solveig Markegård stilte spørsmål om hun der inhabil da hun har sin arbeidsplass ved en av turistbedriftene som er berørt av saken og som eies av hennes bror.

Kommuneplanutvalget finner ikke at hun er inhabil i saken.

Omforent forslag til vedtak: Saken utsettes

Votering

Omforent forslag ble enstemmig vedtatt

Vedtak

Saken utsettes

4. Kommuneplanutvalget har behandlet saken i møte 13.03.2014 sak 5/14

Behandling

Høyre, Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet og Senterpartiet fremmet følgende omforent forslag til vedtak:

Kommunestyret vedtar følgende prinsipper for arealpolitikken i Hol kommune:

1. Hol kommune innfører arealsone «*kjerneområde for turistbedrift*» med følgende prinsipper:

- a. Kjerneområde er vist på kartvedlegg, datert 19.02.2014
 - b. Innenfor kjerneområde skal eksisterende næringsarealer for turistbedrift opprettholdes og utvikles med langsiktige mål.
 - c. Det er et mål at alle enheter gjøres tilgjengelig gjennom en felles bookingløsning for hele kommunen
 - d. Det åpnes for at 15 % av BRA i eksisterende turistbedrifter, med utgangspunkt i reguleringsplan pr. 31.3.-14, kan omreguleres til «fritidsformål tilrettelagt for utleie», dersom det foreligger egnede arealer til formålet. Det forutsettes en felles forståelse mellom Hol kommune og bedriften hva en slik endring innebærer.
2. Hol kommune innfører arealsone «fritidsformål tilrettelagt for utleie» med følgende prinsipper:
 - a. Arealene er vist på kartvedlegg, datert 19.02.2014
 - b. Det kan gjennom reguleringsplan åpnes for at nye reiselivsområder og regulerte næringsområder til turistbedrift kan endres til formål «fritidsformål tilrettelagt for utleie». Det forutsettes en felles forståelse mellom Hol kommune og bedriften hva en slik endring innebærer.
 - c. Arealene skal bygges med krav til planløsning, type bygg, størrelser og servicefunksjoner som kjennetegner utleieenheter.
 - d. Seksjonering kan bare foretas på bygg, ikke på tomt.
 - e. Det er et mål at størst mulig andel av enhetene gjøres tilgjengelig gjennom en felles bookingløsning for hele kommunen.
 3. Hol kommune åpner for at eksisterende turistbedrifter utenfor kjerneområdene gjennom reguleringsplan kan søke om en delvis eller full omregulering til «fritidsformål tilrettelagt for utleie».
 4. Hol kommune tar initiativ til etablering av en sentral bookingløsning.
 5. De nye prinsippene innarbeides ved rullering av overordnede planer.
 6. Endring fra turistformål til fritidsformål kan ikke skje gjennom dispensasjoner, men må fremmes gjennom reguleringsplan/ reguleringsendring.
 7. Administrasjonen følger opp at bruken av regulerte turistbedrifter er i henhold til arealformålet.
 8. Det vil settes krav om utbyggingsavtaler til nødvendig infrastruktur.
 9. Politisk ledelse tar initiativ til møte med berørte parter innenfor «kjerneområde for turistbedrift» og «fritidsformål tilrettelagt for utleie» for å tydeliggjøre Hol kommunes forventninger, jfr. pkt. 1d., 2b og 7.

Mathias Eide Sataøen fremmet følgende forslag til vedtak:

Kommunestyret vedtar følgende prinsipper for arealpolitikken i Hol kommune:

1. Hol kommune innfører arealsone «kjerneområde for turistbedrift» med følgende prinsipper:
 - a. Kjerneområde er vist på kartvedlegg, datert 13.3.2014
 - b. Innenfor kjerneområde skal eksisterende næringsarealer for turistbedrift opprettholdes og utvikles med langsiktige mål.
 - c. Det er ønskelig at alle enheter gjøres tilgjengelig gjennom en felles bookingløsning for hele kommunen
 - d. Det åpnes for at 20 % av BRA i eksisterende turistbedrifter, med utgangspunkt i reguleringsplan pr. 31.3.-14, kan omreguleres til «fritidsformål tilrettelagt for utleie», dersom det foreligger egnede arealer til formålet. Det forutsettes en felles forståelse mellom Hol kommune og bedriften hva en slik endring innebærer.

2. Hol kommune åpner for at eksisterende turistbedrifter utenfor kjerneområdene gjennom reguleringsplan kan søke om en delvis eller full omregulering til «fritidsformål tilrettelagt for utleie».
 3. Hol kommune tar initiativ for å få turistnæringen til å etablere en sentral bookingløsning.
 4. De nye prinsippene innarbeides ved rullering av overordnede planer.
 5. Endring fra turistformål til fritidsformål kan ikke skje gjennom dispensasjoner, men må fremmes gjennom reguleringsplan/ reguleringsendring.
 6. Administrasjonen følger opp at bruken av regulerte turistbedrifter er i henhold til arealformålet.
 7. Det vil kunne settes krav om utbyggingsavtaler til nødvendig infrastruktur.
 8. Politisk ledelse tar initiativ til møte med berørte parter innenfor «kjerneområde for turistbedrift» og «fritidsformål tilrettelagt for utleie» for å tydeliggjøre Hol kommunes forventninger, jfr. pkt. 1d., 2b og 7.
- Endringer i kartvedlegg (rådmannens innstilling):
 - I Sudndalen endres kjerneområdet til «fritidsformål tilrettelagt for utleie».

Solveig Håveit Markegård fremmet følgende tilleggsforslag:

Kommunestyret ber rådmannen utrede mulighet for å gi «varme senger» bedre kommunale rammebetingelser enn fritidsenheter. Formålet skal være å gi «varme senger» bedre forutsetninger for drift.

Votering

Det blir først stemt over rådmannens innstilling:

Rådmannens innstilling falt (enstemmig).

Forslaget fra Mathias Eide Sataøen ble satt opp mot omforent forslag:

Omforent forslag ble vedtatt med 7 mot 2 stemmer (1 V, 1 Krf)

Det ble så stemt over 15 % kontra 20% i pkt. 1d.

15 % ble vedtatt med 7 mot 2 stemmer (2 Ap)

Forslaget fra Solveig Håveit Markegård ble enstemmig vedtatt

Saksordfører: Ingjerd Almås Anfinset

Vedtak :

Innstilling til kommunestyret:

Kommunestyret vedtar følgende prinsipper for arealpolitikken i Hol kommune:

1. Hol kommune innfører arealsone «*kjerneområde for turistbedrift*» med følgende prinsipper:
 - a. Kjerneområde er vist på kartvedlegg, datert 19.02.2014
 - b. Innenfor kjerneområde skal eksisterende næringsarealer for turistbedrift opprettholdes og utvikles med langsiktige mål.
 - c. Det er et mål at alle enheter gjøres tilgjengelig gjennom en felles bookingløsning for hele kommunen

- d. Det åpnes for at 15 % av BRA i eksisterende turistbedrifter, *med utgangspunkt i reguleringsplan pr. 31.3.-14*, kan omreguleres til «fritidsformål tilrettelagt for utleie», dersom det foreligger egnede arealer til formålet. Det forutsettes en felles forståelse mellom Hol kommune og bedriften hva en slik endring innebærer.
2. Hol kommune innfører arealsone «*fritidsformål tilrettelagt for utleie*» med følgende prinsipper:
 - a. Arealene er vist på kartvedlegg, datert 19.02.2014
 - b. Det kan gjennom reguleringsplan åpnes for at nye reiselivsområder og regulerte næringsområder til turistbedrift kan endres til formål «fritidsformål tilrettelagt for utleie». Det forutsettes en felles forståelse mellom Hol kommune og bedriften hva en slik endring innebærer.
 - c. Arealene skal bygges med krav til planløsning, type bygg, størrelser og servicefunksjoner som kjennetegner utleieenheter.
 - d. Seksjonering kan bare foretas på bygg, ikke på tomt.
 - e. Det er et mål at størst mulig andel av enhetene gjøres tilgjengelig gjennom en felles bookingløsning for hele kommunen.
3. Hol kommune åpner for at eksisterende turistbedrifter utenfor kjerneområdene gjennom reguleringsplan kan søke om en delvis eller full omregulering til «fritidsformål tilrettelagt for utleie».
4. Hol kommune tar initiativ til etablering av en sentral bookingløsning.
5. De nye prinsippene innarbeides ved rullering av overordnede planer.
6. Endring fra turistformål til fritidsformål kan ikke skje gjennom dispensasjoner, men må fremmes gjennom reguleringsplan/ reguleringsendring.
7. Administrasjonen følger opp at bruken av regulerte turistbedrifter er i henhold til arealformålet.
8. Det vil settes krav om utbyggingsavtaler til nødvendig infrastruktur.
9. Politisk ledelse tar initiativ til møte med berørte parter innenfor «kjerneområde for turistbedrift» og «fritidsformål tilrettelagt for utleie» for å tydeliggjøre Hol kommunes forventninger, jfr. pkt. 1d., 2b og 7.
10. Kommunestyret ber rådmannen utrede mulighet for å gi «varme senger» bedre kommunale rammebetingelser enn fritidsenheter. Formålet skal være å gi «varme senger» bedre forutsetninger for drift.

5. Kommunestyret har behandlet saken i møte 26.03.2014 sak 5/14

Behandling

Saksordfører: Ingjerd Almås Anfinset.

Ordføreren fremmet følgende endringsforslag til kartet: Formålet for Solli endres til fritidsformål tilrettelagt for utleie.

Mathias Eide Sataøen fremmet på vegne av Krf og V følgende forslag:

Kommunestyret vedtar følgende prinsipper for arealpolitikken i Hol kommune:

1. Hol kommune innfører arealsone «*kjerneområde for turistbedrift*» med følgende prinsipper:
 - a. Kjerneområde er vist på kartvedlegg, datert 20.11.13 med unntak av Sudndalen.
 - b. Innenfor kjerneområde skal eksisterende næringsarealer for turistbedrift opprettholdes og utvikles med langsiktige mål.
 - c. Det er et mål at alle enheter gjøres tilgjengelig gjennom en felles bookingløsning for hele kommunen
 - d. Det åpnes for at 20 % av BRA i eksisterende turistbedrifter, *med utgangspunkt i reguleringsplan pr. 31.3.-14*, kan omreguleres til «*fritidsformål tilrettelagt for utleie*», dersom det foreligger egnede arealer til formålet. Det forutsettes en felles forståelse mellom Hol kommune og bedriften hva en slik endring innebærer.
2. Hol kommune innfører arealsone «*fritidsformål tilrettelagt for utleie*» med følgende prinsipper:
 - a. Arealsoner er vist på kartvedlegg, datert 20.11.2013.
 - b. Det kan gjennom reguleringsplan åpnes for at nye reiselivsområder og regulerte næringsområder til turistbedrift kan endres til formål «*fritidsformål tilrettelagt for utleie*». Det forutsettes en felles forståelse mellom Hol kommune og bedriften hva en slik endring innebærer.
 - c. Arealene skal bygges med krav til planløsning, type bygg, størrelser og servicefunksjoner som kjennetegner utleieenheter.
 - d. Seksjonering kan bare foretas på bygg, ikke på tomt.
 - e. Det er et mål at størst mulig andel av enhetene gjøres tilgjengelig gjennom en felles bookingløsning for hele kommunen.
3. Hol kommune åpner for at eksisterende turistbedrifter utenfor kjerneområdene gjennom reguleringsplan kan søke om en delvis eller full omregulering til «*fritidsformål tilrettelagt for utleie*».
4. Hol kommune tar initiativ til etablering av en sentral bookingløsning.
5. De nye prinsippene innarbeides ved rullering av overordnede planer.
6. Endring fra turistformål til fritidsformål kan ikke skje gjennom dispensasjoner, men må fremmes gjennom reguleringsplan/ reguleringsendring.
7. Administrasjonen følger opp at bruken av regulerte turistbedrifter er i henhold til arealformålet.
8. Det vil settes krav om utbyggingsavtaler til nødvendig infrastruktur.
9. Politisk ledelse tar initiativ til møte med berørte parter innenfor «*kjerneområde for turistbedrift*» og «*fritidsformål tilrettelagt for utleie*» for å tydeliggjøre Hol kommunes forventninger, jfr. pkt. 1d., 2b og 7.
10. Kommunestyret ber rådmannen utrede mulighet for å gi «varme senger» bedre kommunale rammebetingelser enn fritidsenheter. Formålet skal være å gi «varme senger» bedre forutsetninger for drift.

Votering

Forslag fra Krf. og V (fremmet av Mathias Eide Sataøen) falt ned 19 mot 2 stemmer (1 V, 1 Krf).
Endringsforslag til kartet ble vedtatt med 19 mot 2 stemmer (1 Krf, 1V)
Innstilling fra kommuneplanutvalget med vedtatt endringsforslag til kartet ble vedtatt med 19 mot 2 stemmer (1 Krf, 1V)

Vedtak

Kommunestyret vedtar følgende prinsipper for arealpolitikken i Hol kommune:

1. Hol kommune innfører arealsone «*kjerneområde for turistbedrift*» med følgende prinsipper:
 - a. Kjerneområde er vist på kartvedlegg, datert 19.02.2014. Formålet for Solli endres til fritidsformål tilrettelagt for utleie.
 - b. Innenfor kjerneområde skal eksisterende næringsarealer for turistbedrift opprettholdes og utvikles med langsiktige mål.
 - c. Det er et mål at alle enheter gjøres tilgjengelig gjennom en felles bookingløsning for hele kommunen
 - d. Det åpnes for at 15 % av BRA i eksisterende turistbedrifter, *med utgangspunkt i reguleringsplan pr. 31.3.-14*, kan omreguleres til «fritidsformål tilrettelagt for utleie», dersom det foreligger egnede arealer til formålet. Det forutsettes en felles forståelse mellom Hol kommune og bedriften hva en slik endring innebærer.
2. Hol kommune innfører arealsone «*fritidsformål tilrettelagt for utleie*» med følgende prinsipper:
 - a. Arealsoner er vist på kartvedlegg, datert 19.02.2014
 - b. Det kan gjennom reguleringsplan åpnes for at nye reiselivsområder og regulerte næringsområder til turistbedrift kan endres til formål «fritidsformål tilrettelagt for utleie». Det forutsettes en felles forståelse mellom Hol kommune og bedriften hva en slik endring innebærer.
 - c. Arealene skal bygges med krav til planløsning, type bygg, størrelser og servicefunksjoner som kjennetegner utleieenheter.
 - d. Seksjonering kan bare foretas på bygg, ikke på tomt.
 - e. Det er et mål at størst mulig andel av enhetene gjøres tilgjengelig gjennom en felles bookingløsning for hele kommunen.
3. Hol kommune åpner for at eksisterende turistbedrifter utenfor kjerneområdene gjennom reguleringsplan kan søke om en delvis eller full omregulering til «fritidsformål tilrettelagt for utleie».
4. Hol kommune tar initiativ til etablering av en sentral bookingløsning.
5. De nye prinsippene innarbeides ved rullering av overordnede planer.
6. Endring fra turistformål til fritidsformål kan ikke skje gjennom dispensasjoner, men må fremmes gjennom reguleringsplan/ reguleringsendring.
7. Administrasjonen følger opp at bruken av regulerte turistbedrifter er i henhold til arealformålet.
8. Det vil settes krav om utbyggingsavtaler til nødvendig infrastruktur.
9. Politisk ledelse tar initiativ til møte med berørte parter innenfor «kjerneområde for turistbedrift» og «fritidsformål tilrettelagt for utleie» for å tydeliggjøre Hol kommunes forventninger, jfr. pkt. 1d., 2b og 7.
10. Kommunestyret ber rådmannen utrede mulighet for å gi «varme senger» bedre kommunale rammebetingelser enn fritidsenheter. Formålet skal være å gi «varme senger» bedre forutsetninger for drift.

RETT UTSKRIFT
DATO 27.mars.2014