

Vurdering av ubebygde, fradelt fritidstomter og bebyggelsesplaner i bestemmelser i gjeldende arealdel

I gjeldende arealdel fra 2014 er det bestemmelser (pkt. 3.3) som angir at det kan godkjennes fritidsbebyggelse på angitte fradelte enkelttomter i LNF (8 gjenværende ubebygde tomter) og LNF-SF (3 gjenværende ubebygde tomter). I tillegg angir bestemmelsene at tidligere godkjente reguleringsplaner/bebyggelsesplaner i LNF og LNF-SF skal gjelde uforandret i forhold til antall fritidsboliger. Dette omfatter tomter innenfor 3 bebyggelsesplaner ved Nedrestølen, Halvorstølen og Store Faugeli (7 gjenværende ubebygde tomter totalt). Disse bebyggelsesplanene eller tomtene er ikke vist i kommuneplankartet som fritidsformål, og gir en usikker motstrid mellom kart og bestemmelser. For tomtene som ligger innenfor LNF-formål, og hvor bestemmelsene angir at det kan bygges, vil det likevel være nødvendig med dispensasjon fra LNF-formålet. For tomtene som ligger innenfor LNF-SF vil en utbygging, slik gjeldende bestemmelser legger opp til, være avhengig av en dispensasjon fra plankrav.

Bebyggelsesplanene er vedtatt fra 1993-2001, og tomtene er fradelt i perioden 1984-2008. Hverken planene eller tomtene har vært gjennom en konsekvensutredning eller vurdering etter oppdatert kunnskapsgrunnlag. Rådmannen gjør i denne prosessen en vurdering av disse planene/tomtene, og de fremmes for kommuneplanutvalget for avklaring om de bør tas ut av planbestemmelsene eller om de skal tegnes inn i plankart.

Vurdering av arealene


For vurdering av disse tomtene viser vi til «Utredning av fritidsboliger, 2022», «Utredning – avsatte uregulerte areal til fritidsformål, sak 6/23», samt «Vurdering av konfliktfylte, ubebygde regulerte områder, sak 11/23».


Vurderingene i denne saken følger de samme kriteriene som tidligere saker: grovsilingskriteriene fra planprogrammet til revisjonen av kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Geilo; arealreservene og utbyggingstakt; og en samlet vurdering.

- Villreinens leveområder
- Dyrka mark
- Myr og våtmark
- Over tregrense/ snaufjell
- Skred- eller flomutsatte områder
- Eksisterende verneområder
- Trua naturtyper
- Inngrepsfrie naturområder (INON²)
- Særlig viktige kulturminner og kulturmiljø
- Helhetlig vurdering av området

Fra bestemmelsene til LNF-spredt fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan:

«I tillegg kan følgende spredtliggende, ubebygde hyttetomter innen LNF-SF 6 og SF 7, fradelt etter 01.01.1980, godkjennes bebygd i samsvar med kriterier i bestemmelsenes pkt. 2.1: Gnr. 42/212, 42/463, 42/464, 43/333, 32/181» (merk: 42/212, 42/463 er bebygd. De resterende 3 tomtene er ubebygd)

Nr.	Eiendom	Område		Vurdering	Legges inn i kart eller tas ut av plan
1.	42/464	Storestølen		<p>Saksopplysninger: Fradelt 2008. Ligger på over 1000 moh, på snaufjell. Avstand til villreinens leveområde er ca 250 m. Tomtens nordøstre hjørne innenfor faresone for skred 1:1000, resten ligger i faresone 1:5000.</p> <p>Ligger inntil Storestølen fjellstue. Er allerede innlemmet i reguleringsplanarbeid til behandling, hvor blant annet er fremmet innsigelse med bakgrunn i sikkerhet mot skred.</p> <p>Vurdering: Tomta ligger i gjeldende plan i LNF-SF hvor spredt fritidsbebyggelse kan tillates (10), men sonen tas ut i revidert plan da området vurderes som sårbart område i snaufjell, i randområde til nasjonalt villreinområde. Tomta er i tillegg skredutsatt. Rådmannen foreslår derfor å ikke legge tomte inn som fritidsformål i ny plan. Fremtidige utbygging på tomte avklares gjennom pågående</p>	<p>Tilbakeføres til LNF. Eventuelle utbyggingsmuligheter avklares i pågående reguleringsplanarbeid.</p>

				reguleringsplanarbeid, som er igangsatt med bakgrunn i gjeldende kommuneplan.	
2.	43/333	Storestølen		<p>Saksopplysninger: Fradelt 2001. Ligger vest for Storestølen Fjellstue, ligger inntil plangrensen for ny reguleringsplan på Storestølen. Eier av tomt er varslet i forbindelse med reguleringsplanarbeid, og varslet om at tomter utenfor planområdet vil bli avsatt til LNF i revidert arealdel. Ligger blant eksisterende spredt fritidsbebyggelse. Ligger på over 1000moh, på snaufjell. Ligger innenfor randområde til villrein. Ligger innenfor faresone for skred 1:5000, hvor det kan tillates frittliggende fritidsbebyggelse uten sikringstiltak.</p> <p>Vurdering: Tomta ligger i gjeldende plan i LNF hvor spredt fritidsbebyggelse kan tillates (10), men sonen tas ut i revidert plan da området vurderes som sårbart område i snaufjell, i randområde til nasjonalt villreinområde. Rådmannen foreslår derfor å ikke legge tomta inn som fritidsformål i ny plan.</p>	Tilbakeføres til LNF, og vil ikke bli bebyggbar i fremtiden.

3.	32/181	Stryknesstølen	 <p>The map shows a coastal area with a lake on the left and a green slope on the right. A red circle highlights a specific plot on the slope. Other plots are shown in various colors (yellow, green, blue) and some buildings are visible near the lake shore.</p>	<p>Saksopplysninger: Fradelte 1998, 1022 moh. 160m fra strandlinje. Tomta ligger i et sårbart fjellområde i randområde til nasjonalt villreinområde. Ikke vinterbrøyta veg. Ligger i høyfjellet tett oppunder snaufjell.</p> <p>Vurdering: Tomta ligger i gjeldende plan i LNF hvor spredt fritidsbebyggelse kan tillates (20), men sonen tas ut i revidert plan da området vurderes som sårbart område tett oppunder snaufjell, i randområde til nasjonalt villreinområde. Rådmannen foreslår derfor å ikke legge tomte inn som fritidsformål i ny plan.</p>	<p>Tilbakeføres til LNF, og vil ikke bli bebyggbar i fremtiden.</p>
----	--------	----------------	--	---	--

Fra bestemmelsene til LNF i gjeldende kommuneplan:

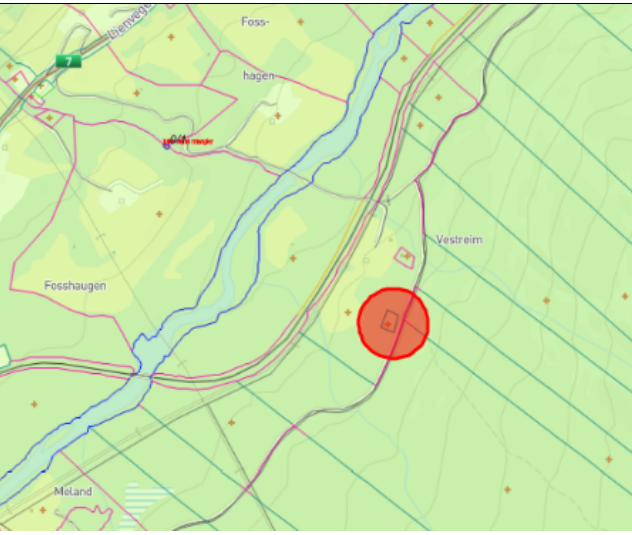
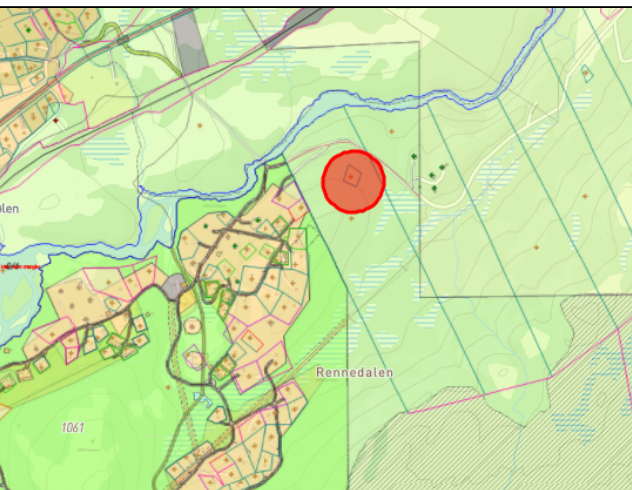
«Fradelte, ubebygde tomter for fritidsbebyggelse»

Følgende spredtliggende, ubebygde hyttetomter i LNF-områder i andre deler av kommunen, fradelt etter 01.01.1980, kan godkjennes bebygd (...):

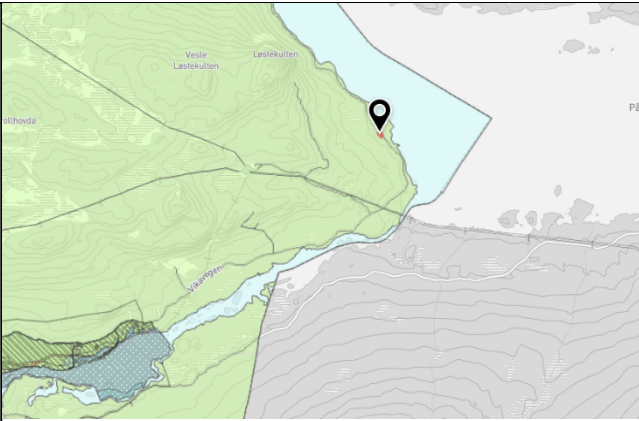
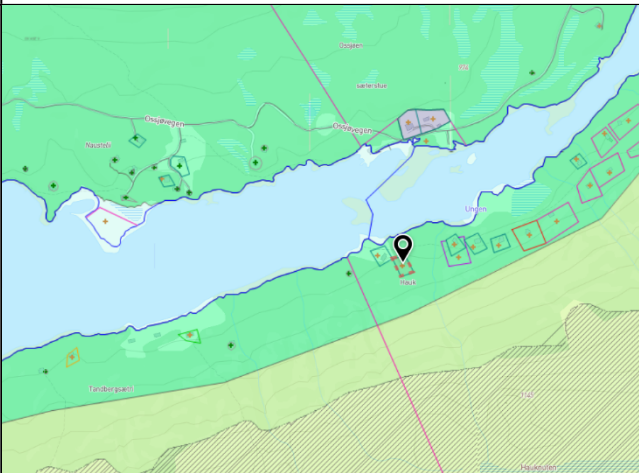
Gnr 9/71, 32/169, 32/185, 48/35, 72/115, 86/19, 95/38, 96/65, 103/25» (merk: 32/185 er bebygd. De resterende 8 tomtene er ubebygde)

Nr.	Eiendom	Område		Vurdering	Legges inn i kart eller tas ut av plan
1.	9/71	Hagafoss		<p>Saksopplysninger: Tomt fradelt 2005. Ligger 50 m fra vassdrag mellom dyrka mark og eksisterende fritidsboliger i LNF. Tomta er i hovedsak brattere enn 1:3. Det er imidlertid et parti midt på tomta, i forlengelsen av eksisterende veg, som ikke har helling. Skog av middels bonitet, ikke markert som dyrkbar jord.</p> <p>Vurdering: Det foreligger ikke tungtveiende faglige grunner for å ikke legge inn tomta som fritidsformål. Rådmannen foreslår at tomta legges inn som byggeområde fritidsformål.</p>	Tomta legges inn som byggeområde fritidsformål

2.	32/169	Hovet		<p>Saksopplysninger: Tomt fradelt 1988. 75 m fra vassdrag. Tomta ligger sentralt i Hovet mellom eksisterende boliger og landbruksareal. 0,5 daa tomteareal, liten tomt. Mindre del av tomta ligger innenfor flomaktsomhetsområde.</p> <p>Vurdering: Tomta ligger sentralt i Hovet i et område med både boliger og fritidsboliger, med hovedvekt av boliger. Tomta ligger innenfor 100-metersbeltet, men det er bebyggelse nærmere vassdraget i området. Rådmannen mener tomta er mer egnet til boligformål, men det foreligger ikke andre tungtveiende faglige grunner for å ikke legge inn tomta som fritidsformål.</p>	<p>Tomta legges inn som byggeområde fritidsformål</p>
----	--------	-------	--	--	--

3.	48/35	Vestreim		<p>Saksopplysninger: Tomt fradelt 1986. 150m fra jernbanelinje, inntil Melandsvegen. 100m fra gårdstunet på garden Vestreim. Skog av middels bonitet. Ikke markert som dyrkbar jord. Ligger i et område med lite bebyggelse, øst for Usteåne og jernbanelinje.</p> <p>Vurdering: Tomta ligger i et sammenhengende større LNF-område inntil eksisterende gårdsbruk og en enkelthytte. Rådmannen anbefaler at det ikke tillates nye fritidsenheter i dette området.</p>	<p>Tilbakeføres til LNF, og vil ikke bli bebyggbar i fremtiden.</p>
4.	72/115	Biskolavegen		<p>Saksopplysninger: Tomt fradelt 1984. Ligger på ca 980moh. 120 m fra eksisterende fritidsbebyggelse og grense til reguleringsplan for Renndalen. Uproduktiv lauvskog/-trær i det høyereliggende skogbeltet mot snaufjell. Deler av tomta er brattere enn 1:3.</p> <p>Vurdering: Rådmannen vurderer det som uheldig å tillate bygging i skogbeltet mot snaufjell, men det foreligger ikke tungtveiende grunner for å ikke foreslå at tomta legges inn som byggeområde fritidsformål.</p>	<p>Tomta legges inn som byggeområde fritidsformål</p>

5.	86/19	Skurdalsstølane		<p>Saksopplysninger: Fradelt 1990. Ligger på ca 940moh. Uproduktiv lauvskog. Kartlagt boreal hei. Ligger inntil plangrensen i reguleringsplan for Skurdalsstølane. Lite bebyggelse sør for Sæteskarvegen.</p> <p>Vurdering: Rådmannen vurderer det som uheldig å tillate bygging i område med kartlagt boreal hei, men det foreligger ikke andre tungtveiende grunner for å ikke foreslå at tomta legges inn som byggeområde fritidsformål.</p>	<p>Tomta legges inn som byggeområde fritidsformål</p>
6.	95/38	Gravarhovda, Dagali		<p>Saksopplysninger: Tomt fradelt 1986. Ligger på ca 1050moh. Uproduktiv lauvskog i det høyere liggende skogbeltet mot snaufjell. Høyspenttrasè går i eiendomsgrensa, og har 6 m byggegrense.</p> <p>Vurdering: Rådmannen vurderer det som uheldig å tillate bygging i skogbeltet mot snaufjell, men det foreligger ikke tungtveiende grunner for å ikke foreslå at tomta legges inn som byggeområde fritidsformål.</p>	<p>Tomta legges inn som byggeområde fritidsformål</p>

7.	96/65	Pålsbufjorden, Dagali		<p>Saksopplysninger: Tomt fradelt 1986. Ligger på ca 760moh. Barskog av lav bonitet. Eksisterende vegadkomst. 3 mindre hytter langs Pålsbufjorden.</p> <p>Vurdering: Tomta ligger i et område med lite eksisterende fritidsbebyggelse i et større sammenhengende LNF-område. Rådmannen anbefaler at det ikke tillates nye fritidsenheter i dette området.</p>	<p>Tilbakeføres til LNF, og vil ikke bli bebyggbar i fremtiden.</p>
8.	103/25	Hauk, Seterdalen		<p>Saksopplysninger: Tomten fradelt 1986. Ligger på ca 970 moh. Ikke vei inntil området. Adkomst med båt om sommer. Ligger i et område med spredte eksisterende hytter fra 1980-90-tallet. Ligger i Seterdalen som er et kulturhistorisk område av nasjonal interesse (KULA). Innenfor 100m-grense til vassdrag. Uproduktiv lauvskog. Avstand til villreinens leveområde ca 180m. Over halvparten av tomta ligger i aktsomhetsområde for snøskred (NVE) og flom- og jordskred.</p> <p>Vurdering: Tomta ligger i et av kommunens to KULA-områder, og er av nasjonal interesse. Den ligger innenfor 100mbeltet til vassdrag, er</p>	<p>Tilbakeføres til LNF, og vil ikke bli bebyggbar i fremtiden.</p>

				uten veiforbindelse og er potensielt utsatt for skred. Rådmannen vurderer tomta som lite egnet for fritidsbebyggelse og anbefaler at det ikke tillates nye fritidsenheter i dette området.	
--	--	--	--	--	--

Bebyggelsesplaner i LNF eller LNF-spredd fritidsbebyggelse i bestemmelsene i gjeldende arealdel

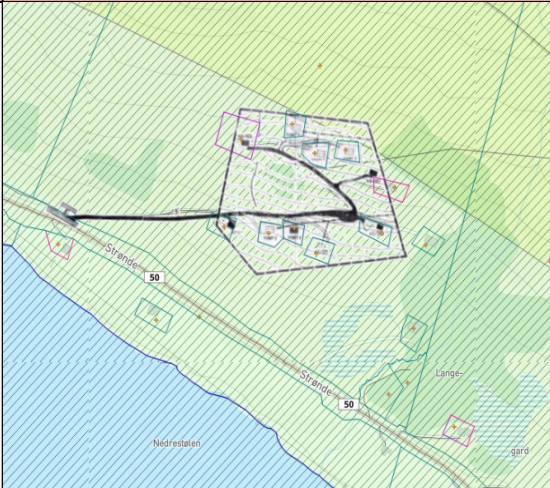
Fra bestemmelsene i gjeldende kommuneplan pkt 3.3 LNF- spredd fritidsbebyggelse:


«Tidligere godkjente reguleringsplaner/bebyggelsesplaner i LNF-områder med spredd hyttebebyggelse skal gjelde uforandra i forhold til antall fritidsboliger. Dette omfatter i alt 9 tomter innen bebyggelsesplaner ved Nedrestølen, Halvorstølen og Store Faugeli. I tillegg kan følgende spredtliggende, ubebygde hyttetomter innen LNF-SF 6 og SF 7, fradelt etter 01.01.1980, godkjennes bebygd i samsvar med kriterier i bestemmelsenes pkt. 2.»

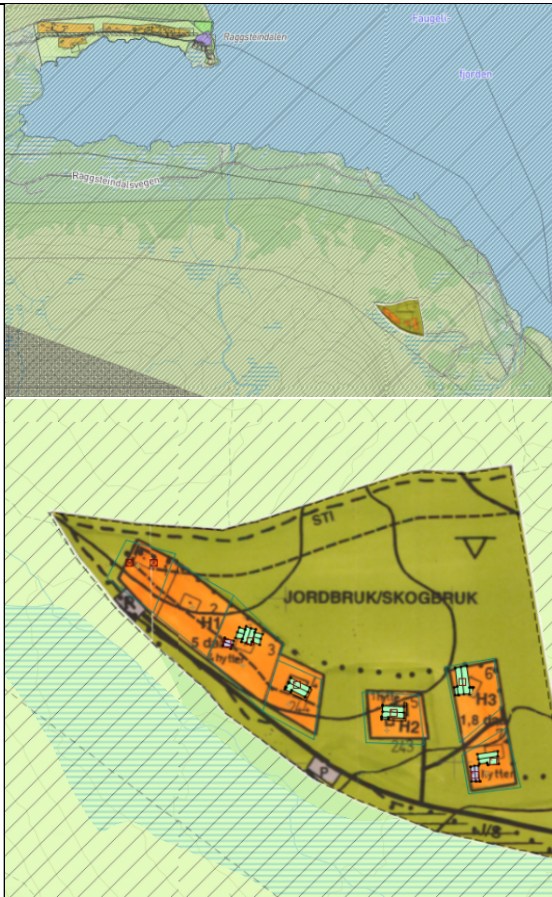
Disse planene er ikke vist på kartet som fritidsformål i gjeldende arealdel. Bestemmelsen gjelder forholdet mellom bebyggelsesplanene som ligger innenfor områdene for LNF-SF og antall enheter som er tillatt i disse områdene.

Det at bebyggelsesplanene ikke er markert i kartet med utbyggingsformål gir en usikker motstrid mellom kart og bestemmelser. Bebyggelsesplanen er vedtatt i perioden 1993 – 2001. Per juni 2023 er det til sammen 7 ubebygde tomter innenfor bebyggelsesplanene. Planene er av eldre dato, og har ikke vært gjennom en konsekvensutredning eller vurdering etter oppdatert kunnskapsgrunnlag.

Rådmannen gjør i denne prosessen en vurdering av disse bebyggelsesplanene, og de fremmes for kommuneplanutvalget for avklaring om de skal tas ut av bestemmelsene og bebyggelsesplanen oppheves eller om avgrensning av bebyggelsesplanene skal tegnes inn og avsettes i plankartet som LNF-SF med muligheter for å bebygge de gjenværende tomtene.

Nr.	Plan	Område		Vurdering	Legges inn i kart eller tas ut av plan
1.	Nedrestølen (planid: 062009035) Bebyggelsesplan for Nedrestøl vedtatt i 1993 (Mindre tomtejustering vedtatt i 2007)	Strandavatnet		<p>Saksopplysninger:</p> <p>En ubebygde tomt. Ligger i LNF-SF. Ikke kartlagt naturtyper. Ubebygde tomt ligger på ca 1080moh, i snaufjell. Hele planområdet ligger innenfor randområde for villrein. Hele den ubebygde tomte ligger innenfor faresone skred 1:1000, hvor det ikke tillates bebyggelse uten sikringstiltak. Deler av tomte er brattere enn 1:3.</p> <p>Vurdering:</p> <p>Bebyggelsesplanen ligger i gjeldende arealdel i LNF, hvor spredt fritidsbebyggelse kan tillates, men sonen tas ut i revidert arealdel, da området vurderes som sårbart område i snaufjell i randområde til nasjonalt villreinområde. Den ubebygde tomte er i tillegg utsatt for skred. Rådmannen anbefaler at det ikke tillates nye fritidsenheter i dette området og foreslår derfor at bebyggelsesplanen oppheves. Den ubebygde tomte tilbakeføres da til LNF, og kan ikke bygges i fremtiden.</p>	<p>Området avsettes til LNF, og det startes arbeid med å oppheve bebyggelsesplanen etter at arealdelen er vedtatt.</p>

<p>2. Halvorstølen</p>	<p>(planid: 062009017) Vedtatt: 14.2.2001</p>	<p>Strandavatnet</p>		<p>Saksopplysninger: Fire ubebygde tomter igjen i bebyggelsesplanen. Ligger innenfor LNF-SF. Ikke kartlagt naturtyper i planområdet. Planområdet ligger på ca 1050moh på snaufjell. Hele planområdet ligger innenfor randområde for villrein. Tre ubebygde tomter ligger innenfor faresone for skred 1:1000, hvor det ikke tillates bebyggelse uten sikringstiltak. En av disse tomtene ligger delvis også innenfor aktsomhetsområde for flom.</p> <p>Vurdering: Bebyggelsesplanen ligger i gjeldende arealdel i LNF, hvor spredt fritidsbebyggelse kan tillates, men sonen tas ut i revidert arealdel da området vurderes som sårbart område i snaufjell, i randområde til nasjonalt villreinområde. 3 av de ubebygde tomtene er i tillegg utsatt for skred. Rådmannen anbefaler at det ikke tillates nye fritidsenheter i dette området og foreslår derfor at bebyggelsesplanen oppheves. De ubebygde tomtene tilbakeføres da til LNF, og kan ikke bygges i fremtiden.</p>	<p>Området avsettes til LNF, og det startes arbeid med å oppheve bebyggelsesplanen etter at arealdelen er vedtatt.</p>
------------------------	---	----------------------	--	--	---

<p>3. Bebyggelsesplan for gnr 42/1 (Faugeli)</p> <p>(Planid: 062009016) Vedtatt 17.09.1997</p>	<p>Strandavatnet, Store Faugeli</p>		<p>Saksopplysninger:</p> <p>To ubebygde tomter igjen i bebyggelsesplanen, av disse fikk den ene IG i 2020. (Planen åpnet for 5 nye tomter, i tillegg til 2 eksisterende). Planområdet ligger i LNF, og på ca. 1080moh i snaufjell</p> <p>Området ligger i randsone for nasjonalt villreinområde.</p> <p>Ikke naturtype-kartlagt.</p> <p>Ikke vinterbrøyta vei inn i området.</p> <p>Vurdering:</p> <p>Bebyggelsesplanen ligger i gjeldende arealdel i LNF i sårbart område i snaufjell, i randområde til nasjonalt villreinområde. Rådmannen anbefaler at det ikke tillates nye fritidsenheter i dette området og foreslår derfor at bebyggelsesplanen oppheves. De ubebygde tomtene tilbakeføres da til LNF, og kan ikke bygges i fremtiden</p>	<p>Området videreføres som LNF, og det startes arbeid med å oppheve bebyggelsesplanen etter at arealdelen er vedtatt.</p>
---	--	---	--	--