



Vurdering av reguleringsplanene i området Såballia

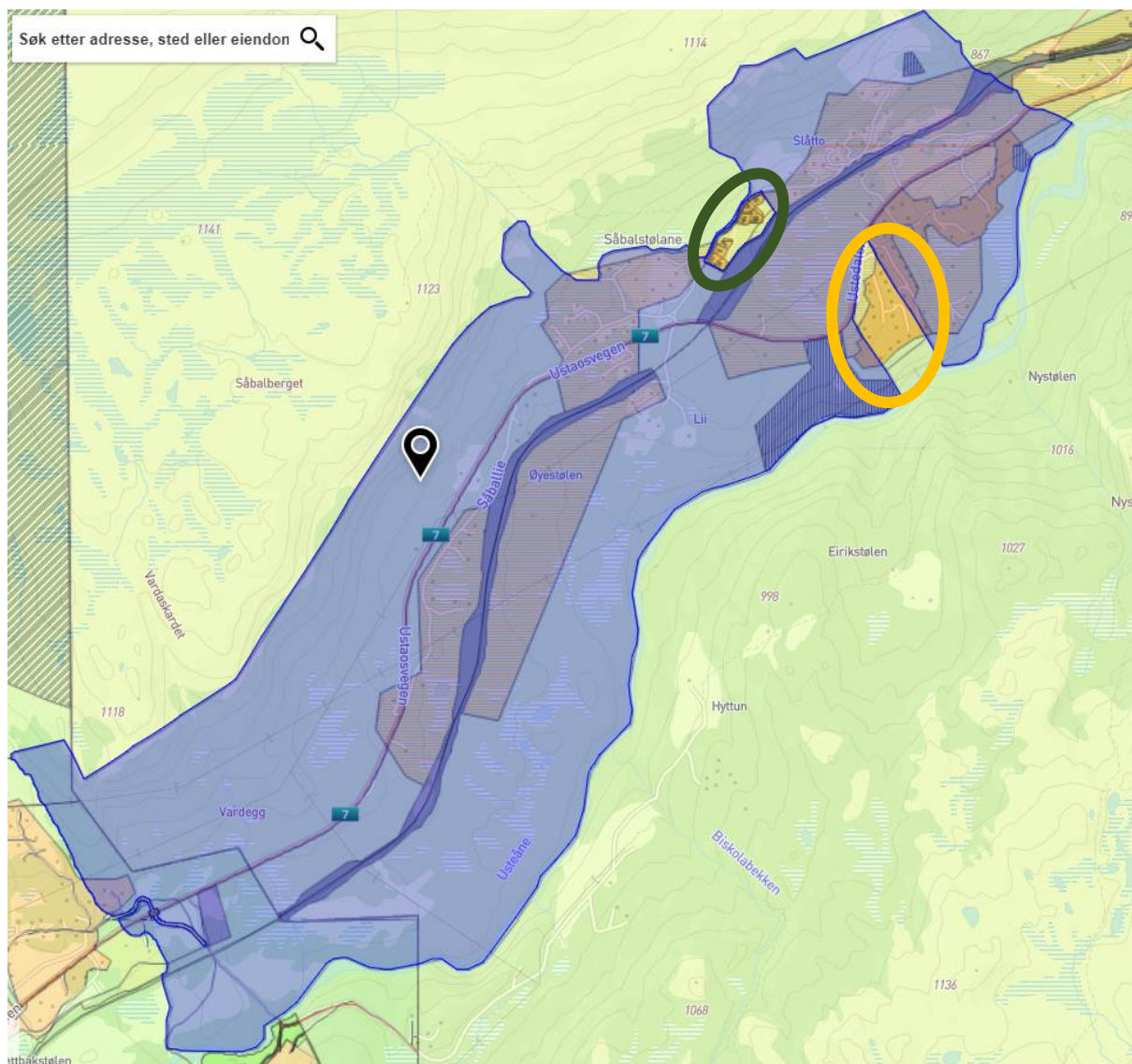
Såballia (vedtatt 1988), Storhovda (vedtatt 1986), Del av Såbalstølen (2005)

Reguleringsplanene Såballia, Storhovda og Del av Såbalstølen strekker seg over et stort geografisk område vest for Geilo, langsmed rv. 7 og jernbanetraseen. Planene ligger innenfor Kommunedelplan (KDP) for Geilo (2010), unntatt feltene H12.1 og H12.2 lengst vest, som ligger innenfor Kommuneplanens arealdel (2014).

I KDP Geilo vises feltene som er regulert til bebyggelse i hovedsak som LNF-område for spredt fritidsbebyggelse (LNF-SF). En mindre del av området vises i KDP Geilo som byggeområde for fritidsbebyggelse. Det er også ett felt innenfor reguleringsplan Såballia som vises som LNF. Feltene som er avsatt til fritidsbebyggelse i reguleringsplanene bør vises som bebyggelsesområder i kommunedelplan/kommuneplan. Der hvor kommunedelplanen ikke viser bebyggelsesområdene fra reguleringsplanene, er det motstrid mellom reguleringsplan og kommunedelplan.

Kartet under viser avgrensningen for reguleringsplan Såballia i blått. I svak oransjefarge vises areal avsatt til LNF-område for spredt fritidsbebyggelse (LNF-SF) og i mørk oransje areal avsatt til fritidsbebyggelse (i hovedsak øst i området). Storhovda-planen er markert med gul sirkel og arealet er avsatt til fritidsbebyggelse. Regulerte tomter i Storhovda-planen er bygd. Reguleringsplan Del av Såbalstølen (2005) ligger nord-øst i området, innenfor LNF-SF og er markert med grønn sirkel. Alle regulerte tomter i denne planen er bygd.

I KPU-sak 44/22 ble det vedtatt at LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse endres til LNF-formål. Det må derfor tas stilling til hvordan bebyggelsesområder i disse tre reguleringsplanene skal vises i revidert kommuneplanens arealdel.



1. Kart som viser reguleringsplanene Såballia (blå farge), Storhovda (gul sirkel) og Del av Såbalstølen (grønn sirkel)

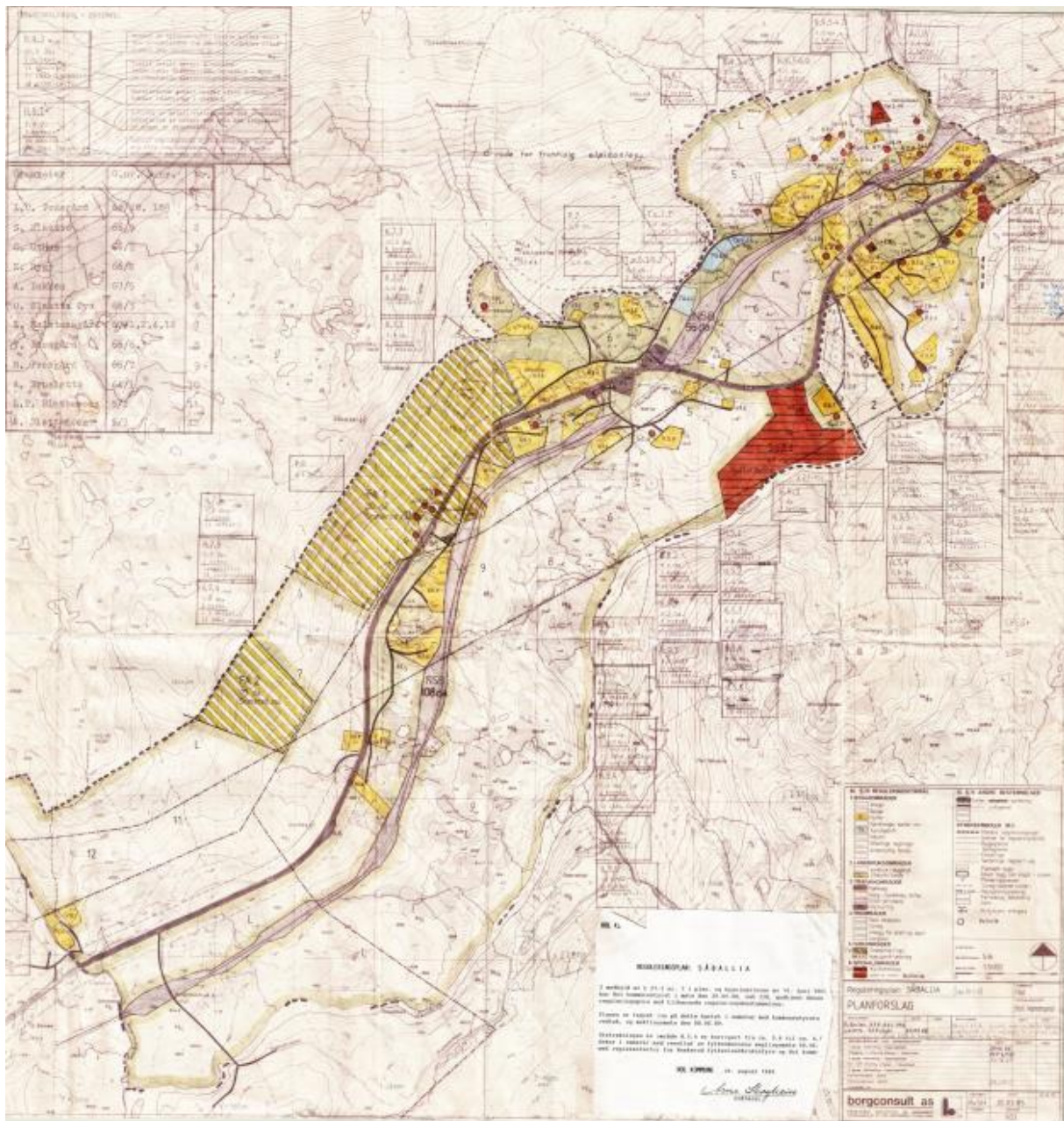
Reguleringsplan for Såballia (planid: 062004018, vedtatt 1988)

Det vedtatte plankartet vises under. Planen har 47 nummererte felt til hytter og tre nummererte felt til turistbedrift. For hvert hyttefelt er det angitt hvor mange hytter som tillates innenfor feltet. De tre blå feltene til turistbedrift (blå farge) er senere regulert til fritidsbebyggelse i reguleringsplanen Del av Såbalstølen (2005). Av de 47 feltene til hytter i Reguleringsplan for Såballia, er ett felt regulert i egen reguleringsplan - Storhovda.

Reguleringsplanen er en eldre reguleringsplan. Planen er utdatert og må samordnes med nye bestemmelser for fritidsbebyggelse. Byggesaker innenfor planen er nært umulig å behandle for byggesak, og det er ønskelig med tydeligere rammer for utbygging innenfor planområdet.

Reguleringsplanen Såballia tillater til sammen 110 hytter innenfor planområdet, inkl. eksisterende hytter. Per oktober 2023 er det 95 eksisterende hytter innenfor planområdet. I utgangspunktet er potensiale for utbygging dermed 15 hytter.

Av de 47 feltene i Såballia-planen er det er 12 felt som ifølge reguleringsplanen har potensiale for flere hytter. Av disse er det 8 felt med fradelte tomter, og 4 felt uten fradelte tomter. Reguleringsplanen angir hvor mange hytter som kan tillates innenfor hvert felt. Det er til sammen mulighet for 25 tomter i de 12 feltene. Av disse 25 er 16 fradelte. Det vil si at det er flere ubebygde tomter i planområdet enn planen åpner for. Grunnen til dette er at det i noen av feltene innenfor reguleringsplanen enten er bygd flere hytter, eller fradelte flere tomter, enn det som er regulert. Hvert av feltene med ubebygde tomter omtales i tabellen under.

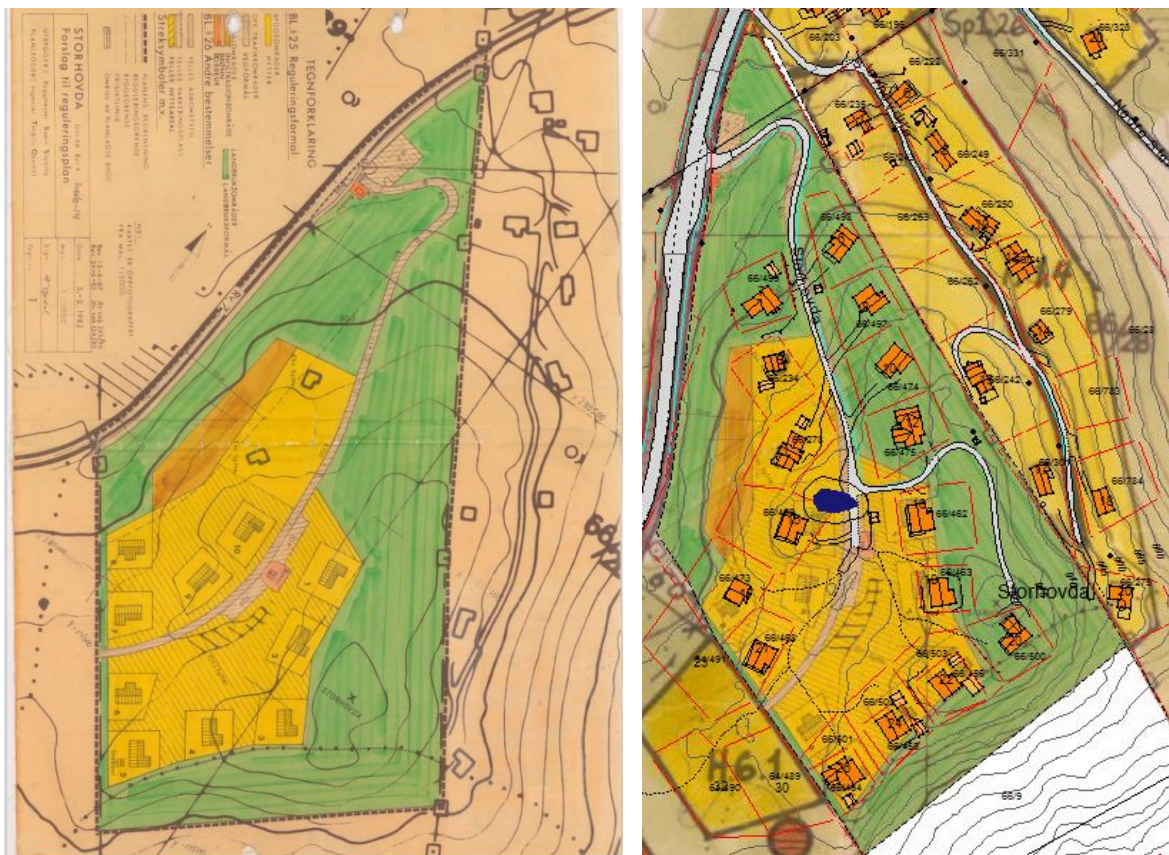


2. Arealplankart for reguleringsplan Såballia

Reguleringsplan Storhovda, (planid: 062004014, vedtatt 1986

Gjennom reguleringsplanen Storhovda ble det vedtatt å tillate 10 nye hytter i tillegg til to eksisterende, til sammen 12 hytter. Innenfor planområdet er det p.t. 16 eksisterende hytter. Planen er ferdig utbygd.

Plankartet fra reguleringsplanen vises under til venstre, og planområdet med eksisterende bygg vises under til høyre.

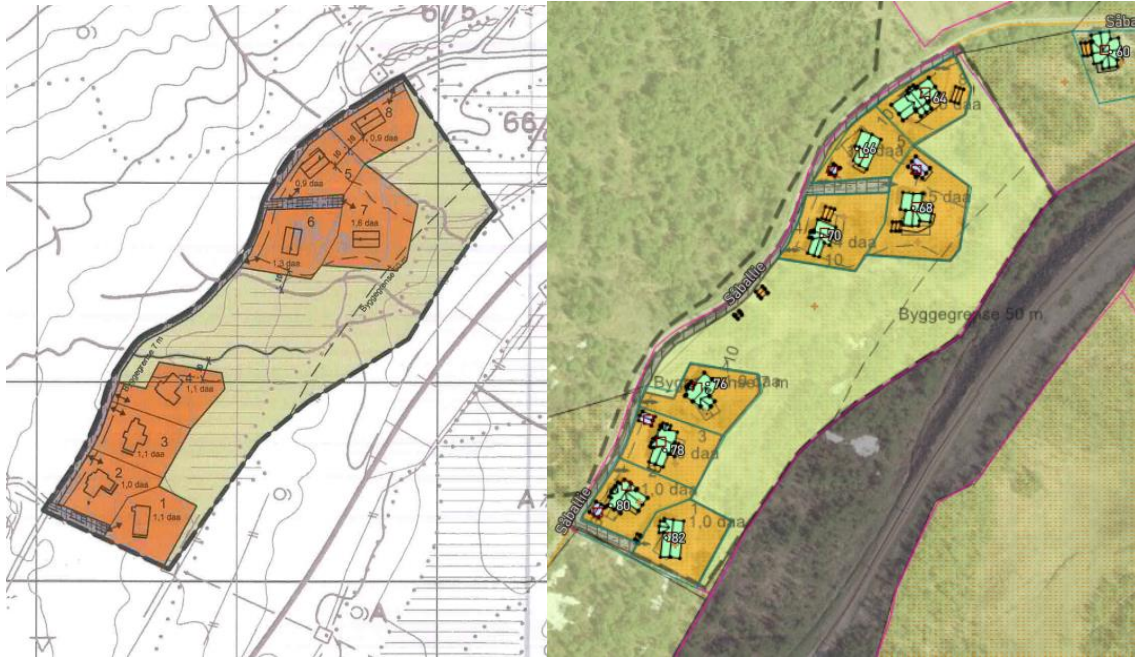


3. Plankartet fra reguleringsplan Storhovda vises til venstre, og planområdet med eksisterende bygg vises under til høyre.

Reguleringsplan Del av Såbalstølen (planid: 062004077, vedtatt 2005)

Feltene avsatt til turistbedrift i Reguleringsplan Såballia ble regulert i egen reguleringsplan, Del av Såbalstølen. Gjennom dette ble arealformålet endret til fritidsbebyggelse og det ble tillatt 8 hytter innenfor arealet. Det er bygd 8 hytter innenfor arealet. Planen er ferdig utbygd.

Plankartet fra reguleringsplanen vises under til venstre, og planområdet med eksisterende bygg vises under til høyre.



4. Plankartet fra reguleringsplan Del av Såbalstølen vises til venstre, og planområdet med eksisterende bygg vises under til høyre.

Vurdering av feltene med ubebygde tomter i reguleringsplan Såballia

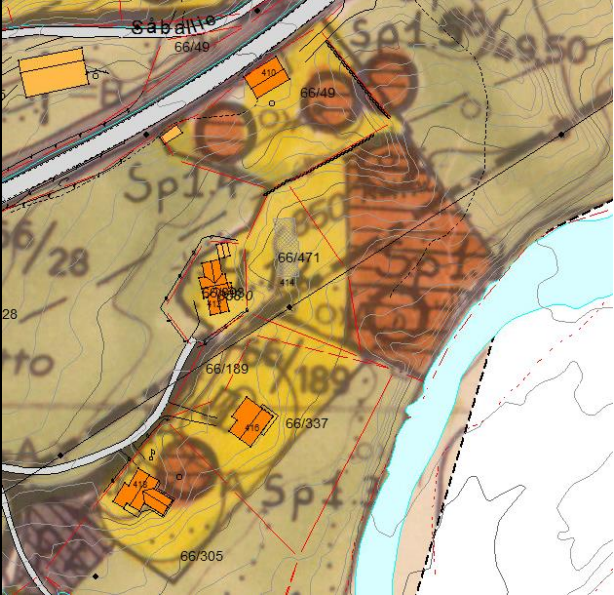
Kriterier brukt til vurdering av arealene

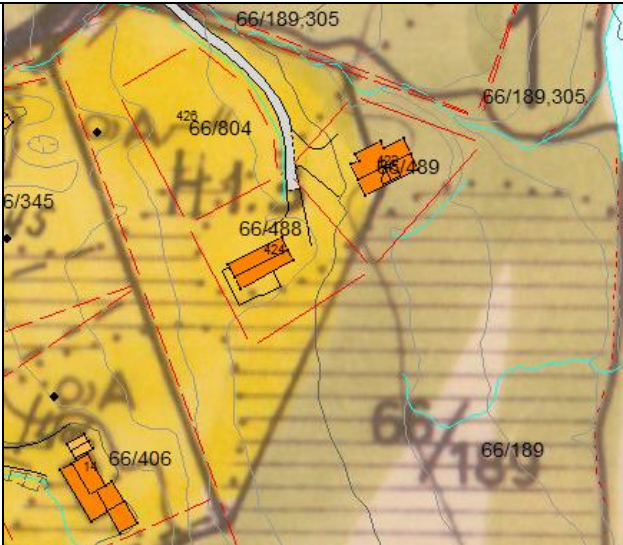
I tabellen under vurderes feltene med ubebygde tomter i reguleringsplan Såballia. For kriteriene brukt til vurdering av disse tomtene viser vi til «Utredning av fritidsboliger, 2022», «Utredning – avsatte uregulerte areal til fritidsformål, sak 6/23», samt «Vurdering av konfliktfylte, ubebygde regulerte områder, sak 11/23».

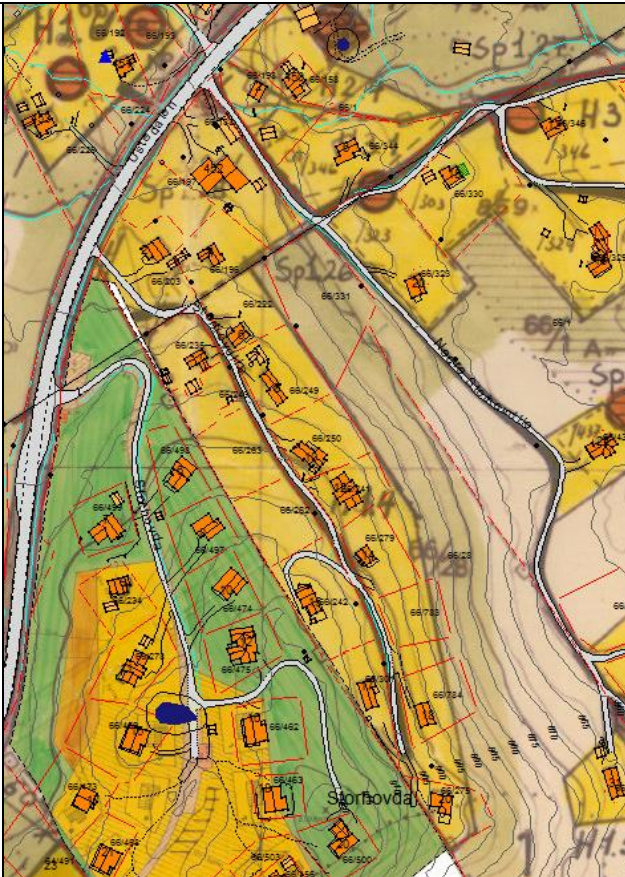
Vurderingene i denne saken følger de samme kriteriene som tidligere saker: grovsilingskriteriene fra planprogrammet til revisjonen av kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Geilo; arealreservene og utbyggingstakt; og en samlet, helhetlig vurdering.

- 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

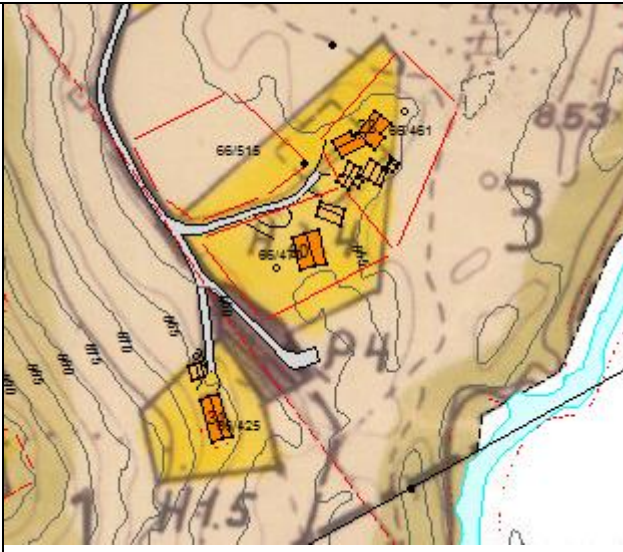

Som et tilleggskriterium er det lagt til bestemmelse fra reguleringsplanen: 'Bebyggelsen skal plasseres min. 100 m fra setervoller, vann og vassdrag.'


Feltnr.	Antall regulert	Antall eksisterende hytter	Antall regulert ubebygd		Vurdering	Anbefaling
H1.2	5	4	1 fradelt (66/471)		<p>Saksopplysninger: Felt H1.2 er avsatt som byggeområde i KDP Geilo. Det er 1 ubebygd, fradelt tomt. Tomta er registrert som dyrkbar jord. Ikke naturtypekartlagt. Grenser til kulturminne i reguleringsplan i øst. Tomten er brattere enn 1:3 i vest. Hele tomten ligger innenfor 100 m fra vassdrag.</p> <p>Vurdering: Ubebygd tomt ligger i tilknytning til eksisterende hytter. Byggeområdet videreføres i revidert KPA.</p>	<p>Videreføre byggeområde for fritidsbebyggelse i KPA.</p>



H1.3	3	2	1 fradelt (66/804)		<p>Saksopplysninger: Felt H1.3 er avsatt som byggeområde i KDP Geilo. Det er 1 ubebygd, fradelt tomt. Ubebygd tomt er registrert som dyrkbar jord, samt at det er registrert myr på deler av tomta. Hele tomta ligger innenfor flomaktsomhetsområde. Ikke naturtypekartlagt.</p> <p>Vurdering: Tomta er registrert som dyrkbar jord og ligger i nærheten av større areal fulldyrka jord i aktiv bruk. Det vurderes allikevel ikke som tungtveiende, siden tomten er regulert til utbygging og ikke er i bruk til landbruksformål i dag. Ved evt. bygging av fritidsbolig på tomta, må myrarealet unngås. Flomfare må utredes.</p>	<p>Videreføre byggeområde for fritidsbebyggelse i KPA.</p>
------	---	---	-----------------------	--	---	---


H1.4	12	10	4 fradelt, 2 flere enn tillatt i reguleringsplan (66/197, 66/243, 66/263, 66/262)		<p>Saksopplysninger: Felt H1.4 er avsatt som byggeområde i KDP Geilo. Deler av området er bratt: 66/262 er i hovedsak brattere enn 1:4. 66/197 – et belte gjennom tomta (nordøst/sørvest) er brattere enn 1:3. Tilkomstvei er etablert gjennom feltet. Ikke naturtypekartlagt.</p> <p>Vurdering: Det er flere fradelte tomter enn tillatt i reguleringsplanen. Området har etablert tilkomstvei og det er å anse som et hyttefelt. Det anbefales derfor at alle 4 ubebygde tomter videreføres innenfor bebyggelsesområde, selv om det går utover rammene til reguleringsplanen.</p>	<p>Videreføre byggeområde for fritidsbebyggelse i KPA.</p>
------	----	----	---	---	---	---


H1.7	2	2	2 fradelt (66/63, 66/65)		<p>Saksopplysninger: Felt H1.7 er avsatt som LNF-SF i KDP Geilo. Feltet er bygd ut iht. reguleringsplanen, men feltet har i tillegg 2 ubebygde fradelte tomter. 1 tomt (66/65) er i hovedsak brattere enn 1:3. Sørlige og nordlige del av 66/63 er brattere enn 1:3. Ikke naturtypekartlagt. Kulturminne registrert i reguleringsplanen på tomt 66/65. 66/66 er bebygd, og er et tun med sefrak-listet bygninger.</p> <p>Vurdering Det er to flere fradelte tomter enn tillatt i reguleringsplanen. 66/65 er brattere enn 1:3 og vurderes som ikke mulig å bebygge, tomta avsettes som LNF. Deler av 66/63 er brattere enn 1:3, men det kan være mulig å plassere bygg i mindre bratt terreng innenfor tomta. Tomta legges inn med bebyggelsesområde selv om det går utover rammene til reguleringsplanen.</p>	<p>Tomtene 66/66 og 66/63 legges inn som byggeområde for fritidsbebyggelse i KPA. 66/63 er ubebygd.</p>
------	---	---	-----------------------------	--	--	--

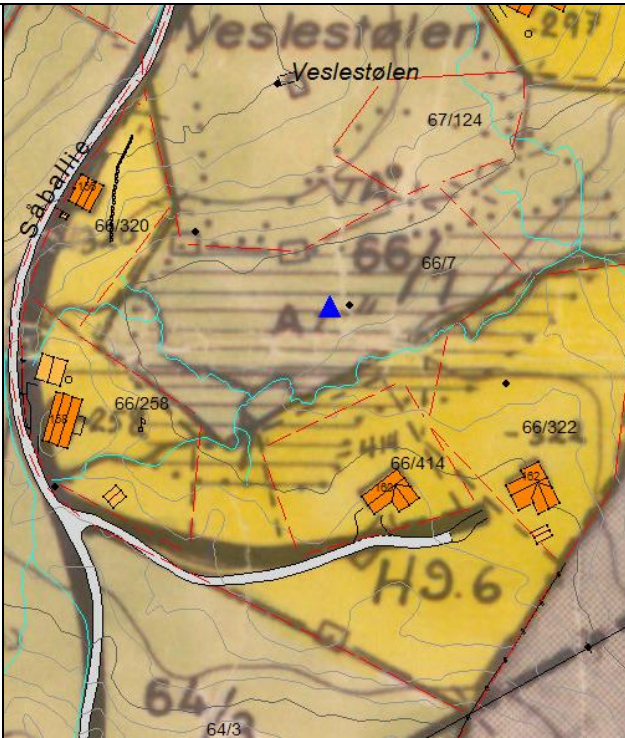
H3.4	3	2	1 fradelt (66/515)		<p>Saksopplysninger: Felt H3.4 er avsatt som LNF-SF i KDP Geilo. Hele den ubebygde tomte er innenfor aktsomhetsområde for snøskred. Ikke naturtypekartlagt. Etablert tilkomstvei.</p> <p>Vurdering: En fradelt, ubebygd tomt i tilknytning til to eksisterende hytter og med tilkomstvei. Før en evt. bygging av fritidsbolig på tomte må snøskredfare utredes. Legges inn som bebyggelsesområde.</p>	Felt H3.4 legges inn som byggeområde for fritidsbebyggelse i KPA.
H5.4	3	0	3, ikke fradelt		<p>Saksopplysninger: Felt H5.4 er avsatt til LNF i KDP Geilo. Deler av området er registrert som dyrkbar jord. Ikke naturtypekartlagt</p> <p>Vurdering: Helhetlig vurdering av området: ligger som en del av et større sammenhengende LNF-område, ikke opparbeidet, ikke vei, ikke fradelte tomter. En mindre del av arealet er brattere enn 1:4. Anbefaler at arealet videreføres som LNF. Det vil bety at arealet ikke kan bebygges dersom reguleringsplanen oppheves.</p>	Felt H5.4 videreføres som LNF i KPA.

<p>H5.5 Gjermundsgjerda</p>	<p>4</p>	<p>2</p>	<p>2, ikke fradelt</p>		<p>Saksopplysninger: Felt H5.5 er avsatt som LNF-SF i KDP Geilo. Sefrak-lista bygninger i tun på Gjermundsgjerda (67/37). Det er registrert dyrka mark på 2,2daa av den sørlige delen av arealet. Arealet er i bruk til landbruksformål. Nordlige grense av 67/37 er ca. 230m fra villreinens leveområde, og 950m fra INON. Arealet er innenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred. 67/127 med eksisterende hytte er delvis innenfor aktsomhetsområde for snøskred. Ikke naturtypekartlagt. Store deler av ubebygd areal er brattere enn 1:3. Vurdering: Reguleringsplanen åpner opp for ytterligere 2 hytter i dette feltet. Det vurderes at arealet egner seg lite til mer utbygging – det er dyrka mark, bratt og/eller innenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred og delvis innenfor aktsomhetsområde for snøskred. Det vurderes som urealistisk å fradele to tomter innenfor feltet.</p>	<p>Felt H5.5 endres fra LNF-SF til LNF i KPA.</p>
--	----------	----------	------------------------	--	--	--

H6.1	3	0	3 fradelt (64/489, 64/490, 64/491)		<p>Saksopplysninger: Felt H6.1 er avsatt som byggeområde i KDP Geilo. Vestre halvdel av 64/490 er registrert som dyrkbar jord. Ikke naturtypekartlagt Feltet H6.1. ligger i nærheten av område som er båndlagt etter kulturminneloven.</p> <p>Vurdering: Feltet ligger i forlengelsen av allerede utbygd hyttefelt i reguleringsplan Storhovda. Anbefaler å videreføre bebyggelsesområdet.</p>	Videreføres som byggeområde for fritidsbebyggelse i KPA.
H7.3	6	5	1 fradelt (67/164)		<p>Saksopplysninger: Felt H7.3 er avsatt som LNF-SF i KDP Geilo. Østre del av ubebygd tomt er innenfor villreinens leveområde. Hele feltet er innenfor aktsomhetsområde for snøskred. Ubebygd tomt er delvis innenfor aktsomhetsområde for flom. Ikke naturtypekartlagt.</p> <p>Vurdering: Ubebygd tomt er delvis innenfor villreinens leveområde. To eksisterende hytter i felt H7.3 er innenfor villreinens leveområde. Påvirkning på villrein av å be bygge ubebygd tomt vurderes som liten</p>	Felt H7.3 legges inn som byggeområde for fritidsbebyggelse i KPA.

					grunnet eksisterende bebyggelse. Før en evt. bygging av fritidsbolig på 67/164 må snøskredfare og flomfare.	
H9.3	5	1	4, ikke fradelt		<p>Saksopplysninger: Felt H9.3 er delvis avsatt som LNF-SF og delvis som LNF i KDP Geilo. Feltet ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred. Ikke naturtypekartlagt Grenser til kulturminne i reguleringsplanen. Langs Ustaosvegen er feltet brattere enn 1:3. Mindre områder innenfor feltet er brattere enn 1:4.</p> <p>Vurdering: Feltet ligger mellom rv.7 og jernbanen. Det er spredt fritidsbebyggelse i området. Før en evt. bygging av fritidsboliger på feltet må snøskredfare utredes.</p>	<p>Felt H9.3 legges inn som byggeområde for fritidsbebyggelse i KPA med bestemmelse om at det tillates inntil 4 fritidsboliger.</p>

H9.5	6	5	1 fradelt (66/272)		<p>Saksopplysninger: Felt H9.5 er avsatt som LNF-SF i KDP Geilo. Det er en ubebygd, fradelt tomt. Hele feltet er innenfor aktsomhetsområde for snøskred. Hele ubebygd tomt er innenfor aktsomhetsområde for flom. Ikke naturtypekartlagt Tomta er innenfor 100m fra stølsvoll.</p> <p>Vurdering: Ubebygd tomt ligger i forlengelsen av et lite felt med 5 eksisterende hytter. Det er opparbeidet vei. Før en evt. bygging av fritidsbolig på tomta må snøskredfare og flomfare utredes.</p>	<p>Felt H9.5 legges inn som byggeområde for fritidsbebyggelse i KPA.</p>
------	---	---	-----------------------	--	--	---

H9.6	6	4	2, ikke fradelt		<p>Saksopplysninger: Felt H9.6 er avsatt som LNF-SF i KDP Geilo. Ikke naturtypekartlagt Det er registrert myr i mindre deler av området. Feltet ligger sør for stølsvoll, med myrområde som avgrensning mellom feltet og stølsvollen.</p> <p>Vurdering: Feltet ligger mellom rv7 og jernbanetraséen. Det er opparbeidet vei. Myr bør ikke inkluderes i bebyggelsesområdet. Kan vurderes som byggeområde med inntil 2 nye hytter.</p>	<p>Felt H9.6 legges inn som byggeområde for fritidsbebyggelse i KPA med bestemmelse om at det kan tillates inntil 2 hytter.</p>
------	---	---	-----------------	--	--	---

Anbefaling

I dette notatet vurderes reguleringsplanene Såballia (vedtatt 1988), Storhovda (vedtatt 1986), og Del av Såbalstølen (2005). Reguleringsplanene Storhovda og Såbalstølen er ferdig utbygd.

I reguleringsplan Såballia er det 12 av 47 felt med potensiale for utbygging. Disse 12 feltene har blitt vurdert. Kun et fåtall av feltene innenfor reguleringsplanen er avsatt som bebyggelsesområde i KDP Geilo. I hovedsak er feltene avsatt som LNF-område for spredt fritidsbebyggelse. Ett felt er avsatt til LNF. Arealer som i dag er LNF-SF skal etter vedtak i KPU-sak 44/22 endres til LNF.

Ut over det som er bebygd i dag, åpner Såballia reguleringsplanen for ytterligere 15 fritidsboliger. Anbefalingene åpner for at det kan bebygges 17 nye fritidsboliger, av disse er 11 fradelte.

Det anbefales at:

- Feltene i reguleringsplanen med utbyggingspotensiale gjenspeiles i hovedsak i revidert arealdel, med noen justeringer. Dette innebærer at 10 felt med ubebygd potensiale vises som bebyggelsesområde i revidert KPA, mens 2 felt foreslås avsatt til LNF:
 - o Felt H5.4 er regulert til 3 hytter. I KDP Geilo er feltet avsatt til LNF. Feltet foreslås videreført som LNF, dvs. utbyggingspotensiale tas bort.
 - o H5.5 Gjermundsgjerda er regulert til ytterligere 2 hytter, men det er ingen fradelte tomter. Det vurderes som vanskelig å innpasse 2 hytter innenfor feltet. Felt 5.5 mister mulighet til å bygge 2 hytter.
 - o Totalt sett vil området for reguleringsplan Såballia få 2 flere hytter enn regulert dersom alle felt blir utbygd som anbefalt her.
- Feltene 9.3 og 9.6. har ikke fradelte tomter. Det blir gitt bestemmelser for utbyggingspotensiale for disse to feltene, med henholdsvis 4 og 2 tomter. For øvrige felt er det kun fradelte tomter som kan bebygges.
- Feltene H12.1 og H12.2 er avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende arealdel og er ferdig utbygd. Feltene endres til LNF.
- Oppheve reguleringsplanene Storhovda (062004014) og DEL AV SÅBALSTØLEN (062004077): ferdig utbygde planer
- Oppheve reguleringsplan Såballia (062004018): bestemmelsene til KPA vil gjelde. Plankrav for ubebygde tomter vil bli vurdert, og vil bl.a. kreves i aktsomhetsområder for flom og skred.

Kartlenke som viser anbefaling:

<https://kommunekart.com/klient/hallingdal/?urlid=8d4229f1-4c76-44d9-9729-a1e47efc3302>

Sammendrag – anbefaling vist i tabellform:

Felt	Status	Spesielle hensyn (eks. aktsomhetsområder.)	Anbefaling
H1.2	Reguleringsplan åpner for til sammen 5 hytter. 4 eksisterende hytter, 1 fradelt ubebygd tomt.	Ubebygd tomt er registrert som dyrkbar jord	Videreføre bebyggelsesområde for fritidsbebyggelse i KPA. En fradelt tomt kan bebygges
H1.3	Reguleringsplan åpner for til sammen 3 hytter. 2 eksisterende hytter, 1 fradelt ubebygd tomt.	Myr Ubebygd tomt ligger innenfor aktsomhetsområde for flom	Videreføre bebyggelsesområde for fritidsbebyggelse i KPA. En fradelt tomt kan bebygges.
H1.4	Reguleringsplan åpner for sammen 12 hytter. 10 eksisterende hytter, 4 fradelte ubebygde tomter.	Det er 4 ubebygde fradelte tomter, det er 2 flere tomter enn reguleringsplanen åpner for.	Videreføre bebyggelsesområde for fritidsbebyggelse i KPA. Fire fradelte tomter kan bebygges.
H1.7	Reguleringsplan åpner for til sammen 2 hytter. 2 eksisterende hytter, 2 fradelte ubebygde tomter.	Det er 2 ubebygde, fradelte tomter, det er 2 flere tomter enn reguleringsplanen åpner for. Brattere enn 1:3 på hele den ene ubebygde tomta.	Tomtene 66/66 (bebygd) og 66/63 (ubebygd) legges inn som bebyggelsesområde for fritidsbebyggelse i KPA. En fradelt tomt kan bebygges.
H3.4	Reguleringsplan åpner for til sammen 3 hytter. 2 eksisterende hytter, 1 fradelt ubebygd tomt.	Ubebygd tomt er innenfor aktsomhetsområde for snøskred.	Felt 3.4 legges inn som byggeområde for fritidsbebyggelse i KPA. En fradelt tomt kan bebygges.
H5.4	Reguleringsplan åpner for til sammen 3 hytter. Ingen eksisterende hytter, ingen fradelte tomter.	Sammenhengende LNF-område	Felt H5.4 videreføres som LNF
H5.5	Reguleringsplan åpner for til sammen 4 hytter. 2 eksisterende hytter, ingen fradelte ubebygde tomter.	Aktsomhetsområde for jord- og flomskred Aktsomhetsområde for snøskred Brattere enn 1:3 Dyrka mark	Felt H5.5 endres fra LNF-SF til LNF
H6.1	Reguleringsplan åpner for til sammen 3 hytter. Ingen eksisterende hytter, 3 fradelte ubebygde tomter.	Noe dyrkbar jord	Videreføres som byggeområde for fritidsbebyggelse i KPA. Tre fradelte tomter kan bebygges
H7.3	Reguleringsplan åpner for til sammen 6 hytter. 5 eksisterende hytter, 1 fradelt ubebygd tomt.	Aktsomhetsområde for snøskred Aktsomhetsområde for flom	Felt H7.3 legges inn som byggeområde for fritidsbebyggelse i KPA. En fradelt tomt kan bebygges.

H9.3	Reguleringsplan åpner for til sammen 5 hytter. 1 eksisterende hytte, ingen fradelte ubebygde tomter.	Aktsomhetsområde for snøskred Bratthet	Felt H9.3 legges inn som byggeområde for fritidsbebyggelse i KPA med bestemmelse om at det tillates inntil 4 fritidsboliger.
H9.5	Reguleringsplan åpner for til sammen 6 hytter. 5 eksisterende hytter, 1 fradelt ubebygd tomt.	Aktsomhetsområde for snøskred Aktsomhetsområde for flom Innenfor 100m fra stølsvoll	Felt H9.5 legges inn som byggeområde for fritidsbebyggelse i KPA. En fradelt tomt kan bebygges.
H9.6	Reguleringsplan åpner for til sammen 6 hytter. 4 eksisterende hytter, ingen fradelte ubebygde tomter.		Felt H9.6 legges inn som byggeområde for fritidsbebyggelse i KPA med bestemmelse om at det tillates inntil 2 fritidsboliger.

Lys grå farge – videreføre bebyggelsesområde. Mørk grå farge – arealformål endres til bebyggelsesområde for fritidsbebyggelse. Gul farge – videreføre eller endre arealformål til LNF.