



Hol kommune

Arkivsaksnr.: 2021/2442-97  
Saksbehandler: Ingrid Olsen  
Tormodsgard

## Revisjon av kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Geilo - arealpolitikk for varme og kalde senger i Hol kommune

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
38/22	Kommuneplanutvalget	24.08.2022

### Rådmannens innstilling

Iht. vedtak i KS-sak 5/14 ber kommuneplanutvalget administrasjonen innarbeide hovedføringene fra prinsippvedtaket om varme og kalde senger, KS-sak 5/14, i forslag til revidert arealdel, med unntak av punkt 3 i prinsippvedtaket som omtaler eksisterende turistbedrifter utenfor kjerneområdene for turistbedrift og fritidsformål tilrettelagt for utleie. Bakgrunnen for dette er at kommuneplanutvalget vurderer at det ikke er hensiktsmessig å stille krav til at disse eksisterende bedriftene skal være bundet til «fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie», men at en endring av formål må vurderes i hver enkelt reguleringsplan eller på kommuneplannivå for de områdene uten reguleringsplan.

For «fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie» skal retningslinjene vedtatt i KS-sak 29/14 legges til grunn.

### Kommuneplanutvalget har behandla sak 38/2022 i møte den 24.08.2022

#### Behandling

Runar Tufto (Sp) ba om gruppemøte. Møte ble hevet kl 12:30. Møte ble satt igjen kl 12:35.

Forslag fremmet av Martin Grøslandsbråten (Sp):

Saken utsettes. Frem til neste møte i KPU bes Rådmannen fremlegge informasjon om følgende:

- Hvordan har prinsippvedtaket KS 5/14 bidratt til antallet varme og kalde senger i Hol kommune (Hvor mange varme/kalde senger hadde kommunen i 2014 og hvor mange har vi i dag?)
- I vedtakets punkt 10 står det: "Kommunestyret ber rådmannen utrede mulighetene for å gi «varme senger» bedre kommunale rammebetingelser enn fritidsenheter. Formålet skal være å gi «varme senger» bedre forutsetninger for drift." Er dette utført?

- Politikerne har over lenger tid etterspurt å få denne saken til behandling. Rådmannen har da vist til at en venter på en avklaring fra KS ang prinsipp/spørsmål fra Hemsedal kommune som har vært relevant for oss. Er dette avklart og hva er avklaringen?"

#### **Votering:**

Utsetningsforslag fremmet av Martin Grøslandsbråten (Sp) falt 3 mot 4 (2 Ap og 2 H)  
Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt

#### **Vedtak**

Iht. vedtak i KS-sak 5/14 ber kommuneplanutvalget administrasjonen innarbeide hovedføringene fra prinsippvedtaket om varme og kalde senger, KS-sak 5/14, i forslag til revidert arealdel, med unntak av punkt 3 i prinsippvedtaket som omtaler eksisterende turistbedrifter utenfor kjerneområdene for turistbedrift og fritidsformål tilrettelagt for utleie. Bakgrunnen for dette er at kommuneplanutvalget vurderer at det ikke er hensiktsmessig å stille krav til at disse eksisterende bedriftene skal være bundet til «fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie», men at en endring av formål må vurderes i hver enkelt reguleringsplan eller på kommuneplannivå for de områdene uten reguleringsplan.

For «fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie» skal retningslinjene vedtatt i KS-sak 29/14 legges til grunn.

## Saken avgjøres av

Kommuneplanutvalget

## Innholdsfortegnelse

Revisjon av kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Geilo - arealpolitikk for varme og kalde senger i Hol kommune .....	1
Rådmannens innstilling.....	1
Iht. vedtak i KS-sak 5/14 ber kommuneplanutvalget administrasjonen innarbeide hovedføringene fra prinsippvedtaket om varme og kalde senger, KS-sak 5/14, i forslag til revidert arealdel, med unntak av punkt 3 i prinsippvedtaket som omtaler eksisterende turistbedrifter utenfor kjerneområdene for turistbedrift og fritidsformål tilrettelagt for utleie. Bakgrunnen for dette er at kommuneplanutvalget vurderer at det ikke er hensiktsmessig å stille krav til at disse eksisterende bedriftene skal være bundet til «fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie», men at en endring av formål må vurderes i hver enkelt reguleringsplan eller på kommuneplannivå for de områdene uten reguleringsplan.....	2
Saksopplysninger .....	4
Definisjoner av viktige begreper .....	4
Prinsippsak – Arealpolitikk for «varme og kalde senger» KS-sak 5/14 .....	6
Retningslinjer for fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie KS-sak 29/14.....	6
Kjerneområder for turistbedrift og fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie .....	7
Forhold til gjeldende lovverk og overordnet plan .....	10
Etablering av et sentralt bookingsystem .....	12
Betydning for næringsliv og tilflytting .....	13
Vurdering og rådmannens anbefaling .....	14

## Vedlegg

- 1 Saksutskrift - Prinsippsak K-5\_14
- 2 Saksutskrift - Retningslinjer K-29\_14
- 3 kartavgrensning-kjerneomrade-turisme-og-kdp-geilo-a4-1-20-000

- 4 Arealpolitikk for kalde og varme senger - Sluttrapport
- 5 sluttrapport ABC
- 6 Menon Economics 2022 Rapport - Analyse av næringslivet i Hol
- 7 Menon Economics 2022 Økonomisk analyse av reiselivet i Hol

## Saksopplysninger

I møte 26.03.2014, sak 5/14, vedtok kommunestyret nye prinsipper for arealpolitikken i Hol kommune, omtalt som prinsippsak for varme og kalde senger. Prinsippssaken var basert på blant annet rapport om varme og kalde senger utarbeidet av Asplan Viak, datert 11.06.2013 (vedlagt). I prinsippssaken ble det vedtatt et kjerneområde for turistbedrift sentralt på Geilo, og nye soner for «fritidsformål tilrettelagt for utleie». I kjerneområdet på Geilo var hovedmålet at eksisterende næringsarealer til turistbedrift skulle opprettholdes og utvikles med langsiktige mål. Det ble videre åpnet for at eksisterende turistbedrifter innenfor kjerneområdet skulle kunne omregulere 15 % av eksisterende BRA til «fritidsformål tilrettelagt for utleie», for å gi bedriftene bedre rammebetingelser for videre utvikling.

Et annet hovedgrep i kommunestyrets vedtak var å følge rapportens anbefaling om å åpne for en ny type bebyggelse i kommunen omtalt som «fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie». I soner med «fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie» ble det åpnet for at reiselivsområder og regulerte næringsarealet til turistbedrift kunne omreguleres til «fritidsformål tilrettelagt for utleie», for å kunne frigjøre en del områder/bebyggelse som var regulert til/avsatt til turistformål/utleieformål til en mer frivillig utleievirksomhet. «Fritidsformål tilrettelagt for utleie» som formål må forstås som et fritidsformål, uten utleieplikt, men tilrettelagt for utleie ved at de fremstår som utleieenheter i størrelse, beliggenhet, fellesareal m.m.

Videre åpnet prinsippvedtaket for at eksisterende turistbedrifter ellers i kommunen gjennom en reguleringsprosess, helt eller delvis, kunne søke om omregulering til «fritidsformål tilrettelagt for utleie».

Punkt 5 i selve prinsippvedtaket, sak 5/14, angir at de nye prinsippene skal innarbeides ved rullering av overordnede planer. Spørsmålet en må stille seg er om prinsippvedtaket fortsatt representerer ønsket arealpolitikk, og om prinsippene skal forankres i overordnet plan når kommuneplanen nå skal revideres. Denne saken fremmes for å få en politisk avklaring og forankring vedrørende tidligere vedtatt arealpolitikk for varme og kalde senger i kommunen. Hensikten er å sette søkelyset på problemstillingene knyttet til "varme og kalde" senger i Hol kommune og gi en anbefaling for videre arbeid.

## Definisjoner av viktige begreper

Begrepene «varme og kalde senger» kommer fra reiselivet, og reiselivets behov for overnattingsenger. Bruken av begrepene kan ikke overføres direkte til planlegging etter plan- og bygningsloven.

### «Varme senger»

De «varme» sengene er senger i hoteller og pensjonater, samt leiligheter og hytter som er gjort tilgjengelig i et utleiemarked, eller det vi vanligvis omtaler som kommersielle senger. Disse sengene er også de sengene som er tilgjengelig for salg gjennom turoperatører, skisentrenes og destinasjonens egne bookingsystemer og andre salgsledd som ønsker å legge trafikk og gjester til

destinasjonen. «Varme senger» er de sengene 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 sengene «kalde» var opprinnelig at bruken styres av eieren, og at de står tomme (kalde) når eieren ikke er der.

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.

#### *Fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie*

Ny arealsone, tidligere undersøkelser har vist at det var et behov for et mer nyansert syn på hvordan en destinasjon skaffer tilveie utleiesenger. For å møte denne utviklingen, ble det gjennom prinsippvedtaket foreslått å innfase en ny arealsonering der det ble åpnet for å bygge fritidsbebyggelse spesielt tilrettelagt for utleie. Disse områdene skal ikke være innenfor eller konkurrere med kjerneområde for turistbedrift, og er helt avgjørende for at dette strategiske grepet skulle ha riktig funksjon på reisemålene. Områdene skal ikke ha samme krav til sentralitet og beliggenhet som kjerneområdene for turistbedrift, men være «andre prioriteringsområder». Disse områdene vil reguleres til fritidsformål etter plan- og bygningsloven.

#### *Salg/tilbakeleie*

Salg/tilbakeleie innebærer at bygg reguleres til turistbedrift, men at private kjøper rom/leiligheter/hytter med avtale om tilbake-leie til bedriften et nærmere spesifisert antall uker i året. En seng i salg/tilbakeleie er pr. definisjon en «varm seng».

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 et konsept som ikke er tilpasset plan- og bygningsloven. Eksempler på dette i kommunen er f. eks Highland og Solli, som har valgt å seksjonere deler av tidligere hotellrom og selge disse til private eiere.

#### *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. Kommersiell destinasjoner har i større grad gjester i ukedagene utover helgene.

#### *Kombinasjonsformål*

I plansammenheng finnes også en del områder i kommunen som er regulert til kombinasjonsformål (fritid/næring), spesielt på Geilo der man ønsket å balansere utviklingen av varme og kalde senger, eksempelvis ved å kreve at arealet i en detaljreguleringsplan skulle være minst 50 % næring. Erfaringene med denne praksisen har vist at det ofte fremstår som utydelig hvilken del av området som skal være fritid og hva som skal være næring, spesielt når bruk er tilsynelatende lik og formål ikke er skilt i ulike etasjer. Ulike formål stiller også ulike krav til blant annet håndtering av støy, brannprosjektering m.m. Dette kan gi en uforutsigbar situasjon for utbyggere og kjøpere, og gjør det vanskelig å følge opp for Hol kommune.

## **Prinsippsak – Arealpolitikk for «varme og kalde senger» KS-sak 5/14**

Følgende ble vedtatt i prinsippaken om varme og kalde senger i kommunen, KS-sak 5/14:

### *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 om at alle enheter skal 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. *Arealsonen 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 om 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 skal innarbeides ved rullering av overordnede planer.*
6. *Endring fra turistformål til fritidsformål kan ikke skje gjennom dispensasjoner, men må fremme 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, jf. pkt. 1d, 2b og 7.*
10. *Kommunestyret ber rådmannen utrede mulighetene for å gi «varme senger» bedre kommunale rammebetingelser enn fritidsenheter. Formålet skal være å gi «varme senger» bedre forutsetninger for drift.*

## **Retningslinjer for fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie KS-sak 29/14**

Kommunestyrets vedtak om prinsippene for varme og kalde senger ga føringer for hvordan Utvalg for plan og utvikling og administrasjonen skulle vurdere og saksbehandle forslag til reguleringsplanen for endring av disse områdene. Som en oppfølging av prinsippvedtaket ble det i

sak 29/14, i KS-møte 28.05.2014, vedtatt retningslinjer for det «nye» formålet fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie (vedlagt). Følgende ble vedtatt:

### **Vedtak**

*Kommunestyret legger følgende mål og retningslinjer til grunn for behandling av reguleringsplaner som fremmes med grunnlag i Kommunestyrets prinsippvedtak saksnr 5/14 om arealpolitikk for «varme og kalde senger»:*

#### Hovedformål

*Det er et hovedformål at fritidsenheter tilrettelagt for utleie i størst mulig grad skal være en del av det kommersielle utleiemarkedet. Dette skal være et hovedmål både for Hol kommune, utbygger/selger og kjøper. Hyttene/leilighetene i disse områdene skal fremstå som utleieenheter, og kjøper skal være inneforstått med rammebetingelsene. Hovedforskjellen fra tradisjonelle utleieenheter er at enhetene kan selges som private fritidsenheter, og at utleie er helt frivillig etter plan- og bygningsloven. (Selger og kjøpet kan inngå privatrettslige avtaler om krav til utleie.)*

*For eksisterende turistbedrifter er det et hovedmål at de skal opprettholde og videreutvikle sin kommersielle drift. For å styrke bedriftene gis de en mulighet for å omregulere 15 % av BRA til «fritidsformål tilrettelagt for utleie». Punktene under gjelder også for disse 15 %.*

#### Retningslinjer

1. Formålet i reguleringsplanen for «fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie» skal ha sosikode 1120 (underkode 1122 konsentrert fritidshusbebyggelse eller 1123 fritidsbebyggelse blokk).
2. Det skal fremgå av reguleringsbestemmelsene at fritidsenheten skal være tilrettelagt for utleie.
3. Bygningen kan reguleres til 100 % fritidsformål/selveierleiligheter.
4. Utleie av enhetene er frivillig, og det kan ikke settes noen utleieplikt av kommunen. Utbygger/selger kan inngå privatrettslige avtaler om utleieplikt/tilbakeleie med kjøper.
5. Enhetene bør tilknyttes en booking- og serviceløsning.
6. Enhetene skal være tilpasset selvhushold, og skal være av en slik størrelse at de henvender seg til en bred målgruppe med tanke på både salg og kommersiell utleie.
7. Byggeområdene deles inn i felt for fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie.
8. For feltene skal det innarbeides følgende:
  - a. Utnyttelsesgraden for feltene angis i %BYA. Det tillates høyere utnyttelsesgrad enn i tradisjonelle hytteområder.
  - b. Utnyttelsesgraden for enhetene angis i BYA m<sup>2</sup> pr. bygning/enhet.
  - c. Hovedandelen av boenhetene i feltet (minst 80 %) skal ha en størrelse på mellom 30-100 m<sup>2</sup> BRA.
  - d. Enhetene i det enkelte felt skal ha ensartet bebyggelse.
  - e. Utomhusarealene i feltene skal være felles.
9. Det skal legges til rette for ski-inn/ski-ut der det er mulig.
10. Infrastruktur må dimensjoneres for en hyppigere bruk enn tradisjonell fritidsbebyggelse. Dette gjelder blant annet renovasjon, VA, parkering, adkomst til stier og løyper.
11. I eksisterende turistbedrifter skal arealer for fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie, så langt det er mulig, ligge samlet i eget bygg eller garasje.

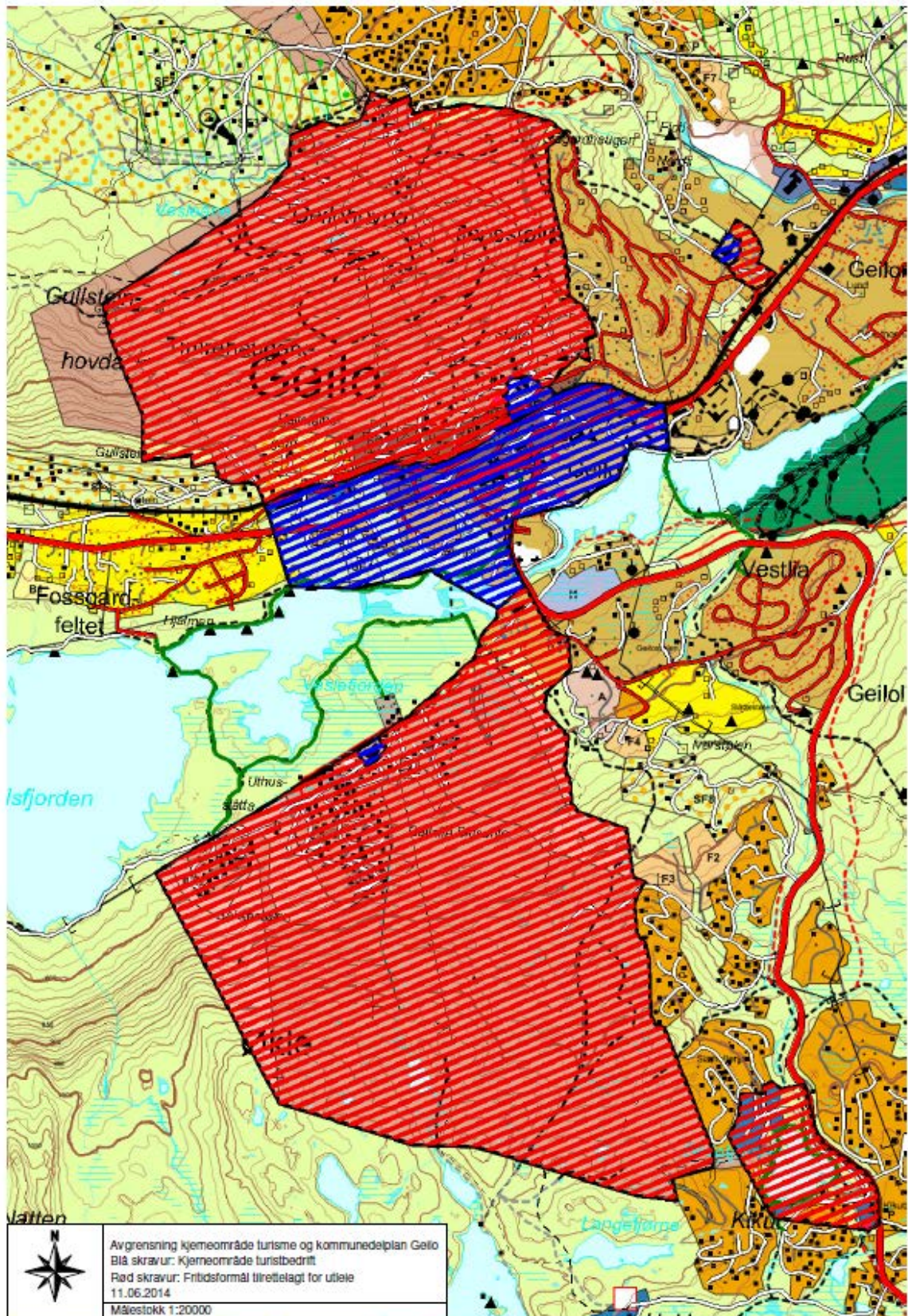
### **Kjerneområder for turistbedrift og fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie**

Prinsippvedtaket fra 2014 legger til grunn en tydelig avgrensning av kjerneområde for turistbedrift og arealsone for fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie. Prinsippvedtaket var en tydeliggjøring av ABC-prinsippene som allerede lå til grunn i overordna planer, samtidig som det ga en mulighet for alternativ utvikling av næringsarealer i B- og C-områdene.

Utenfor kjerneområdet for turistbedrift, omtalt som A-område, ligger B-områdene som har tilgang til de samme funksjonene, men med litt større avstand. Dette er områder som en mente egnet seg til utleie, særlig leiligheter/hytter med selvhushold. I disse områdene var det ønskelig å legge til rette for en ny arealsone med «fritidsbebyggelse for utleie», som innebærer fritidsbebyggelse til et privat marked, som er tilrettelagt for utleie ved at de fremstår som utleieenheter i størrelse, beliggenhet og utseende.

Kartet under viser de ulike sonene etter prinsippvedtaket fra 2014:





Figur 1 Avgrensning kjerneområder. Blå skravur – kjerneområde for turistbedrift. Rød skravur – kjerneområde for fritid tilrettelagt for utleie

Blå skravur markerer kjerneområde for turistbedrift, og omfatter store deler av de sentrale områdene på Geilo, samt Vestlia Resort og Bardøla. Det ble i prinsippetvedtaket åpnet for at eksisterende turistbedrifter innenfor kjerneområde for turistbedrift, med utgangspunkt i

reguleringsplan, kan omregulere 15 % BRA til fritidsformål tilrettelagt for utleie. Dette ble gjort for å åpne for at eksisterende turistbedrifter kunne frigjøre kapital til reinvesteringer i egen virksomhet, og gi større fleksibilitet og økonomi til å tilpasse bedriften til markedet.

Rød skravur viser arealsone for fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie. En av konsekvensene av prinsippvedtaket var at eksisterende turistbedrifter eller næringsarealer innenfor denne sonen ville kunne omreguleres til fritidsformål tilrettelagt for utleie. Dette fører til en reduksjon i «varme» senger, men i tråd med anbefalingene fra rapporten prinsippvedtaket bygger på, ble dette allikevel vurdert å være riktig i et langsiktig perspektiv. Arealsonen har 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 presiseres at utleie er frivillig, men det må også legges til grunn en felles forståelse om at dette er tilrettelagte utleieområder hvor det er ønskelig med «varme senger».

Det er siden prinsippvedtaket fremmet flere reguleringsplaner/reguleringsendringer som endrer formålet fra turistbedrift/næring til fritidsformål tilrettelagt for utleie i tråd med prinsippvedtaket. Eksempler på dette er Geilo Panorama og Kikut fjellstue. Videre er det også vedtatt en områdeplan for Vestlia, hvor de nye utbyggingsområdene i all hovedsak er regulert til fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie, med unntak av Vestlia Resort, som ligger innenfor kjerneområde for turistbedrift, jf. kartskisse over. Gjennom vedtakelse av områdeplanen fikk blant annet Geilolia hyttetun endret formål fra næring til fritid tilrettelagt for utleie.

Den nye tilnærmingen skulle innebære et skarpere skille mellom fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie og fritidsbebyggelse som kun er forutsatt å være i privat bruk, og reflekterte en utvikling der skillet mellom de kommersielle varme sengene og private senger var endret.

### **Forhold til gjeldende lovverk og overordnet plan**

Plan- og bygningsloven bruker ikke begrepene «varme og kalde senger». Senger i bygg regulert til turistformål blir i dag betraktet som «varme» senger. Plan- og bygningsloven regulerer ikke hvem som eier sengene, eller om det er belegg i dem, men forutsetter at bruken er i tråd med arealformålet.

I plan- og bygningslovsammenheng fastsetter kommunestyret gjennom rettslig bindende arealplaner om arealer og leiligheter eller hytter er turistbedrift (næring) eller ikke. Dersom senger skal være som del av turistbedrift må formålet være avsatt til fritids- og turistformål i kommuneplanens arealdel etter plan- og bygningslov av 2008. I diskusjonen om varme og kalde senger, forholder man seg i hovedsak til en todeling av formål, næringsformål og fritidsformål.

Fritids- og turistformål	1170	Eksisterende
		Nytt/planlagt

*Figur 2 Formål som angir turistbedrift i kommuneplanens arealdel eller komunedelplan etter pbl. Nasjonal produktspesifikasjon tegneregeler versjon 20121023*

I en områderegulering eller detaljregulering må formålene være vist som i figur under dersom senger skal være en del av turistbedrift (næring).

Hotellovernatting	1320		Hotell
Beverthning	1330		Beverthning
Fritids- og turistformål	1170		Fritid/Turistformål
Utielehytter	1171		Utielehytter
Fornøyelsespark	1172		Fornøyelsespark
Campingplass	1173		Campingplass

Figur 3 Formål som angir turistbedrift i områderegulering eller detaljregulering etter plan- og bygningsloven. Nasjonal produktspesifikasjon tegneregler versjon 20121023.

I den gamle plan- og bygningsloven, som mange gjeldende reguleringsplaner fortsatt er utarbeidet etter, er turistformål definert som *Herberge og beverthning*.

Senger som ligger i bygg regulert til turistformål (næring) etter plan- og bygningsloven blir betraktet som «varme» senger. «Kalde» senger ligger i bygg i områder avsatt til fritidsbebyggelse, enten det er på kommuneplan- eller detaljreguleringsnivå.



Figur 4 Figuren viser hvordan turistbedrifter og senger i salg-tilbakeleie inngår i arealformål etter plan- og bygningsloven og kobles til begrepene om varme og kalde senger (Arealpolitikk for "varme og kalde" senger på reisemål, sluttrapport 04.06.2013 Asplan Viak)

### **Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030**

I kommuneplanens samfunnsdel er det uttalt mål å styrke de eksisterende næringer i kommunen og bidra til utvikling og nyskaping i støttenæringer. Et av strategiene for å nå dette målet er at Hol kommune skal videreføre arealpolitikk for varme og kalde senger som bærende prinsipp for forvaltning av næringsareal.

### **Kommuneplanens arealdel**

Kommuneplanens arealdel angir områder avsatt til fritids- og turistformål flere steder i kommunen med tilhørende bestemmelser:

## 2.4 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL

Områdene skal brukes til kommersielle fritids- og turistformål, herunder utleiehytter og leiligheter for utleie. Omfang av private fritidsboliger kan vurderes som en %-vis utbygging ved utarbeiding av reguleringsplan.

I område for camping (103) kan det føres opp bygninger og anlegg som er nødvendige for drift av campingplasser, som servicebygg, utleieenheter, teltplasser, leikeplasser, vann- og avløpsanlegg m.v.

For Haugastøl stasjonsområde (inkl. område 18) skal det utarbeides reguleringsplan. Reguleringsplanen skal ivareta Jernbaneverkets krav til sikkerhet, samt sikre trygg og sikker ferdsel i området.

### Kommunedelplan for Geilo

Kommunedelplan for Geilo sine retningslinjer angir noen hovedprinsipper for forvaltning av «arealkapitalen», og deler områder innenfor kommunedelplanens avgrensing inne i A-, B- og C-områder (s. 45).

#### Hovedprinsipper for forvaltning av "arealkapitalen":

Områdeinndeling	Kjenneteikn	Funksjonar	Arealbruksformål	Plan og -gjennomføring
<b>A-område</b> - Geilo sentrum - Reiselivsområde - Turistområde - Utviklingsareal - Samanhengande grøntområde	Høge krav til staden si eignaheit og tilgjenge/sentralitet Lav tilpassingsevne	<b>Teknisk:</b> hotell, leilegheiter og attraksjonar som føreset sentralitet <b>Grønt:</b> alpinområde, urbaniserte grøntstrukturar og større samanhengande grøntområde som er av verdi for reisemålet si attraksjonskraft	Ferdig utbygd bør minimum 70 % av BRA innanfor utbyggingsområde vere utvikla og brukt til såkalla næringsformål. Samanhengande grøntområde skal sikrast med særskilt arealbruksformål	Føreset felles områdeplan som klargjer lokalisering av infrastruktur, funksjonar og fordeling av sokalla næringsformål. Organisering for sikring av gjennomføring av felles terskelinvesteringar.
<b>B-område</b> - Skurdalsåsen - Havsdalen	Middels krav til staden si eignaheit/sentralitet. Gode moglegheiter for tilpassing	<b>Teknisk:</b> turist- og fritidsleilegheiter, fritidsbygg, attraksjonar <b>Grønt:</b> stiar og løyper	Ferdig utbygd er målet at opp mot 40 % av BRA vert utvikla og brukt til såkalla næringsformål	Områdeplan, medan gjennomføring av terskelinvesteringar blir sikra gjennom bruk av rekkjefølgjeføresegner og evt. utbyggingsavtale
<b>C-område</b> Areal som ikkje er A- og B-område	Låge krav til lokaliseringsstaden si eignaheit og/eller tilgjenge/sentralitet. Høg tilpassingsevne	<b>Teknisk:</b> Fritidsbygg, Landbruk Pluss og mindre aktivitetsanlegg <b>Grønt:</b> stiar og løyper	Ikkje spesielle krav, men blir vurdert i dei konkrete sakene	Regulering, medan gjennomføring av terskelinvesteringar blir sikra gjennom bruk av rekkjefølgjeføresegner og evt. utbyggingsavtale

Fordelinga mellom næring og fritidsareal skal gå fram av godkjent reguleringsplan. For å sikre at kommersielle "varme" senger ikkje blir selt ut som private hytter (fritidsbygg/fritidseiningar), skal alle nye utleigebygg/-einingar regulerast til turistanlegg i reguleringsplan. Private hytter/fritidseiningar skal regulerast som fritidsbebyggelse.

### Etablering av et sentralt bookingsystem

En forutsetning for at prinsippene skulle fungere i praksis var at det skulle etableres en sentral bookingfunksjon, slik at de varme sengene kunne bli tilgjengelig i markedet - enten dette gjaldt

utleie av hotellrom, fritidsbolig eller salg/tilbakeleie. Som et resultat av dette ble Geilo Booking etablert i 2018. Selskapet er eid av Geilogruppen AS og Geilo Holding AS.

Geilo Booking har i dialog med kommunen forklart at de er i gang med å få inn flere utleieenheter på helårsbasis, og at det arbeides for å få i stand enklere bookingløsninger. Et grep for å styrke bookingselskapet var sammenslåingen av Geilo Booking og Geilo 365 i 2020. Etter sammenslåing har det ifølge Geilo Booking blitt lettere å booke og samarbeide om markedsføring av destinasjonen. Enkelte aktører har økt omsetningen, og helårsproduktene har blitt mer synlige ved at turoperatører får øynene opp for Geilo-sommer. De fleste overnattingsvirksomhetene i kommunen tilbyr bookbare senger gjennom nettsiden Geilo.com, hvilket ble lansert nylig. Nettsiden har per i dag fire private enheter, og målet er å få inn flere av disse i kommende år og ta opp konkurransen med aktører som AirBnB og Finn.no.

Fokuset til Geilo Booking er skinære senger - det er der etterspørselen ligger. Det er stort sett bra pågang på de varme sengene hele året. Mai, oktober, november og deler av juni er månedene med minst pågang. Geilo Booking ønsker mer av den individuelle gjesten, og ønsker turister som legger igjen mest mulig i destinasjonen.

Ifølge Geilo Booking er det per i dag ikke nok ressurser til å få inn flere private hytter og leiligheter, da dette er avhengig av et etablert marked. Å ha på plass et marked vil sikre økt trafikk og skape mer etterspørsel etter flere senger. For stor kapasitet i forhold til etterspørselen kan lede til en negativ spiral der inntektene ikke dekker vedlikeholdskostnadene, og kvalitet og attraktivitet taper seg over tid (økonomiske ringvirkninger av reiselivet i Hol, Menon 2022).

Samtidig kan det sies at Geilo Booking fungerer godt, da alle enheter i systemet er tilgjengelige for booking. Slik er det ikke bestandig ved andre destinasjoner. Samtidig er det et stort potensial til vekst ved å få inn flere private hytter og leiligheter/næringsseksjoner. Utfordringen er å få tak i ressurser innen salg og markedsføring - gjerne ved å ha en egen salgs- og markedsavdeling. Geilo Booking er samtidig tydelige på at støtten fra kommunen er avgjørende og gir en svært positiv effekt.

### **Betydning for næringsliv og tilflytting**

Hol er én av landets største hyttekommuner med 5700 fritidsboliger i 2021. I 2019 var det 1,5 millioner gjestedøgn i kommunen. Beregninger i rapporten «Økonomisk analyse av reiselivet i Hol», som er bestilt av Visit Geilo, tilsier at fritidsboligene skaper 950 000 gjestedøgn fra besøkende til kommunen. Ifølge rapporten er det videre beregnet at tilreisende i Hol la igjen nærmere 1,1 milliarder kroner i kommunen i 2019.

Kommuneplanens samfunnsdel viser til overordnet mål om 5000 innbyggere innen 2030. En viktig faktor for å få til dette er å legge til rette for flere arbeidsplasser på helårsbasis. Å ha flest mulig varme senger i sentrale områder kan i sin tur gi næringslivet mer forutsigbarhet og flere ben å stå på, hvilket i sin tur kan generere flere arbeidsplasser på helårsbasis. Hol kommunes avhengighet av reiselivet og sårbarheten det medfører ble spesielt synlig da reiserestriksjonene rammet reiselivet hardt. Menon Economics vurderer samtidig reiselivet i Hol som relativt robust. Dette skyldes god balanse mellom gjestedøgn i fritidsboliger og ved kommersielle overnattingssteder, hvilket reduserer risikoen forbundet med makroøkonomiske konjunkturer og andre kriser. Bruk av fritidsboliger og tilhørende forbruk er stabilt over tid og blir som et sikkerhetsnett for serveringssteder, opplevelsesaktører og varehandelen hvis annen turisme uteblir.

Selv om fritidsboligbesøkende allerede bidrar til en stor andel av næringslivets verdiskaping i kommunen, tror Menon Economics at det kan være mulig øke omsetningen fra denne gruppen tilreisende. I næringsanalysen trekkes det frem at Hol kommune bør jobbe aktivt for å få hyttebeboerne til å tilbringe flere dager i fritidsboligene. I dette ligger også muligheten for å

videreutvikle ettermarkedet for fritidsboligturistene for å øke forbruket fra besøkende på eksisterende næringer.

### **Vurdering og rådmannens anbefaling**

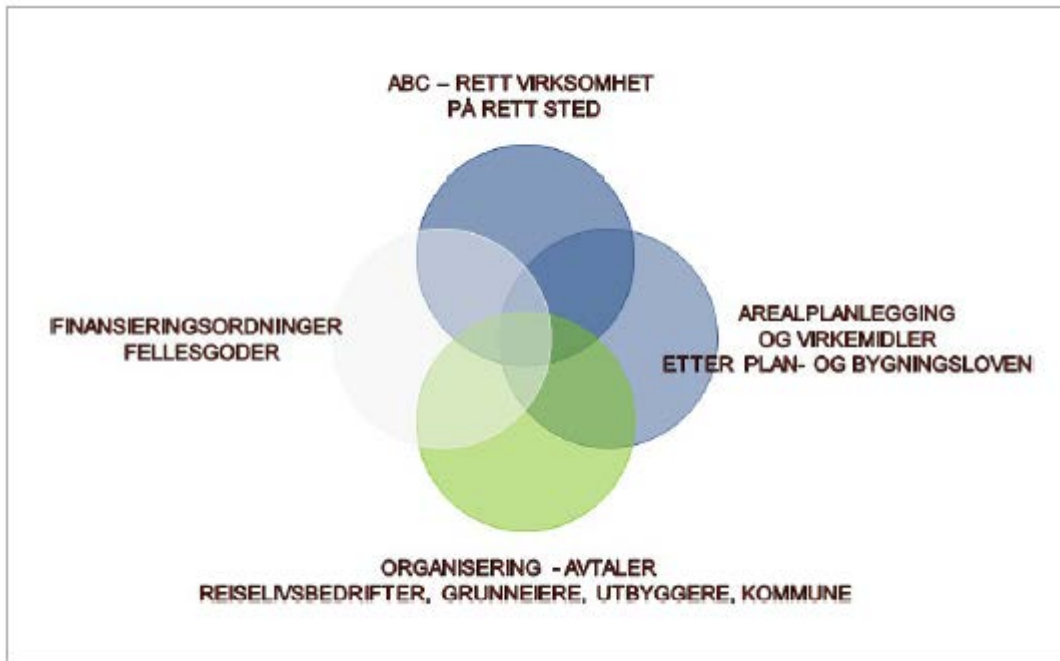
Det følger av prinsippvedtakets pkt. 5 at de nye prinsippene som ble vedtatt i 2014 skal innarbeides ved rullering av overordna planer. Det er viktig at Hol kommune i arbeidet med revideringen av arealdelen er tydelige på hva slags arealpolitikk som er ønskelig, og i hvilken grad det er reiselivsdestinasjon eller hyttekommune man ønsker å være. Store deler av kommunen er i dag i stor grad hyttelandsbyer uten vesentlig aktivitetstilbud, servicefunksjoner m.m., og hvor det er bruk av private hytter som er hovedbruken. Eksempler på dette er Haugastøl, Skurdalsåsen og Holsåsen. Administrasjonen vil også vise til at det er uttalt mål i kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt i 2018, å styrke de eksisterende næringene i kommunen og bidra til utvikling og nyskaping i støttenæringer. En av strategiene for å nå dette målet er, ifølge samfunnsdelen, å videreføre arealpolitikk for varme og kalde senger som bærende prinsipp for forvaltning av næringsarealer.

Som planmyndighet legger Hol kommune premisser for fremtidig arealbruk. Når markedet er i endring, blir også kommunen som planmyndighet utfordret til å tilpasse eller endre arealpolitikken slik at næringsinteressene sine behov blir tilfredsstilt. Helt konkret hvor de «varme» områdene skal være, om de skal omdisponeres osv. må avklares gjennom formelle planprosesser, enten ved revisjon av kommuneplanens arealdel eller gjennom konkrete reguleringsprosesser. Kommunen har likevel, ved behandlingen av prinsippvedtaket om varme og kalde senger, tatt stilling til hvilke områder som anses som kjerneområde for turistbedrift i kommunen og hvilke områder det skal kunne tillates fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie. Dette er områder kommunen har vurdert som viktige områder for å sikre en god utvikling som reiselivsdestinasjon i et langsiktig perspektiv.

Viktigheten av å legge en forutsigbar og langsiktig strategi for disse områdene er viktig for kommunens fremtidige posisjon som destinasjon i konkurranse med andre destinasjoner, og det må derfor vurderes om prinsippene for varme og kalde senger skal innarbeides i forbindelse med revideringen av kommuneplanens arealdel slik vedtaket fra 2014 tilsier, eller om det er behov for endringer i de langsiktige arealstrategiene. Det bes derfor om at kommuneplanutvalget tar stilling til dette. Under følger rådmannens vurdering og anbefaling for det videre arbeidet med varme og kalde senger i kommunen.

### **Kjerneområde for turistbedrift**

Avsetting av kjerneområder for turistbedrifter er ikke noe nytt i Hol kommune, da gjeldende kommunedelplanen for Geilo legger ABC-prinsippene til grunn for sin arealsondering. En ABC-analyse gir en klassifisering av arealer innenfor reisemålet i forhold til hvor viktige de er for reisemålet attraksjonskraft, det vil si det som gjøre reisemålet attraktivt for gjestene. Et hovedpoeng er lokalisering av rett virksomhet på rett sted for å videreutvikle reisemålets attraksjonskraft på lang sikt.



Figur 5 Planmodell for fjellturisme utviklet gjennom "Innovativ fjellturisme". Rett bruk av arealer på reisemålene (ABC) inngår som et viktig element i planmodellen.

Administrasjonen vil presisere at det her er snakk om de langsiktige arealstrategiene for kjerneområdene og Geilo sentrum, og handler ikke om hver enkelt bedrift eller driftsgrunnlaget til den aktuelle bedriften. Rapporten om varme og kalde senger fra 2014 gir et tydelig bilde på hvor viktige de varme sengene er for en kommersiell turistdestinasjon som Hol kommune, og administrasjonen kan ikke se at disse forutsetningene har endret seg siden den gang. Varme senger er etter administrasjonens vurdering avgjørende for destinasjonen. Uten varme senger er hel-uke trafikken ikke mulig, og mangel på varme senger kan ha store konsekvenser for næringen. Tilbud som spisesteder, afterski m.m. er nødvendig for destinasjonen, men kan ikke driftes av hyttefolk på helgetur alene. Lokalisering er viktig, og varme senger bør ligge sentrale i forhold til det gjestene kommer for å oppleve uten bil. Administrasjonen vurderer at det kan bli utfordrende for tjenester og næringsliv å opprettholde drift uten varme senger, og dersom destinasjonen kun baserer seg på helgeturisme og ikke heluke-turisme.

Administrasjonen vurderer det som hensiktsmessig å benytte seg av avgrensningen for kjerneområde for turistbedrift som fulgte prinsippvedtaket i 2014, da denne avgrensningen er vurdert opp flere relevante kriterier som nærhet til alpinområde med ski-inn/ski-out, variert aktivitetstilbud, sentrumsfunksjoner, handelssenter, arrangementer m.m. som gjør områdene velegnet til kommersielt reiseliv. Det er innenfor dette området hovedtyngden av eksisterende turistbedrifter, både med og uten salg-tilbakeleie, i kommunen ligger og disse bør opprettholdes og utvikles i et langsiktig perspektiv.

Innenfor kjerneområdet for turistbedrift er det, gjennom prinsippvedtaket, allerede åpnet for at turistbedrifter kan omregulere 15 % BRA til fritidsformål tilrettelagt for utleie. For områder som omfattes av reguleringsplan for Geilo sentrum, som dekker store deler av kjerneområdet, er det åpnet for at 30 % BRA kan benyttes til rent fritidsformål. Dette var et tydelig ønske fra politisk hold, da disse utbyggerne har måtte bidra med store utgifter til felles infrastruktur. Utover dette vurderer administrasjonen at det ikke bør legges inn noen videre reduksjon i «varme senger» innenfor kjerneområdet for turistbedrift.

### Fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie

Den nye tilnærmingen som følge av prinsippvedtaket i 2014 skulle innebære et skarpere skille mellom fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie, og fritidsbebyggelse som kun var forutsatt å være i privat bruk. Føringene i prinsippvedtaket reflekterte en utvikling der skillet mellom de kommersielle varme sengene og private senger i utleie var endret. Tanken var at man gjennom innfasingen av formålet fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie, med sine krav til egnethet, skulle legge til rette for utleie av enhetene dersom eier ønsket dette. Selv om utleie innenfor dette området og formålet er frivillig, ble det likevel lagt til grunn en felles forståelse om at dette er tilrettelagte utleieområder hvor det er fra kommunens side var ønskelig med «varme senger».



Figur 6 Figuren viser hvordan turistbedrifter, selger i salg-tilbakeleie og områder tilrettelagt for utleie inngår i arealformål etter pbl, og hvordan dette relaterer seg til prinsippet om "varme og kalde" senger med plangrepet som ble innført ved prinsippvedtaket i 2014, sluttrapport 04.06.2013 Asplan Viak

Det er i dag flere områder innenfor denne avgrensningen hvor det er vedtatt nye reguleringsplaner eller endring av gjeldende reguleringsplaner med formål fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie. Eksempler på dette er Geilo Panorama (endring av plan vedtatt 31.03.22), Kikut fjellstue (endring vedtatt 17.06.2020) og områdeplan for Vestlia reiselivsområde (vedtatt 2.9.2021). En konsekvens av å videreføre denne sonen med fritidsformål tilrettelagt for utleie er at næringsarealer eller turistbedrifter innenfor denne avgrensningen vil kunne endre formål til fritidsformål tilrettelagt for utleie. Det er fremdeles noen områder innenfor denne avgrensningen som i dag er regulert til næring som vil kunne fremme en plan med sikte på fritidsformål tilrettelagt for utleie, slik som f. eks Solli.

Slik administrasjonen tolker de nyere vedtakene for eksempelvis Geilo Panorama, Kikut fjellstue og områdeplan for Vestlia er det fremdeles ønskelig å videreføre denne typen formål for de områdene som ligger innenfor avgrensningen fra 2014. For slike områder er det viktig at det allerede ved oppstart av reguleringsplaner er en dialog mellom planfremmer og kommunen, slik at det er felles forståelse av hva disse områdene skal utvikles til. Dersom det er ønskelig å videreføre dette prinsippet er det viktig at det ved slike reguleringsplaner blir stilt krav til egnethet og at retningslinjene som er vedtatt i KS-sak 29/14 blir vedtatt som juridisk bindende reguleringsbestemmelser.

Administrasjonen har ikke oversikt over i hvilken grad enheter som er omgjort til fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie legges ut på markedet for utleie. Hvordan formålet fungerer i praksis har kommunen lite erfaring med, da det først er i senere tid det har blitt fremmet plansaker som tar sikte på å endre formål til fritidsformål tilrettelagt for utleie. Formålet er i utgangspunktet «kaldt», men gjennom retningslinjer og bestemmelser gjøres det tydelig at



det er tenkt at disse områdene også skal være tilgjengelig for utleie og dermed også bidra til flere «varme» senger. Utleie av disse enhetene er imidlertid ikke noe krav, slik at et mulig scenario også må være at det vil være få eller ingen av disse enhetene som gjøres tilgjengelig på et utleiemarked og slik sett forblir «kalde». Det må likevel antas at muligheten for å gjøre disse enhetene tilgjengelig på utleiemarkedet har økt som følge av at det nå er etablert en bookingsløsning. En bookingsløsning vil også kunne legge til rette for økt utleie av private næringsseksjoner i kjerneområdet for turistbedrift, og flere varme senger på markedet.

#### **Eksisterende turistbedrift utenfor kjerneområdene**

Det ligger flere turistbedrifter, utleiehytter og ubebygde næringsarealer til turistbedrift/utleie også utenfor kjerneområdet for turistbedrift og sonen for fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie. Kriteriene fra ABC-analysen viser at bedrifter med avstand til aktivitetstilbud, alpinområder m.m vil være mindre konkurransedyktige, dersom de ikke har funnet sin helt egen nisje/kundegruppe. Det ble i prinsippvedtaket av 2014 (pkt 3.) derfor åpnet for at eksisterende turistbedrifter utenfor kjerneområdene kunne søke om delvis eller full omregulering til fritidsformål tilrettelagt for utleie. Prinsippvedtaket sier ikke noe om ubebygde arealer for fritids- og turistformål ellers i kommunen, hvor det ikke er en eksisterende turistbedrift. Gjeldende arealdel har imidlertid bestemmelser knyttet til formålet som angir at det gjennom reguleringsplan kan vurderes en prosentvis utbygging av private fritidsboliger innenfor dette formålet:

#### **2.4 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL**

Områdene skal brukes til kommersielle fritids- og turistformål, herunder utleiehytter og leiligheter for utleie. Omfang av private fritidsboliger kan vurderes som en %-vis utbygging ved utarbeiding av reguleringsplan.

I område for camping (103) kan det føres opp bygninger og anlegg som er nødvendige for drift av campingplasser, som servicebygg, utleieenheter, teltplasser, leikeplasser, vann- og avløpsanlegg m.v.

For Haugastøl stasjonsområde (inkl. område 18) skal det utarbeides reguleringsplan. Reguleringsplanen skal ivareta Jernbaneverkets krav til sikkerhet, samt sikre trygg og sikker ferdsel i området.

Dersom man ønsker å videreføre denne muligheten for områder som i kommuneplanens arealdel i dag er ubebygde avsatte arealer til fritids- og turistformål, må disse områdene reguleres med kombinert formål. Gjennom prinsippvedtaket vurderte kommunen at det ikke lenger er hensiktsmessig å kreve at eksisterende turistbedrifter utenfor kjerneområdene skulle opprettholdes som turistbedrift/næringsareal, og åpnet derfor for at eksisterende turistbedrifter kunne søke omregulering til fritid tilrettelagt for utleie. Samtidig setter føringene i prinsippvedtaket og senere retningslinjer for fritid tilrettelagt for utleie, krav til egnethet gjennom f.eks størrelse, type bygninger, fellesareal osv, da et grunnleggende poeng er at enhetene skal fremstå som utleieenheter. Rådmannen stiller spørsmål ved om det fremdeles er hensiktsmessig å kreve at eksisterende turistbedrifter ellers i kommunen skal være bundet til føringen for fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie, med krav til f. eks enhetsstørrelse, uteareal m.m. Der hvor kommuneplanen er gjeldende plangrunnlag for disse eksisterende turistbedriftene, åpner gjeldende bestemmelser for at man gjennom en reguleringsplan kan vurdere en %-vis utbygging av private fritidsenheter. Der hvor eksisterende turistbedrifter er regulert i en gjeldende reguleringsplan, vil en avklaring av formål uansett måtte komme gjennom en reguleringsplanprosess, hvor kommunen kan ta konkret stilling til om det er ønskelig å holde på næringsformålet, eller om det skal tillates en omregulering til f. eks rent fritidsformål med bakgrunn i avstand til aktivitetstilbud, servicefunksjoner m.m.

Rådmannen vurderer derfor at det ikke er behov for å videreføre føringene fra prinsippvedtaket for eksisterende turistbedrifter utenfor kjerneområdet. Rådmannens vurdering er at eventuelle endringer i formål for eksisterende turistbedrifter og avsatte områder for fritids- og turistformål ellers i kommunen, må gjøres konkret i hver enkelt sak gjennom en planprosess.

### **Oppfølging av kommunens arealpolitikk**

Denne saken fremmes med hensikt å få politisk avklaring og forankring vedrørende prinsippene for arealpolitikk for varme og kalde senger i kommunen, og er i all hovedsak et spørsmål om de langsiktige strategiene for det som tidligere har blitt definert som kjerneområdet for turistbedrift og sone for fritidsformål tilrettelagt for utleie i kommunen. I hvilken grad Hol kommune skal følge opp bruken av private næringsseksjoner vurderes ikke i denne saken, da det er en omfattende problemstilling som krever at konsekvensene av dette blir tilstrekkelig belyst. Administrasjonen vil imidlertid presisere noen forhold knyttet til oppfølging av formål og bruk knyttet til denne problemstillingen.

En tydelig arealpolitikk setter krav om en langsiktig og konsistent arealpolitikk. Dispensasjoner eller omdisponering i områder som kommunen har definert som kjerneområde for turistbedrift bør derfor ikke tillates. Et viktig forhold ved bygg som i rettslig bindende arealplaner er lagt ut til turistnæring eller fritids- og turistformål er at de faktisk skal brukes til formålet. Er byggenes hovedbruk noe annet, er dette i strid med plan- og bygningsloven og brudd på gjeldende lovverk. Plan- og bygningsloven regulerer imidlertid ikke hvem som eier bygg eller enheter. Loven regulerer heller ikke hvor mange dager det må være belegg i sengene, men sengene må være tilgjengelig for utleie slik arealformålet forutsetter.enger med salg-tilbakeleie har skapt noen utfordringer for kommunen om byggene faktisk brukes i tråd med arealformålet. Bruken berører kommunens rolle som plan- og bygningsmyndighet, og i hvilken grad det skal brukes ressurser på oppfølging. Det er ressurskrevende å følge opp bruken til den enkelte seksjon, og er til nå ikke gjort i stor grad i Hol kommune. Kommunen har heller ikke hjemmel til å nekte seksjonering av turistanlegg, for å hindre at eksempelvis hoteller seksjoneres og at enheter selges til private.

Hol kommune har oversikt over seksjonerte næringsenheter (anslagsvis 917 stk), men er klar over at en del bruk kan være i strid med gjeldende arealplaner da de benyttes til fritidsformål. Årsaker til dette kan både knyttes til utfordringer med å legge enhetene tilgjengelig for utleie for privatpersoner, eller at private ønsker å benytte enhetene til egen fritidsbruk. Det er en 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. Bruk i strid med reguleringsformålet undergraver planverket og dermed også det samfunnsmessige hensynet bak tillatelsen til oppføring av byggene. Mens kommunen har regulert områdene til næring og dermed ønsker en utleievirksomhet i bygningen, ønsker de private eierne frihet til å benytte sine enheter slik de måtte ønske – og i stor grad til privat bruk.

Reglene om ulovlighetsoppfølging er inntatt i plan- og bygningsloven kapittel 32. Plikten kommunen har til å foreta ulovlighetsoppfølging, dersom kommunen blir kjent med et forhold det er rimelig grunn til å anta at er ulovlig, må samtidig ses i sammenheng med hvilke ressurser kommunen har anledning til å bruke på saken. Administrasjonen har vært i dialog med Hemsedal kommune om hvordan oppfølging av slike saker bør gjøres. Hemsedal kommune har tidligere vedtatt at administrasjonen skal følge opp bruken av næringsseksjoner. Dette har imidlertid vist seg å være utfordrende og ressurskrevende, og heller ikke uten prosessrisiko. Kommunen er derfor i stor grad avhengig av at grunneiere, utbyggere og kjøpere av enheter innenfor kjerneområdene for turistnæringene følger opp at det her er snakk om rettslig bindende næringsområder som skal brukes til formålet.

**Rådmannens anbefaling:**

Rådmannen anbefaler at hovedprinsippene i prinsippvedtaket i KS-sak 5/14 og retningslinjene i KS-sak 29/14 innarbeides i kommuneplanens arealdel, med unntak av punkt 3 i prinsippvedtaket som omhandler eksisterende turistbedrifter utenfor kjerneområdet for turistbedrift om områdene for fritidsformål tilrettelagt for utleie. Bakgrunnen for dette er at administrasjonen vurderer at det ikke er hensiktsmessig å stille krav til at disse skal være bundet av retningslinjene som er knyttet til fritidsformål tilrettelagt for utleie. En endring av formål må vurderes i hver enkelt reguleringsplan eller endring av gjeldende plan, eller på kommuneplannivå for de områdene uten reguleringsplan.

Dersom kommuneplanutvalget støtter denne anbefalingen, vil forslag til innarbeidelse foreligge når planforslaget for ny kommuneplan foreligger til 1. gangs behandling.