



Hol kommune

Arkivsaksnr.: 2021/2442-311

Saksbehandler: Helene

Amundsen

## Revisjon av kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Geilo - avsatte, uregulerte areal til fritidsformål i kommuneplanens arealdel

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
6/23	Kommuneplanutvalget	22.02.2023

### Rådmannens innstilling

1. Følgende areal avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplanens arealdel tilbakeføres til LNF på grunn av at de er i strid med overordna føringer og/eller særlige viktige hensyn (markert i rød farge i vedlegg):

- 1b. Berglie, Dagali, 97/4, 98/1, 101/1, 100/1
2. Smettesætre, Dagali, 100/2
3. Dagali skisenter, Perstølen, 97/4, 100/29
4. Hallandslie, Dagali, 99/1
7. Gvøvelie, Dagali, 98/3
- 9b. Gravarhovda, Dagali, 95/1
- 11a. Gravarhovda, Dagali, 95/8, 96/1, 97/4, 99/2, 102/1, 98/1
12. Baklistølen, Dagali, 99/1
13. Ossjøroa, Seterdalen, 102/1
17. Floti, Tuvavegen, 91/3, 91/2, m.fl.
- 19c. Finntoppflatin, Skurdalen, 103/39, m.fl.
22. Aslegarden, Skurdalen, 91/41, 91/17, 91/31
23. Nystølen, Nord-Skurdalen, 90/24, 25 og 26
24. Skurdalsvegen, nordøst for Sveinunggard, 83/31, 32, 33
- 25c. Raneistølen/Oddestølen, Skurdalen, 92/1 m.fl.
26. Nord for Øvre Sveinunggarden, Skurdalen, 83/39
27. Havsdalen, Geilo, 56/1, 63/1
28. Liasetvegen, Kvisla, 54/1
30. Varaldsetvatnet, Holsåsen, 16/17
31. Øystlivegen 21-27, Holsåsen, 11/11, 17/37, 17/35, 17/33, 11/70, 8/5
36. Myljo Langesend, Holsåsen, 4/9, 4/19, 4/18
37. Søre Langesend, Holsåsen, 4/12
38. Kvannehovda, Langesendvegen, Holsåsen, 4/1-2,5
44. Hiegrove, Sisseldalen, 33/9
45. Hiegrove, Sisseldalen, 33/9, 32/15
46. Vest for Grønedalen, Sisseldalen, 25/9, 28/6, 25/9, 38/6, 38/18
48. Urdi, Sisseldalen, 25/16, 38/6

- 49. Urdi, Sisseldalen, 25/16, 25/22-24
- 50. Urdi, Sisseldalen, 28/33, 28/34
- 51. Randevegen, Nybui, Sisseldalen, 40/5,6, 26/2, 23/2
- 52. Haugelistølen, nord for Myrland, 30/12, 32/13
- 53b. Einsetlie, Raggsteindals-vegen, 43/10
- 58. Nyestølen, Urundlia, 40/10, 40/59-60, 68, 70

2. Følgende areal avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplanens arealdel tilbakeføres til LNF grunnet stor arealreserve i kommunen, og/eller for å redusere en bit-for-bit-utbygging av kommunen og/eller andre forhold som framkommer i vedlegg (markert i gul farge i vedlegg):

- 1a. Berglie, Dagali, 97/4, 98/1, 101/1, 100/1
- 5. Hallsætre, Dagali, 96/1
- 6. Hallsætre, Dagali, 94/2
- 8b. Dagalivegen, sørvest for Grostølen, Dagali, 95/15, 96/1, 95/5
- 9a. Gravarhovda, Dagali, 95/1
- 15. Moslåtta, Skurdalen, 86/7, m.fl.
- 16. Tuvavegen, vest for Øvre Tuftestølen, 91/25, 91/24, 91/27
- 18. Fetjastølen, Skurdalen, 97/16
- 19b. Finntoppflatin, Skurdalen, 103/39, m.fl.
- 20. Halvorstølbekken, Skurdalen, 105/3
- 21. Bergastølvegen, Skurdalen, 97/16, m.fl.
- 25b. Raneistølen/Oddestølen, Skurdalen, 92/1 m.fl
- 32. Øyestølvegen, Holsåsen, 11/5, 11/2, 11/67
- 33. Skarsettjødne, Varaldsetvegen 51, Holsåsen, 11/1,11/2, 11/69
- 35. Utvidelse nord for Steinstølen, 11/8
- 39. Larsolastølen, Randevegen, Sisseldalen, 39/3, 33/9, 39/15, 39/17, 38/20
- 40. Randevegen, Sisseldalen, 37/2, 33/9, 39/2, 39/20, 39/21
- 41. Randevegen, Sisseldalen, 39/2, 40/3, 40/69, 40/1-2
- 42. Sisseldalen, 40/1-2, 40/10,
- 43. Sisselstølen, Sisseldalen, 40/28, 39/2, 40/65, 40/28-29
- 54. Myren, Myrland, 43/13
- 55. Utvidelse Vetremyrane /Gardlifekjane, Myrland, 32/13, 38/2

3. Områdene Ustaoset, Haugastøl, Verpestølen vurderes å være sårbare og verdifulle høyfjellsområder med et stort antall eksisterende fritidsboliger. I disse områdene skal det ikke tillates nye enheter eller fradeling av nye tomter, utenom det som ligger godkjent i allerede vedtatte reguleringsplaner. Rådmannen legger fram forslag til hvordan dette innarbeides i plankart og bestemmelser.

### **Kommuneplanutvalget har behandla sak 6/2023 i møte den 22.02.2023**

#### **Behandling**

Forslag fremmet av Sigrid Simensen Ilsøy (Sp):

Pkt 1: disse foreslås tas ut fra listen

- 17. Floti, Tuvavegen, 91/3, 91/2, m.fl.
- 22. Aslegarden, Skurdalen, 91/41, 91/17, 91/31
- 23. Nystølen, Nord-Skurdalen, 90/24, 25 og 26
- 24. Skurdalsvegen, nordøst for Sveinunggarden, 83/31, 32, 33
- 26. Nord for Øvre Sveinunggarden, Skurdalen, 83/39
- 31. Øystlivegen 21-27, Holsåsen, 17/37.

Pkt 2: disse foreslås beholdt i listen  
25b. Raneistølen/Oddestølen, Skurdalen, 92/1 m.fl  
35. Utvidelse nord for Steinstølen, 11/8  
54. Myren, Myrland, 43/13

---

Forslag fremmet av Hanne B. Haatuft (H):

Endrings forslag til punkt 3

3. Områdene Ustaoset, Haugastøl, Verpestølen vurderes å være sårbare og verdifulle høyfjellsområder med et stort antall eksisterende fritidsboliger.

I disse områdene skal det ikke tillates fradeling av nye tomter, utenom det som ligger godkjent i allerede vedtatte reguleringsplaner.

Rådmannen legger frem forslag til hvordan dette innarbeides i plankart og bestemmelser.

---

Hanne B. Haatuft (H) ba om gruppemøte. Møte ble hevet kl 09:42

Møte ble satt igjen kl 10:10

Torstein Seim (Sp) stilte spørsmål om habilitet, da han er grunneier på Holsåsen jfr Fvl § 6. 2. ledd. Han er ikke grunneier i berørte områder.

Torstein Seim (Sp) er ikke inhabil enstemmig i dette tilfelle.

#### **Votering:**

Punkt 1 tas ut fra liste fremmet av Sigrd Simensen Ilsøy (Sp):

17. Floti, Tuvavegen, 91/3, 91/2, m.fl. - vedtatt 7 mot 1 (1V)

22. Aslegarden, Skurdalen, 91/41, 91/17, 91/31 - vedtatt 7 mot 1 (1V)

23. Nystølen, Nord-Skurdalen, 90/24, 25 og 26 - vedtatt 7 mot 1 (1V)

24. Skurdalsvegen, nordøst for Sveinunggard, 83/31, 32, 33 - vedtatt 7 mot 1(1V)

26. Nord for Øvre Sveinunggarden, Skurdalen, 83/39 - vedtatt 7 mot 1 (1V)

31. Øystlivegen 21-27, Holsåsen, 17/37. - enstemmig vedtatt

Rådmannens innstilling i hovedpunkt 1 med vedtatte endringer ble enstemmig vedtatt.

Punkt 2 disse foreslås beholdt i liste fremmet av Sigrd Simensen Ilsøy (Sp):

25b. Raneistølen/Oddestølen, Skurdalen, 92/1 m.fl - 6 mot 2 (2 H)

35. Utvidelse nord for Steinstølen, 11/8 - enstemmig vedtatt

54. Myren, Myrland, 43/13 - enstemmig vedtatt

Rådmannens innstilling i hovedpunkt 2 falt mot endringsforslag fra Sigrd Simensen Ilsøy (Sp) 7 mot 1 (1V)

Hovedpunkt 3 fra rådmannens innstilling mot endret forslag fremmet av Hanne B. Haatuft (H), Hanne B. Haatuft sitt forslag ble vedtatt 6 mot 2 (1V og 1 Sp - Ilsøy)

#### **Vedtak**

1.Følgende areal avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplanens arealdel tilbakeføres til LNF på grunn av at de er i strid med overordna føringer og/eller særlige viktige hensyn (markert i rød farge i vedlegg):

- 1b. Berglie, Dagali, 97/4, 98/1, 101/1, 100/1
- 2. Smettesætre, Dagali, 100/2
- 3. Dagali skisenter, Perstølen, 97/4, 100/29
- 4. Hallandslie, Dagali, 99/1
- 7. Gvøvelie, Dagali, 98/3
- 9b. Gravarhovda, Dagali, 95/1
- 11a. Gravarhovda, Dagali, 95/8, 96/1, 97/4, 99/2, 102/1, 98/1
- 12. Baklistølen, Dagali, 99/1
- 13. Ossjøroa, Seterdalen, 102/1
- 19c. Finntoppflatin, Skurdalen, 103/39, m.fl.
- 25c. Raneistølen/Oddestølen, Skurdalen, 92/1 m.fl
- 27. Havsdalen, Geilo, 56/1, 63/1
- 28. Liasetvegen, Kvisla, 54/1
- 30. Varaldsetvatnet, Holsåsen, 16/17
- 31. Øystlivegen 21-27, Holsåsen, 11/11, 17/35, 17/33, 11/70, 8/5
- 36. Myljo Langesend, Holsåsen, 4/9, 4/19, 4/18
- 37. Søre Langesend, Holsåsen, 4/12
- 38. Kvannehovda, Langesendvegen, Holsåsen, 4/1-2,5
- 44. Hiegrove, Sisseldalen, 33/9
- 45. Hiegrove, Sisseldalen, 33/9, 32/15
- 46. Vest for Grønedalen, Sisseldalen, 25/9, 28/6, 25/9, 38/6, 38/18
- 48. Urdi, Sisseldalen, 25/16, 38/6
- 49. Urdi, Sisseldalen, 25/16, 25/22-24
- 50. Urdi, Sisseldalen, 28/33, 28/34
- 51. Randevegen, Nybui, Sisseldalen, 40/5,6, 26/2, 23/2
- 52. Haugelistølen, nord for Myrland, 30/12, 32/13
- 53b. Einsetlie, Raggsteindals-vegen, 43/10
- 58. Nyestølen, Urundlia, 40/10, 40/59-60, 68, 70

2.Følgende areal avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplanens arealdel tilbakeføres til LNF grunnet stor arealreserve i kommunen, og/eller for å redusere en bit-for-bit-utbygging av kommunen og/eller andre forhold som framkommer i vedlegg (markert i gul farge i vedlegg):

- 25b. Raneistølen/Oddestølen, Skurdalen, 92/1 m.fl
- 35. Utvidelse nord for Steinstølen, 11/8
- 54. Myren, Myrland, 43/13

3. Områdene Ustaoset, Haugastøl, Verpestølen vurderes å være sårbare og verdifulle høyfjellsområder med et stort antall eksisterende fritidsboliger. I disse områdene skal det ikke tillates fradeling av nye tomter, utenom det som ligger godkjent i allerede vedtatte reguleringsplaner. Rådmannen legger frem forslag til hvordan dette innarbeides i plankart og bestemmelser.

## Saken avgjøres av

Kommuneplanutvalget

## Vedlegg

Vedlegg

- 1 Utredning Ubebygde areal avsatt til fritidsbebyggelse
- 2 Tabell uregulert ubebygde areal Dagali
- 3 Tabell uregulert ubebygde areal Skurdalen
- 4 Tabell uregulert ubebygde areal Geilo og Kvisla
- 5 Tabell uregulert ubebygde areal Holsåsen
- 6 Tabell uregulert ubebygde areal Hovsåsen
- 7 Tabell uregulert ubebygde areal Sudndalen Strandavatnet
- 8 Tabell uregulert ubebygde areal Ustaoset Haugastøl

## Dokument i saken

Dokumentjournal i sak 2021/2442

## Saksopplysninger

I revisjonen av kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Geilo er det hensiktsmessig at areal avsatt til ulike arealformål i ny kommuneplanens arealdel gjenspeiler hva som er realistisk utbyggingsbehov i kommunen i neste planperiode. Det er derfor et behov å ta en gjennomgang av avsatt ubebygde areal og vurdere disse mtp. ny kunnskap og nye kriterier knyttet til arealbruk, realiserbarhet, behov, mv. I denne saken vurderes uregulert, ubebygde areal avsatt til fritidsbebyggelse.

Utredning om fritidsboliger (2022) ble lagt fram i politisk møte 21. september 2022 (KPU sak 44/22) og tar for seg status for utvikling av fritidsboliger i kommunen. I sak 44/22 vedtok kommuneplanutvalget:

*«Kommuneplanutvalget tar rådmannens utredning om fritidsbolig til orientering. Utredningen skal legges til grunn for videre arbeid med revisjon av kommuneplanens arealdel, herunder med følgende føringer:*

1. *Det skal ikke avsettes nye areal til fritidsbebyggelse*
2. *Avsatte uregulerte areal til fritidsformål i gjeldende plan vurderes tatt ut*
3. *Konfliktfylte ubebygde regulerte byggeområder i gjeldende plan vurderes tatt ut*
4. *LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse endres til LNF-formål. Det gis bestemmelser for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse.»*

Denne saken omhandler pkt. 2 og gir en vurdering av avsatte uregulerte areal til fritidsformål i gjeldende plan. Rådmannen har vurdert til sammen 3573daa uregulert, ubebygde areal avsatt til fritidsformål i gjeldende kommuneplanens arealdel.

Det ble avholdt et arbeidsmøte i kommuneplanutvalget 25. januar 2023 hvor rådmannens vurdering av disse arealene ble lagt fram og diskutert. Bakgrunnsdokumenter (utredningen og dokumenter med oversikt over areal) ble sendt kommuneplanutvalget på forhånd.

Vedleggene til denne saken er uendret fra dokumentene som ble sendt i forkant av arbeidsmøtet, med unntak av retting av skrivefeil. Videre er det endret vurderingene av disse arealene (endring i parentes):

- Nr. 1 Berglie, Dagali (endring fra 550daa gul farge til 235daa gul farge og 315daa rød farge)
- Nr. 3 Dagali skisenter, Perstølen (ingen endring i samlet vurdering)
- Nr. 9 Gravarhovda, Dagali (endring fra 160daa gul farge til 100daa gul farge og 60daa rød farge)
- Nr. 11 Gravarhovda, Dagali (ingen endring i samlet vurdering)
- Nr. 19 Finntoppflatin, Skurdalen (endring fra 28daa gul farge til 20daa gul farge og 8daa rød farge)
- Nr. 20 Halvorstølbekken, Skurdalen (ingen endring i samlet vurdering)
- Nr. 27 Havsdalen, Geilo (ingen endring i samlet vurdering)
- Nr. 28 Liasetvegen, Kvisla (endring fra grønn farge til rød farge, tilbakeføring til LNF)

Disse er endret grunnet ny tilgjengelig kunnskap fra naturkartlegging av Dagali og deler av Skurdalen. Ny kunnskap har ført til at samlet vurdering av arealene nr. 1, 9, 19 er endret. I tillegg er det lagt til informasjon om bratthet for areal nr. 27 som hadde falt ut av tabellen ved en inkurie. Det er også blitt foretatt en ny vurdering av nr. 28 som er innmarksbeite og vurdering av dette arealet er endret. Detaljer gis i vedleggene.

I vurdering av avsatte ubebygde uregulerte areal til fritidsformål har rådmannen lagt til grunn følgende: grovsilingskriteriene fra planprogrammet til revisjonen av kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Geilo; arealreservene og utbyggingstakt; og en samlet vurdering. Detaljer for hvordan vurderingene er gjort beskrives i utredningen og i vedlegg for hvert område/grend gis detaljer for vurdering av hvert enkelt areal.

Status for eksisterende hytter, fritidsleiligheter og næringsleiligheter blir gitt i utredningen, samt regulert arealreserve av hyttetomter og utbyggingstakt. Kort sammenfattet eksisterende fritidsbebyggelse og næringsleiligheter:

- 6277 eksisterende hytter og stølsbuer (matrikkelen, desember 2022)
- 1107 eksisterende fritidsleiligheter (matrikkelen, januar 2023)
- 1234 eksisterende næringsleiligheter (matrikkelen, januar 2023)

Regulert reserve av ubebygde hyttetomter er 1625 tomter samt 725 daa regulert, udetaljert areal avsatt i vedtatte reguleringsplaner til hyttebebyggelse. Dersom vi legger en utbyggingstakt på 65 hytter per år til grunn, vil denne reserven være tilstrekkelig til utbygging i omtrent 30 år. Det er ingen foreslåtte endringer av denne reserven av regulerte ubebygde tomter i denne saken.

## **Forhold til overordnet plan**

Utarbeidet i tråd med mål og strategier fra kommuneplanens samfunnsdel

## **Miljøkonsekvenser**

Tilbakeføring av områder avsatt til utbygging til LNF vil kunne gi positive miljøkonsekvenser.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen kjente.

## **Vurdering**

Ny revidert kommuneplanens arealdel skal reflektere areal som det er realistisk å bygge ut i planperioden. Rådmannen har vurdert ubebygd, uregulert areal avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplanens arealdel. Arealenes egnethet og behov for areal til utbygging er tatt med i den samlede vurderingen av arealene.

Vedlagte utredning gir en oversikt over vurdert areal og angir hvilke areal som anbefales tilbakeført/endret til LNF.

Av det vurderte arealet på 3573 daa, anbefales det å endre formål for 3248daa (1991daa rødt og 1257daa gult). Disse arealene anbefales tilbakeført/endret til LNF-områder. Dette vil redusere arealreserven med 3248daa.

Videreførte byggeområder som er lagt inn i kommuneplanen før 2014, bør vurderes for konsekvensutredning. Videre bør det vurderes å konsekvensutrede videreførte byggeområder avsatt i KPA2014 der ny kunnskap tilsier det.

#### *Ustaoset, Verpestølen og Haugastøl*

Områdene Ustaoset, Haugastøl og Verpeswtølen ligger rundt Ustevatn og Sløddfjorden som begge ligger på 985moh. Ustaoset, Haugastøl og Verpestølen vurderes derfor i sin helhet å ligge i snaufjell eller i det høyestliggende skogbelte opp mot tregrensa. Dette er sårbart høyfjellsområde, og den høyestliggende fjellbjørkeskogen er sårbar og verdifullt leveområde for småvilt og villrein. Områdene grenser til større sammenhengende naturområder og urørt natur (INON), og med nasjonalparkene Hallingskarvet og Hardangervidda på hver side. På bakgrunn av dette, er det nødvendig å vurdere i hvilket omfang videre utvikling av fritidsbebyggelse skal skje i disse områdene.

Det er i de siste arealdeler lagt begrensninger på mulighet for fradeling/etablering av nye fritidsenheter på Haugastøl og Verpestølen (område F1). Av hensyn til sårbar natur og vilt, særlig villrein, kapasitet på infrastruktur m.m., er rådmannens vurdering at dette bør videreføres og utvides til å gjelde tilsvarende på Ustaoset. Det bør innenfor disse områdene ikke tillates fradeling eller bygging av nye enheter. Rådmannen vil gjøre en vurdering av hvilke områder som skal være byggeområder, og hvilke områder som bør endres til LNF-spredd fritid, hvor nye enheter og fradeling av nye tomter ikke tillates. Rammer for eksisterende bebyggelse i LNF-spredd fritid kan legges inn i bestemmelsene. Fremtidig utvikling er lagt inn i områdeplan for Ustaoset, og bør etter rådmannens vurdering begrenses til dette.

Det er 122 eksisterende ubebygde tomter på Ustaoset/Haugastøl/Verpestølen. Dette er et omfattende antall eldre, ubebygde tomter/arealer, og de ligger alle innenfor det området rådmannen vurderer som sårbart høyfjellsområde i snaufjell/høyestliggende skogområde mot skoggrensa, i tillegg til å være i grensa til villreinens leveområde og mot større sammenhengende naturområder. Rådmannen har gjort en samlet vurdering og anbefaler at alle disse tomtene/arealene behandles likt. Tomtene har allerede i dag plankrav da de ligger i sårbart naturområde. Dette betyr at fradelte tomter/arealer som er ubebygd ikke nødvendigvis er realiserbare eller bebyggbare i henhold til gjeldende planer og overordnede føringer. Erfaringsmessig er dispensasjonssaker og plansaker i slike områder vanskelig å få vedtatt, og at disse områdene ligger som byggeområde i gjeldende kommuneplan kan gi urealistiske forventninger mtp. hva som kan tillates i slike områder.

Rådmannen har gjort en vurdering av hvordan videre utvikling på Haugastøl, Ustaoset og Verpestølen bør skje, men ber kommuneplanutvalget ta stilling til hva som er ønskelig utvikling for disse høyfjellsområdene, mtp. hensyn til sårbar natur og vilt, rammer for eksisterende bebyggelse, fradeling av nye tomter og bygging av nye enheter.



## Utredning – Avsatte uregulerte areal til fritidsformål i kommuneplanens arealdel til revisjon av kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Geilo.

### Innhold

Bakgrunn.....	1
Relevante føringer for fritidsbebyggelse .....	3
Kommunale føringer .....	3
Vurdering av areal .....	4
Grovsilingskriteriene .....	4
Arealreserver .....	4
Eksisterende hytter .....	6
Eksisterende fritidsleiligheter .....	6
Avsatte uregulerte areal til fritidsformål .....	7
Samlet vurdering .....	8
Konsekvenser av foreslåtte endringer .....	9
Videreførte byggeområder .....	10
Konklusjon.....	10

### Bakgrunn

I revisjonen av kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Geilo er det hensiktsmessig at areal avsatt til ulike arealformål i ny kommuneplanens arealdel gjenspeiler hva som er realistisk utbyggingsbehov i kommunen i neste planperiode. Det er derfor et behov å ta en gjennomgang av avsatt ubebygd areal og vurdere disse mtp. ny kunnskap og nye kriterier knyttet til arealbruk, realiserbarhet, behov, mv. Denne utredningen med vedlagte tabeller gjennomgår og vurderer uregulert, ubebygd areal avsatt til fritidsformål.

Utredning om fritidsboliger (2022) ble lagt fram i politisk møte 21. september 2022 (KPU sak 44/22) og tar for seg status for utvikling av fritidsboliger i kommunen. Utredningen belyser ringvirkninger og utfordringer knyttet til fritidsformål og konsekvensene for kommunen. Utredningen konkluderer med at:

*«det skjedd en bit-for-bit-utbygging over lang tid i kommunen, uten at infrastrukturen har fulgt samme utbyggingstakt. I videre utvikling av kommunen bør*



*det være en forutsetning at det er tilstrekkelig kapasitet og infrastruktur før det blir lagt til rette for ny utbygging.»*

I tillegg til utfordringer knyttet til infrastruktur og kommunal tjenesteyting, viser utredningen til at:

*«for den lokale bygg- og anleggsbransjen vil det være arbeid i mange tiår framover, både med potensialet for nybygg som ligger i arealreserven og behovet for vedlikehold og ombygging av eksisterende fritidsboliger.»*

Videre konkluderer utredningen med at fortetting forsterker utfordringer knyttet til infrastruktur og kommunal tjenesteyting og at *«det er ikke anbefalt å fortette eksisterende byggeområder.»*

Når det gjelder natur, miljø og friluftsliv konkluderer utredningen at eksisterende LNF-områder videreføres, at hensyn til viktige naturverdier gjøres, og at *«eksisterende ubebygde områder i konflikt med viktige naturverdier [bør] tas ut.»*

Med bakgrunn i Utredning om fritidsboliger (2022) vedtok Kommuneplanutvalget 21.09.2022 i sak 44/22:

Kommuneplanutvalget tar rådmannens utredning om fritidsbolig til orientering. Utredningen skal legges til grunn for videre arbeid med revisjon av kommuneplanens arealdel, herunder med følgende føringer:

1. Det skal ikke avsettes nye areal til fritidsbebyggelse
2. Avsatte uregulerte areal til fritidsformål i gjeldende plan vurderes tatt ut
3. Konfliktfylte ubebygde regulerte byggeområder i gjeldende plan vurderes tatt ut
4. LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse endres til LNF-formål. Det gis bestemmelser for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse.

Denne utredningen tar utgangspunkt i pkt. 2 og gir en vurdering av avsatte uregulerte areal til fritidsformål i gjeldende plan. Utredningen gir en oversikt over vurdert areal og angir hvilke areal som anbefales tilbakeført/endret til LNF. Alle ubebygde areal avsatt i arealdelen vurderes opp mot grovsilingskriteriene vedtatt i planprogrammet. I tillegg blir det gjort en vurdering knyttet til utbyggingstakt og arealreserver gjennom en samlet vurdering. Mer detaljer om hvordan vurderingene er gjort gis i avsnittet *Vurdering av areal* under. Detaljer knyttet til vurdering av hvert areal gis i vedlagte tabeller.

Pkt 3 *Konfliktfylte ubebygde regulerte byggeområder i gjeldende plan* og vurdering av disse fremmes i egen sak. Det vil si vurdering av oppheving av reguleringsplaner.

Vedleggene til dette notatet inneholder tabeller med vurderinger av uregulert, ubebygde areal avsatt til fritidsbebyggelse. Tabellene er delt opp i områdene Dagali, Skurdalen, Geilo og Kvisla, Holsåsen, Hovsåsen, Sudndalen-Myrland-Strandavatnet, Ustaoset-Haugastøl-Verpestølen.

## Relevante føringer for fritidsbebyggelse

### Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-23 (fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2019):

- Fylkeskommunene og kommunene legger til rette for en bærekraftig utvikling i fjell og utmark og har særlig oppmerksomhet rettet mot områder med stort utbyggingspress. Dette skjer blant annet ved å fastsette langsiktige utbyggingsgrenser.

### Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035

Retningslinjer for skog og fjellområder:

- 1) Kommunene skal gjennom sin arealplanlegging legge til rette for utmarksnæringer, reiseliv og friluftsinnteresser samtidig som følgende hensyn skal ivaretas:
  - a) biologisk mangfold og landskapets sårbarhet ved å ikke tillate ny fritidsbebyggelse og andre større inngrep over tregrensa eller i det høyestliggende skogbeltet<sup>1</sup>.
  - b) våtmarksområder med spesiell vekt på intakte myrområder slik at inngrep i disse områdene unngås.
  - c) prioriterte arter, truede eller nær truede arter og utvalgte naturtyper eller truede og nær truede naturtyper, jf. Norsk rødliste for arter 2015 og Norsk rødliste for naturtyper 2011.
  - d) inngrepfrie naturområder skal sikres mot ytterligere nedbygging
  - e) føringer i kart og retningslinjer for arealer innenfor de regionale planer for villreinområdene for Hardangervidda og Nordfjella.
- 2) Føringer for fritidsbebyggelse jf. kap. 4.2.5 skal legges til grunn for å redusere naturinngrepene

### Kommunale føringer

#### Planprogram for revisjon av kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Geilo (2023-2034):

Hol kommunestyre behandlet revidert forslag til planprogram i møte 9.6.2022, sak 62/22. Fritidsboliger er omtalt under kap. 5.5. Den peker på at revisjonen skal vurdere fremtidig utbygging av fritidsboliger opp mot kommunens næringsliv og sysselsetting, naturverdier, kapasitet på infrastruktur og i lys av kommunens videre samfunnsutvikling. Den viser også til vedtatt arealnøytralitet som innebærer at det ikke skal legges inn nye arealer til fritidsformål uten at tilsvarende arealer tas ut ved revisjon av kommunens arealplaner. Dette for å få tid til å opparbeide mer kunnskap og større kontroll på positive og negative konsekvenser av den godkjente utbyggingen før ny utbygging tillates.

#### Kommuneplanens samfunnsdel (2018-2030):

Kommuneplanens samfunnsdel viser retningen for Hol kommune fram mot 2030 og inneholder de langsiktige arealstrategiene som legges til grunn for kommuneplanens arealdel. Til sammen utgjør de to kommunens overordnede styringsdokument.

Samfunnsdelen gir overordnede mål, valg og utforming av arealstrategiene. Disse skal gi klare føringer og rammer for videre planlegging og utbygging i kommunen, og legges til grunn for kommunens vurdering av utbyggingsområder, reguleringsplaner og andre areal- og naturbruksspørsmål.

---

<sup>1</sup> Et eksempel på konkretisering er Nore og Uvdal kommunes bestemmelse i deres kommunedelplaner: «Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det minimum være et 50 m bredt skogsbelte mellom øvre byggegrense og snaufjellet. Fastsetting av det 50 m brede beltet tar utgangspunkt i faktisk skogsgrense»

Det vises her til at de siste årenes utvikling har gitt flere fritidsboliger og ikke minst flere gjester. Det anslås at det på det meste befinner seg opp mot 45.000 mennesker i kommunen, mot i underkant av 4500 fastboende. Dette utfordrer kraftig den offentlige infrastrukturen som ikke har hatt samme utbyggingstakt. I henhold til samfunnsdelen skal vi gjennom arbeidet med arealdelen finne riktig utbyggingsretning og rekkefølge for ny infrastruktur i den videre planleggingen. Utredningstemaet *infrastruktur* gir nærmere omtale av dette.

### **Kommunedelplan for naturmangfold (2022-2033):**

Hovedformålet med kommunedelplan for naturmangfold er å få en samlet oversikt og helhetlig framstilling av viktige og verdifulle naturområder, naturtyper og arter i kommunen. Denne skal være et retningsgivende styringsverktøy for kommunen. Den største trusselen mot naturmangfoldet er nettopp nedbygging av arealer og tilgjengelig kunnskap er derfor viktig som beslutningsgrunnlag i arealforvaltningen og vesentlig for arealdisponering som gjøres gjennom kommuneplanens arealdel.

### **Vurdering av areal**

I vurdering av avsatte ubebygde uregulerte areal til fritidsformål har rådmannen lagt til grunn følgende: grovsilingskriteriene fra planprogrammet til revisjonen av kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Geilo; arealreservene og utbyggingstakt; og en samlet vurdering.

### **Grovsilingskriteriene**

Hovedkriterier for grovsiling/vurdering av innspill (fra planprogrammet, side 16):

- Villreinens leveområder
- Dyrka mark
- Myr og våtmark
- Over tregrense/ snaufjell
- Skred- eller flomutsatte områder
- Eksisterende verneområder
- Trua naturtyper
- Inngrepsfrie naturområder (INON<sup>2</sup>)
- Særlig viktige kulturminner og kulturmiljø

### **Arealreserver**

Det har nylig blitt publisert to nasjonale rapporter som gir anslag over arealreserver for fritidsbebyggelse i flere av landets kommuner. Rapporten fra Statistisk sentralbyrå (SSB 2022<sup>3</sup>) tar for seg 19 kommuner og rapporten fra Norsk institutt for naturforskning (NINA 2022<sup>4</sup>) tar for seg alle landets kommuner. Begge rapportene finner at Hol kommune avsatt omtrent 26 km<sup>2</sup> til fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan, dvs. areal som er avsatt, men ikke bebygget. Av dette beregnes det at omtrent 8000daa er regulert, og 18 000daa er uregulert.

---

<sup>2</sup> INON – inngrepsfrie naturområder. Områder er betegnet som inngrepsfrie dersom det ligger mer enn 1 km fra tyngre tekniske inngrep.

<sup>3</sup> SSB (2022) [Arealreserver i kommuneplan for fritidsbebyggelse](#)

<sup>4</sup> NINA (2022) [Kartlegging av tomtereserver for fritidsbolig i Norge.](#)

Både SSB og NINA estimerer betydelig større arealreserver enn kommunens egen beregning av arealreserver. I forbindelse med revisjonen av kommuneplanens arealdel, er det foretatt en telling av fritidsboligreserve per november 2021. Tabell 1 viser oversikten fra denne tellingen. Det er beregnet ca. 2840 daa uregulert, avsatt areal til fritidsboliger. Det er uklart hvorfor estimatene fra SSB og NINA fraviker så mye fra kommunens egne beregninger, men det er sannsynlig at SSB og NINA har inkludert areal avsatt til LNF-spredt fritidsformål (LNF-SF) i sine beregninger. Kommunen har ikke inkludert LNF-SF i sine estimater, siden disse områdene har egne bestemmelser for omfang av utbygging.

Alle tall som vises i denne utredningen, er estimater og anslag. De viser størrelsesorden og omfang, samtidig kan dette aldri være en eksakt størrelse. Detaljer for arealreserven endrer seg kontinuerlig. For eksempel blir ferdig regulerte hyttetomter bebygd, og er ikke lenger ubebygd; uregulert areal kan bli regulert med detaljer for antall enheter som skal føres opp; det kan være feilregistreringer i matrikkelen, osv. Tallene og arealreserven som vises til, utgjør allikevel et grundig utarbeidet kunnskapsgrunnlag. I beregnet av fritidsboligreserve under er det gjort et anslag av 0,4 enheter pr dekar for uregulerte avsatte areal.

Arealdel - uregulerte avsatte areal i daa		2840	1136 hytter
Regulert udetaljert i daa		817	
	planlagt konsentrert	92	375 enheter
	planlagt hyttetomter	725	290 hytter
Estimerte leiligheter Geilo sentrum			200 enheter
	200 fritid, 600 bolig, 200 næring		
Regulerte leiligheter			978 enheter
Regulerte hyttetomter			1619 hytter
<b>Beregnet fritidsboligreserve</b>			<b>4598 enheter</b>

Tabell 1 Arealreserver fritidsbolig pr nov 2011. Hentet fra Utredning om fritidsboliger 2022, tabell 2, s.4

En oversikt over eksisterende hytter, utbygging over tid, og ferdig regulerte, byggeklare tomter og enheter er viktig i vurderingene av avsatte uregulerte areal til fritidsformål. Under vises derfor en oversikt over eksisterende hytter og fritidsleiligheter i 2011 og 2022, samt regulerte tomter og enheter. Utbyggingstakt og regulerte, byggeklare areal sier noe om behov for areal til fritidsboliger.

## Eksisterende hytter

Ifølge matrikkelen var det per desember 2022 i Hol kommune 6277 hytter. Hytter er her definert som hytter/fritidshus (5913) og stølsbuer (364), da de fleste stølsbuer i dag brukes som hytter/fritidshus.

<b>Hytter og stølsbuer</b> <b>Område:</b>	Hytter og stølsbuer pr april 2011	Hytter og stølsbuer pr desember 2022	Økning hytter 2011-2022	<b>Regulert reserve:</b> Regulerte ubebygde tomter pr nov 2021
Dagali og Seterdalen	612	632	20	194
Skurdalen	292	371	79	283
Geilo og Kvisla	1530	1936	406	460
Holet - Hovet	482	582	100	226 + 325daa
Sudndalen- Myrland	479	579	100	394 + 400daa
Haugastøl - Ustaoset	1491	1560	69	68
Andre områder	615	616	1	
<b>Totalt</b>	<b>5501</b>	<b>6277</b>	<b>675</b>	<b>1625 + 725 daa udetaljert</b>

Tabell 2 Oversikt over antall hytter for ulike områder i kommunen, 2011 og 2022, og regulert tomtreserve pr nov. 2021.

## Oppsummert om eksisterende hytter og regulerte ubebygde tomter

For alle områdene i kommunen er det en større reserve med regulerte, ubebygde tomter enn det som har blitt bygget i perioden 2011 til 2022. Dette gir oss en indikasjon på behov for tomter i de ulike områdene. For Dagali er reserven 10 ganger større enn økningen i antall hytter i 11-års-perioden. For Geilo og Kvisla er reserven 460 tomter som står i forhold til økning i hytter i perioden på 406. Til gjengjeld er regulert reserve fritidsleiligheter på Geilo estimert til 1400 leiligheter.

Ifølge Utredning om fritidsbolig (2022) er det i 12-årsperioden 2010-2021 et snitt på 65 igangsettelsestillatelser for hytter og stølsbuer per år. Dersom vi legger en utbyggingstakt på 65 hytter per år til grunn, vil reserven på 1625 regulerte, ubebygde tomter være tilstrekkelig til utbygging i 25 år. I tillegg vil 725daa regulert udetaljert areal kunne gi anslagsvis 290 enheter<sup>5</sup>, dvs. utbygging i 4-5år.

## Eksisterende fritidsleiligheter

Det er registrert 1107 fritidsleiligheter i kommunen per januar 2023. Av disse ligger 969 på Geilo. Fritidsleilighetene ligger enten som del av tidligere eller eksisterende turistbedrifter, eller i egne leilighetsbygg.

I tillegg til fritidsleiligheter er det også leiligheter som er næringseiendom. Det kan enten være eksisterende turistbedrifter som seksjonerer og selger leiligheter som næringsseksjoner til private eiere, eller nyoppførte bygg med leiligheter til utleie. Per januar 2023 var antallet næringsleiligheter 1234.

<sup>5</sup> Forutsetter en utnyttning på 0,4 hytter pr dekar.

Fordelingen av fritidsleiligheter og næringsleiligheter i ulike områder i kommunen vises i tabellen under.

<b>Fritidsleiligheter</b>	Fritidsleiligheter per april 2011	Fritidsleiligheter per jan 2023	Økning fritidsleiligheter 2011-2023		<b>Næringsleiligheter per januar 2023</b>
<b>Områder</b>					
Dagali og Seterdalen		3	3		
Haugastøl - Ustaoset	96	96	0		126
Sudndalen- Myrland		39	39		
Geilo	562	969	407		1108
Andre områder	14		0		
<b>Totalt</b>	<b>672</b>	<b>1107</b>	<b>435</b>		<b>1234</b>

*Tabell 3 Oversikt over antall fritidsleiligheter for ulike områder i kommunen, 2011 og 2011, og reserve per jan. 2023. I Hytteutredningen 2011 er tall for Ustaoset 158. Dette samsvarer ikke med tall vi har i dag og kunnskap om utvikling av fritidsleiligheter på Ustaoset fra 2011 til i dag. Antall fritidsleiligheter på Ustaoset er derfor satt til 94 i 2011 og 2023. I tillegg er det 2 fritidsleiligheter på Haugastøl. Kolonnen til høyre viser oversikt over Næringsleiligheter.*

Den regulerte reserven på fritidsleiligheter på Geilo er estimert til 1400 leiligheter. Dette tallet er i hovedsak basert på antall enheter i Områdeplan Vestlia (820), estimat reguleringsplan for Geilo sentrum (200), og Kikut Fjellstue (84) m.fl. Mange reguleringsplaner med avsatte areal til fritid har kun rammer (høyde, BYA) for utbygging, og det er derfor ikke mulig å si hvor mange enheter som vil komme. Det er heller ikke hensiktsmessig å gjøre estimater av mulig maksutnyttelse for alle areal avsatt til fritidsformål i kommunen, men en kan gå ut ifra at et slikt estimat ville gitt et langt høyere tall for leilighetsreserven i kommunen.

#### Avsatte uregulerte areal til fritidsformål

I henhold til KPU-vedtak 44/22 skal avsatte uregulerte areal til fritidsformål i gjeldende plan vurderes tatt ut. Alt uregulert, ubebygd areal avsatt til fritidsformål i gjeldende kommuneplan er vurdert i denne utredningen. Totalsum av alle areal vurdert (3573daa) her er større enn beregnet reserve i tabell 1 (estimert 2840daa). Denne differansen er grunnet en mer detaljert gjennomgang for å vurdere avsatt areal i denne utredningen. Dermed er det et større areal som er vurdert enn tidligere oppgitt areal.

Arealreserven av uregulerte, ubebygd areal til fritidsformål som er vurdert i vedlagte tabeller:

Areal vurdert i tabellene	Daa
Dagali	1784
Skurdalen	740
Geilo og Kvisla	73
Holsåsen	190
Hovsåsen	227
Sudndalen – Myrland - Strandavatnet	559
Haugastøl – Ustaoset - Verpestølen	(122 tomter)
Til sammen	3573daa

Tabell 4 Avsatte uregulerte areal til fritidsformål vurdert

### Samlet vurdering

Det er gjort en samlet vurdering av hvert enkelt areal, samt at alle områder er vurdert samlet med tanke på arealreserver og utbyggingstakt. Vurderingene er også gjort for kommunen som helhet.

I de samlede vurderingene er det lagt vekt på større inngrepsfrie naturområder og bit-for-bit utbygging. Betydningen av sammenhengende grøntområder er viktig både for naturverdier (naturmangfold, arter inkl. villrein, landskapskvaliteter, m.m.) og friluftsliv. Areal som enten «tar hull» på nye områder til fritidsboliger eller utvider fritidsboligområder i retning av store sammenhengende grøntområder er vurdert negativt.

Et vurderingskriterium som er tillagt vekt, er hvorvidt et areal vurderes som realiserbart. Areal i bratt terreng egner seg ikke til utbygging. Mange areal ligger langt unna etablert infrastruktur og er ikke realiserbart. Tilgang til slike områder krever store terrenginngrep og deler opp ubebygde, sammenhengende grøntområder. Tilgangen til flere av disse områdene går gjennom bratt terreng, og etablering av tilkomst vil kunne føre til store terrenginngrep. Hytter bygges i dag i hovedsak i felt, knyttet til eksisterende infrastruktur. Dette er ønskelig utvikling, og også en utvikling som Hol kommune stiller krav til. Det handler om samfunnsberedskap, slokkevann, vinterbrøyta veg (tilgang for nødetater), m.m.

En stor andel av arealreserven i kommunen er byggeklare tomter. Utredning om fritidsbolig (2022) vurderer kapasitet på infrastruktur (VA og veg) og konkluderer med at både for vann- og avløpsanlegg og trafikksituasjonen i kommunen «*har man ikke per i dag full kontroll på eller oversikt over eksisterende og framtidig belastning på de kommunale anleggene i kommunen. Kostnadene rundt dette er per dags dato foreløpige og usikre.*» Det vil si at konsekvensene av å bygge ut alle byggeklare tomter er uklare. Tidsperspektivet knyttet til utbygging er også ukjent, men vi kan gjøre vurderinger knyttet til utbyggingstakt i foregående år. Den store reserven med byggeklare, regulerte tomter betyr at ubebygd, uregulert areal bør tas ut i påvente av utbygging av ferdig regulerte areal. Utbyggingstakt er tatt med i vurderingen av ubebygd areal.

Avsatte områder høyt til fjells/snaufjell og i øverste skogbelte anbefales tatt ut som bebyggelsesområde og endret til LNF. *Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018* har retningslinje om at det ikke skal legges til rette for nye hytter i overgangssonen mot snaufjellet. Dette har blitt tillagt vekt i vurderingene. Høyt utbyggingspress gjør fjellnaturen stadig mer sårbar. Dette inkluderer også leveområder for villrein og annet vilt.

Rådmannen anbefaler også at en stor andel av ubebygd, uregulert areal endres til LNF, med grunnlag i stor arealreserve i kommunen.

### Fargekoding

I vurderingene av arealene er det brukt en fargekode for å markere anbefaling for det vurderte arealet.

Uendret	Grønn farge markerer uendret arealdisponering, og arealet foreslås videreført som i gjeldende arealdel, men med vurdering av behov for nye bestemmelser (se under)
LNF	Gul farge markerer areal som bør endres til LNF grunnet stor arealreserve i området og i kommunen, og/eller redusere bit-for-bit utbygging av kommunen, og/eller andre forhold vist til i vurderingene.
LNF	Rød farge markerer areal som er i strid med overordna føringer og/eller andre særlige viktige hensyn. Det foreligger tungtveiende grunner til å tilbakeføre/endre arealet til LNF.

### Konsekvenser av foreslåtte endringer

I denne utredningen vurderes ubebygd, uregulert areal avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplans arealdel. De arealene som anbefales endret fra byggeområde fritidsformål, foreslås endret til landbruk-, natur- og friluftformål (LNF). En slik endring til LNF betyr at disse byggeområdene fjernes og at arealene ikke lenger kan bebygges med fritidsenheter. Det vil si også si at det ikke tillates fradeling av nye tomter eller bygging av flere enheter til fritidsformål på tidligere fradelte tomter.

Det kan bli aktuelt å benytte seg av andre formål, f.eks. LNF-spredd fritidsbebyggelse for eksisterende hyttebebyggelse, hensynssoner, m.m. for å legge disse begrensningene. Det kan også være aktuelt for å gi tydelige og klare rammer for utvikling av allerede eksisterende fritidsbebyggelse i disse områdene. Plan- og bygningsloven har ulike formål for å oppnå ulike utviklingsscenarier. Det er derfor viktig å først avklare hva som er ønsket utviklingsvei for ulike deler av kommunens arealer, og deretter finne verktøyet i lovverket for å oppnå ønsket resultat.

Vedtak om endring fra utbyggingsformål til LNF-formål kommer ikke under krav om konsekvensutredning, da en tar ut muligheter for bygging/tiltak, dvs. at området i praksis videreføres slik det er allerede i dag. Det er ikke utredningskrav for bortfall av utbyggingsmuligheter.

Ved offentlig ettersyn vil berørte grunneiere bli varslet om at deres eiendom er berørt i revisjonsarbeidet. Kommunestyret er planmyndighet, og har ansvar for og myndighet til å bestemme hvordan kommunens arealbehov skal defineres gjennom kommuneplanens arealdel og dermed fastsette kommunens arealdisponeringer. Det er derfor ikke klagerett eller erstatningsplikt gjennom vedtak av arealendringer i kommuneplanens arealdel.



Vedtaket om å ta ut ubebygde areal avsatt til fritidsformål vil redusere arealreserven i kommunen. Kommuneplanens arealdel skal gjenspeile hva som er realistisk utbyggingsbehov i kommunen i neste planperiode. Rådmannen har tillagt dette vekt i vurderingen av de ubebygde, uregulerte arealene i kommunen. En høy arealreserve gjør at konsekvenser av fritidsboligutbyggingen er usikre og at dimensjonering av infrastruktur legges høyere enn reelt behov, med en stor usikkerhet i hva som faktisk blir utbyggingstakten i kommunen. Dette er tidligere omtalt i Utredning om fritidsboliger (2022).

### **Videreførte byggeområder**

Vedtaket om å videreføre areal uendret vil gjøre at byggeområdene legges inn i ny arealdel med samme formål. Det vil bli gjort helhetlige vurderinger for hvilke bestemmelser som skal gjelde felles for alle disse byggeområdene, samt eventuelle nye byggeområder i planen. Gjeldende arealdel og kommunedelplan for Geilo skal sys sammen til en helhetlig plan for hele kommunen, og de ulike bestemmelsene disse planene har i dag må vurderes og samordnes.

Det vil bli gjort vurdering av følgende nye bestemmelser for byggeområder som videreføres:

- For alle ubebygde areal i kommuneplanen bør det komme frem i bestemmelsene til revidert arealdel hvor mange tomter/enheter som maksimalt tillates innenfor de ulike ubebygde, uregulerte arealene. Dette gir tydelige og forutsigbare rammer for den videre utviklingen i de ulike områdene.
- Krav til utredning av konkrete temaer som er særlig viktige for enkelte byggeområder som skal utredes i reguleringsplan (eksempelvis naturverdier o.l.)
- Videreføring av bestemmelse om at eksisterende fritidstomter ikke tillates fradelt.
- Rekkefølgekrav for å sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur, grønnstruktur før områder evt. kan tas i bruk. Det kan også være aktuelt å stille rekkefølgekrav om tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål, jf. pbl § 11-9 nr. 4.

Videreførte byggeområder som er lagt inn i kommuneplanen før 2014, bør vurderes for konsekvensutredning. Videre bør det vurderes å konsekvensutrede videreførte byggeområder avsatt i KPA2014 der ny kunnskap tilsier det.

### **Konklusjon**

Rådmannens vurdering og anbefaling for ubebygde, uregulerte arealer avsatt til fritidsformål framkommer av de vedlagte tabellene for ulike deler av kommunen.

Det anbefales å tilbakeføre/endre 3248daa (1991daa rødt og 1257daa gult) til LNF-områder. Dette vil redusere arealreserven med 3248daa. Detaljer gis i tabell 5 under.

Det anbefales å videreføre 325daa ubebygde, uregulerte areal. Det er gjort et anslag av 0,4 enheter pr dekar for uregulerte avsatte areal, som vil gi 130 enheter. Dette er høyst usikre anslag og utnyttingsgrad kan i realiteten kunne bli høyere enn dette.

Som nevnt over, dersom vi legger en utbyggingstakt på 65 hytter per år til grunn, vil reserven på 1625 regulerte, ubebygde tomter pluss udetaljert regulert areal på 725daa være tilstrekkelig til utbygging i omtrent 30 år.

Den anbefalte reduksjonen i arealreserven med 3254daa vil redusere behov for infrastruktur (overdimensjonering) og kostnader knyttet til dette tilsvarende.

<b>Areal vurdert i tabellene</b>	<b>Daa totalt</b>	<b>Daa (rødt)</b>	<b>Daa (gult)</b>	<b>Daa (grønt)</b>
Dagali	1784	1213daa	555daa	16daa + 2 tomter
Skurdalen	740	148daa + 6 tomter	362daa + 3 tomter	230daa
Geilo og Kvisla	73	73daa		1 tomt
Holsåsen	190	122daa + 2 tomter	68daa	1 tomt
Hovsåsen	227	158daa	69daa + 3 tomter	3 tomter
Sudndalen - Myrland - Strandavatnet	559	277daa + 1 tomt	203daa	79daa
Haugastøl - Ustaoset	122 tomter			
<b>Til sammen</b>	<b>3573 daa + 144 tomter</b>	<b>1991daa + 9 tomter</b>	<b>1257daa + 6 tomter</b>	<b>325daa + 7 tomter</b>

*Tabell 5 Vurdering av avsatte uregulerte areal til fritidsformål*

## Ubebygde areal avsatt til fritidsbebyggelse – uregulert

### Dagali og Seterdalen

#### Status eksisterende hytter og regulerte ubebygde tomter i Dagali

I Dagali er det eksisterende hytteområder bl.a. ved alpingsenteret og Dagaliåsen. Ifølge *Hytteutredningen* (2011) som ble utarbeidet til revisjonen av gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA 2014-2025) var det i per april 2011 387 hytter og stølsbuer i Dagali og 225 hytter og stølsbuer i Seterdalen. Til sammen var det 612 hytter og stølsbuer i Dagali og Seterdalen i april 2011. Per desember 2022 er det 422 hytter og stølsbuer i Dagali og 210 hytter og stølsbuer i Seterdalen. Til sammen er det 632 hytter og stølsbuer i Dagali og Seterdalen i desember 2022. Det vil si en økning på 20 hytter mellom 2011 og 2022.

Ubebygde tomter i reguleringsplaner vises i høyre kolonne i tabellen under, men er ikke vurdert i denne utredningen. Det vil si, det er ingen foreslåtte endringer av reserven av regulerte ubebygde tomter i denne utredningen. Ifølge *Utredning om fritidsbolig* (2022) som er utarbeidet i forbindelse med revisjonen av KPA (KPU sak 44/22) er det 194 regulerte, ubebygde tomter i Dagali.

Hytter og stølsbuer	Hytter og stølsbuer pr april 2011	Hytter og stølsbuer pr desember 2022	Økning hytter 2011-2022	Regulert reserve: Regulerte ubebygde tomter pr nov 2021
<b>Område:</b>				
<b>Dagali og Seterdalen</b>	<b>612</b>	<b>632</b>	<b>20</b>	<b>194</b>
Skurdalen	292	371	79	283
Geilo og Kvisla	1530	1936	406	460
Holet - Hovet	482	582	100	226 + 325daa
Sudndalen- Myrland	479	579	100	394 + 400daa
Haugastøl - Ustaoset	1491	1560	69	68
Andre områder	615	616	1	
<b>Totalt</b>	<b>5501</b>	<b>6277</b>	<b>675</b>	<b>1625</b>

Tabell 1 Oversikt over antall hytter for ulike områder i kommunen, 2011 og 2022, og regulert tomtereserve pr nov. 2021.

#### Status uregulert, ubebygd areal som vurderes i utredningen

I gjeldende kommuneplan er det avsatt flere større områder til fritidsbebyggelse i Dagali. I Dagali er det 1784daa ubebygd, uregulert areal av totalt 3573daa i hele kommunen. I oversikten under vurderes disse arealene. Administrasjonen har vektlagt den store arealreserven som er i Dagali i vurderingene, spesielt mtp. behov for areal til fritidsbebyggelse og at avsatt areal gjenspeiler hva som er realistisk utbyggingsbehov i kommunen i neste planperiode. Det å sette av areal for framtidig utvikling utover planperioden bør ikke gjøres. Utviklingen av fritidsbebyggelse i Dagali har vært 20 hytter mellom 2011 og 2022, og dette tas med i vurderingen av behov for areal til fritidsbebyggelse.

I Dagali har areal avsatt til fritid med en eller to ubebygde tomter som gjenstår, i et ellers utbygd areal, i hovedsak ikke blitt vurdert. Disse videreføres uendret. I Dagali har det vært fokus på de store ubebygde arealene.

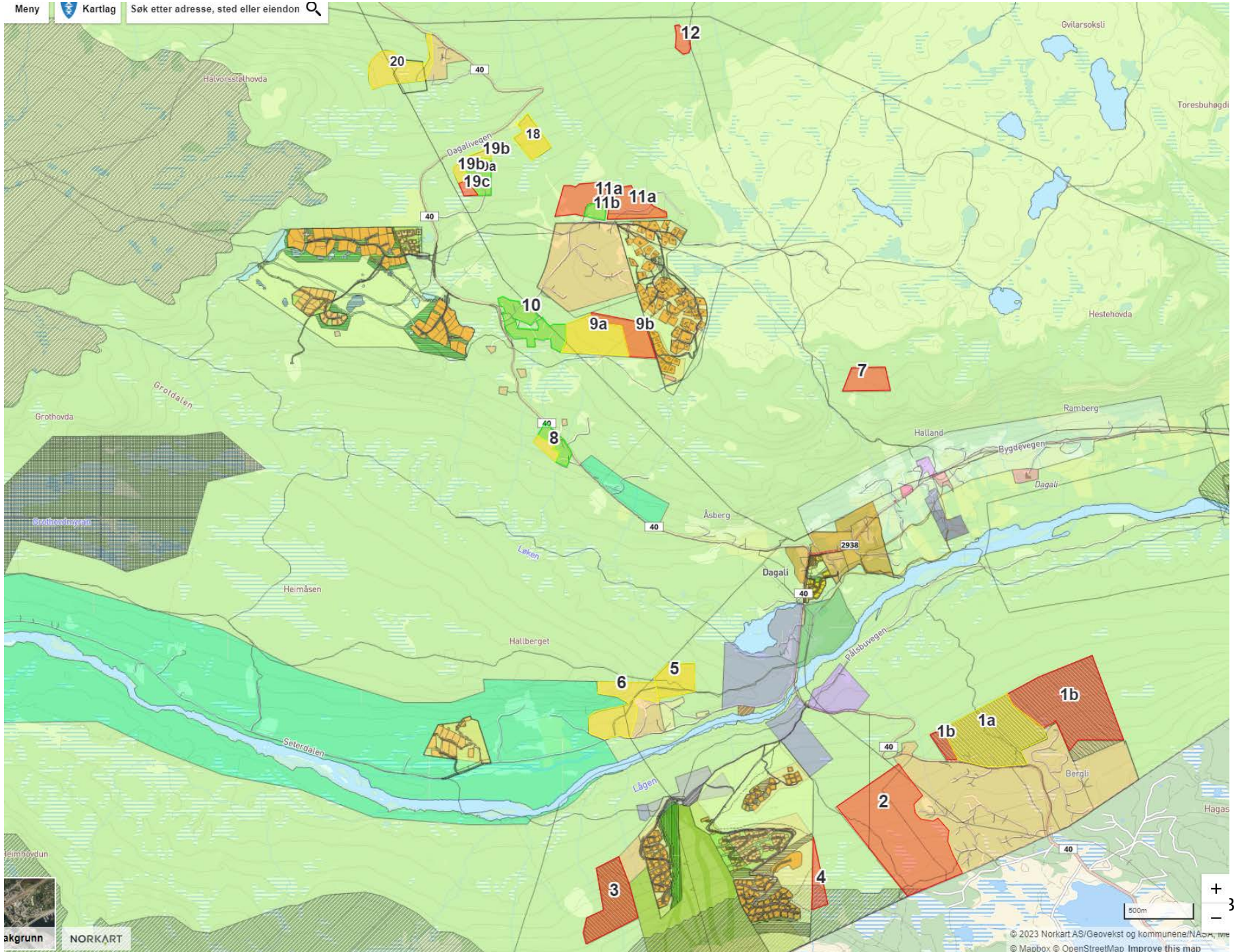
Administrasjonens vurderinger av ubebygd, uregulert areal vises i tabellen under.

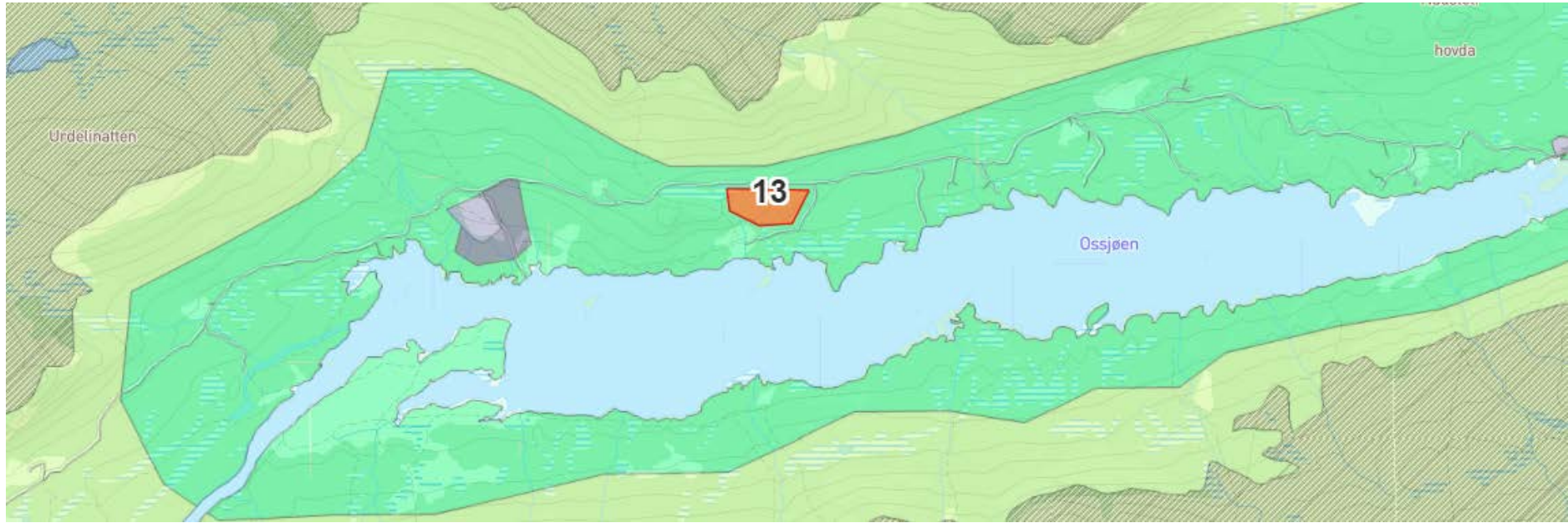
Forklaring:

I kolonnen *Plan* angis hvilken plan arealet ble lagt inn, dersom dette er kjent. Dersom det ikke er kjent, står det eldre KPA. For areal som ble lagt inn i KPA2014 står innspillsnummeret i parentes. Dette nummeret vises også på gjeldende KPA-kart (KPA 2014).

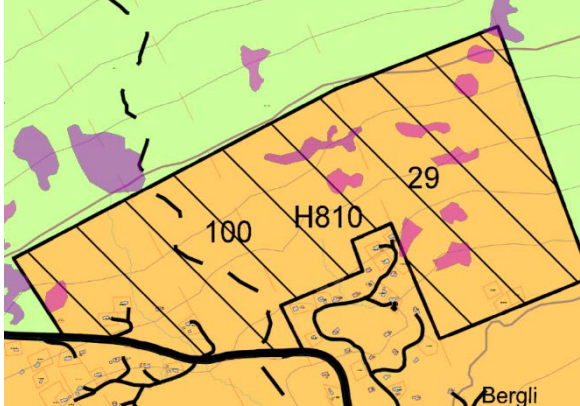
Forklaring til fargekoder:

Uendret	Grønn farge markerer uendret arealdisponering, og arealet foreslås videreført som i gjeldende arealdel, men med vurdering av behov for nye bestemmelser (se Utrekningsnotat)
LNF	Gul farge markerer areal som bør endres til LNF grunnet stor arealreserve i området og i kommunen, og/eller redusere bit-for-bit utbygging av kommunen, og/eller andre forhold vist til i vurderingene
LNF	Rød farge markerer areal som er i strid med i med overordna føringer og/eller andre særlige viktige hensyn. Det foreligger tungtveiende grunner til å tilbakeføre/endre arealet til LNF.





Nr.	Eiendom	Område	Plan	Areal daa	Tomter	Bygd	Vurdering	LNF/uendret
1.	97/4,98/1, 101/1, 100/1	Berglie, Dagali	KPA2003  KPA2014 (29, 100)	550		0	<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet ble godkjent i kommuneplan 2003, og videreført i gjeldende arealdel. Ligger inne i gjeldende kommuneplan med krav til felles planlegging. Ikke regulert. Noe myr innenfor arealet. Arealet grenser til reg.plan Hvammen Østre, vedtatt 2009, som har 42 ubebygde tomter, og reg.plan Bergli, vedtatt 2004, som har 2 ubebygde tomter. Det er kartlagt flere lokaliteter med naturtypen gammel furuskog med gamle trær, fra lav til høy kvalitet. Denne naturtypen er ikke trua, men er en naturtype med sentral økosystemfunksjon som kan huse en rekke rødlista arter.</p> <p><i>Vurdering:</i></p> <p>1a: Arealet har vært avsatt i to planperioder, men ikke realisert. Arealet utgjør en betydelig reserve, 550daa av totalt 1784daa i Dagali. Det vurderes derfor at hele arealet bør tilbakeføres til LNF.</p> <p>1b: Den østre delen av planområdet er kartlagt med 9 lokaliteter av naturtypen furuskog med gamle trær. 1 lokalitet er kartlagt i vest. Selv om denne naturtypen</p>	1a: Ca. 235 daa tilbakeføres til LNF

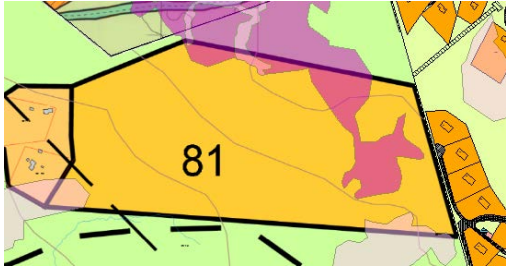
						<p>ikke er trua, mener administrasjonen samlet sett at omfanget av naturtypen som er kartlagt her gjør at det foreligger tungtveiende grunner for å tilbakeføre disse delene av arealet til LNF. En rekke rødlistede arter er knyttet til gammel furuskog, blant annet vedlevende sopp og biller, men også en del lavararter hvor de viktigste naturverdiene for biologisk mangfold er knyttet til habitater som først opptrer i gammel skog.</p>  <p>Figur 1 Kartlagte naturtyper innenfor utbyggingsarealet i gjeldende KPA</p>	1b: ca. 315 daa tilbakeføres til LNF
2.	100/2	Smettesætre, Dagali	KPA2003	450	0	<p><i>Saksopplysninger:</i> Avsatt i kommuneplan 2003. 54daa av arealet er regulert til jordbruk i reg.plan for Dagali Vestlia (1987). Noe myrareal innenfor arealet, samt areal registrert som dyrkbar jord. Sørvestre hjørne ligger innenfor villreinens leveområde. Ligger på ca. 950-1020 moh. Det ligger et eksisterende hytteområde øst for arealet.</p> <p><i>Vurdering:</i> Arealet har vært avsatt i to planperioder, men er ikke realisert. En mindre del av arealets sørvestre hjørne ligger innenfor villreinens leveområde, og utbygging her vil komme i konflikt med hensynet til</p>	Tilbakeføres til LNF



							villrein. Arealet strekker seg oppover mot 1020 moh, og ligger delvis i den øvre skoggrensen opp mot snaufjell. Arealet utgjør videre en betydelig reserve, 450daa av totalt 1784daa i Dagali. Det foreligger tungtveiende grunner til å tilbakeføre arealet til LNF.	
3.	97/4, 100/29	Dagali skisenter, Perstølen	KPA 2014 (55)	Ca. 128daa		0	<p><i>Saksopplysninger:</i> Avsatt i KPA 2014, med krav til felles planlegging (127daa), og var en utvidelse av allerede avsatt og regulert ubebyggt areal (reg.plan Dagali Vestlia, vedtatt 1987). Ligger ca. 130m fra villreinens leveområde. Avstand til INON er ca. 400m. Det er kartlagt naturtypen lågurtfuruskog med svært høy kvalitet innenfor området, i tillegg til kalkfuruskog med lav kvalitet. Begge disse naturtypene har rødlistekategori sårbar (VU) og er trua naturtyper.</p> <p><i>Vurdering:</i> Utbygging er i konflikt med INON, trua naturtyper og villreinens leveområder. I tillegg utgjør arealet en betydelig reserve, 128daa av totalt 1784daa i Dagali. Det foreligger tungtveiende grunner til å tilbakeføre arealet til LNF.</p>	Tilbakeføres til LNF
4.	Del av 99/1	Hallandslie	KPA2003	Ca. 31 daa		0	<p><i>Saksopplysninger:</i> Det ble avsatt et større felt for fritidsbebyggelse i KPA 2003. Reguleringsplan for store deler av dette arealet ble vedtatt i 2005. Unntaket er en liten stripe på 31daa avsatt i KPA, som ikke er regulert. En stor del av arealet er innenfor villreinens leveområde. Det er også store myrområder.</p> <p><i>Vurdering:</i> Det aktuelle arealet ligger utenfor reguleringsplanen, og fremstår som restareal som ikke skal benyttes til utbygging. Videre er arealet konfliktfylt mtp. villrein og myr. Det foreligger tungtveiende grunner til å tilbakeføre arealet til LNF.</p>	Tilbakeføres til LNF

5.	96/1	Hallsætre	KPA 2014 (63)	60		0	<p><i>Saksopplysninger:</i> Avsatt i KPA 2014. Kommet innspill i forbindelse med revideringen (F36) om at det er ønskelig å ta ut dette arealet i bytte mot areal på Dagaliåsen. Store deler av området er brattere enn 1:4.</p> <p><i>Vurdering:</i> Arealet er brattere enn 1:4. Utbygging vil kreve vesentlige inngrep i terrenget. Arealet ligger som en del av et større grøntdrag, i et ellers lite bebygd område med bolig- og fritidsbebyggelse. Det vil kunne føre til en bit-for-bit-utbygging som ikke er ønskelig. Arealet bør endres til LNF.</p>	Tilbakeføres til LNF
6.	94/2	Hallsætre	KPA2003	160		0	<p><i>Saksopplysninger:</i> Avsatt i KPA 2003, men ikke realisert eller regulert. Ligger en bolig og noen eksisterende fritidsboliger i området. Større deler av avsatt areal er brattere enn 1:4, hvor det ikke bør tillates utbygging. Deler av det sørvestlige arealet ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred. Utløpsområdet er vist innenfor arealets nordvestlige del. Et mindre areal registrert som dyrkbar mark.</p> <p><i>Vurdering:</i> Store deler av arealet er brattere enn 1:4. Utbygging vil kreve vesentlige inngrep i terrenget. Arealet grenser til et lite bebygd område med bolig- og fritidsbebyggelse, og er ellers del av et større grøntdrag. Utbygging vil kunne føre til en bit-for-bit-utbygging som ikke er ønskelig. I tillegg utgjør arealet en betydelig reserve, 160daa av totalt 1784daa i Dagali. Etter administrasjonens vurdering bør utbyggingsområde begrenses til eksisterende fritidsboliger nærmere vegen. Ubebygd areal bør endres til LNF.</p>	Tilbakeføres til LNF
7.	98/3	Gvølvælie	Eldre KPA	48		0	<p><i>Saksopplysninger:</i> Avsatt i kommunedelplan for Dagali (1991), justert i KPA2014.</p>	Tilbakeføres til LNF

			Justert i KPA2014 (139)				<p>Ligger på ca. 1050 -1100 moh, i det øvre skogbeltet mot snaufjell. Fjellbjørkeskog og nedlagt stølsvoll i nærheten. Deler av arealet ligger i terreng brattere enn 1:4, hvor det ikke bør tillates utbygging. Ingen adkomstvei. Avstand til INON er ca. 750m.</p> <p><i>Vurdering:</i> Utbygging vil påvirke INON. Arealet ligger helt for seg selv, og utbygging vil være nyetablering av areal til fritidsbebyggelse. Det er ingen bebyggelse, unntatt nedlagt støl i området. Dette er et naturområde tett på høyfjellet. Det foreligger tungtveiende grunner for å tilbakeføre arealet til LNF.</p>	
8.	95/15, 96/1, 95/5	Dagalivegen, sørvest for Grostølen	Eldre KPA		7	6	<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet er bebygd med 7 tomter, en ubebygd tomt. Det er avsatt et stort areal (ca. 14daa) utenom tomtegrenser.</p> <p><i>Vurdering:</i> Arealet vurderes ikke å være konfliktfylt. Arealet videreføres, men areal justeres etter tomtegrenser til de fradelte tomtene, dvs. ca. 14 daa endres til LNF.</p>	<p>8a: Uendret</p> <p>8b: Tilbakeføre ca. 14 daa til LNF</p>
9.	95/1	Gravarhovda	KPA2014 (81)	160		0	<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet ble lagt inn i KPA2014. Ligger mellom flere hytteområder på Dagaliåsen. Ca. 1020-1080 moh., delvis skogkledd. Deler av området er brattere enn 1:4. Det er kartlagt et større område med den trua naturtypen boreal hei innenfor arealet.</p> <p><i>Vurdering:</i> 9a: Det totale arealet utgjør en betydelig reserve, 160 daa av totalt 1784 daa i Dagali. Arealet bør endres til LNF.</p>	9a: Ca. 100 daa tilbakeføres til LNF

						<p>9b: Deler av arealet er i konflikt med den trua naturtypen boreal hei, og det foreligger tungtveiende grunner for å tilbakeføre denne delen av arealet til LNF.</p>  <p>Figur 2 Kartlagte naturtyper vist mot utbyggingsområde i gjeldende KPA</p>	9b: Ca 60 daa tilbakeføres til LNF.	
10.	95/71, m.f.l.	Gravarhovda	Eldre KPA		19	18	<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet er et eksisterende hyttefelt langs FV40. En ubebygde tomt.</p> <p><i>Vurdering:</i> Arealet vurderes ikke å være konfliktfylt. Arealet videreføres uendret.</p>	Uendret
11.	95/8, 96/1, 97/4, 99/2, 102/1 og 98/1	Gravarhovda	Eldre KPA og KPA 2014 (148)	138			<p><i>Saksopplysninger:</i> To areal. Det vestre arealet har 6 fadelte, bebygde tomter. Utvidelse av det østre arealet ble lagt inn i KPA 2014. Arealet ligger nord for regulerte områder på Gravarhovda. Det vestre feltet er på ca. 75 daa. Ca. 16 daa av dette er kartlagt med den trua naturtypen boreal hei. Begge feltene ligger i det øvre skogbeltet mot snaufjell, på ca. 1060-1100 moh.</p>	11a: Ca. 122 daa tilbakeføres til LNF

							<p><i>Vurdering:</i> 11a: Ligger som en utvidelse av eksisterende områder for fritidsbebyggelse, men området er sårbart høvfjellsområde og er delvis i konflikt med trua naturtyper. Utbygging vil kunne føre til en bit for bit utbygging som ikke er ønskelig. I tillegg utgjør arealet en betydelig reserve, 138daa av totalt 1784daa i Dagali. Det foreligger tungtveiende grunner for å tilbakeføre det ubebygde arealet til LNF.</p> <p>11b: Område for eksisterende fritidsbebyggelse videreføres som i gjeldende KPA.</p>	11b: Ca. 16 daa videreføres uendret
12.	99/1	Baklistølen	Eldre KPA	15			<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet har vært avsatt i flere planperioder, men ikke blitt realisert. Arealet ligger i et større naturområde som ikke er bebygd. Ligger i det øvre skogbeltet mot snaufjell, ca. 960 moh. Store deler av arealet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom grunnet bekk som går gjennom området. Deler av arealet er innenfor registrert helårsområde for storfugl.</p> <p><i>Vurdering:</i> Arealet ligger for seg selv, og utbygging vil være nyetablering av areal til fritidsbebyggelse. Ligger i et urørt område, uten eksisterende fritidsbebyggelse. Nødvendig med opparbeidelse av atkomst, nesten 1 km fra fv. 40. Det foreligger tungtveiende grunner for å tilbakeføre arealet til LNF.</p>	Tilbakeføres til LNF
13.	102/1	Ossjøroa, Seterdalen	KPA 2014 (97)	44	5 (iht. planbeskrivelse)	0	<p><i>Saksopplysninger:</i> Avsatt i KPA 2014, med inntil 5 hyttetomter iht. KPAs planbeskrivelse. Ikke regulert eller fradelt. Arealet ligger i Seterdalen som er kartlagt som et kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA). Ikke registrert enkeltminner innenfor arealet. Arealet ligger for seg selv, i et ellers lite bebygd område med gamle stølsvoller og enkelte eldre fritidsboliger. Mindre deler innenfor aktsomhetsområde for flom. Et</p>	Tilbakeføres til LNF

						<p>lite område myr i nordvestlig del. Omtrent halvparten av arealet er brattere enn 1:4. Arealet ligger ca 70m fra villreinens leveområde. Ligger på ca 990moh. Det er i KPU-sak 44/22 vedtatt at LNF-SF i Seterdalen skal tilbakeføres til LNF.</p> <p><i>Vurdering:</i> Arealet er i konflikt med villreinens leveområde og kulturmiljøet i Seterdalen. Utbygging vil kunne føre til en bit-for-bit-utbygging som ikke er ønskelig. Det foreligger tungtveiende grunner for å tilbakeføre arealet til LNF.</p>	
--	--	--	--	--	--	--	--

## Ubebygde areal avsatt til fritidsbebyggelse – uregulert

### Geilo og Kvisla

Status eksisterende hytter og fritidsleiligheter og regulerte ubebygde tomter på Geilo og Kvisla

Ifølge *Hytteutredningen* (2011) som ble utarbeidet til revisjonen av gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA 2014-2025) var det i per april 2011 1530 hytter og stølsbuer på Geilo. Per desember 2022 er det 1936 hytter og stølsbuer på Geilo. Det vil si en økning på 406 hytter mellom 2011 og 2022. På Geilo bygges det i tillegg fritidsleiligheter. Ifølge *Hytteutredningen* (2011) var det 562 fritidsleiligheter på Geilo i 2011. Per januar 2023 er det 969 fritidsleiligheter på Geilo.

Næringsleiligheter kommer i tillegg, per januar 2023 er det 1108 næringsleiligheter med utleieplikt på Geilo, og 1234 næringsleiligheter i hele kommunen.

Ubebygde tomter i reguleringsplaner vises i høyre kolonne i tabellen under, men er ikke vurdert i denne utredningen. Det vil si, det er ingen foreslåtte endringer av reserven av regulerte ubebygde tomter i denne utredningen. Ifølge *Utredning om fritidsbolig* (2022) som er utarbeidet i forbindelse med revisjonen av KPA (KPU sak 44/22) er det 428 regulerte, ubebygde tomter og ca. 1400 regulerte, ubebygde fritidsleiligheter på Geilo.

I Kvisla er det vedtatt reguleringsplan Hingsa med 32 ubebygde tomter.

Hytter og stølsbuer	Hytter og stølsbuer pr april 2011	Hytter og stølsbuer pr desember 2022	Økning hytter 2011-2022	Regulert reserve: Regulerte ubebygde tomter pr nov 2021
<b>Område:</b>				
Dagali og Seterdalen	612	632	20	194
Skurdalen	292	371	79	283
<b>Geilo og Kvisla</b>	<b>1530</b>	<b>1936</b>	<b>406</b>	<b>460</b>
Holet - Hovet	482	582	100	226 + 325daa
Sudndalen- Myrland	479	579	100	394 + 400daa
Haugastøl - Ustaoset	1491	1560	69	68
Andre områder	615	616	1	
<b>Totalt</b>	<b>5501</b>	<b>6277</b>	<b>675</b>	<b>1625</b>

Tabell 1 Oversikt over antall hytter for ulike områder i kommunen, 2011 og 2022, og regulert tomtereserve pr nov. 2021.

### Status uregulert, ubebygd areal som vurderes i utredningen

På Geilo og i Kvisla er det meste av areal avsatt til fritidsbebyggelse regulert. Det er kun ett areal på Geilo og to i Kvisla som vurderes i tabellen under.

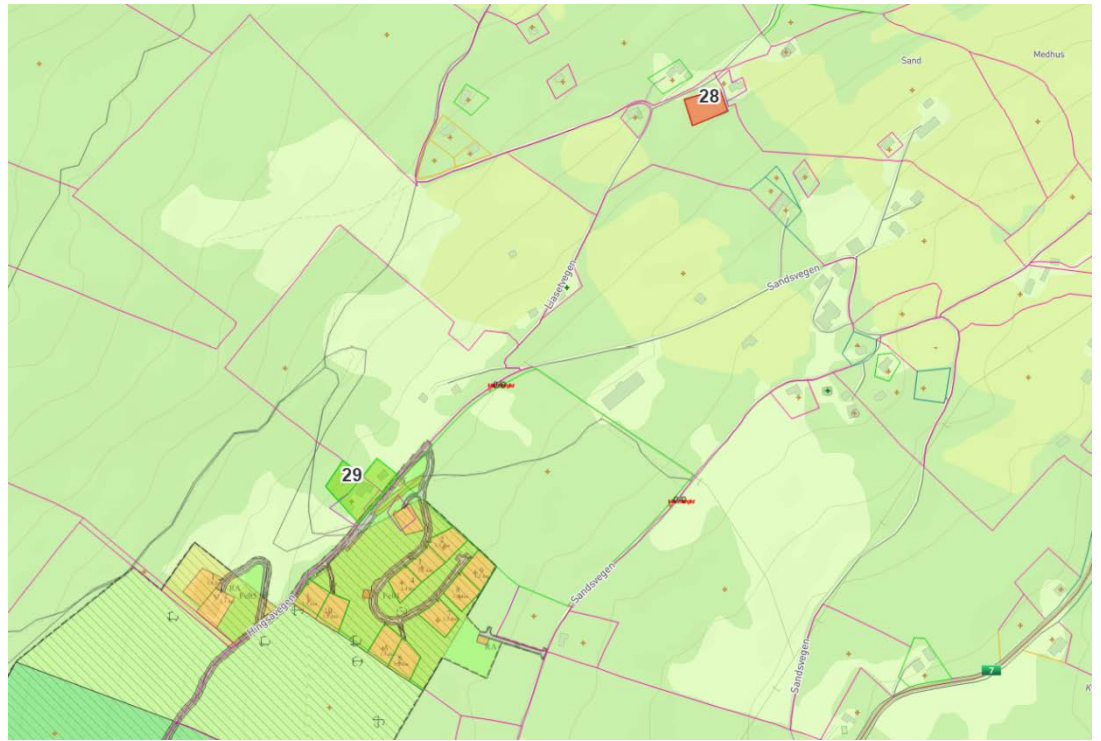
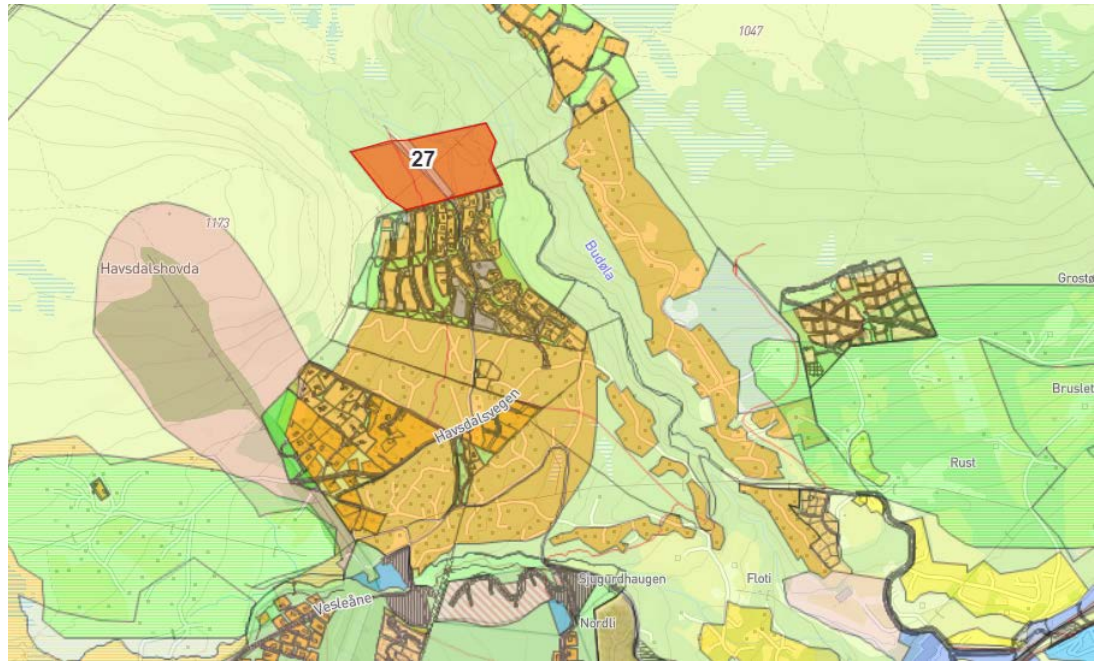
#### Forklaring til tabellen:

I kolonnen Plan angis hvilken plan arealet ble lagt inn, dersom dette er kjent. Dersom det ikke er kjent, står det eldre KPA. For areal som ble lagt inn i KPA2014-2015 står innspillsnummeret i parentes. Dette nummeret vises også på gjeldende KPA-kart (2014).

Forklaring til fargekoder:

Uendret	Grønn farge markerer uendret arealdisponering, og arealet foreslås videreført som i gjeldende arealdel, men med vurdering av behov for nye bestemmelser (se Utredningsnotat)
LNF	Gul farge markerer areal som bør endres til LNF grunnet stor arealreserve i området og i kommunen, og/eller redusere bit-for-bit utbygging av kommunen, og/eller andre forhold vist til i vurderingene
LNF	Rød farge markerer areal som er i strid med i med overordna føringer og/eller andre særlige viktige hensyn. Det foreligger tungtveiende grunner til å tilbakeføre/endre arealet til LNF.





## Geilo

Nr.	Eiendom	Område	Plan	Areal daa	Enheter	Bygd	Vurdering	LNF (KU) /uendret
27.	56/1, 63/1	Havsdalen	Eldre KDP for Geilo (2000)	71		0	<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet ble lagt inn i Kommunedelplan for Geilo, vedtatt i 2000. Det har kommet innspill om videreføring av arealet i forbindelse med denne revisjonen, innspill nr. F14. Registrert sårbar naturtype (boreal hei) innenfor arealet. Arealet ligger også delvis i villreinens leveområde. Arealet er bratt, og flere steder er terrenget brattere enn 1:4. Mye av arealet ligger over 1000 moh, med noe vegetasjon. Delvis i aktsomhetszone for flom fra bekk.</p> <p><i>Vurdering:</i> Konflikt med villreinens leveområde. Sårbar naturtype (boreal hei). Arealet er tett på snaufjell. Det foreligger tungtveiende grunner for å tilbakeføre arealet til LNF.</p>	Tilbakeføres til LNF

## Kvisla

Nr.	Eiendom	Område	Plan	Areal daa	Enheter	Bygd	Vurdering	LNF (KU) /uendret
28.	54/1	Liasetvegen	KPA2003	2daa			<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet ble avsatt til fritidsbebyggelse i KPA2003. Ikke fradelte tomter. Ligger i område med spredt fritidsbebyggelse. Ca 850moh. Innmarksbeite.</p> <p><i>Vurdering:</i> Hele arealet er innmarksbeite og vurderes å være et verdifullt og godt beiteområde.</p>	Tilbakeføres til LNF

							Det foreligger tungtveiende grunner til å tilbakeføre arealet til LNF.	
29.	50/140, 50/133, 53/1	Hingsavegen 35, 37	KPA2014		3	2	<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet ble avsatt til fritidsbebyggelse i KPA2014. Det er to eksisterende hytter, og en fradelt tomt. Arealet ligger inntil eksisterende byggeområde i reguleringsplan Hingsa. Automatisk fredet kulturminne, slepe Strandavatnet-Kaupang, går igjennom området. Slepen går midt over ubebygd tomt.</p> <p><i>Vurdering:</i> Kulturminne på ubebygd tomt må vurderes før evt. utbygging. Det foreligger ikke tungtveiende grunner for å tilbakeføre arealet til LNF.</p>	Uendret

## Ubebygde areal avsatt til fritidsbebyggelse – uregulert

### Holsåsen

#### Status eksisterende hytter og regulerte ubebygde tomter på Holsåsen

Det er etablert et større hytteområde på Holsåsen med egen områdeplan. I tillegg er det flere detaljplaner som ligger utenfor områdeplanen og det er avsatt flere areal til fritidsbebyggelse som ikke er regulert.

Ifølge *Hytteutredningen* (2011) som ble utarbeidet til revisjonen av gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA 2014-2025) var det i per april 2011 482 hytter og stølsbuer i Holet og Hovet. Per desember 2022 er det 582 hytter og stølsbuer i Holet og Hovet. Det vil si en økning på 100 hytter mellom 2011 og 2022.

Ubebygde tomter i reguleringsplaner vises i høyre kolonne i tabellen under, men er ikke vurdert i denne utredningen. Det vil si, det er ingen foreslåtte endringer av reserven av regulerte ubebygde tomter i denne utredningen. Ifølge *Utredning om fritidsbolig* (2022) som er utarbeidet i forbindelse med revisjonen av KPA (KPU sak 44/22) er 226 regulerte, ubebygde tomter<sup>1</sup> på Holsåsen. I tillegg er det avsatt et udetaljert område på 325daa i Områdeplan for Holsåsen. Det vil si at det er en betydelig arealreserve på Holsåsen med både byggeklare, regulerte tomter og regulert, udetaljert areal.

Hytter og stølsbuer	Hytter og stølsbuer pr april 2011	Hytter og stølsbuer pr desember 2022	Økning hytter 2011-2022	Regulert reserve: Regulerte ubebygde tomter pr nov 2021
<b>Område:</b>				
Dagali og Seterdalen	612	632	20	194
Skurdalen	292	371	79	283
Geilo og Kvisla	1530	1936	406	460
<b>Holet - Hovet</b>	<b>482</b>	<b>582</b>	<b>100</b>	<b>226 + 325daa</b>
Sudndalen- Myrland	479	579	100	394 + 400daa
Haugastøl - Ustaoset	1491	1560	69	68
Andre områder	615	616	1	
<b>Totalt</b>	<b>5501</b>	<b>6277</b>	<b>675</b>	<b>1625</b>

Tabell 1 Oversikt over antall hytter for ulike områder i kommunen, 2011 og 2022, og regulert tomtereserve pr nov. 2021.

#### Status uregulert, ubebygd areal som vurderes i utredningen

Administrasjonen har vektlagt den store arealreserven med regulerte, byggeklare tomter på Holsåsen i vurderingene av ubebygd, uregulert areal, spesielt mtp. behov for areal til fritidsbebyggelse. Administrasjonens vurderinger av ubebygd, uregulert areal vises i tabellen under.

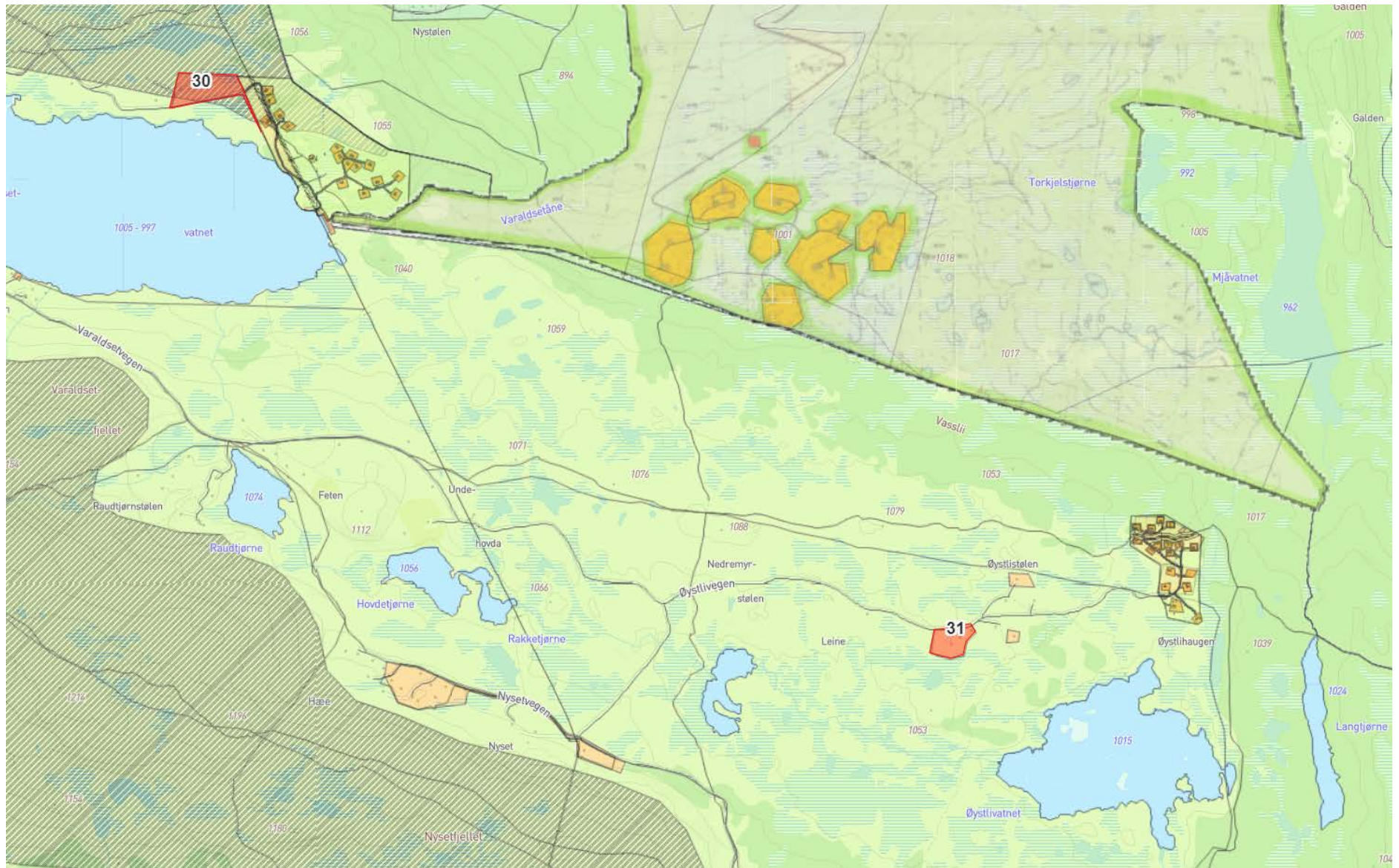
#### Forklaring til tabellen:

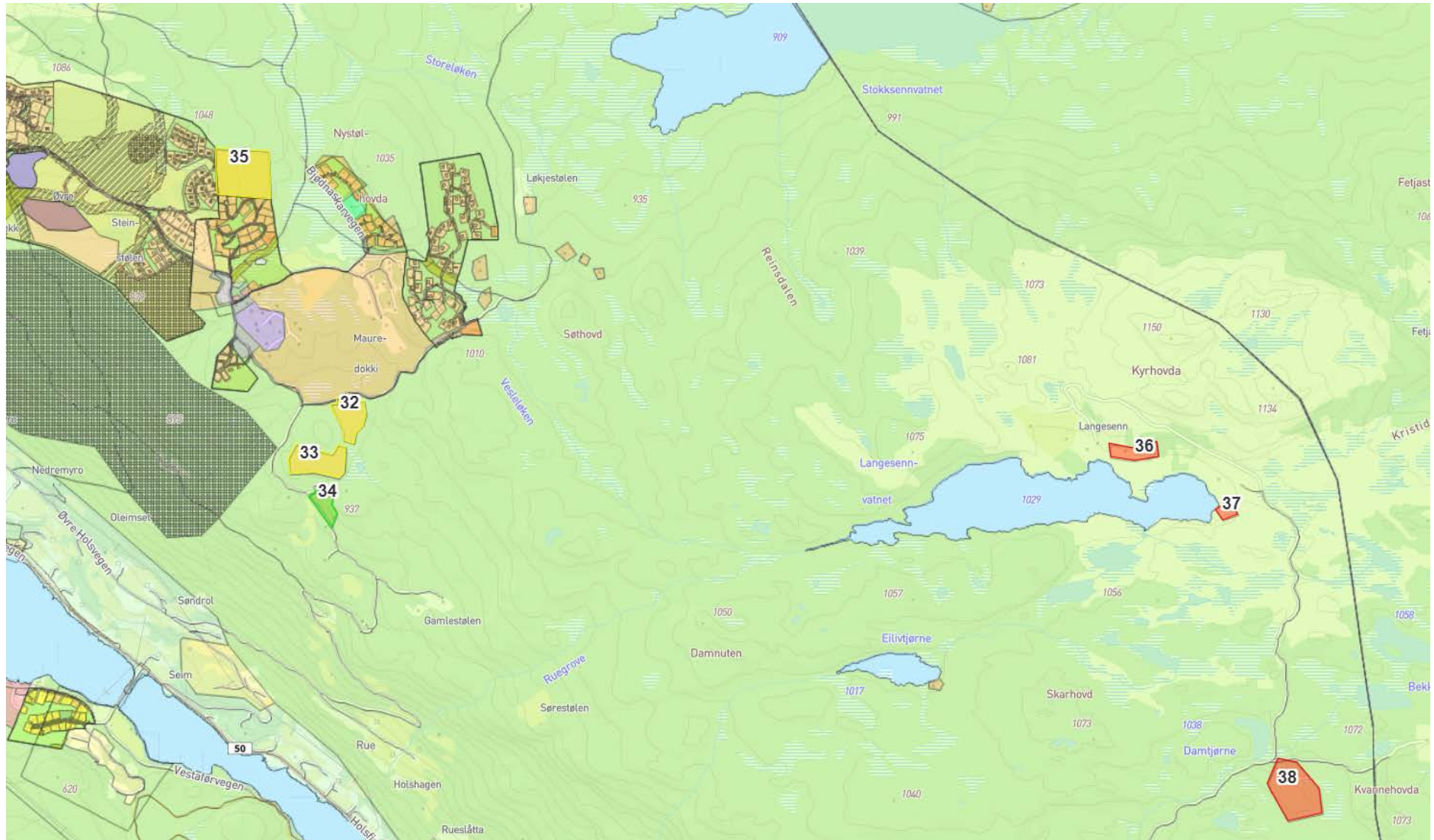
I kolonnen *Plan* angis hvilken plan arealet ble lagt inn, dersom dette er kjent. Dersom det ikke er kjent, står det eldre KPA. For areal som ble lagt inn i KPA2014-2015 står innspillsnummeret i parentes. Dette nummeret vises også på gjeldende KPA-kart (2014-2025).

<sup>1</sup> Dette tallet samsvarer ikke med tallet oppgitt i *Utredningen* (antall oppgitt: 184). I tellingen av ubebygde, regulerte tomter, ble en reguleringsplan med 42 ubebygde tomter oversett og er lagt til i totalen for Holsåsen.

Forklaring til fargekoder:

Uendret	Grønn farge markerer uendret arealdisponering, og arealet foreslås videreført som i gjeldende arealdel, men med vurdering av behov for nye bestemmelser (se Utredningsnotat)
LNF	Gul farge markerer areal som bør endres til LNF grunnet stor arealreserve i området og i kommunen, og/eller redusere bit-for-bit utbygging av kommunen, og/eller andre forhold vist til i vurderingene
LNF	Rød farge markerer areal som er i strid med i med overordna føringer og/eller andre særlige viktige hensyn. Det foreligger tungtveiende grunner til å tilbakeføre/endre arealet til LNF.





Nr.	Eiendom	Område	Plan	Areal daa	Enheter	Bygd	Vurdering	LNF /uendret
30.	16/17	Varaldsetvatnet	KPA2003	61		0	<p><i>Saksopplysninger:</i> Areal avsatt til fritidsbebyggelse langs Varaldsetvegen. Liten overlapp med reguleringsplan Varaldset sameie (062009019, vedtatt 2008). Ingen fradelte tomter. Området rundt er lite bebygd, kun eldre fritidsbebyggelse. Arealet ligger over 1000moh, på snaufjell. 43 daa av arealet er innenfor villreinområde. Viken fylkeskommune har bedt om at arealet vurderes.</p> <p><i>Vurdering:</i> Arealet er i konflikt med villreinens leveområde. Det ligger på snaufjell, i sårbart område. Arealet ligger for seg selv, og utbygging vil være nyetablering av areal til fritidsbebyggelse. Det er et naturområde i høyfjellet. Det foreligger tungtveiende grunner for å tilbakeføre arealet til LNF.</p>	Tilbakeføres til LNF
31.	11/11, 17/37, 17/35, 17/33, 11/70, 8/5	Øystlivegen 21-27	Eldre KPA KPA 2014 (14) omhandlet utvidelse av bebyggelsesgrense		4	3	<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet har vært avsatt til fritidsbebyggelse i mer enn to planperioder. Det er tre eksisterende hytter, og en fradelt tomt. Området er lite bebygd, kun eldre støl- og fritidsbebyggelse. Arealet ligger over 1000moh, på snaufjell.</p> <p><i>Vurdering:</i> Sårbart område, på snaufjell. Det er et naturområde i høyfjellet, med kun</p>	Tilbakeføres til LNF



							et fåtall eksisterende hytter. Arealet foreslås endret til LNF, det betyr at gjenværende ubebygd tomt ikke kan bebygges. Det foreligger tungtveiende grunner for å tilbakeføre arealet til LNF.	
32.	11/5, 11/2, 11/67	Øyestølvegen	Eldre KPA	17daa	1	0	<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet har vært avsatt til fritidsbebyggelse i mer enn to planperioder. Ubebygd areal, 1 fradelt tomt. Arealet ligger sør for arealet avsatt i reguleringsplan Reg. endr. - Holsåsen del 1 (planid: 062009024). Tilstøtende areal i reg.plan er avsatt til landbruksformål. Ligger på ca 940moh.</p> <p><i>Vurdering:</i> Arealet ligger i ubebygd område sør for større utbyggingsområder. Disse bør bygges ut først, og området bør derfor endres til LNF.</p>	Tilbakeføres til LNF
33.	11/1,11/2, 11/69	Skarsettjødne, Varaldsetvegen 51	Eldre KPA	25daa	1	0	<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet har vært avsatt til fritidsbebyggelse i mer enn to planperioder. Ubebygd areal, 1 fradelt tomt.</p> <p><i>Vurdering:</i> Arealet ligger i ubebygd område sør for større utbyggingsområder. Disse bør bygges ut først, og området bør derfor endres til LNF.</p>	Tilbakeføres til LNF
34.	11/2, 11/56, 11/57, 11/59	Varaldsetvegen 43,47,49	Eldre KPA		3	2	<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet har vært avsatt til fritidsbebyggelse i mer enn to planperioder. 3 fradelte tomter, 2 bebygd. Innenfor skredsone 1:5000.</p>	Uendret

							<i>Vurdering:</i> Arealet er delvis bebygd, og ligger langs Varaldsetvegen. Det foreligger ikke tungtveiende grunner for å tilbakeføre arealet til LNF.	
35.	11/8	Utvidelse nord for Steinstølen	KPA2014 (43)	43			<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet lagt inn i KPA2014 med 20 tomter. Halve området er regulert med 20 tomter i reguleringsplan for Nystølhovda (vedtatt 2018), resterende område bør derfor tas ut som tilpassing til gjeldende reguleringsplan. De 20 tomtene i reg.plan er ubebygd.</p> <p>Innspill til arealdelen (nr. F63) om å få bebygge areal som ikke ble tatt med i reguleringsplan. Innspillet er ikke tatt med videre fra grovsiling (KPU-sak 65/22). Arealet grenser i sør til reguleringsplan Steinstølen (vedtatt 2019), hvor det er 21 ubebygde tomter.</p> <p><i>Vurderinger:</i> Arealet ligger i ubebygd område sør for større utbyggingsområder, i et område med stor reserve av ferdig regulerte, ubebygde tomter. Både reg.plan Nystølhovda (20 ubebygde tomter) og reg.plan Steinstølen (21 ubebygde tomter) bør bygges ut først, og området bør derfor endres til LNF. Videre bør området tas ut og tilbakeføres til LNF som tilpassing til gjeldende reguleringsplan.</p>	Tilbakeføres til LNF
36.	4/9, 4/19, 4/18	Myljo Langesend	Eldre KPA		3	2	<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet har vært avsatt til fritidsbebyggelse i mer enn to planperioder. Det er tre eksisterende hytter, og en fradelt tomt. Området er lite bebygd, kun eldre støl- og</p>	Tilbakeføres til LNF

							<p>fritidsbebyggelse. Arealet ligger over 1000moh, på snaufjell.</p> <p><i>Vurdering:</i> Arealet ligger i et sårbart område på snaufjell. Det er et naturområde i høyfjellet, med kun et fåtall eldre støler og hytter. Arealet foreslås endret til LNF, det betyr at gjenværende ubebygde tomt ikke kan bebygges. Det foreligger tungtveiende grunner for å tilbakeføre arealet til LNF.</p>	
37.	4/12	Søre Langesend	Eldre KPA	4,3	1	0	<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet har vært avsatt til fritidsbebyggelse i mer enn to planperioder. Det er en fradelt, ubebygde tomt. Området er lite bebygde, kun en eldre støl i nærheten. Arealet ligger over 1000moh, på snaufjell.</p> <p><i>Vurdering:</i> Arealet ligger i et sårbart område på snaufjell. Det er et naturområde i høyfjellet. Arealet foreslås endret til LNF, det betyr at ubebygde tomt ikke kan bebygges. Det foreligger tungtveiende grunner for å tilbakeføre arealet til LNF.</p>	Tilbakeføres til LNF
38.	4/1-2,5	Kvannehovda, Langesendvegen	Eldre KPA	39,5		0	<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet har vært avsatt til fritidsbebyggelse i mer enn to planperioder. Arealet ligger på 1050 moh., tett på snaufjell. Ubebygde område uten annen infrastruktur enn Langesendvegen. Åpner opp for bebyggelse i et ellers urørt naturområde.</p> <p><i>Vurdering:</i> Arealet foreslås endret til LNF, da arealet ligger for seg selv, tett på</p>	Tilbakeføres til LNF

							snaufjell. Utbygging vil være nyetablering av areal til fritidsbebyggelse i et ellers ubebygd naturområde. Det foreligger tungtveiende grunner for å tilbakeføre arealet til LNF.	
--	--	--	--	--	--	--	---	--

## Ubebygde areal avsatt til fritidsbebyggelse – uregulert

### Holsåsen

#### Status eksisterende hytter og regulerte ubebygde tomter på Holsåsen

Det er etablert et større hytteområde på Holsåsen med egen områdeplan. I tillegg er det flere detaljplaner som ligger utenfor områdeplanen og det er avsatt flere areal til fritidsbebyggelse som ikke er regulert.

Ifølge *Hytteutredningen* (2011) som ble utarbeidet til revisjonen av gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA 2014-2025) var det i per april 2011 482 hytter og stølsbuer i Holet og Hovet. Per desember 2022 er det 582 hytter og stølsbuer i Holet og Hovet. Det vil si en økning på 100 hytter mellom 2011 og 2022.

Ubebygde tomter i reguleringsplaner vises i høyre kolonne i tabellen under, men er ikke vurdert i denne utredningen. Det vil si, det er ingen foreslåtte endringer av reserven av regulerte ubebygde tomter i denne utredningen. Ifølge *Utredning om fritidsbolig* (2022) som er utarbeidet i forbindelse med revisjonen av KPA (KPU sak 44/22) er 226 regulerte, ubebygde tomter<sup>1</sup> på Holsåsen. I tillegg er det avsatt et udetaljert område på 325daa i Områdeplan for Holsåsen. Det vil si at det er en betydelig arealreserve på Holsåsen med både byggeklare, regulerte tomter og regulert, udetaljert areal.

Hytter og stølsbuer	Hytter og stølsbuer pr april 2011	Hytter og stølsbuer pr desember 2022	Økning hytter 2011-2022	Regulert reserve: Regulerte ubebygde tomter pr nov 2021
<b>Område:</b>				
Dagali og Seterdalen	612	632	20	194
Skurdalen	292	371	79	283
Geilo og Kvisla	1530	1936	406	460
<b>Holet - Hovet</b>	<b>482</b>	<b>582</b>	<b>100</b>	<b>226 + 325daa</b>
Sudndalen- Myrland	479	579	100	394 + 400daa
Haugastøl - Ustaoset	1491	1560	69	68
Andre områder	615	616	1	
<b>Totalt</b>	<b>5501</b>	<b>6277</b>	<b>675</b>	<b>1625</b>

Tabell 1 Oversikt over antall hytter for ulike områder i kommunen, 2011 og 2022, og regulert tomtereserve pr nov. 2021.

#### Status uregulert, ubebygd areal som vurderes i utredningen

Administrasjonen har vektlagt den store arealreserven med regulerte, byggeklare tomter på Holsåsen i vurderingene av ubebygd, uregulert areal, spesielt mtp. behov for areal til fritidsbebyggelse. Administrasjonens vurderinger av ubebygd, uregulert areal vises i tabellen under.

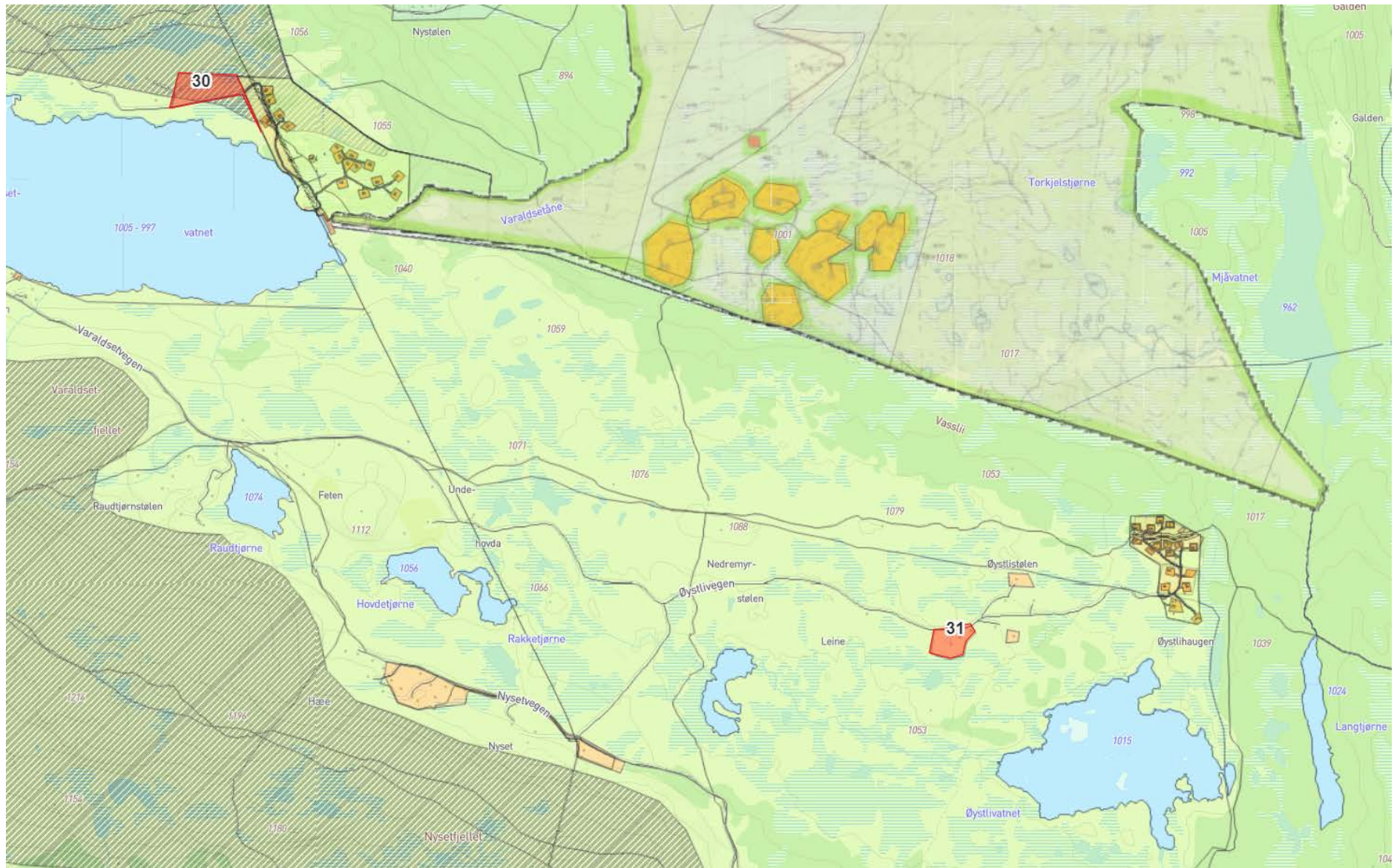
#### Forklaring til tabellen:

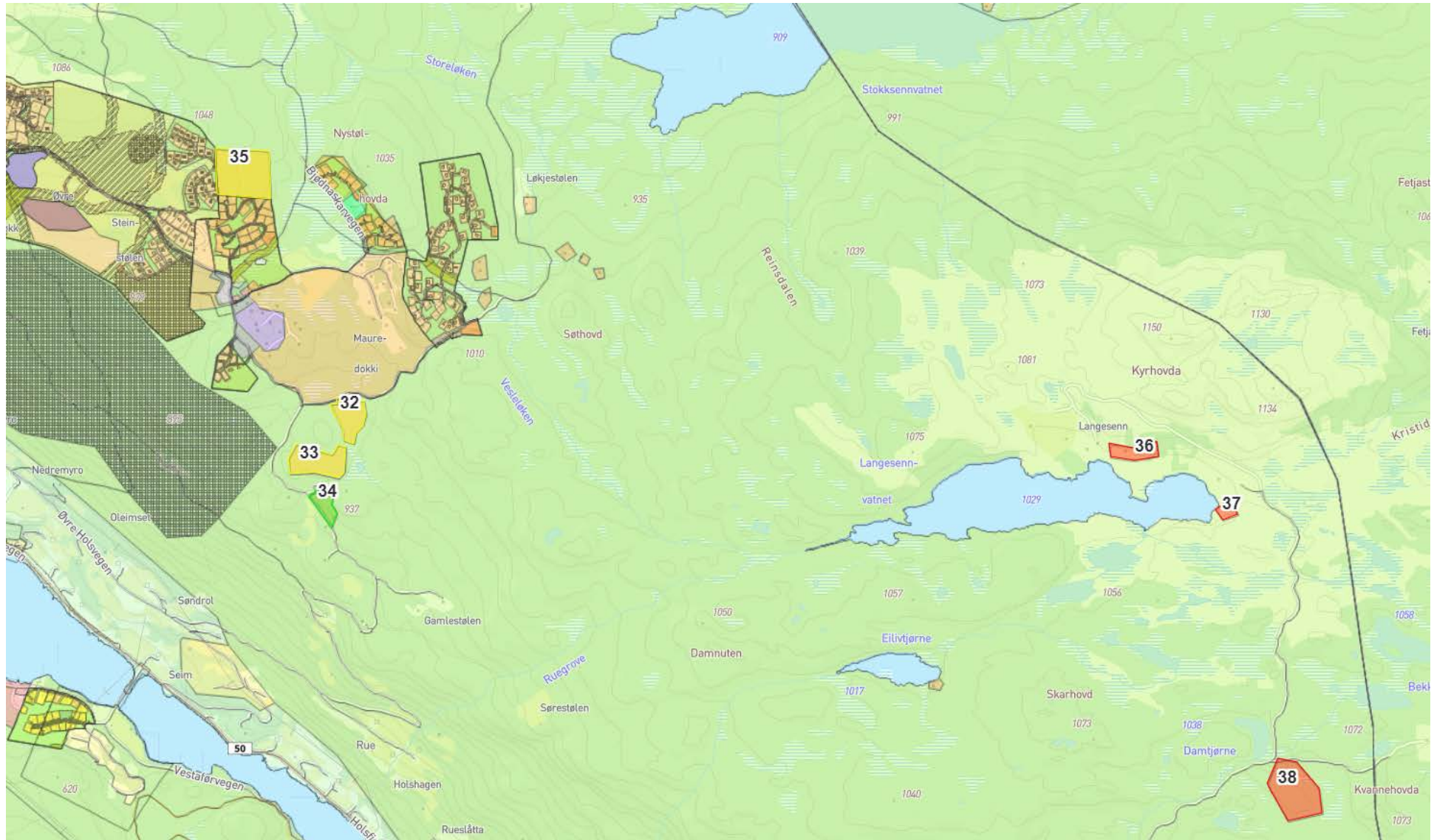
I kolonnen *Plan* angis hvilken plan arealet ble lagt inn, dersom dette er kjent. Dersom det ikke er kjent, står det eldre KPA. For areal som ble lagt inn i KPA2014-2015 står innspillsnummeret i parentes. Dette nummeret vises også på gjeldende KPA-kart (2014-2025).

<sup>1</sup> Dette tallet samsvarer ikke med tallet oppgitt i *Utredningen* (antall oppgitt: 184). I tellingen av ubebygde, regulerte tomter, ble en reguleringsplan med 42 ubebygde tomter oversett og er lagt til i totalen for Holsåsen.

Forklaring til fargekoder:

Uendret	Grønn farge markerer uendret arealdisponering, og arealet foreslås videreført som i gjeldende arealdel, men med vurdering av behov for nye bestemmelser (se Utredningsnotat)
LNF	Gul farge markerer areal som bør endres til LNF grunnet stor arealreserve i området og i kommunen, og/eller redusere bit-for-bit utbygging av kommunen, og/eller andre forhold vist til i vurderingene
LNF	Rød farge markerer areal som er i strid med i med overordna føringer og/eller andre særlige viktige hensyn. Det foreligger tungtveiende grunner til å tilbakeføre/endre arealet til LNF.







Nr.	Eiendom	Område	Plan	Areal daa	Enheter	Bygd	Vurdering	LNF /uendret
30.	16/17	Varaldsetvatnet	KPA2003	61		0	<p><i>Saksopplysninger:</i> Areal avsatt til fritidsbebyggelse langs Varaldsetvegen. Liten overlapp med reguleringsplan Varaldset sameie (062009019, vedtatt 2008). Ingen fradelte tomter. Området rundt er lite bebygd, kun eldre fritidsbebyggelse. Arealet ligger over 1000moh, på snaufjell. 43 daa av arealet er innenfor villreinområde. Viken fylkeskommune har bedt om at arealet vurderes.</p> <p><i>Vurdering:</i> Arealet er i konflikt med villreinens leveområde. Det ligger på snaufjell, i sårbart område. Arealet ligger for seg selv, og utbygging vil være nyetablering av areal til fritidsbebyggelse. Det er et naturområde i høyfjellet. Det foreligger tungtveiende grunner for å tilbakeføre arealet til LNF.</p>	Tilbakeføres til LNF
31.	11/11, 17/37, 17/35, 17/33, 11/70, 8/5	Øystlivegen 21-27	Eldre KPA KPA 2014 (14) omhandlet utvidelse av bebyggelsesgrense		4	3	<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet har vært avsatt til fritidsbebyggelse i mer enn to planperioder. Det er tre eksisterende hytter, og en fradelt tomt. Området er lite bebygd, kun eldre støl- og fritidsbebyggelse. Arealet ligger over 1000moh, på snaufjell.</p> <p><i>Vurdering:</i> Sårbart område, på snaufjell. Det er et naturområde i høyfjellet, med kun</p>	Tilbakeføres til LNF

							et fåtall eksisterende hytter. Arealet foreslås endret til LNF, det betyr at gjenværende ubebygd tomt ikke kan bebygges. Det foreligger tungtveiende grunner for å tilbakeføre arealet til LNF.	
32.	11/5, 11/2, 11/67	Øyestølvegen	Eldre KPA	17daa	1	0	<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet har vært avsatt til fritidsbebyggelse i mer enn to planperioder. Ubebygd areal, 1 fradelt tomt. Arealet ligger sør for arealet avsatt i reguleringsplan Reg. endr. - Holsåsen del 1 (planid: 062009024). Tilstøtende areal i reg.plan er avsatt til landbruksformål. Ligger på ca 940moh.</p> <p><i>Vurdering:</i> Arealet ligger i ubebygd område sør for større utbyggingsområder. Disse bør bygges ut først, og området bør derfor endres til LNF.</p>	Tilbakeføres til LNF
33.	11/1,11/2, 11/69	Skarsettjødne, Varaldsetvegen 51	Eldre KPA	25daa	1	0	<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet har vært avsatt til fritidsbebyggelse i mer enn to planperioder. Ubebygd areal, 1 fradelt tomt.</p> <p><i>Vurdering:</i> Arealet ligger i ubebygd område sør for større utbyggingsområder. Disse bør bygges ut først, og området bør derfor endres til LNF.</p>	Tilbakeføres til LNF
34.	11/2, 11/56, 11/57, 11/59	Varaldsetvegen 43,47,49	Eldre KPA		3	2	<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet har vært avsatt til fritidsbebyggelse i mer enn to planperioder. 3 fradelte tomter, 2 bebygd. Innenfor skredsone 1:5000.</p>	Uendret

							<i>Vurdering:</i> Arealet er delvis bebygd, og ligger langs Varaldsetvegen. Det foreligger ikke tungtveiende grunner for å tilbakeføre arealet til LNF.	
35.	11/8	Utvidelse nord for Steinstølen	KPA2014 (43)	43			<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet lagt inn i KPA2014 med 20 tomter. Halve området er regulert med 20 tomter i reguleringsplan for Nystølhovda (vedtatt 2018), resterende område bør derfor tas ut som tilpassing til gjeldende reguleringsplan. De 20 tomtene i reg.plan er ubebygd.</p> <p>Innspill til arealdelen (nr. F63) om å få bebygge areal som ikke ble tatt med i reguleringsplan. Innspillet er ikke tatt med videre fra grovsiling (KPU-sak 65/22). Arealet grenser i sør til reguleringsplan Steinstølen (vedtatt 2019), hvor det er 21 ubebygde tomter.</p> <p><i>Vurderinger:</i> Arealet ligger i ubebygd område sør for større utbyggingsområder, i et område med stor reserve av ferdig regulerte, ubebygde tomter. Både reg.plan Nystølhovda (20 ubebygde tomter) og reg.plan Steinstølen (21 ubebygde tomter) bør bygges ut først, og området bør derfor endres til LNF. Videre bør området tas ut og tilbakeføres til LNF som tilpassing til gjeldende reguleringsplan.</p>	Tilbakeføres til LNF
36.	4/9, 4/19, 4/18	Myljo Langesend	Eldre KPA		3	2	<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet har vært avsatt til fritidsbebyggelse i mer enn to planperioder. Det er tre eksisterende hytter, og en fradelt tomt. Området er lite bebygd, kun eldre støl- og</p>	Tilbakeføres til LNF

							<p>fritidsbebyggelse. Arealet ligger over 1000moh, på snaufjell.</p> <p><i>Vurdering:</i> Arealet ligger i et sårbart område på snaufjell. Det er et naturområde i høyfjellet, med kun et fåtall eldre støler og hytter. Arealet foreslås endret til LNF, det betyr at gjenværende ubebygde tomt ikke kan bebygges. Det foreligger tungtveiende grunner for å tilbakeføre arealet til LNF.</p>	
37.	4/12	Søre Langesend	Eldre KPA	4,3	1	0	<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet har vært avsatt til fritidsbebyggelse i mer enn to planperioder. Det er en fradelt, ubebygde tomt. Området er lite bebygde, kun en eldre støl i nærheten. Arealet ligger over 1000moh, på snaufjell.</p> <p><i>Vurdering:</i> Arealet ligger i et sårbart område på snaufjell. Det er et naturområde i høyfjellet. Arealet foreslås endret til LNF, det betyr at ubebygde tomt ikke kan bebygges. Det foreligger tungtveiende grunner for å tilbakeføre arealet til LNF.</p>	Tilbakeføres til LNF
38.	4/1-2,5	Kvannehovda, Langesendvegen	Eldre KPA	39,5		0	<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet har vært avsatt til fritidsbebyggelse i mer enn to planperioder. Arealet ligger på 1050 moh., tett på snaufjell. Ubebygde område uten annen infrastruktur enn Langesendvegen. Åpner opp for bebyggelse i et ellers urørt naturområde.</p> <p><i>Vurdering:</i> Arealet foreslås endret til LNF, da arealet ligger for seg selv, tett på</p>	Tilbakeføres til LNF

							snaufjell. Utbygging vil være nyetablering av areal til fritidsbebyggelse i et ellers ubebygd naturområde. Det foreligger tungtveiende grunner for å tilbakeføre arealet til LNF.	
--	--	--	--	--	--	--	---	--

## Ubebygde areal avsatt til fritidsbebyggelse – uregulert

### Hovsåsen

#### Status eksisterende hytter og regulerte ubebygde tomter

Ifølge *Hytteutredningen* (2011) som ble utarbeidet til revisjonen av gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA 2014-2025) var det i per april 2011 482 hytter og stølsbuer i Holet og Hovet. Per desember 2022 er det 582 hytter og stølsbuer i Holet og Hovet. Det vil si en økning på 100 hytter mellom 2011 og 2022.

Ubebygde tomter i reguleringsplaner vises i høyre kolonne i tabellen under, men er ikke vurdert i denne utredningen. Det vil si, det er ingen foreslåtte endringer av reserven av regulerte ubebygde tomter i denne utredningen. Det er 15 regulerte, ubebygde tomter på Hovsåsen (i reg.plan Sisseldalen, vedtatt 2020). I tillegg er det 9 regulerte, ubebygde tomter i reguleringsplan Turistsenter Moen-Hovet (vedtatt 2002).

Hytter og stølsbuer	Hytter og stølsbuer pr april 2011	Hytter og stølsbuer pr desember 2022	Økning hytter 2011-2022	Regulert reserve: Regulerte ubebygde tomter pr nov 2021
<b>Område:</b>				
Dagali og Seterdalen	612	632	20	194
Skurdalen	292	371	79	283
Geilo og Kvisla	1530	1936	406	460
<b>Holet - Hovet</b>	<b>482</b>	<b>582</b>	<b>100</b>	<b>226 + 325daa</b>
Sudndalen- Myrland	479	579	100	394 + 400daa
Haugastøl - Ustaoset	1491	1560	69	68
Andre områder	615	616	1	
<b>Totalt</b>	<b>5501</b>	<b>6277</b>	<b>675</b>	<b>1625</b>

#### Status uregulert, ubebygd areal som vurderes i utredningen

I gjeldende kommuneplan er det avsatt flere mindre området til fritidsbebyggelse på Hovsåsen, til sammen 227 daa.

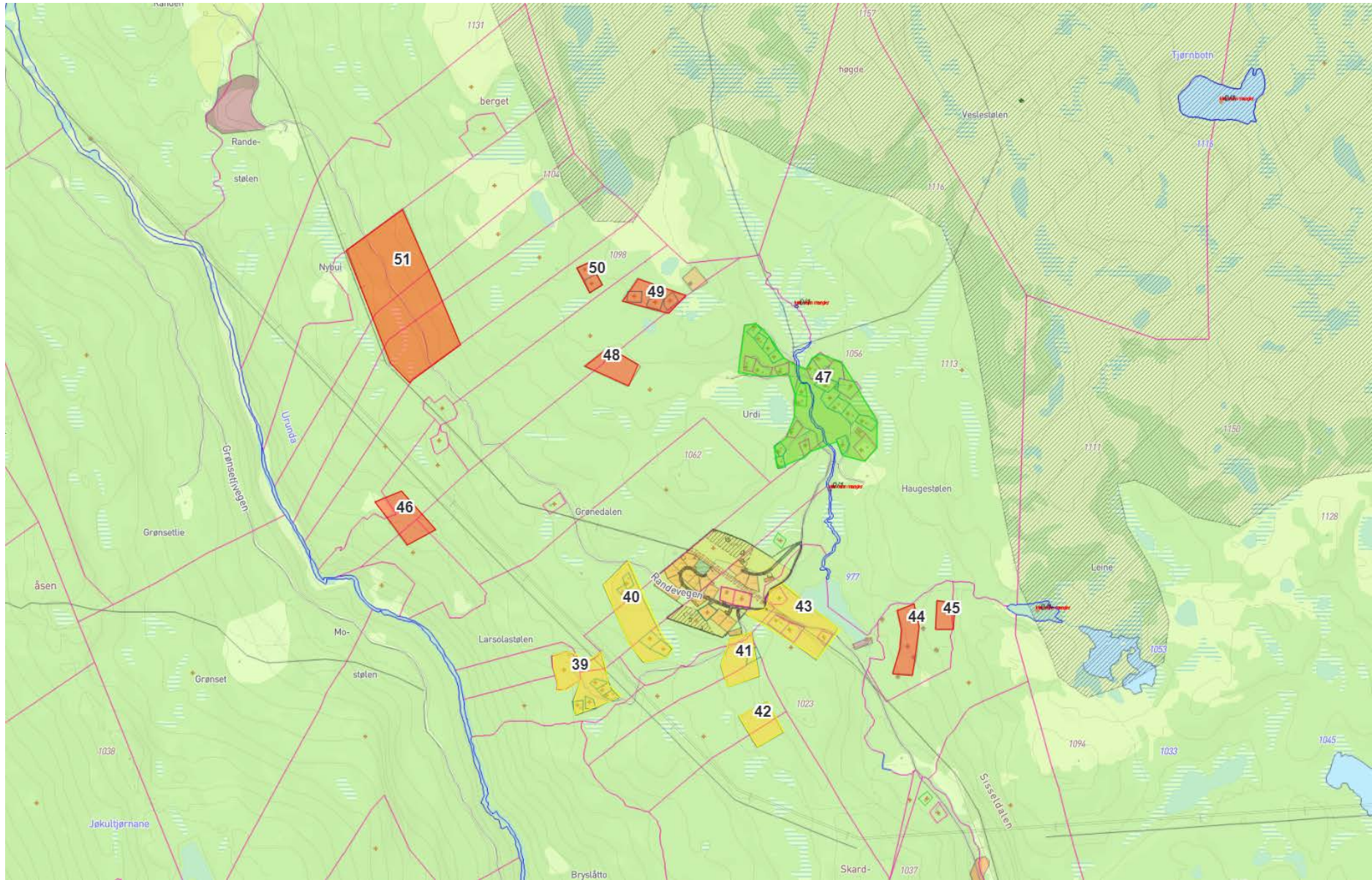
Administrasjonens vurderinger av ubebygd, uregulert areal vises i tabellen under.

#### Forklaring til tabellen:

I kolonnen *Plan* angis hvilken plan arealet ble lagt inn, dersom dette er kjent. Dersom det ikke er kjent, står det eldre KPA. For areal som ble lagt inn i KPA2014-2015 står innspillsnummeret i parentes. Dette nummeret vises også på gjeldende KPA-kart (2014-2025).

Forklaring til fargekoder:

Uendret	Grønn farge markerer uendret arealdisponering, og arealet foreslås videreført som i gjeldende arealdel, men med vurdering av behov for nye bestemmelser (se Utredningsnotat)
LNF	Gul farge markerer areal som bør endres til LNF grunnet stor arealreserve i området og i kommunen, og/eller redusere bit-for-bit utbygging av kommunen, og/eller andre forhold vist til i vurderingene
LNF	Rød farge markerer areal som er i strid med i med overordna føringer og/eller andre særlige viktige hensyn. Det foreligger tungtveiende grunner til å tilbakeføre/endre arealet til LNF.





Nr.	Eiendom	Område	Plan	Areal daa	Tomter	Bygd	Vurdering	LNF /uendret
39.	39/3, 33/9, 39/15, 39/17, 38/20	Larsolastølen, Randevegen, Sisseldalen	Eldre KPA		5+støl	3+støl	<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet har vært avsatt til fritidsbebyggelse i mer enn to planperioder. To fradelte, ubebygde tomter. Tre bebygde, fradelte tomter, pluss Larsolastølen. Området har ikke vinterbrøyta vei.</p> <p><i>Vurdering:</i> Arealet ligger ikke i direkte konflikt med villrein, snaufjell eller andre kriterier. Det er nærhet til eksisterende vei, men denne er ikke vinterbrøyta. Arealet bør tilbakeføres til LNF.</p>	Tilbakeføres til LNF
40.	37/2, 33/9, 39/2, 39/20, 39/21	Randevegen, Sisseldalen	Eldre KPA	29 daa	4	2	<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet har vært avsatt til fritidsbebyggelse i mer enn to planperioder. Arealet ligger imellom Larsolastølen og Sisselstølen. Det er 4 fradelte hyttetomter, hvorav 2 er bebygde. De to ubebygde tomtene ligger på ca. 970moh. Området har ikke vinterbrøyta vei.</p> <p><i>Vurdering:</i> Arealet ligger ikke i direkte konflikt med villrein, snaufjell eller andre kriterier. De to ubebygde tomtene ligger lavere enn eksisterende hyttebebyggelse. Det er nærhet til eksisterende vei, men denne er ikke vinterbrøyta. Arealet bør tilbakeføres til LNF.</p>	Tilbakeføres til LNF
41.	39/2, 40/3, 40/69, 40/1-2,	Randevegen, Sisseldalen	Eldre KPA		1	0	<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet har vært avsatt til fritidsbebyggelse i mer enn to planperioder, men ikke realisert. Arealet ligger inntil reg.plan. Sisseldalen. Det er én fradelt tomt. Randevegen går igjennom øvre del av arealet. Arealet ligg på 980-1000moh. Innspill nr. F68-1 til KPA2022 om</p>	Tilbakeføres til LNF

							<p>å utvide arealet ble ikke tatt videre til KU. Området har ikke vinterbrøyta vei.</p> <p><i>Vurdering:</i> Området har ikke vinterbrøyta vei. Arealet bør tilbakeføres til LNF.</p>	
42.	40/1-2, 40/10,	Sisseldalen	Eldre KPA	10 daa			<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet har vært avsatt til fritidsbebyggelse i mer enn to planperioder, men ikke realisert. Ingen fradelte tomter. Ca. 200m til nærmeste vei. Arealet ligger på 980-1000moh. Ligger for seg selv</p> <p><i>Vurdering:</i> Arealet foreslås tilbakeført til LNF fordi det bidrar til bit-for-bit utbygging.</p>	Tilbakeføres til LNF
43.	40/28, 39/2, 40/65, 40/28-29,	Sisselstølen, Sisseldalen	Eldre KPA	30 daa	4	3	<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet har vært avsatt til fritidsbebyggelse i mer enn to planperioder. Arealet ligger inntil regulert område (Sisseldalen, planid: 3044_2012). Tre eksisterende hytter. En fradelt, ubebygd tomt. Ubebygd tomt ligger på 1000moh. Innmarksbeite.</p> <p><i>Vurdering:</i> Arealet ligger ikke i direkte konflikt med villrein, snaufjell eller andre kriterier. Den ubebygde tomten ligger lavere enn eksisterende hyttebebyggelse. Det er nærhet til eksisterende vei, men denne er ikke vinterbrøytet. Arealet bør tilbakeføres til LNF.</p>	Tilbakeføres til LNF
44.	33/9,	Hiegrove, Sisseldalen	Eldre KPA	12 daa			<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet har vært avsatt til fritidsbebyggelse i mer enn to planperioder, men ikke realisert. Det er ikke bebyggelse i området. To fradelte tomter, men ikke oppmålt med tomtegrenser. Det er i tillegg 3 fradelte, ikke oppmålte tomter utenfor arealet avsatt til</p>	Tilbakeføres til LNF

						<p>fritidsbebyggelse. Arealet ligger på 975-1017moh. Området er bratt (1:2). Ca. 340 m fra villreinens leveområde.</p> <p><i>Vurderinger:</i> Konflikt med villreinens leveområde. Arealet ligger for seg selv, og utbygging vil være nyetablering av areal til fritidsbebyggelse. Arealet er brattere enn 1:4. Det er ingen veiinfrastruktur i nærheten, og opparbeidelse av vei vil kreve vesentlige inngrep i terrenget. Det foreligger tungtveiende grunner for å tilbakeføre arealet til LNF.</p>	
45.	33/9, 32/15,	Hiegrove, Sisseldalen	Eldre KPA	5 daa		<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet har vært avsatt til fritidsbebyggelse i mer enn to planperioder, men ikke realisert. Det er ikke bebyggelse i området. Hele arealet ligger over 1000moh. Villreinområde er ca 210m fra østre kant av arealet.</p> <p><i>Vurderinger:</i> Konflikt med villreinens leveområde. Arealet ligger for seg selv, og utbygging vil være nyetablering av areal til fritidsbebyggelse. Det er ingen veiinfrastruktur i nærheten, og opparbeidelse av vei vil kreve vesentlige inngrep i terrenget. Det foreligger tungtveiende grunner for å tilbakeføre arealet til LNF.</p>	Tilbakeføres til LNF
46.	25/9, 28/6, 25/9, 38/6, 38/18,	Vest for Grønedalen, Sisseldalen	Eldre KPA	15 daa		<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet har vært avsatt til fritidsbebyggelse i mer enn to planperioder, men ikke realisert. Ingen vei i området. I luftlinje 400m til nærmeste veg, Randevegen. Stor avstand til nærmeste fritidsbebyggelse, ligger i et større sammenhengende</p>	Tilbakeføres til LNF

							<p>grøntområde. Ligger ca 890moh. Arealet er brattere enn 1:4.</p> <p><i>Vurdering:</i> Arealet ligger for seg selv, og utbygging vil være nyetablering av areal til fritidsbebyggelse. Det er ingen veiinfrastruktur i nærheten. Arealet er bratt, og opparbeidelse av vei og bebyggelse vil kreve vesentlige inngrep i terrenget. Det foreligger tungtveiende grunner for å tilbakeføre arealet til LNF.</p>	
47.	38/37, m.fl.	Urdi, Sisseldalsvegen	Eldre KPA, reg.plan opphevet ved vedtak av KPA2014.		25	22	<p><i>Saksopplysninger:</i> Tidligere reguleringsplan for området er opphevet ved tidligere revisjon av KPA. Stort avsatt område med spredte hytter. Tre ubebygde, fradelte tomter. Innspill F64 til KPA2022 om å videreføre arealet. Avstand til villreinens leveområde er ca. 350m.</p> <p><i>Vurderinger:</i> Arealet er i hovedsak utbygd. Dette er et hyttefelt som vil betegnes med bebyggelsesområde i KPA. Nybygg i dette området framstår som fortetting. Arealet videreføres som i gjeldende plan.</p>	Uendret
48.	25/16, 38/6,	Urdi, Sisseldalen	Eldre KPA	10 daa			<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet har vært avsatt til fritidsbebyggelse i mer enn to planperioder, men ikke realisert. Ikke fradelt tomter. Per i dag ikke bebygd, og er et naturområde uten eksisterende bebyggelse i nærheten. Arealet har ikke vegforbindelse. Avstand til eksisterende vei ca. 300m. Ligger på 1050 moh. Avstand til villreinens leveområde er ca 400m.</p> <p><i>Vurdering:</i> Sårbart område, tett på snaufjell. Arealet ligger for seg selv, og utbygging vil være nyetablering av areal til fritidsbebyggelse og</p>	Tilbakeføres til LNF

							veiinfrastruktur. Det foreligger tungtveiende grunner for å tilbakeføre arealet til LNF.	
49.	25/16, 25/22-24	Urdi, Sisseldalen	Eldre KPA	12 daa	3	0	<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet har vært avsatt til fritidsbebyggelse i mer enn to planperioder, men ikke realisert. Mindre område, fradelt 3 tomter. Ikke bebygd. Ligger på 1090moh. Arealet er ca. 200m fra villreinens leveområde.</p> <p><i>Vurdering:</i> Konflikt med villreinens leveområde. Sårbart område, tett på snaufjell. Arealet ligger for seg selv, og utbygging vil være nyetablering av areal til fritidsbebyggelse og veiinfrastruktur. Det foreligger tungtveiende grunner for å tilbakeføre arealet til LNF.</p>	Tilbakeføres til LNF
50.	28/33 og 28/34	Urdi, Sisseldalen	KPA2014 (79)	4 daa	2	0	<p><i>Saksopplysninger:</i> Areal rundt to tomter avsatt i KPA2014. Per i dag ikke bebygd, og er et naturområde uten eksisterende bebyggelse i nærheten. Arealet har ikke vegforbindelse. Det er over 500m til nærmeste eksisterende vei. Arealet ligger 130 meter fra villreinområde og ligger på 1075 moh.</p> <p><i>Vurdering:</i> Konflikt med villreinens leveområde. Sårbart område, tett på snaufjell. Arealet ligger for seg selv, og utbygging vil være nyetablering av areal til fritidsbebyggelse og veiinfrastruktur. Det foreligger tungtveiende grunner for å tilbakeføre arealet til LNF.</p>	Tilbakeføres til LNF
51.	40/5,6, 26/2, 23/2	Randevegen Nybui, Sisseldalen	KPA 2014 (71 og 104)	100daa	innspill på 5+6 tomter	0	<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet ble lagt inn i KPA2014. Ingen tomter er fradelt. Arealet ligger for seg selv langs Randevegen, i et større sammenhengende grøntområde. Det er ingen andre fritidsboliger i nærheten. Det er 1 km</p>	Tilbakeføres til LNF

						<p>lengre inn på fjellet fra eksisterende hytteområde. Arealet heller ned mot Urunda. Store deler av arealet er brattere enn 1:4. 500 meter til villreinens leveområde. Ca. 1000m fra inngrepsfritt naturområde. Ligger 940-1000moh. Aktsomhetsområde for skred går gjennom området.</p> <p><i>Vurdering:</i> Arealet ligger for seg selv, og utbygging vil være nyetablering av areal til fritidsbebyggelse. Bygging i dette området vil gi store terrenginngrep grunnet bratt terreng. Bebyggelse kan føre til at inngrepsfritt naturområde reduseres. Det foreligger tungtveiende grunner for å tilbakeføre arealet til LNF.</p>	
--	--	--	--	--	--	---	--

## Ubebygde areal avsatt til fritidsbebyggelse – uregulert

### Skurdalen

#### Status eksisterende hytter og regulerte ubebygde tomter i Skurdalen

I Skurdalen er det etablert hytteområder i hovedsak i forlengelsen av bebyggelsen på Geilo (Skurdalsåsen), samt et større hytteområde ved Skurdalsstølane.

Ifølge *Hytteutredningen* (2011) som ble utarbeidet til revisjonen av gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA 2014) var det i per april 2011 292 hytter og stølsbuer i Skurdalen. Per desember 2022 er det 371 hytter og stølsbuer i Skurdalen. Det vil si en økning på 79 hytter mellom 2011 og 2022.

Ubebygde tomter i reguleringsplaner vises i høyre kolonne i tabellen under, men er ikke vurdert i denne utredningen. Det vil si, det er ingen foreslåtte endringer av reserven av regulerte ubebygde tomter i denne utredningen. Ifølge *Utredning om fritidsbolig* (2022) som er utarbeidet i forbindelse med revisjonen av KPA (KPU sak 44/22) er det 283 regulerte, ubebygde tomter i Skurdalen.

Hytter og stølsbuer Område:	Hytter og stølsbuer pr april 2011	Hytter og stølsbuer pr desember 2022	Økning hytter 2011-2022	Regulert reserve: Regulerte ubebygde tomter pr nov 2021
Dagali og Seterdalen	612	632	20	194
<b>Skurdalen</b>	<b>292</b>	<b>371</b>	<b>79</b>	<b>283</b>
Geilo og Kvisla	1530	1936	406	460
Holet - Hovet	482	582	100	226 + 325daa
Sudndalen- Myrland	479	579	100	394 + 400daa
Haugastøl - Ustaoset	1491	1560	69	68
Andre områder	615	616	1	
<b>Totalt</b>	<b>5501</b>	<b>6277</b>	<b>675</b>	<b>1625</b>

Tabell 1 Oversikt over antall hytter for ulike områder i kommunen, 2011 og 2022, og regulert tomtereserve pr nov. 2021.

#### Status uregulert, ubebygd areal som vurderes i utredningen

I oversikten under gjøres det en vurdering av uregulerte, ubebygde areal i Skurdalen. Det er avsatt til sammen 740daa pluss 9 tomter, av totalt 3573daa ubebygd, uregulert areal i hele kommunen. Administrasjonen har også vektlagt den store regulerte arealreserven som er i Skurdalen i vurderingene, spesielt mtp. at kommuneplanens arealdel bør gjenspeile hva som er realistisk utbyggingsbehov i kommunen i neste planperiode. Det å sette av areal for framtidig utvikling utover planperioden bør ikke gjøres. Utviklingen av fritidsbebyggelse i Skurdalen har vært 79 hytter mellom 2011 og 2022. Det er 283 regulerte, ubebygde tomter. Dette tas med i vurderingen av behov for areal til fritidsbebyggelse.

Administrasjonens vurderinger av ubebygd, uregulert areal vises i tabellen under.

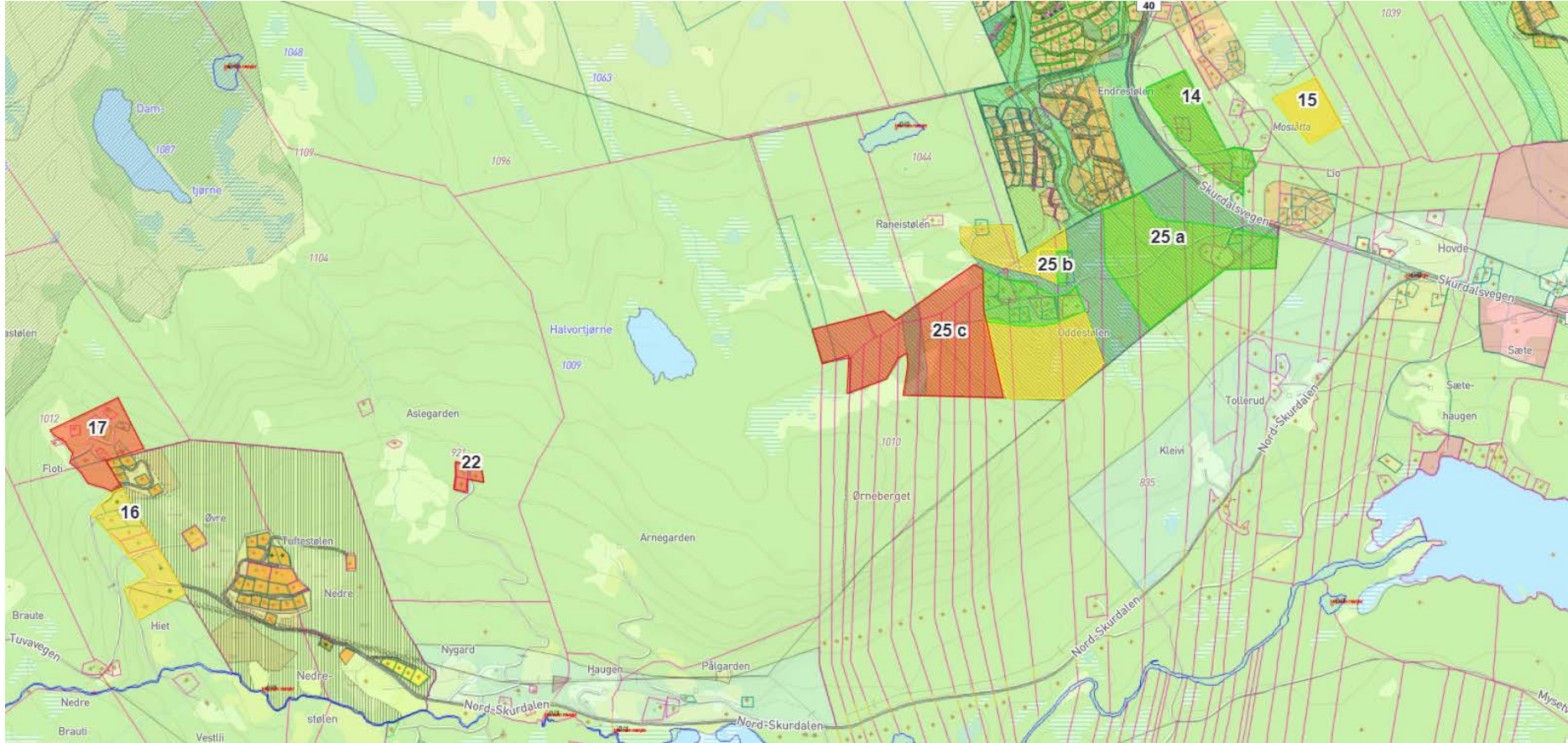
Forklaring til tabellen under:

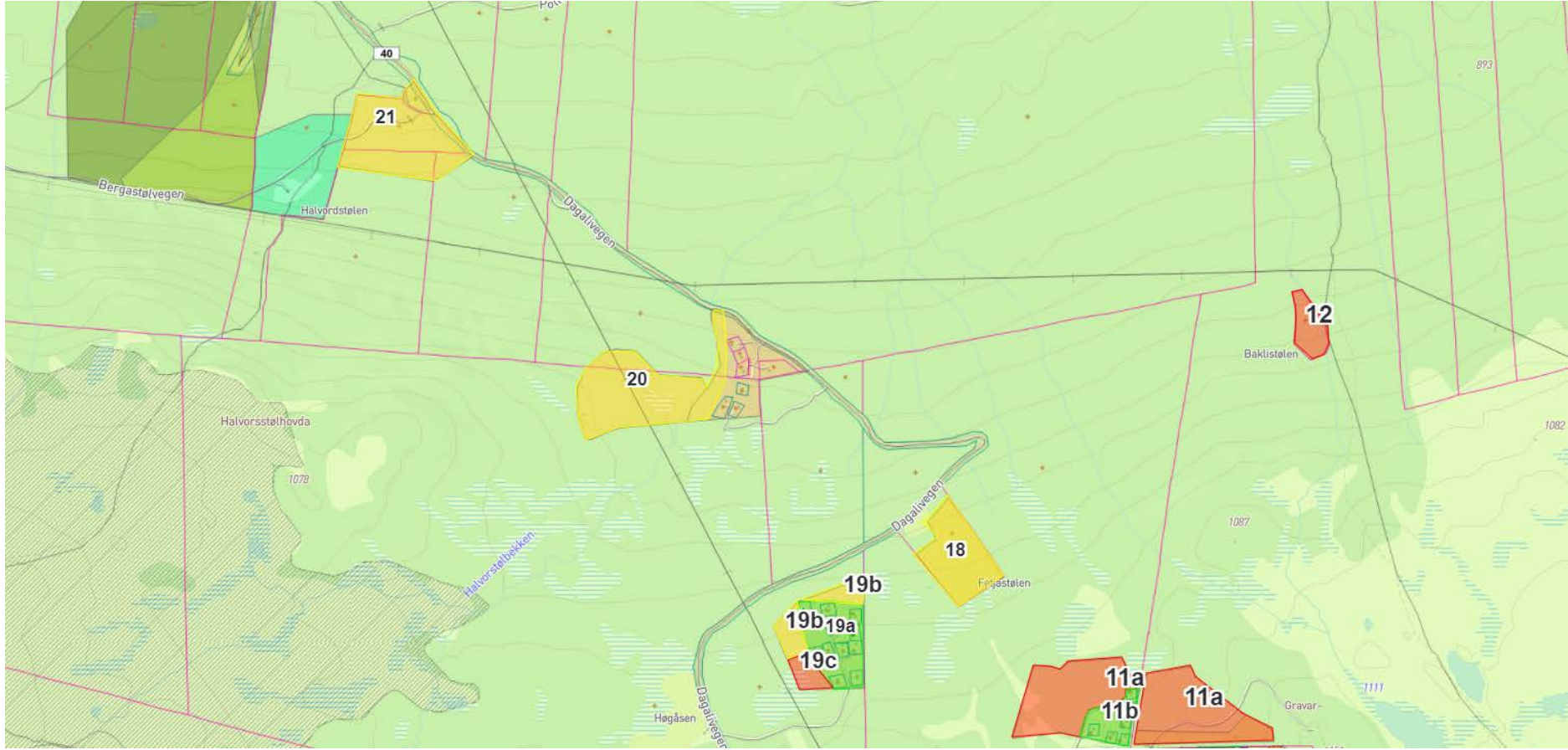
I kolonnen *Plan* angis hvilken plan arealet ble lagt inn, dersom dette er kjent. Dersom det ikke er kjent, står det *Eldre KPA*. For areal som ble lagt inn i KPA2014 står innspillsnummeret i parentes. Dette nummeret vises også på gjeldende KPA-kart (KPA 2014).

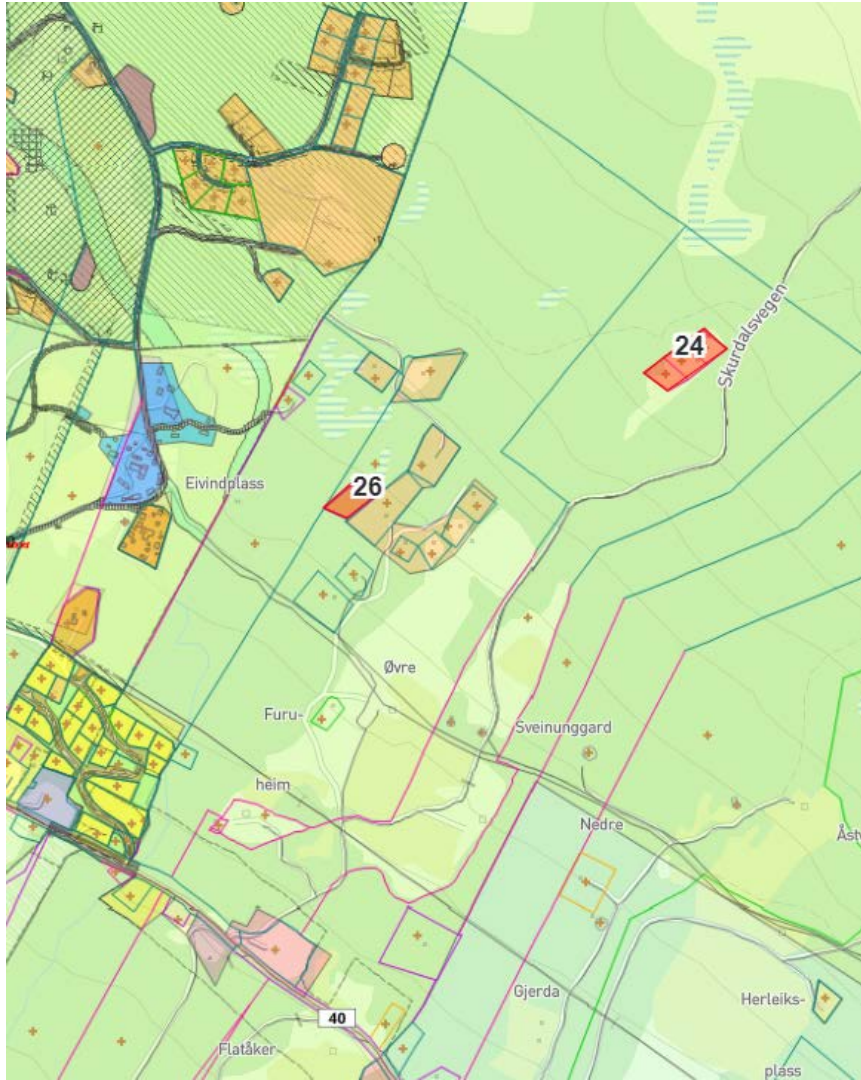
Forklaring til fargekoder:

Uendret	Grønn farge markerer uendret arealdisponering, og arealet foreslås videreført som i gjeldende arealdel, men med vurdering av behov for nye bestemmelser (se Utredningsnotat)
LNF	Gul farge markerer areal som bør endres til LNF grunnet stor arealreserve i området og i kommunen, og/eller redusere bit-for-bit utbygging av kommunen, og/eller andre forhold vist til i vurderingene
LNF	Rød farge markerer areal som er i strid med i med overordna føringer og/eller andre særlige viktige hensyn. Det foreligger tungtveiende grunner til å tilbakeføre/endre arealet til LNF.



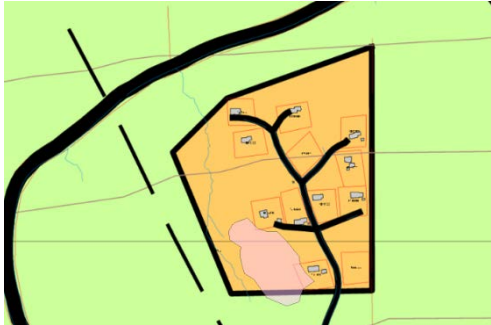






Nr.	Eiendom	Område	Plan	Areal daa	Enheter	Bygd	Vurdering	LNF/uendret
14.	82/1	Endrestølen	KPA 2014 (45)	50	5 nye i KPA	0 av 5	<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet ble lagt inn i gjeldende KPA, og det er hensynssone for felles planlegging. KPA2014 åpnet for inntil 5 nye hyttetomter (jf. planbeskrivelse). Mindre område rundt Moslåtta øst i arealet er registrert som innmarksbeite og naturbeitemark (trua naturtype). Kort avstand til fv. 40, eksisterende veg i området. Det har ikke blitt fremmet eller vedtatt reguleringsplan.</p> <p><i>Vurdering:</i> Arealet ligger som en naturlig forlengelse av utbyggingsområdene på Kikut. Det er regulert, ubebygd areal vest for arealet (reg.plan Solhovda sør), under utbygging. Det foreligger ikke tungtveiende grunner for å tilbakeføre arealet til LNF. Arealet videreføres som i gjeldende plan.</p>	Uendret
15.	86/7 m. fl	Moslåtta	KPA 2014 (122)	27	20	0	<p><i>Saksopplysninger:</i> Avsatt i KPA2014, åpnet for 20 nye tomter (jf. planbeskrivelse). Ligger på ca. 1000 moh. Om lag halvparten av arealet er brattere enn 1:4.</p> <p><i>Vurdering:</i> Arealet ligger i ubebygd område, øst for større utbyggingsområder og bidrar til bit-for-bit utbygging. Utbyggingsområder nær fylkesvegen bør bygges ut først, og arealet bør derfor endres til LNF.</p>	Tilbakeføres til LNF
16.	91/25 91/24 91/27	Tuvavegen, vest for Øvre Tuftestølen	Eldre KPA		8	5	<p><i>Saksopplysninger:</i> Tre ubebygde tomter innimellom spredt fritidsbebyggelse. Grenser til reguleringsplan for Nedrestøl i Skurdalen (vedtatt 2006) hvor det er 14 regulerte ubebygde tomter. 930 moh., i det øvre skogbeltet. Ligger ca. 290 m unna villreinens leveområde.</p>	Tilbakeføres til LNF

							<i>Vurdering:</i> Store deler av arealet er brattere enn 1:4. Ca. halvparten av de ubebygde tomtene 91/24 og 91/27 ligger innenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred. En mindre del av 91/24 er også registret med aktsomhetsområde for flom fra bekk. Arealet bør tilbakeføres til LNF.	
<b>17.</b>	91/3, 91/2, m.fl.	Floti, Tuvavegen	Eldre KPA		10	9	<p><i>Saksopplysninger:</i> Det er pågående reg.plan-prosess for øvre del av arealet (nord-øst, ca.10daa, foreslått 7 nye enheter) (UPU-sak 2/23: vedtak om å utsette behandling av reg.plan til KPA er revidert), samtidig har det kommet innspill i forbindelse med revideringen (F17) om at det er ønskelig å ta ut arealet i bytte mot areal ved Eilevstølen. Arealet har vært avsatt i mer enn to planperioder og det er 9 eksisterende hytter. En, liten, ubebygd tomt (0,7daa). I sør-øst grenser arealet til reguleringsplan for Nedrestøl i Skurdalen (vedtatt 2006) hvor det er 14 regulerte, ubebygde tomter. To av de eksisterende hyttene er innenfor villreinens leveområde. Omtrent hele arealet er brattere enn 1:4. Arealet ligger 890-1050moh, tett på snaufjell.</p> <p><i>Vurdering:</i> Arealet er i konflikt med villreinens leveområde. Arealet ligger i bratt terreng, tett på snaufjell. Det er et bebygd areal med 9 tomter, men ligger ellers i et område med lite bebyggelse. Arealet vurderes ikke som et nytt bebyggelsesområde, men som avtegnert areal rundt eksisterende hytter. Det foreligger tungtveiende grunner for å tilbakeføre arealet til LNF.</p>	Tilbakeføres til LNF
<b>18.</b>	97/16	Fetjastølen	KPA 2014 (32)	42		0	<p><i>Saksopplysninger:</i> Avsatt i KPA2014, da med ønske om 10 tomter. Ca. 1000 moh. Arealet ligger inntil fv. 40. Arealet er registrert som dyrkbar jord. En mindre</p>	Tilbakeføres til LNF

							del av arealet overlapper med fulldyrka jord, som kan ivaretas i senere detaljregulering.  <i>Vurdering:</i> Arealet ligger i ubebygde område og bidrar til bit-for-bit utbygging. Arealet bør derfor endres til LNF.	
<b>19.</b>	103/39, m.fl.	Finntoppflatin	Eldre KPA		12	11	<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet er et eksisterende hyttefelt langs FV40. Det er en ubebygde tomt. Det er avsatt et stort areal (ca 28daa) utenom tomtegrenser, og deler av dette er kartlagt med den trua naturtypen boreal hei.</p> <p><i>Vurdering:</i> 19 a, b og c: Det bebygde arealet vurderes ikke å være konfliktfylt. Arealet videreføres inkl. ubebygde tomt, men areal justeres etter tomtegrenser til de fradelte tomtene. Ca. 28 daa foreslås endret til LNF. Deler av dette arealet er også kartlagt med den trua naturtypen boreal hei, som gjør at det foreligger tungtveiende grunner til å tilbakeføre arealet hvor boreal hei er kartlagt til LNF.</p>	<p>19a: Uendret</p> <p>19b: Ca. 20 daa tilbakeføres til LNF</p> <p>19c: Ca. 8 daa tilbakeføres til LNF</p>
								
							<p><i>Figur 1</i> Kartlagt naturtype (boreal hei) innenfor utbyggingsarealet i gjeldende KPA</p>	

20.	105/3	Halvorstølbekken	KPA 2003 KPA2014 (89)	80		0	<p><i>Saksopplysninger:</i> Ligger inntil utbygd hyttefelt med 7 hytter, og var lagt inn i tidligere kommuneplan 2003. Videreført i KPA 2014. Ligger ca. 320m fra villreinens leveområde. Noe av arealet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom som følge av bekken som går gjennom området. Deler av arealet ligger på myr. Mindre deler registrert som dyrkbar jord. Kraftledning går igjennom området. Kartlagt en mindre lokalitet av naturtypen gammel furuskog, med høy kvalitet.</p> <p><i>Vurdering:</i> Utbyggelse vil bidra til utvidelse mot villreinområde. Det vil redusere større sammenhengende grøntområde og bidra til bit-for-bit utbygging. Det er kartlagt en lokalitet av naturtypen gammel furuskog med liggende død ved. Denne naturtypen er ikke trua, men i forbindelse med kartleggingen er det funnet tre ulike rødlistearter innenfor lokaliteten (lav og sopp). Naturmangfoldet er vurdert å være moderat på grunn av rødlisteartene, men lokalitet og omfang er av liten størrelse. Arealet bør tilbakeføres til LNF.</p>	Tilbakeføres til LNF
21.	97/16 m.fl	Bergastølvegen	Eldre KPA	75		0	<p><i>Saksopplysninger:</i> Ligger inntil fv. 40. Arealet ligger på rundt 830 moh. I nærheten av skytebanen, kan være utsatt for støy.</p> <p><i>Vurdering:</i> Arealet ligger i ubebygd område og bidrar til bit-for-bit utbygging. Arealet bør derfor endres til LNF.</p>	Tilbakeføres til LNF
22.	91/41, 91/17, 91/31	Aslegarden	Eldre KPA		3	1	<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet har vært avsatt i mer enn to planperioder. En av tre fradelte tomter er bebygd. Det er lite bebyggelse i området. Ligger inntil verdifullt kulturlandskap (Aslegarden). Arealet ligger under 1 km fra inngrepsfritt naturområde (INON), og</p>	Tilbakeføres til LNF

							<p>utbygging vil kunne redusere dette. 500m fra villreinens leveområde.</p> <p><i>Vurdering:</i> Utbygging vil redusere INON. Arealet ligger for seg selv som en del av et større grøntdrag. Utbygging vil være nyetablering av areal til fritidsbebyggelse i et ellers lite bebygd område med eldre gårds- og fritidsbebyggelse. Det vil kunne føre til en bit-for-bit-utbygging som ikke er ønskelig. Det foreligger tungtveiende grunner for å tilbakeføre arealet til LNF.</p>	
<b>23.</b>	90/24, 25 og 26	Nystølen, Nord-Skurdalen	KPA2014 (21)		3	1	<p><i>Saksopplysninger:</i> Tre fritidstomter som ble godkjent fradelt i 1999, i et fjellområde med støl og noen eksisterende hyttetomter. Avsatt til boligformål i KPA, men tomtene er fradelt som fritidstomter (regnes som en tegnefeil.) Én av tomtene er bebygd, mens en annen fikk igangsettingstillatelse til oppføring av hytte og anneks i 2020. Den siste tomte er ubebygd. Ligger nær villreinens leveområde (150 m). Arealet ligger på 990moh.</p> <p><i>Vurdering:</i> Arealet er i konflikt med villreinens leveområde. Arealet ligger for seg selv som en del av et større grøntdrag, i et ellers lite bebygd område med eldre støls- og fritidsbebyggelse. Det vil kunne føre til en bit-for-bit-utbygging som ikke er ønskelig. Det foreligger tungtveiende grunner for å tilbakeføre arealet til LNF.</p>	Tilbakeføres til LNF
<b>24.</b>	83/31, 83/33, 83/32	Skurdalsvegen, nordøst for Sveinunggard	Eldre KPA		3	2	<p><i>Saksopplysninger:</i> Tre fradelte tomter, en ubebygd. Ubebygd tomt ligger på innmarksbeite. Tomta er kartlagt med sårbare naturtyper (naturbeitemark og boreal hei). Arealet ligger på 1008moh.</p>	Tilbakeføres til LNF



							<p><i>Vurdering:</i> Arealet består av sårbare naturtyper og innmarksbeite. Arealet ligger for seg selv, i et ellers ubebygde område. Bebyggelse vil kunne føre til en bit-for-bit-utbygging som ikke er ønskelig. Det foreligger tungtveiende grunner til å tilbakeføre arealet til LNF.</p>	
25.	92/1 m.fl.	Raneistølen/Oddes tølen	Eldre reg.plan fra 1990, innspill til KPA2014 (136)	Ca. 435 daa avsatt til fritidsformål	40 nye i KPA2014	0	<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet ble spilt inn til KPA2014 som utvidelse og fortetting av reg.plan Oddestøl-Raneistøl-Ørneberg, vedtatt 1990 (planid: 062006002). Reg.plan er ikke ferdig utbygde. Innspill i 2014 om 40 nye tomter. Det er krav om felles planlegging. Eksisterende hytter og Raneistølen er 1000m fra INON. Reg.plan åpner for hyttebebyggelse ca. 550m fra INON. Utbyggingsområdene ligger i retning av villreinområder. Arealet er tett på snaufjell og stedvis brattere enn 1:4.</p> <p><i>Vurdering:</i> 25a: Arealet nærmest fylkesvegen, ca. 180 daa, foreslås videreført. Dette vurderes som en forlengelse av eksisterende bebyggelse på Skurdalsåsen. Det samme gjelder for eksisterende hytter vest for 25a.</p> <p>25b: Det er tidligere satt en utbyggingsgrense vestover over Skurdalsåsen. Denne bør forlenges til å gjelde dette arealet også. Det er hensiktsmessig å konsentrere utbygging nærmere fylkesvegen (25a)</p>	<p>25a: Ca. 180 daa uendret</p> <p>25b: Ca. 118 daa tilbakeføres til LNF</p>

							<p>som kan følge samme bebyggelsesmønster som lengre nord. Arealet (25b) bør endres til LNF.</p> <p>25c: Avsatte bebyggelsesområder vest for eksisterende bebyggelse bør tas ut på grunn av avstand til INON. Utbygging vil redusere INON og påvirke villrein. Det er snakk om en større utbygging med 40 nye hyttetomter, i tillegg til ubebygde tomter i vedtatte reguleringsplan. Det foreligger tungtveiende grunner til å tilbakeføre arealet vest for eksisterende bebyggelse til LNF</p> <p>Denne vurderingen henger sammen med vurdering av oppheving av reg.plan Oddestøl-Raneistøl-Ørneberget, da deler av arealet som foreslås tilbakeført til LNF ligger innenfor reguleringsplanen.</p> <p>Det foreligger tungtveiende grunner til å tilbakeføre ca. 137 daa av arealet til LNF. Det forutsettes delvis oppheving av gjeldende reg.plan.</p>	25c: Ca. 137 daa tilbakeføres til LNF:
26.	83/39	Nord for Øvre Sveinunggarden, Skurdalen	KPA2014	3 daa	1	0	<p><i>Saksopplysninger:</i> Ubebygd tomt som ble lagt inn i KPA2014, fradelt i 1974. Tomta ligger i tilknytning til en mindre klynge av 5 eksisterende hyttetomter.</p> <p><i>Vurdering:</i> Store deler av eiendommen er kartlagt med den trua naturtypen boreal hei. Det foreligger tungtveiende grunner for å tilbakeføre arealet til LNF.</p>	Tilbakeføres til LNF

## Ubebygde areal avsatt til fritidsbebyggelse – uregulert

### Sudndalen – Myrland – Strandavatnet

#### Status eksisterende hytter og regulerte ubebygde tomter i Sudndalen, Myrland og Strandavatnet

I Sudndalen og Myrland er det eksisterende hytteområder bl.a. ved alpingsenteret og på Myrland. Ifølge *Hytteutredningen* (2011) som ble utarbeidet til revisjonen av gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA 2014-2025) var det i per april 2011 479 hytter og stølsbuer i Sudndalen og Myrland. Per desember 2022 er det 579 hytter og stølsbuer i Sudndalen og Myrland. Det vil si en økning på 100 hytter mellom 2011 og 2022.

Ubebygde tomter i reguleringsplaner vises i høyre kolonne i tabellen under, men er ikke vurdert i denne utredningen. Det vil si, det er ingen foreslåtte endringer av reserven av regulerte ubebygde tomter i denne utredningen. Ifølge *Utredning om fritidsbolig* (2022) som er utarbeidet i forbindelse med revisjonen av KPA (KPU sak 44/22) er det 394 regulerte, ubebygde tomter i Sudndalen, Myrland og Strandavatnet. I tillegg er det avsatt et udetaljert område på 400daa i Reguleringsplan for GNR 42 bnr 1,2,3 mf, Sudndalen (planid: 062001030).

<b>Hytter og stølsbuer</b>	Hytter og stølsbuer pr april 2011	Hytter og stølsbuer pr desember 2022	Økning hytter 2011-2022	<b>Regulert reserve:</b> Regulerte ubebygde tomter pr nov 2021
Dagali og Seterdalen	612	632	20	194
Skurdalen	292	371	79	283
Geilo og Kvisla	1530	1936	406	460
Holet - Hovet	482	582	100	226 + 325daa
<b>Sudndalen- Myrland</b>	<b>479</b>	<b>579</b>	<b>100</b>	<b>394 + 400daa</b>
Haugastøl - Ustaoset	1491	1560	69	68
Andre områder	615	616	1	
<b>Totalt</b>	<b>5501</b>	<b>6277</b>	<b>675</b>	<b>1625</b>

Tabell 1 Oversikt over antall hytter for ulike områder i kommunen, 2011 og 2022, og regulert tomtereserve pr nov. 2021.

#### Status uregulert, ubebygd areal som vurderes i utredningen

I gjeldende kommuneplan er det avsatt flere større områder til fritidsbebyggelse i området Sudndalen til Strandavatnet, til sammen 559daa. Administrasjonens vurderinger av ubebygd, uregulert areal vises i tabellen under.

#### Forklaring til tabellen:

I kolonnen *Plan* angis hvilken plan arealet ble lagt inn, dersom dette er kjent. Dersom det ikke er kjent, står det eldre KPA. For areal som ble lagt inn i KPA2014-2015 står innspillsnummeret i parentes. Dette nummeret vises også på gjeldende KPA-kart (2014-2025).

Forklaring til fargekoder:

Uendret	Grønn farge markerer uendret arealdisponering, og arealet foreslås videreført som i gjeldende arealdel, men med vurdering av behov for nye bestemmelser (se Utredningsnotat)
LNF	Gul farge markerer areal som bør endres til LNF grunnet stor arealreserve i området og i kommunen, og/eller redusere bit-for-bit utbygging av kommunen, og/eller andre forhold vist til i vurderingene
LNF	Rød farge markerer areal som er i strid med i med overordna føringer og/eller andre særlige viktige hensyn. Det foreligger tungtveiende grunner til å tilbakeføre/endre arealet til LNF.



Nr.	Eiendom	Område	Plan	Areal daa	Enheter	Bygd	Vurdering	LNF/ uendret
52.	30/12 og 32/13	Haugelistølen, nord for Myrland	Eldre KPA	182daa		2	<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet har vært avsatt til fritidsbebyggelse i mer enn to planperioder. Innspill (nr. 69) fra en av to grunneiere om å endre arealet til LNF i denne revisjonen av KPA. Grenser til villreinens leveområde i nord og randsone i vest og øst. Arealet ligger 960-1020 moh. Arealet er hovedsakelig ubebygde, kun eldre støl- og fritidsbebyggelse.</p> <p><i>Vurdering:</i> Konflikt med villreinens leveområde. Sårbart område, tett på snaufjell. Arealet ligger for seg selv, og utbygging vil være nyetablering av areal til fritidsbebyggelse. Det foreligger tungtveiende grunner for å tilbakeføre arealet til LNF.</p>	Tilbakeføres til LNF
53.	43/10	Einsetlie, Raggsteindals- vegen	KPA2014 (130)	155daa	4 nye, ikke fradelt.	0/4	<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet ligger langs Raggsteindalsvegen, ved Einseten. Det kom innspill til KPA2014 om nye 4 tomter i eksisterende område med fritidsboliger. Ingen nye fritidsboliger har blitt bygd. Det er 10 fritidsboliger innenfor det avsatte arealet i dag. Arealet ligger fra 950 til over 1000moh, i eller nært snaufjell. Overflatedyrka jord nord i arealet, innmarksbeite sør i arealet. Søndre kant av arealet er 300m fra villreinområde.</p> <p><i>Vurdering:</i> Arealet er i konflikt med villreinens leveområde og ligger i eller nært snaufjell. Etter administrasjonens vurdering foreligger det tungtveiende grunner til å begrense byggeområdet til eksisterende bebyggelse langs veien (ca 60 daa). Det øvrige arealet tilbakeføres til LNF (ca 95daa).</p>	53a: Uendret: ca. 60 daa  53b: Ca. 95 daa tilbakeføres til LNF.
54.	43/13	Myren, Myrland	KPA2003	43daa			<p><i>Saksopplysninger:</i> Utvidelse av Myren hyttefelt lagt inn i KPA2003. Arealet er uregulert, men ligger i tilknytning til reg.plan Myren (planid: 062001014, vedtatt 2005. Denne var en reg.endring til reg. plan, vedtatt 2000). I regulert område er østre del av planområdet avsatt til landbruk. Reguleringsplanen</p>	Tilbakeføres til LNF

						<p>ble vedtatt etter at KPA2004 la inn arealet, men inkluderer det ikke. Arealet ligger 970-1050 moh. Store deler av arealet er brattere enn 1:4.</p> <p><i>Vurdering:</i> Det uregulerte arealet er en utvidelse av området som er regulert til landbruk. Veiinfrastruktur m.m. vil måtte gå gjennom areal regulert til landbruk, som vil kunne være uheldig. Utbygging av arealet vil medføre bebyggelse i retning av inngrepsfritt naturområde, både nord- og østover. Kommuneplanen er ikke oppdatert etter gjeldende regulering. Anbefaler at ubebygde, uregulerte areal endres til LNF, og at areal avsatt til landbruk i reguleringsplan endres til LNF i tråd med reguleringsplanen.</p>	
55.	32/13, 38/2,	Utvidelse Vetremyrane /Gardlifekjane, Myrland	Eldre KPA	160 daa		<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet har vært avsatt til fritidsbebyggelse i mer enn to planperioder, men ikke realisert. Det er et stort areal, nordvest for eksisterende hyttebebyggelse på Myrland. Vestre del av arealet er ca. 300m fra villreinens leveområde. Arealet ligger 880-910 moh. Aktsomhetsområde for flom går gjennom arealet. Flere større myrområder innenfor det avsatte arealet.</p> <p><i>Vurdering:</i> Arealet utgjør en betydelig reserve som har vært avsatt i flere planperioder uten å bli realisert. Arealet utgjør utvidelse av hyttebebyggelse i retning større, sammenhengende grøntområder. Arealet bør endres til LNF.</p>	Tilbakeføres til LNF
56.	42/23-24	Juветind, Myrland	KPA2014 (92)	3,6daa	0	<p><i>Saksopplysninger:</i> Arealet er en utvidelse vest- og østover av regulert areal i reguleringsplan Juветind (planid: 062001024, vedtatt 2004). I reg.plan er det tillatt og bygd 5 fritidsboliger. Innspill nr. 92 til KPA2014 – ønske om 5-6 hyttetomter. Det vestre arealet er 1,1daa, østre arealet er 2,5daa. Arealet ligger på ca. 850moh. Det østre arealet er innen aktsomhetsområde for flom. Deler av arealet er brattere enn 1:4. Innspill F71-1 til KPA2022 om utvidelse av arealet er ikke tatt videre til KU.</p>	Uendret

							<i>Vurdering:</i> Arealet vurderes å være lite konfliktfyllt. Evt. utbygging må vurderes opp mot flom og bratthet. Det foreligger ikke tungtveiende grunner til å tilbakeføre areal til LNF.	
57.	42/3	Sudndalen	KPA2014 (87)	15daa		0	<p><i>Saksopplysninger:</i> Avsatt i KPA2014 – ønske om 6-7 tomter til fritidsbebyggelse. Ikke bebygd. Arealet er i hovedsak produktiv skog. Et mindre areal er innmarksbeite.</p> <p><i>Vurdering:</i> Vurderes å være lite konfliktfyllt. Det foreligger ikke tungtveiende grunner for å tilbakeføre arealet til LNF. Arealet videreføres som i gjeldende plan.</p>	Uendret
58.	40/10, 40/59-60, 68, 70,	Nyestølen, Urundlia	KPA2014, (106)		4	3	<p><i>Saksopplysninger:</i> I revisjon av KPA2014 ble fire tomter tegnet inn med arealformål fritidsbebyggelse, en tomt er ubebygd. Arealet er ca. 370 meter til randsone for villrein. Ligger på ca. 1025 moh.</p> <p><i>Vurdering:</i> Sårbart område, tett på snaufjell. Det er et naturområde i høyfjellet, med kun et fåtall eksisterende hytter. Avsidesliggende. Det foreligger tungtveiende grunner for å tilbakeføre arealet til LNF. En tilbakeføring til LNF vil bety at gjenværende ubebygd tomt ikke kan bebygges.</p>	Tilbakeføres til LNF



## Ubebygde areal avsatt til fritidsbebyggelse – uregulert

### Ustaoset, Haugastøl og Verpestølen

Områdene Ustaoset, Haugastøl og Verpestølen ligger rundt Ustevatn og Sløddfjorden som begge ligger på 985moh. Ustaoset, Haugastøl og Verpestølen vurderes derfor i sin helhet å ligge i snaufjell eller i det høyestliggende skogbelte opp mot tregrensa. Dette er sårbart høyfjellsområde, og den høyestliggende fjellbjørkeskogen er sårbar og verdifullt leveområde for småvilt. Områdene grenser til større sammenhengende naturområder og urørt natur (INON), og med nasjonalparkene Hallingskarvet og Hardangervidda på hver side. Grensen til villreinen leveområde følger langs kanten av eksisterende bebyggelse på begge sider av vannene, og infrastruktur, bebyggelse og ferdsel påvirker og definerer villreinenes leveområder og urørt natur. Villreinen har viktige beiteområder, spesielt vinterbeiter i området rundt hele Hallingskarvet og på alle sider av Ustevatnet og Sløddfjorden. Trekkruiter for villrein går rundt og over Hallingskarvet. Ferdsel fra de store hytteområdene på Ustaoset, Haugastøl og Verpestølen går inn i villreinenes leveområder. Det store antallet eksisterende fritidsboliger i området utgjør en utfordring og trussel for villreinen. Ytterligere utbygging av området vil øke presset på villreinen. På bakgrunn av dette, er det nødvendig å vurdere i hvilket omfang videre utvikling av fritidsbebyggelse skal skje i disse områdene.

### Status eksisterende hytter og regulerte ubebygde tomter

På Ustaoset og Haugastøl er det store områder med eksisterende hyttebebyggelse. Ifølge *Hytteutredningen* (2011) som ble utarbeidet til revisjonen av gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA 2014-2025) var det i per april 2011 1491 hytter og stølsbuer på Haugastøl og Ustaoset, samt 96 fritidsleiligheter. Per desember 2022 er det 1560 hytter og stølsbuer på Haugastøl og Ustaoset. Det vil si en økning på 69 hytter mellom 2011 og 2022. Per januar 2023 er antallet fritidsleiligheter 96 og næringsleiligheter 117.

Ubebygde tomter i reguleringsplaner vises i høyre kolonne i tabellen under, men er ikke vurdert i denne utredningen. Det vil si, det er ingen foreslåtte endringer av reserven av regulerte ubebygde tomter i denne utredningen. Ifølge *Utredning om fritidsbolig* (2022) som er utarbeidet i forbindelse med revisjonen av KPA (KPU sak 44/22) er det 68 regulerte, ubebygde tomter på Ustaoset. I tillegg er det regulerte områder til konsentrert fritidsbebyggelse (leiligheter). Eksempelvis pågående reguleringsplanprosess på Karivollen (estimert til 75 enheter).

Hytter og stølsbuer	Hytter og stølsbuer pr april 2011	Hytter og stølsbuer pr desember 2022	Økning hytter 2011-2022	Regulert reserve: Regulerte ubebygde tomter pr nov 2021
<b>Område:</b>				
Dagali og Seterdalen	612	632	20	194
Skurdalen	292	371	79	283
Geilo og Kvisla	1530	1936	406	460
Holet - Hovet	482	582	100	226 + 325daa
Sudndalen- Myrland	479	579	100	394 + 400daa
<b>Haugastøl - Ustaoset</b>	<b>1491</b>	<b>1560</b>	<b>69</b>	<b>68</b>
Andre områder	615	616	1	
<b>Totalt</b>	<b>5501</b>	<b>6277</b>	<b>675</b>	<b>1625</b>

Tabell 1 Oversikt over antall hytter for ulike områder i kommunen, 2011 og 2022, og regulert tomtereserve pr nov. 2021.

## Status uregulert, ubebygde areal som vurderes i utredningen

Det ligger ingen større ubebygde områder på Ustaoset, Haugastøl eller Verpestølen. Men det ligger svært mange ubebygde, uregulerte hyttetomter innimellom eksisterende bebyggelse på Ustaoset og Haugastøl i områder avsatt til fritidsformål. En del av disse er fradelte tomter, andre er mulig restareal/ubebyggbart areal som ligger igjen mellom bebygde tomter. I tabellene under vises gårds- og bruksnummer til ubebygde, uregulerte tomter. I områdene Ustaoset, Haugastøl, og Verpestølen er det til sammen ca. 122 ubebygde, fradelte tomter. Disse er ikke regnet med i arealreserven som er oppgitt.

Området merket F1 på kartet dekker Haugastøl og Verpestølen. Avgrensingen av arealet som dekker F1 ble videreført fra Kommuneplanens arealdel 2003-2012. Gjeldende bestemmelser for F1 er (KPA 2014-2025): «Det tillates ikke nye tomter i eksisterende byggeområder sør for Ustevatn og mellom Ustaoset og Haugastøl, merka F1 på plankartet.» I Kommuneplanens arealdel 2003-2012 var bestemmelsen: «Det tillates ikke nye boenheter i eksisterende byggeområder sør for Ustevatn og mellom Ustaoset og Haugastøl, merket F1 på plankartet.»

I de siste revisjoner av kommuneplanens arealdel har det ikke blitt satt av nye areal til fritidsformål på Ustaoset, Haugastøl, Verpestølen med unntak av noen nye areal i Ustaoset sentrum i 2004. Utenfor område avsatt til tettstedsområde i Ustaoset sentrum ligger eksisterende hyttebebyggelse i hovedsak spredt, men med stedvise områder som mindre hyttefelt. Ustaoset sentrum er i gjeldende arealdel avsatt som tettstedsområde, og områderegeringsplan for Ustaoset sentrum (vedtatt 2013) definerer omfanget av framtidig utbygging på Ustaoset, og hvordan utviklingen på Ustaoset skal skje. Gjeldende planer bør derfor videreføres.

### Administrasjonens vurdering:

Det er i de siste arealdeler lagt begrensninger på mulighet for fradeling/etablering av nye fritidsenheter på Haugastøl og Verpestølen (Område F1), og av hensyn til sårbar natur og vilt, særlig villrein, kapasitet på infrastruktur m.m. bør dette videreføres og utvides til å gjelde tilsvarende på Ustaoset. Fremtidig utvikling er lagt inn i områdeplan for Ustaoset, og bør begrenses til dette.

Dette omfatter også de 122 eksisterende ubebygde tomter på Ustaoset/Haugastøl/Verpestølen, som da vil omfattes av disse begrensningene. Tomtene har allerede i dag plankrav da de ligger i sårbart naturområde. Dette betyr at fradelte tomter/arealer som er ubebygde ikke nødvendigvis er realiserbare eller bebyggbare i henhold til gjeldende planer. Erfaringsmessig er dispensasjonssaker og plansaker i slike områder vanskelig å få vedtatt. Rådmannen understreker behovet for at arealdelskartet skal vise hva som er realiserbart i fremtiden, og mener derfor bebyggelsesområdet bør endres slik at det står til realitetene. Det er et omfattende antall eldre, ubebygde tomter/arealer, og de ligger alle innenfor det området rådmannen vurderer som sårbart høyfjellsområde i snaufjell/høyestliggende skogområde mot skoggrensa, i tillegg til å være i grensa til villrein og mot større sammenhengende naturområder. Rådmannen har gjort en samlet vurdering og anbefaler at alle disse tomtene/arealene behandles likt.

Vann- og avløpsanlegg på Ustaoset er vurdert i dokumentet *Utredning fritid (2022)*. Det er sannsynligvis flere fritidsenheter tilknyttet anlegget enn det er gitt utslippstillatelse for i dag. Søknad om ny utslippstillatelse er til behandling hos statsforvalteren. Anlegget må enten oppgraderes eller bygges nytt med ny lokalisering. Det foreligger grove kostnadsestimater for nytt anlegg som må utredes nærmere.

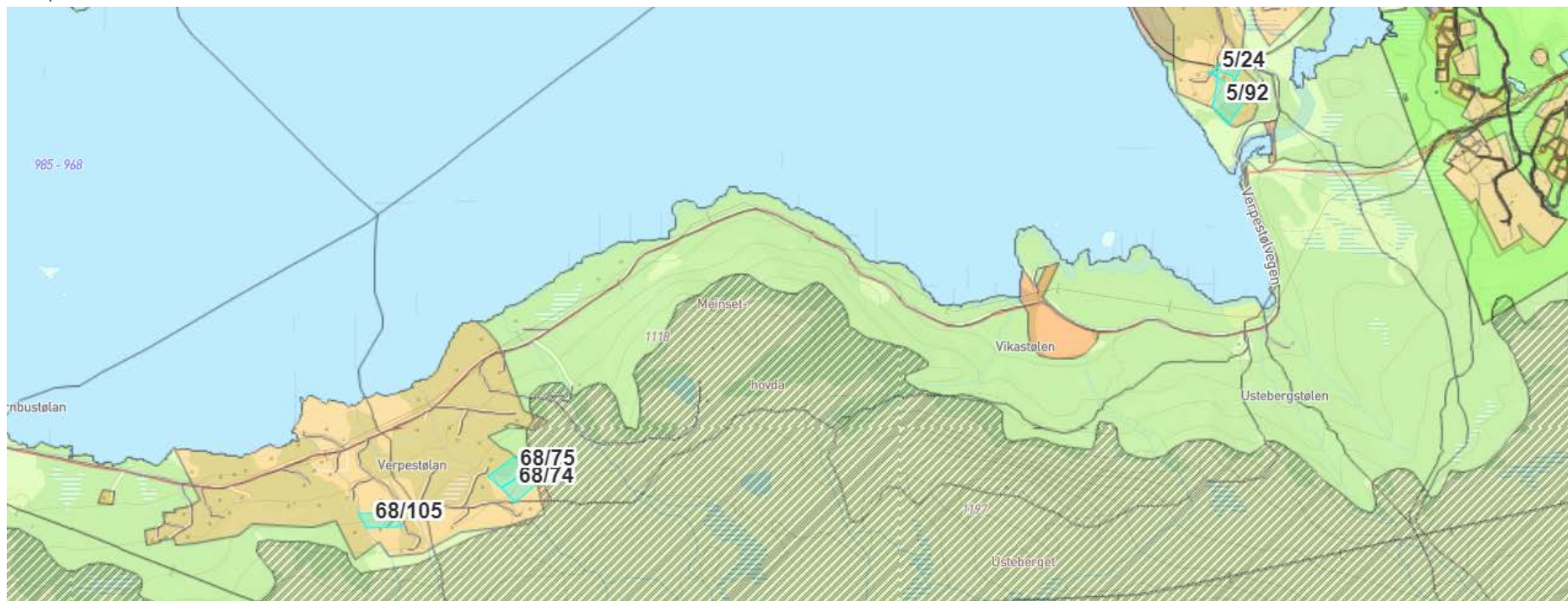
Det er ulike måter å løse hvordan kart og bestemmelser skal se ut for Ustaoset, Haugastøl og Verpestølen. Utviklingsretning må defineres før rett utforming kan velges. Mulige alternativer som kan vurderes i det videre arbeidet:

- Ta ut ubebygde enkelttomter i bebyggelsesområdet
- Videreføre F1 og utvides til å gjelde Ustaoset og Rennedalen.
- Bestemmelser for F1 som ikke tillater nye boenheter
- LNF for spredt fritidsbebyggelse med bestemmelse om å ikke tillate bygging av flere enheter
- Definere området i bestemmelsene som snaufjell eller i det høyestliggende skogbeltet hvor det ikke er tillatt å bygge

Kartutsnittet under viser enkelttomter. De er ikke vurdert enkeltvis og har derfor ikke grønn/gul/rød farge. Kartet viser omfanget og utbredelse av tomter i området.



## Verpestølen



Nr.	Eiendom	Område	Plan	Tomter - ubebygd	Kommentar	LNf/ueendret
i)	5/24, 5/80, 5/92, 5/107, 5/119*, 5/185, 5/213, 5/238,	Ustaoset	Alle er eldre KPA, unntatt * - lagt inn i KPA2014	58	Liste over ubebygde tomter <u>utenfor</u> reg.planer på Ustaoset.	

5/242, 5/244, 52/217, 52/236, 52/253, 52/287, 52/356, 52/382 52/389, 52/396, 52/400, 52/419, 52/437, 52/446, 52/465, 52/487, 52/495, 52/429, 52/570, 52/571, 52/591, 55/62, 55/74 52/247 52/614 52/84 52/196 52/310 52/134 52/475 52/474 52/473 52/302 52/262					
--	--	--	--	--	--

	52/327 52/478 52/491 52/303 52/370 52/408 52/351 52/470 52/342 5/31 5/138 5/70 5/41 5/267 5/52 5/121					
ii)	68/74, 68/75, 68/105,	Verpestølen, F1	Eldre KPA	3		





Nr.	Eiendom	Område	Plan	Tomter - ubebygd	Kommentar	LNF/uendret
iii)	47/36, 50/38, 50/117, 50/33, 54/21, 54/44 55/76, 55/140, 55/141, 55/142, 55/157, 55/159, 55/168, 55/182, 55/187, 55/189, 55/191, 55/198, 55/202, 55/204, 55/205, 55/209, 55/219, 55/216 55/228, 55/229, 55/232, 55/238, 55/239, 55/342, 55/244,	Haugastøl, F1	Eldre KPA	61	Liste over ubebygde tomter <u>utenfor</u> reg.planer på Haugastøl	

55/245, 55/352, 55/281, 55/284, 55/295, 55/338, 55/347, 55/371, 55/387, 55/413, 55/481, 55/488, 55/509, 73/1/59, 73/1/92, 73/1/98 73/1/11 73/1/61 73/28, 74/50 55/177 55/160 55/64 55/261 50/62 50/41 50/99 50/42 55/252 55/477					
--	--	--	--	--	--