



Hol kommune

Arkivsaksnr.: 2021/2442-244

Saksbehandler: Helene

Amundsen

## Revisjon av kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Geilo - utredning boligutvikling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
43/22	Kommuneplanutvalget	21.09.2022

### Rådmannens innstilling

Kommuneplanutvalget tar rådmannens utredning om boligutvikling til orientering.

I hht utredningen bes rådmannen:

- 1) Endre følgende areal fra boligformål til LNF:
  - a. Elven boligrend
  - b. Areal i Sudndalen
  - c. Haugastøl, areal i eldre reguleringsplan
- 2) Justere følgende areal
  - a. Seimsberget
  - b. Veidal
  - c. Eivindplassvegen
- 3) Videreføre LNF-SB som formål
- 4) Følge opp kommuneplanens arealdel med revisjon av eldre reguleringsplaner for boligområder på Geilo (Fossgårdfeltet, Timrehaugane, Geilomoen)
- 5) Følge opp kommuneplanens arealdel med revisjon av eldre reguleringsplaner for grendene Hovet, Holet/Moen, Dagali

**Kommuneplanutvalget har behandla sak 43/2022 i møte den 21.09.2022**

### Behandling

Sigrid Simensen Ilsøy (Sp) ba om gruppemøte. Møte ble hevet kl. 13:38. Møte satt igjen kl. 13:42.

Torstein Seim (Sp) stilte spørsmål om sin habilitet jf. fvl. § 6. 2 ledd, da han er grunneier ved Seimsberget.

Torstein Seim (Sp) trådte tilbake under behandling av habilitetsspørsmålet.

Det ble enstemmig vedtatt at Torstein Seim (Sp) er habil jf. fvl. § 6. 2 ledd.  
Torstein Seim (Sp) tiltrådte etter behandling av habilitetsspørsmålet.

Sigrd Simensen IIsøy (Sp) fremmet tilleggspunkt:

Tillegg til punkt 1b) i rådmannens innstilling:

(LNF-SB)

#### **Votering:**

Tilleggspunkt fremmet av Sigrd Simensen IIsøy (Sp) ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling med vedtatt tilleggspunkt ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak**

Kommuneplanutvalget tar rådmannens utredning om boligutvikling til orientering.

I hht utredningen bes rådmannen:

- 1)Endre følgende areal fra boligformål til LNF:
  - a.Elven boligrend
  - b.Areal i Sudndalen (LNF-SB)
  - c.Haugastøl, areal i eldre reguleringsplan
- 2)Justere følgende areal
  - a.Seimsberget
  - b.Veidal
  - c.Eivindplassvegen
- 3)Videreføre LNF-SB som formål
- 4)Følge opp kommuneplanens arealdel med revisjon av eldre reguleringsplaner for boligområder på Geilo (Fossgårdfeltet, Timrehaugane, Geilomoen)
- 5)Følge opp kommuneplanens arealdel med revisjon av eldre reguleringsplaner for grendene Hovet, Holet/Moen, Dagali

**Saken avgjøres av**

Kommuneplanutvalget

**Vedlegg**

Utredning om boligutvikling

Vedlegg – areal som foreslås endret

**Dokument i saken**

Dokumentjournal i sak 2021/2442

**Saksopplysninger**

Utredningen boligutvikling inngår som kunnskapsgrunnlag til revisjon av kommuneplanens arealdel.

Utredningen gir oversikt over utvikling av boliger i kommunen siden gjeldende kommuneplanens arealdel ble vedtatt i 2014. Den gir oversikt over ubebygde areal avsatt til bolig, både regulert og uregulert. Utredningen gir en oversikt over befolkningsutviklingen i kommunen siden 2014 og framskrevet befolkningsutvikling. På grunnlag av dette gjøres det en vurderes av boligbehov i neste planperiode, 2023-2035.

Saken fremmes for å få politiske signal for videre arbeid med boligutvikling gjennom revisjonen av kommuneplanens arealdel.

**Forhold til overordnet plan**

Utarbeidet i tråd med mål og strategier fra samfunnsdelen.

**Miljøkonsekvenser**

Ingen kjente.

**Økonomiske konsekvenser**

Det vil påløpe kostnader ved revisjon av reguleringsplaner.

**Vurdering**

Det vises til utredningen om boligutvikling.



## Utredning om boligutvikling

### Innhold

Beskrivelse .....	2
Føringer .....	2
Status boligutvikling .....	3
Status ubebygde arealer avsatt til boligformål .....	5
Reguleringsplaner med ubebygde boligtomter .....	5
Uregulert areal avsatt til bolig .....	6
Areal avsatt til bolig i grendene Sudndalen, Ustaoset og Haugastøl .....	7
LNF-områder for spredt boligbygging .....	7
Befolkningsutvikling og framskrevet befolkningsutvikling .....	7
Befolkningsutvikling 2014-2022 .....	7
Befolkningsutvikling i grendene .....	8
Framtidig befolkningsutvikling .....	10
Vurdering av framtidig befolkningsutvikling og boligbehov .....	11
Oppsummering av situasjonen for tilgjengelige boligtomter og behov for nye arealer i de ulike delene av kommunen: .....	11
Innspill fra grendemøter, mars-mai 2022 .....	13
Dagali .....	13
Skurdalen .....	13
Geilo .....	14
Holet/Moen .....	14
Hovet .....	15
Forslag til kart og bestemmelser i revidert arealdel .....	16

---

## Beskrivelse

Denne utredningen vil gi en oversikt over boligbygging i kommunen og en oversikt over ubebygde arealer avsatt til bolig. Videre vil utredningen gi en oversikt over befolkningsutviklingen fra 2014 til i dag, og vise framskriving av befolkning for planperioden til kommuneplanens arealdel, 2023-2034.

Det vil bli gjort vurderinger av

- behov for nye areal til boligutvikling med tanke på geografisk lokasjon og type bolig.
- egnethet av uregulert areal avsatt til bolig
- aktuelle fortetningsområder

## Føringer

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

«Hol kommune ønsker å stimulere til videre befolkningsvekst i hele kommunen. Det er ønskelig å satse ekstra på tilrettelegging for unge mennesker i etableringsfasen og barnefamilier, for å gi enda mer liv og utjevne alderssammensetningen i lokalsamfunnet. En av de viktigste forutsetningene for økt bosetning er et variert boligmarked. Det er i flere deler av kommunen mangel på både boligtomter og boliger i markedet. Det er også behov for variasjon i tilgjengelige boliger for å være attraktiv for tilflytning, og ikke minst hindre utflytting. Det blir enda viktigere framover å videreutvikle Geilo som et urbant, sosialt, friluftsnært og attraktivt bosted.»

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

«Boligstrategien viser til at det er et stort behov for flere mindre enheter, og mange ønsker at disse enhetene ligger sentralt, både på Geilo og i de andre tettstedene i kommunen. Boligstrategien definerer fem tettsted i kommunen: Hovet, Holet/Moen, Geilo, Skurdalen og Dagali. Kommuneplanens arealdel bør derfor legge til rette for en form for sentrumsutvikling i alle disse tettstedene i kommunen.

En definisjon/avgrensning for hva som skal gjelde som sentrum kan defineres gjennom arealdelen. I henhold til kommuneplanens samfunnsdel skal det settes av områder til boliger i eller nær sentrum av tettstedene og grendene. Det vil kunne bidra til mindre bilavhengighet i hverdagen, bedre folkehelse, økt trafikksikkerhet og redusert støv, støy og klimagassutslipp.

Å fremskaffe flere lettstelte, mindre enheter med kort gangveg til dagligvarebutikk, møteplass, bussholdeplass e.l. er særlig viktig for at flere skal kunne møte alderdommen i sitt eget hjem og kunne bo og klare seg hjemme så lenge som mulig. Ved å prioritere utvikling av leiligheter, rekkehus og småhusbebyggelse i gangavstand til sentrum vil man frigjøre eneboliger som kan overtas av den gruppen (potensielle) innbyggere som ønsker enebolig.»

### **Prinsipper fra boligstrategien:**

- Prioritere areal til boliger sentrumsnært i tettstedene Hovet, Holet/Moen, Geilo, Skurdalen og Dagali, ihht overordnede føringer.
-

- Prioritere utvikling av universelt utformede leiligheter/små enheter i disse områdene.
- Unngå fritidsboliger i og nær sentrumsområder.
- Unngå kombinasjonsformål. Hvis kombinasjonsformål skal boligaspektet stå i fokus for å sikre gode, gjennomtenkte løsninger som først og fremst skaper et godt bomiljø.
- Tilrettelegge for attraktive og universelt utformede møteplasser som kan tjene ulike alders- og brukergrupper, både ute og inne, gjennom aktiv bruk av blågrønn-strukturer, aktiviteter å samles om, og utforming som tar høyde for sol-, nedbørs- og vindforhold.
- Tilrettelegge for universelt utformede gang- og sykkelveger i og ut av sentrumsområdene, hvor myke trafikanter ferdes trafikksikkert.

Aktuelle fortettingsområder er ihht boligstrategien sentrumsnære områder i og rundt:

Hovet

Holet/Moen

Geilo

Skurdalen

Dagali

«Sentrumsnært» er i boligstrategien henvist til overordna føringer. I sitt høringsinnspill til planprogrammet for revisjonen av kommuneplanens arealdel minner Viken fylkeskommune på sine regionale føringer om at «boliger skal lokaliseres i sentrum og i en boligsone på 2-3 km fra sentrum».

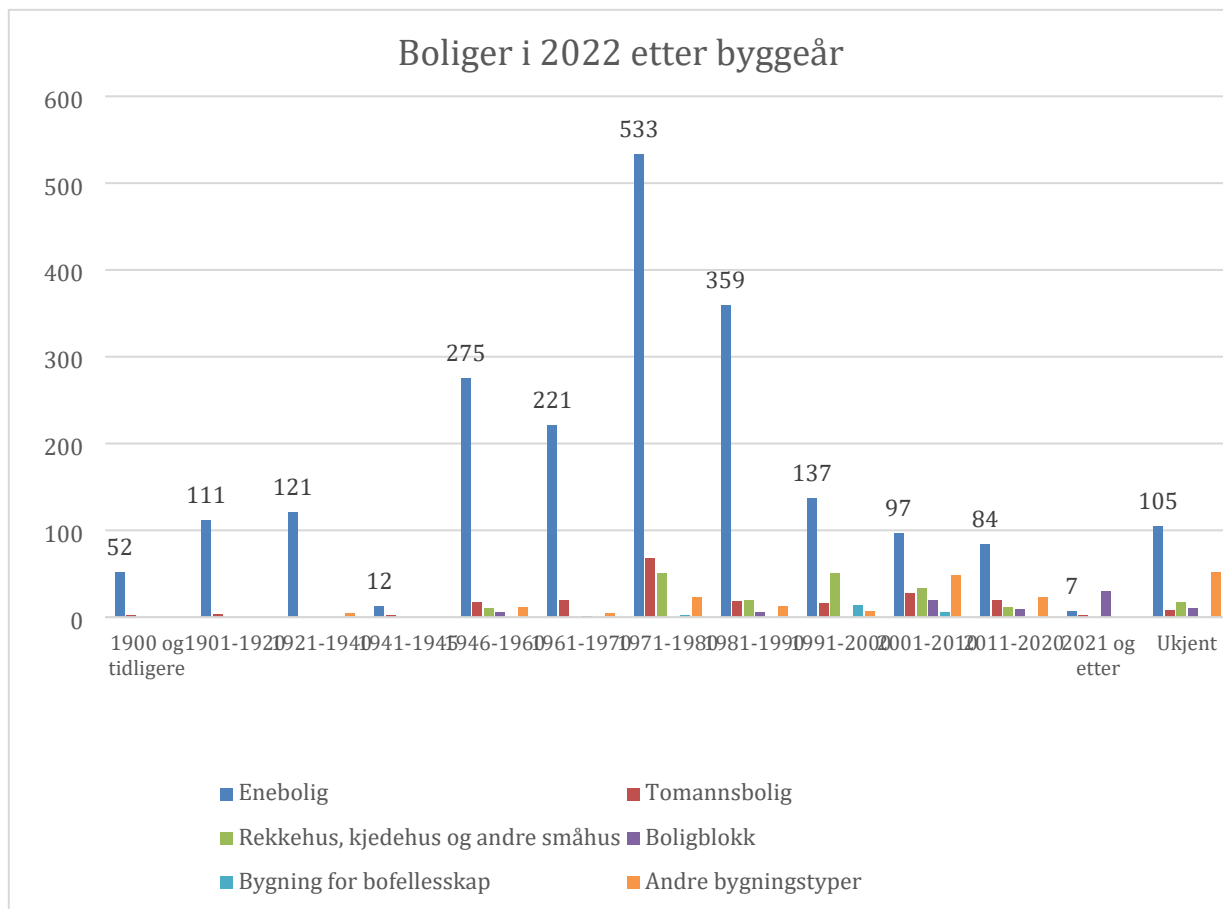
### Status boligutvikling

Befolkningen i kommunen bor i hovedsak i enebolig. Om lag 85% av befolkningen i kommunen bor i enebolig, og omtrent 16% bor på landbrukseiendom (kilde: SSB 11509 og kommunefakta). En oversikt over antall boliger i Hol kommune etter ulike boligtyper vises i tabellen under. Tabellen under viser utviklingen av ulike boligtyper over tid, fra 2006 til 2022.

	Boliger (beboede og ubebodde)				
	2006	2010	2014	2018	2022
<b>Enebolig</b>	2041	2047	2049	2085	2114
<b>Tomannsbolig</b>	168	190	208	195	201
<b>Rekkehus, kjedehus og andre småhus</b>	172	210	182	190	191
<b>Boligblokk</b>	20	26	26	44	80
<b>Bygning for bofellesskap</b>	18	26	26	23	20
<b>Andre bygningstyper</b>	147	189	194	147	184

Tabell 1 Boliger, etter bygningstype. Kilde: SSB 06265

Figur 1 under viser byggeår for boligene i kommunen. Det vises en tydelig forskjell på byggeaktivitet mellom ulike tiår. Nesten 900 av eneboligene i kommunen ble bygd i perioden 1971-1990.



Figur 1 Kilde: SSB 06266: Boliger, etter bygningstype, bygningsår, statistikkvariabel, år og region. Tall for boliger i Hol kommune i 2022. Andre bygningstyper inkluderer i hovedsak boliger i garasjer, næringsbygninger og andre bygningstyper som ikke er boligbygninger. Uoppgitt byggeår er mest sannsynlig bygninger oppført mellom 1900 og 1983.

Fra 2014 til og med 2021 har det blitt gitt til sammen 55 igangsettingstillatelser for ene- og tomannsboliger i kommunen. Det er et snitt på 7 boliger i året, med stor variasjon mellom årene og områdene. De største antall igangsettingstillatelser ble gitt i 2021 med 14. Av 55 igangsettingstillatelser i perioden er 41 av disse på Geilo. Utenom Geilo er det Skurdalen og Holet-Hovet som har 5 igangsettingstillatelser hver i perioden. I Skurdalen har alle disse blitt gitt siden 2018.

Tabellen under viser igangsettingstillatelser for ene- og tomannsboliger.

Område	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Sum pr område
Dagali			1						1
Haugastøl-Ustaoset								1	1
Holet-Hovet	2	1						2	5
Skurdalen					1	1	1	2	5
Sudndalen-Myrland	1								1
Geilo	8	3	2	3	5	4	7	9	41
Utenfor utsnitt	1								1
<b>Totalt</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>14</b>	<b>55</b>

Tabell 2 Antall igangsettingstillatelser på nye ene- og tomannsboliger gitt i de ulike sonene i perioden 2014- 2021.

## Status ubebygde arealer avsatt til boligformål

Tabellen under viser regulerte ubebygde boligtomter i Hovet, Holet/Moen, Geilo, Skurdalen og Dagali, ihht. boligstrategien er det disse fem tettstedene som det er ønskelig å utvikle med tanke på bolig- og sentrumsutvikling. Det er også avsatt areal til bolig i Sudndalen, Ustaoset og Haugastøl. Disse vises ikke i tabellen under, men omtales i tekst under.

### Reguleringsplaner med ubebygde boligtomter

Område	Plannavn (vedtatt)	Kommunale tomter	Private tomter / areal
<b>Hovet</b>	Kyrkjehaugane (1975)	3	
	Moen (1988)	7	
<b>Holet/Moen</b>	Høgehaug vest del II (1983)	3	
	Grønlie (1986/2012)	eksisterende felt: 6 nytt felt: 17	
	Nerolsjordet (2010)		B1: 2 boliger B2: 12 enheter
	Sveinåkervegen, Høgehaug vest (1980)		3 tomter
<b>Geilo</b>	Timrehaugane (Geilo del 4) (1977)		7 tomter
	Omlegging av Havsdalsvegen (1984)		3 tomter
	Boliger Nye Havsdalsvegen (2012)		20 boenheter
	Område tilstøtende Slåttalivegen (2008)		1 tomt
	Havsdalslia, Jonstøllia, del 2 (1981)		2 tomter
	Jonstøllie øst (2006)		7 tomter
	Vøllo (2012)		4 tomter
	Fossgårdfeltet (Geilo del 4) (1977)		14 tomter
	Fjordheim (øst for Fossgård) (2006)		10 tomter
	Sveinsrud boligfelt B1 (2008)		(16/18 solgt, FINN)
	Geilomoen /Geilomoen II - endring gnr 60/21 Lund (1973/1977/2011)		20 tomter/ 50 leiligheter
Bakkenfeltet boligområde (2013)		8,63 daa, Flermannsboliger,	



			rekkehus og eneboliger
	B1 Vestlia (2021)		100 enheter (tomter/leiligheter)
	Bergheim (2021)		18/21 leiligheter solgt (FINN)
	Geilo sentrum		Potensiale for leiligheter
<b>Skurdalen</b>	Fjell-ljom (2018)		6 ledige tomter
	Nedrestøl (2006)		4 tomter
<b>Dagali</b>	Dagali bustadfelt (2007)		10 tomter
	Dagali handel, del av Dagali vest (2011)		Inntil 6 leiligheter, av disse inntil 1/3 fritidsbolig

Tabell 3 Reguleringsplaner med ubebygde boligtomter

#### Uregulert areal avsatt til bolig

Område		Referanse (plan)	Areal
<b>Holet/Moen</b>	Hagafoss, ved Hol kirke	KPA 2014	ca 5 daa, 4-5 boligtomter
	Elven Boliggrend, Øvre Holsveg	KPA 2014	ca 16 daa, 10-12 tomter
	Seimsberget	KDP 1991	ca 65 daa. 5 eksisterende boliger. En ubebygd tomt
	Veidal	KPA 2004	Ca 44 daa. 9 eksisterende boligbygg.
<b>Geilo</b>	Bardølavegen	Ukjent	5 tomter
	Vestlia v/Mylljostølen (Treervegen)	KDP Geilo 2000	45-55 tomter
	B2 (Lien, Trøogutu)	KDP Geilo 2010, planprosess pågår	Ca 20 daa, ca 5 tomter
	I1, Skurdalsvegen	Endring av KDP Geilo, område I1, 2021	12,6 daa
<b>Skurdalen</b>	Eivindplassvegen	KDP Skurdalen 1999/KPA 2004	Areal rundt eksisterende boligfelt, ca 70 daa

Tabell 4 Uregulert areal avsatt til boligformål

## Areal avsatt til bolig i grendene Sudndalen, Ustaoset og Haugastøl

**Sudndalen:** det er avsatt areal til leiligheter (550m<sup>2</sup> BRA) i Skilandsbyen i reguleringsplan vedtatt 2008. Det er to ledige kommunale boligtomter (reguleringsplan Sudndalen del 1, vedtatt 1988). Det ble avsatt et areal til boligformål ved revisjon av kommuneplanens arealdel (2014) som ikke er regulert. Dette området ligger sør for Hallingskarvet Høyfjellshotell og det er estimert ca 5 tomter.

**Ustaoset:** I områderegulering Ustaoset sentrum vedtatt 2013 er det 3 ledige boligtomter. I tillegg er det tre boligtomter/enheter i reguleringsplan Ustaoset BFK1\_2 (Osestølen), vedtatt 2020.

**Haugastøl:** reguleringsplan Haugastøl vedtatt 1980 inkluderer boligfelt med 9 tomter. Ikke fradelt og ikke bebygd. Hol kommune er grunneier.

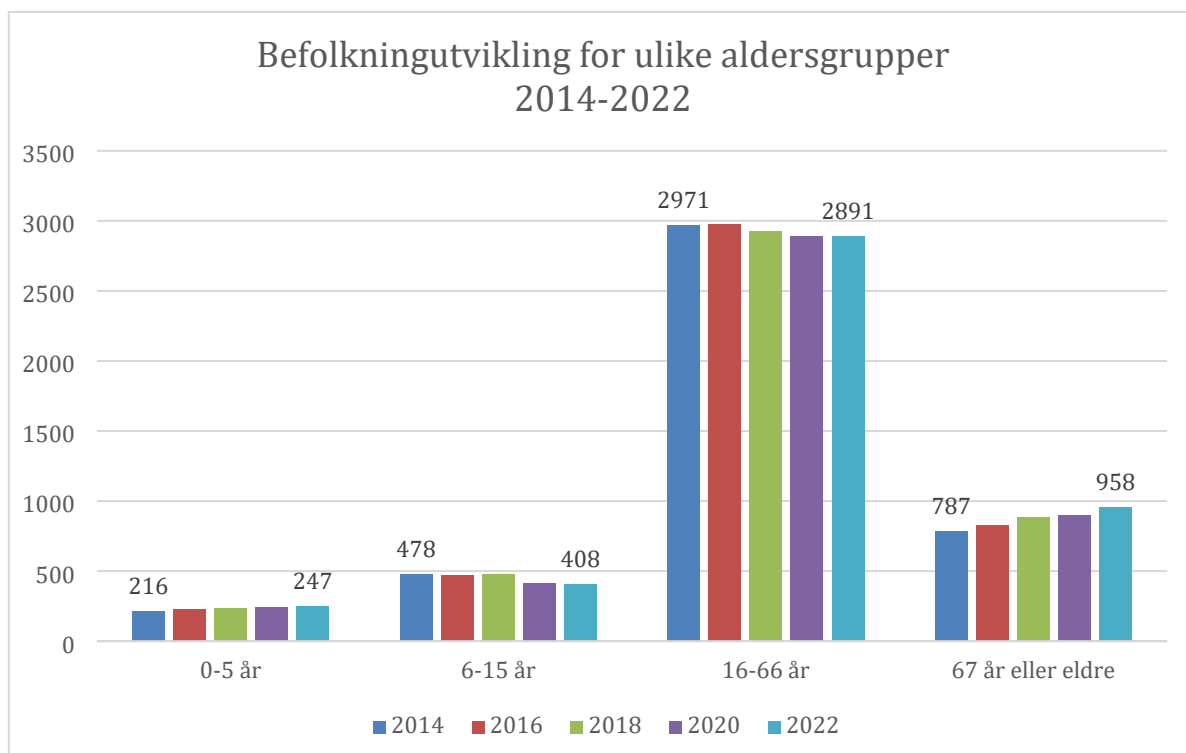
## LNF-områder for spredt boligbygging

Det er avsatt areal til spredtboligbebyggelse i LNF-områder i fem grender i gjeldende kommuneplanens arealdel (2014-2025). Antall tillatte boliger i parentes: Hovet (10), Holet (10), Kvisla (8), Skurdalen (10), Dagali (10). I planperioden har det blitt bygd 1 bolig på areal avsatt til spredt boligbygging. Denne er bygd i Dagali.

## Befolkningsutvikling og framskrevet befolkningsutvikling

### Befolkningsutvikling 2014-2022

Siden gjeldende kommuneplanens arealdel ble vedtatt i 2014 har befolkningen økt fra 4452 innbyggere til 4504 innbyggere (per 1. januar 2022). Fordelingen av endring i de ulike aldersgruppene vises i stolpediagrammet under, figur 1. Det har vært en økning i aldersgruppene 0-5 år og 67 år eller eldre, og nedgang i aldersgruppene 6-15 år og 16-66 år.



Figur 2 Kilde: SSB07459: Befolkning, etter region, alder, statistikkvariabel og år

Detaljer for befolkningsutviklingen fra 2014 til 2021 vises i tabellen under. Med unntak av årene 2014 og 2021, har det vært fødselsunderskudd. Nettoinnflytting varierer fra år til år, med netto utflytting i årene 2017-2019. Året 2021 hadde den største folketilveksten i hele perioden grunnet både fødselsoverskudd og netto innflytting. Av flyttinger dette året var 207 innenlands innflyttinger og 188 innenlands utflyttinger.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Befolkning 1. jan.</b>	4452	4471	4497	4535	4520	4473	4441	4434
<b>Levendefødte</b>	42	39	39	44	38	39	35	42
<b>Døde</b>	37	55	40	45	52	44	55	34
<b>Fødselsoverskudd</b>	5	-16	-1	-1	-14	-5	-20	8
<b>Innflyttinger</b>	251	281	323	241	210	214	226	292
<b>Utflyttinger</b>	241	236	282	254	245	241	214	229
<b>Nettoinnflytting</b>	10	45	41	-13	-35	-27	12	63
<b>Folketilvekst</b>	19	26	38	-15	-47	-32	-7	70

Tabell 5 SSB 06913: Befolkning og endringer, etter statistikkvariabel, region og år

#### Befolkningsutvikling i grendene

I tabell 6 under vises befolkningsutvikling i grendene med lik inndeling som i kommunal planstrategi 2020-2023.

	2000	2005	2010	2015	2019	2020	2021	2022	Endring 2015- 2022
Holet og Moen	827	799	752	710	692	692	684	677	-33
Hovet og Sudndalen	525	526	506	524	480	474	477	490	-34
Dagali	162	157	152	153	136	127	124	129	-24
Skurdalen	227	229	198	191	190	194	195	198	+7
Kvisla/Lien	435	486	455	459	476	461	468	493	+34
Geilo	2404	2293	2312	2386	2452	2449	2444	2483	+97
Haugastøl og Ustaoset	56	63	42	38	34	33	33	38	0
Uoppgett krets	6	4	5	10	2	11	9	0	-10
	4642	4557	4422	4471	4462	4441	4434	4505	+34

Tabell 6 Folketallsutvikling i Hol kommune 2000-2022 fordelt på grendene. Kilde: SSB 04362. Tall per 1. januar. Alle ett-tall og to-tall i tabellen er endret til '0' eller '3' for å ivareta personvernet. Aggregerte tall kan dermed avvike fra tilsvarende tall for kommunen.

I boligstrategien er det vedtatt at det skal prioriteres areal til boliger sentrumsnært i Hovet, Holet/Moen, Geilo, Skurdalen og Dagali. Befolkningsutviklingen i ulike aldersgrupper i disse fem tettsted og grendene er derfor relevant å kjenne til når det gjelder boligbehov. Tabell 7 og 8 under gir en oversikt over alderssammensetning for årene 2020-2022.

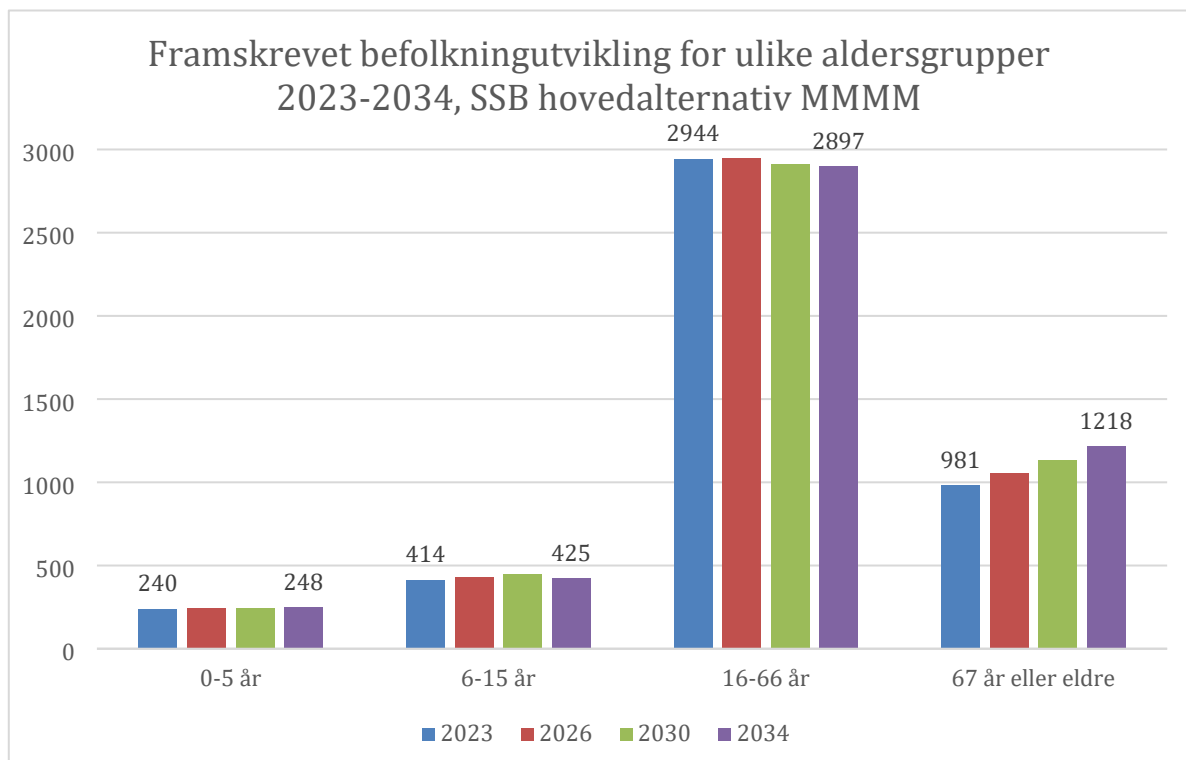
	Hovet			Holet og Moen			Geilo			Skurdalen			Dagali		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
<b>0-5 år</b>	11	17	17	31	36	38	140	137	133	7	7	12	5	4	3
<b>6-15 år</b>	39	34	39	63	58	56	217	212	211	15	14	12	14	14	14
<b>16-19 år</b>	15	20	22	37	33	26	122	119	135	8	7	7	3	3	3
<b>20-24 år</b>	23	25	27	34	32	35	121	140	133	6	10	11	0	0	0
<b>25-29 år</b>	24	24	25	38	32	29	149	142	134	7	7	7	10	5	3
<b>30-49 år</b>	79	82	88	158	157	156	669	650	683	36	45	45	28	32	35
<b>50-59 år</b>	70	71	73	102	105	108	325	317	312	39	36	33	19	19	17
<b>60-66 år</b>	46	44	40	72	74	69	235	238	229	30	28	24	22	19	20
<b>67-69 år</b>	24	19	20	29	32	34	84	94	103	12	15	19	3	4	9
<b>70-79 år</b>	48	51	55	76	79	82	269	271	286	23	16	16	17	18	16
<b>80 år eller eldre</b>	28	23	23	52	47	44	118	124	124	12	10	12	7	5	9
<b>Til sammen</b>	407	410	429	692	685	677	2449	2444	2483	195	195	198	128	123	129

Tabell 7 Alderssammensetning 2020-2022 fordelt på grendene. Kilde: SSB 04362. Tall per 1. januar. Alle ett-tall og to-tall i tabellen er endret til '0' eller '3' for å ivareta personvernet. Aggregerte tall kan dermed avvike fra tilsvarende tall for kommunen.

Utenom Geilo har det vært befolkningsvekst i Skurdalen og Hovet fra 2020. Hovet har en økning i aldersgruppen 16-66 år og er den eneste grenda med nedgang i aldersgruppen 67 år eller eldre.

## Framtidig befolkningsutvikling

SSB sin framskrivning av befolkningsutviklingen fra 2022 viser liknende utviklingstrend som de foregående årene. Det vil si størst økning i aldersgruppen 67 år og eldre. Under vises SSB sin framskrivning av befolkningsutvikling i planperioden 2023-2034, som stolpediagram og tabell.



Figur 3 Kilde: SSB 13600: Framskrevet folkemengde 1. januar, etter region, alder, statistikkvariabel og år. Hovedalternativet MMMM. 2022-framskrivningen

	2023	2026	2030	2034
<b>0-5 år</b>	240	243	246	248
<b>6-15 år</b>	414	430	446	425
<b>16-66 år</b>	2944	2945	2910	2897
<b>67 år eller eldre</b>	981	1055	1130	1218
<b>Til sammen</b>	4579	4673	4732	4788

Tabell 8 SSB 13600: Framskrevet folkemengde 1. januar, etter statistikkvariabel, region, alder og år, hovedalternativet MMMM.

Viken fylkeskommune har sin egen befolkningsframskrivning. I denne er prognosen for folkemengde i Hol kommune i 2022 4365 innbyggere. Det er betydelig lavere enn faktisk befolkning per 1. januar 2022, som var 4504 innbyggere. Befolkningsprognosen til Viken fylkeskommune viser negativ befolkningsvekst i planperioden.

	2022	2023	2026	2030	2034
<b>Til sammen</b>	4365	4333	4275	4249	4215

Tabell 9 Viken fylkeskommune prognose for befolkningsutvikling

---

Prognosene ble hentet fra Viken fylkeskommunes hjemmeside i juni. Etter at SSB presenterte sine nye framskrivninger 5. juli, informerer Viken fylkeskommune at de vil komme med oppdaterte framskrivninger.

### **Vurdering av framtidig befolkningsutvikling og boligbehov**

I kommuneplanens samfunnsdel er det et mål om at kommunen har minst 5000 innbyggere innen 2030. Befolkningsframskriving til SSB, hovedalternativet MMMM, legges til grunn for forventet befolkningsutvikling i kommunen. Framskrivningen til SSB angir 4732 innbyggere i kommunen i 2030, og det er forventet at det er aldersgruppen 67 år eller eldre som vil øke mest. Dette får betydning for boligbehovet i planperioden. Som det påpekes i boligstrategien, er lettstelte, mindre enheter med kort gangveg til servicetilbud og møteplasser særlig viktig for at flere skal kunne møte alderdommen i sitt eget hjem og kunne bo og klare seg hjemme så lenge som mulig. En utvikling av leiligheter, rekkehus og småhusbebyggelse i gangavstand til sentrum vil kunne frigjøre eneboliger som kan overtas av den gruppen (potensielle) innbyggere som ønsker enebolig.

Mangel på boliger begrenser tilflytting til kommunen, særlig Geilo. Arbeidsgivere opplever utfordringer med rekruttering knyttet til mangel på tilgjengelige boliger, som gjør innflytting til kommunen vanskelig. Arbeidsledigheten i Hol kommune er p.t. 0,8 % av arbeidsstyrken (tall fra NAV referert i Hallingdølen 5.9.2022).

Oppsummering av situasjonen for tilgjengelige boligtomter og behov for nye arealer i de ulike delene av kommunen:

Hovet: ledige kommunale tomter i eldre kommunale boligfelt. Befolkningsvekst, spesielt yngre tilflyttere. På grunn av mangel på attraktive tomter, har det blitt bygd lite nye boliger i Hovet i gjeldende planperiode. Behov for sentrumsnære leiligheter, 10-20 enheter. I tillegg behov for 4-6 attraktive tomter for ene- eller tomannsbolig.

Holet/Moen: ledige kommunale tomter, regulerte tomter og uregulert areal avsatt til bolig. Utvidelsen av Grønlie boligfelt vil gi 17 nye tomter. Behov for sentrumsnære leiligheter og flermannsboliger, 10-12 enheter, på Hagafoss og Holet.

Geilo: det er både regulert og uregulert areal til boligformål. Det regulerte arealet er omtrent 50 tomter og areal til omtrent 190 enheter/leiligheter pluss potensielle i Bakkenfeltet og Geilo sentrum. Det har blitt bygd lite boliger på Geilo i lang tid og det er et etterslep på boliger for å dekke etterspørsel. Det er behov for 40-60 nye enheter i planperioden. Det er behov for variasjon i boligtyper - leiligheter, flermannsbolig og eneboliger.

Eldre reguleringsplaner på Geilo har regulerte boligtomter som av ulike årsaker ikke er bebygd. Vi foreslår en gjennomgang av disse etter at kommuneplanens arealdel er vedtatt for å vurdere muligheten for å øke utnyttingsgraden, endre type bolig fra enebolig til flermannsbolig, m.m. Dette kan bidra til å realisere boligbehovet gjennom fortetting. I

---



---

første omgang vil vi vurdere følgende planer: Timrehaugane (planid: 062004050), Fossgårdfeltet (planid: 062004003), og Geilomoen (planid: 062004016, 062004016-II, 4115).

Skurdalen: Fjell-ljom byggefelt har god etterspørsel, og melder selv at 6 tomter er ledige (per september 2022). Det er befolkningsvekst og behov for flere boligtomter nærme oppvekstsenteret. Vurdert behov mellom 10-15 tomter til ene- eller flermannsboliger.

Dagali: regulert boligfelt med 10 tomter, vedtatt 2007. Regulert 4-6 leiligheter på butikken. Vurdert behov for 4-6 attraktive boligtomter.

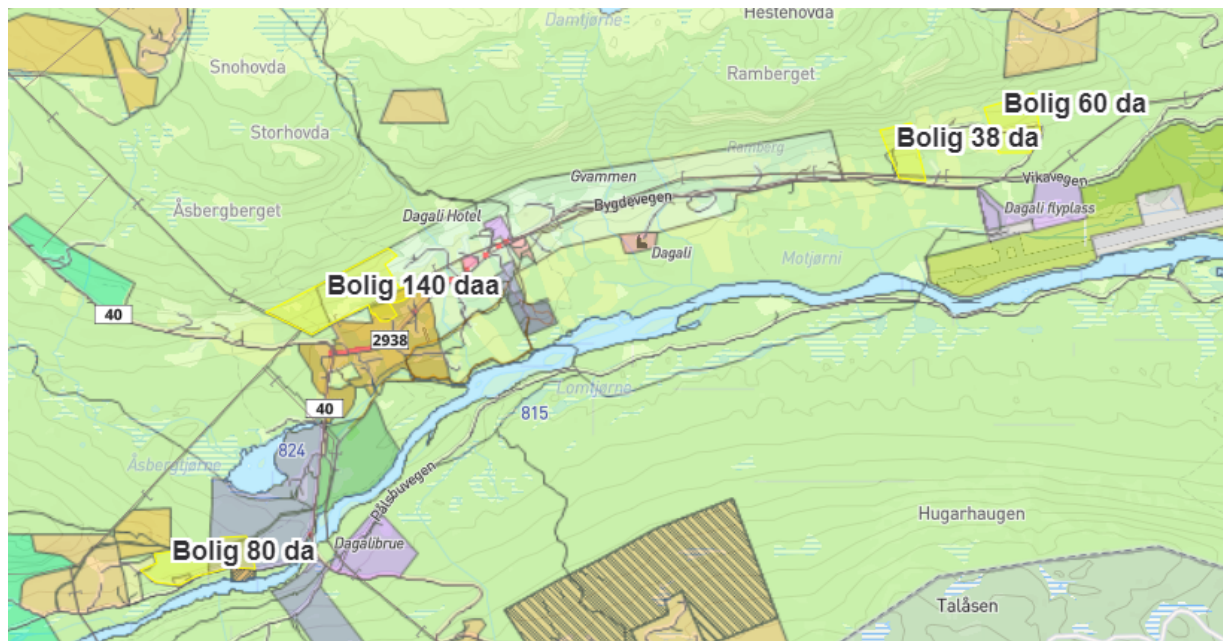
---

## Innspill fra grendemøter, mars-mai 2022

### Dagali

Har regulert 10 tomter sentralt, men disse vurderes som lite attraktive. Det er behov for boligtomter med bedre beliggenhet i bygda. Høyere opp i terrenget med mer sol og utsikt. Skal det investeres i boligbygging, må tomtene ha bedre kvaliteter.

Forslag fra grendemøte:



### Skurdalen

Fjell-ljom byggefelt nært oppvekstsenteret har gitt vekst og boligbygging i Skurdalen. I grendemøtet kom det inn forslag om å utvide Fjell-ljom nord- og vestover.

Forslag fra grendemøtet:





## Geilo

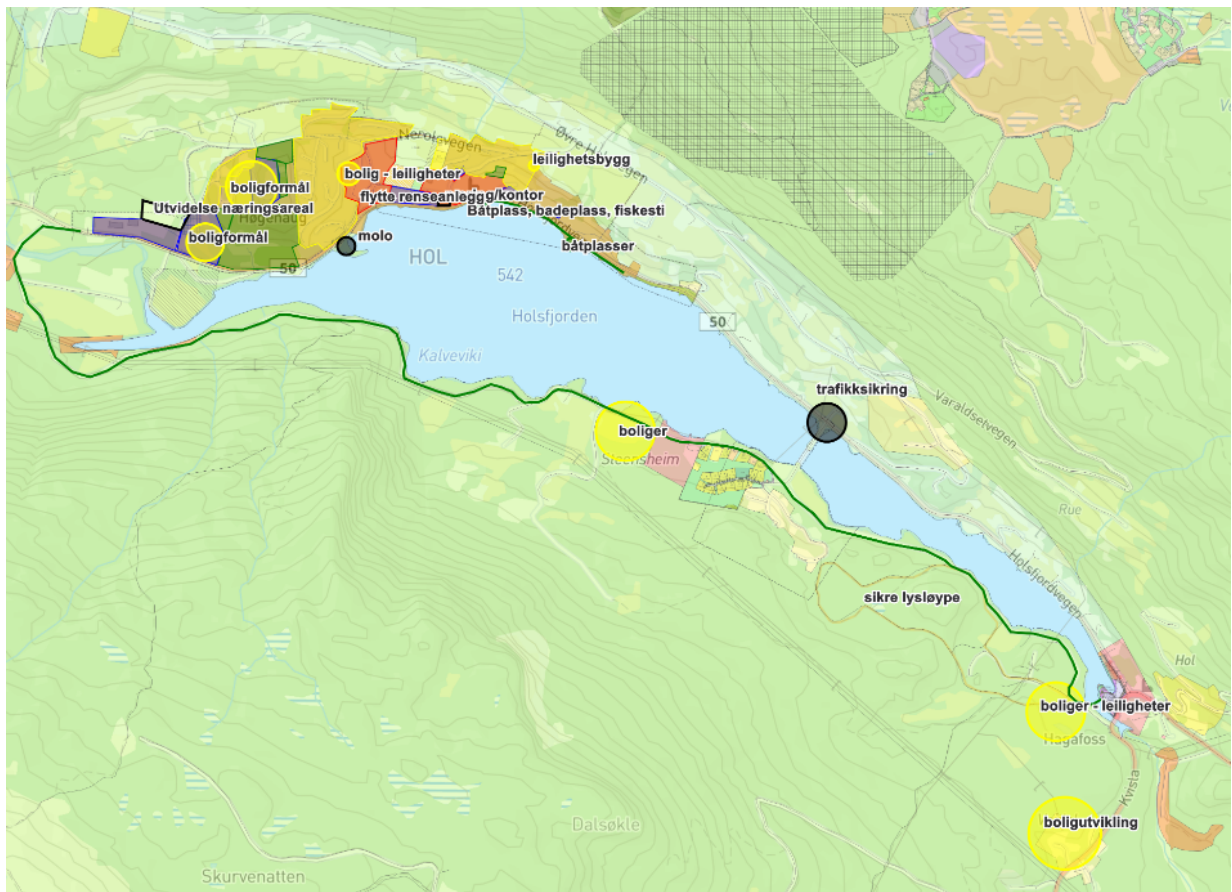
Ikke boliginnspill direkte på kart. Andre innspill som kom i møtet:

- Aktuelt med kommunale tomter på Geilo?
- Utbyggere som ønsker å utvikle boliger føler seg motarbeidet av kommunen
- Ledige private tomter på Geilo:
  - hvordan motivere utbyggere til å bygge boliger som enslige, unge, etc. kan ha råd til? Per i dag er det ikke mulig å komme inn på markedet for disse gruppene
  - Hva gjør kommunen for å få de ubebygde tomtene på markedet? Tar kontakt med grunneierne?

## Holet/Moen

Det kom innspill om nytt areal til bolig og leiligheter sentralt i Holet og Hagafoss, samt i forlengelsen av Grønlie, vest for Steensheim.

Forslag fra grendemøte:



## Hovet

Det er innflytning og befolkningsvekst i Hovet, og uttrykt behov for attraktive tomter. Tomter «i høyden» med utsikt ble foreslått.

Forslag fra grendemøte:



Innspillene som er gjengitt over omhandler innspill fra grendemøtene til boligområder og vil bli fremmet i egen utredning om utvikling grendene.

## **Forslag til kart og bestemmelser i revidert arealdel**

### **Areal som foreslås endret til LNF:**

Følgende areal avsatt til bolig foreslås endres til LNF grunnet i strid med gjeldende føringer:

- Elven boligrend, Øvre Holsvegen, uregulert areal, ca 16 daa ikke planlagt utviklet av grunneier. Avstand til Holet sentrum. Endre til LNF-SB.
- Ved Hallingskarvet Høyfjellshotell, Sudndalen, uregulert areal, ca 5 tomter /22 daa. Areal avsatt til bolig ved revisjon av kommuneplanens arealdel 2014. Ikke regulert eller igangsatt. Grunneier ønsker å beholde, pågående eierskifte på gården. Sudndalen er ikke en av grendene som prioriteres for boligutvikling i kommunen ihht. boligstrategien.
- Haugastøl, eldre reguleringsplan fra 1980, ikke fradelt eller opparbeidet. Hol kommune er grunneier.

### **Areal som foreslås justert:**

- Seimsberget – areal bebygd med 5 boliger og en fradelt, ubebygd tomt. Deler av arealet kan ikke bebygges grunnet fulldyrka mark og bratt terreng. Avstand til skole og barnehage er 2-3 km. Arealet vurdert som attraktivt blant deltakere på medvirkningsmøte. Grunneiere har vært kontaktet, enighet om å justere areal. Administrasjonen foreslår å innskrenke areal til område som reelt kan bebygges.
- Veidal – har ligget inne i kart siden kommuneplanens arealdel 1991. Det er lite tilgjengelig areal til utvikling av flere boliger. Administrasjonen ser på dette som en kartjustering. Foreslår å justere boligområde til å inkludere bebygd areal.
- Eivindplassvegen, Skurdalen – ca 70 daa ubebygd areal avsatt til bolig i utvidelse av eksisterende boligfelt. Området ble lagt inn i kommunedelplan for Skurdalen i 1999 som del av et større område avsatt til bolig/næring. Fra kommuneplanen fra 2004 er arealet avsatt til bolig. Foreslår å nedjustere avsatt areal.

### **LNF-områder for spredt boligbebyggelse (LNF-SB) videreføres.**

LNF-SB gir en mulighet for boligbygging. Formålet brukes i liten grad, og kun 1 bolig er bygd i LNF-SB i gjeldende planperiode. Statsforvalter foreslår at LNF-SB tas ut og løses ved dispensasjon. Rådmannen mener det er lite hensiktsmessig å endre LNF-SB til LNF, grunnet få søknader om å bygge i LNF-SB og det ekstra arbeidet dispensasjon medfører for både kommunen og søker.

---

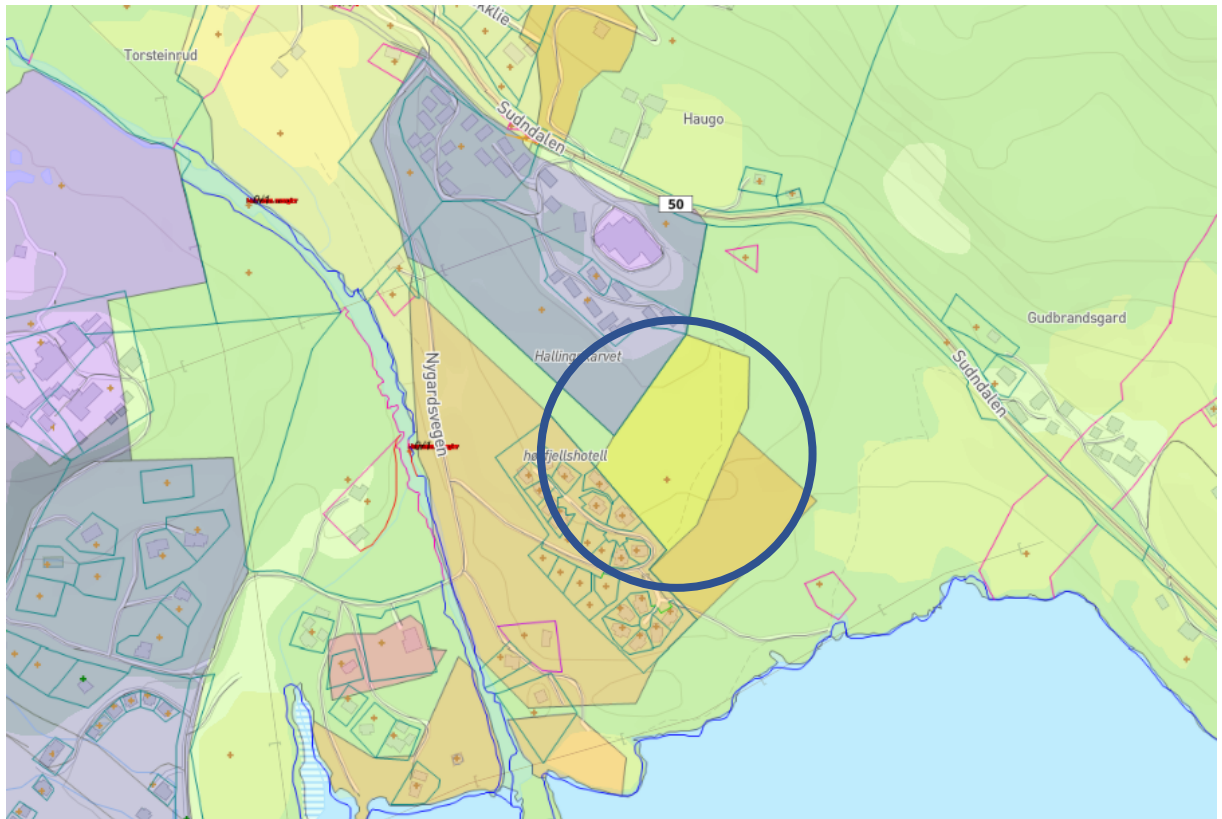
## Vedlegg – areal som foreslås endret

Areal som foreslås endret til LNF. Boligformål er markert i gul farge.

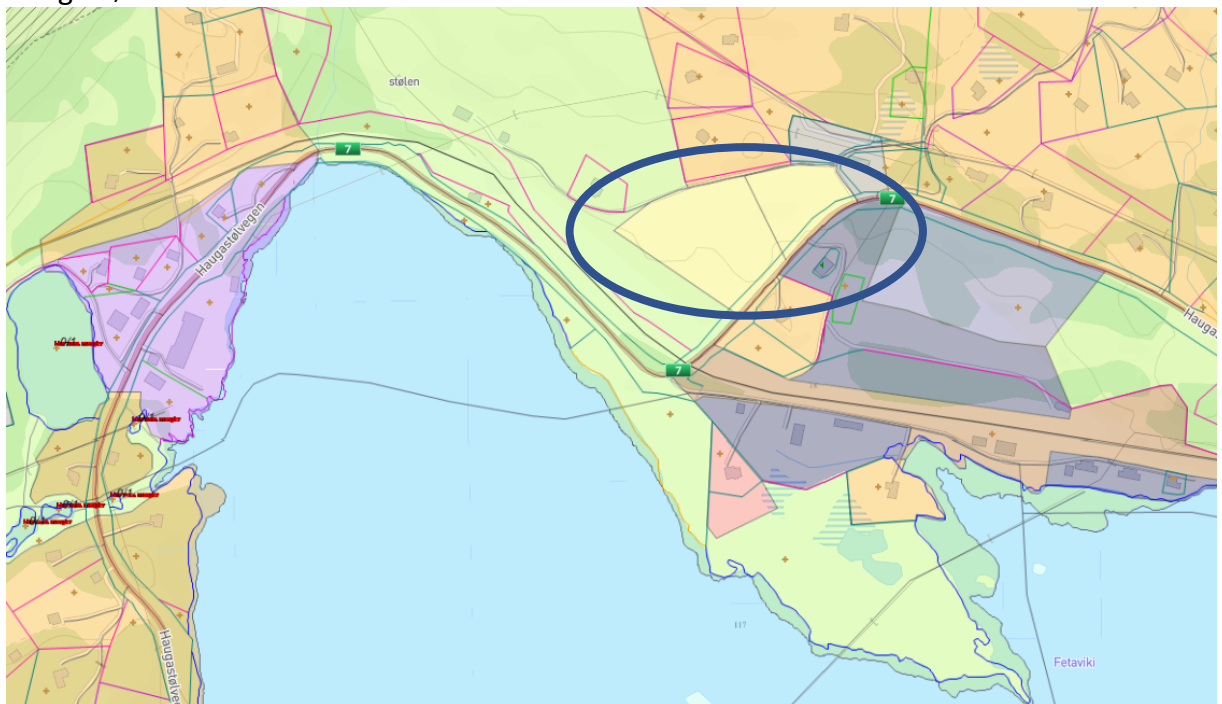
- Elven boliggrønd, Øvre Holsvegen



- Ved Hallingskarvet Høyfjellshotell, Sudndalen



- Haugastøl

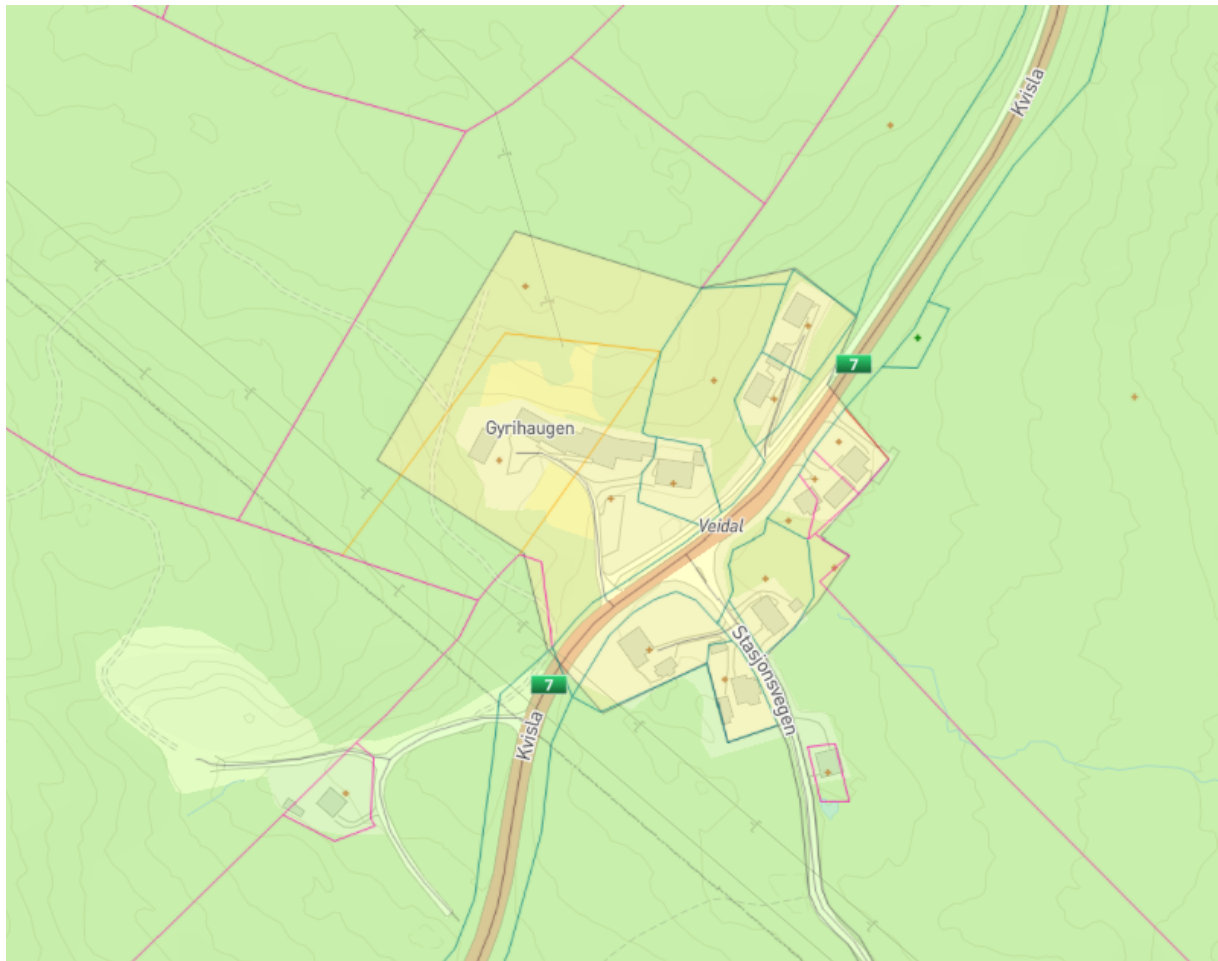


**Areal som foreslås justert. Kartutsnitt viser gjeldene kommuneplan:**

- Seimsberget



- Veidal



- Eivindplassvegen, Skurdalen

