



Hol kommune

Arkivsaksnr.: 2021/2442-247

Saksbehandler: Helene

Amundsen

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

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
44/22	Kommuneplanutvalget	21.09.2022

### Rådmannens innstilling

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 gjeldene plan vurderes tatt ut
3. Konfliktfylte ubegyde 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.

### Kommuneplanutvalget har behandla sak 44/2022 i møte den 21.09.2022

#### Behandling

Arealplanlegger Guttorm Edman Jørgensen orienterte om saken.

Torstein Seim (Sp) stilte spørsmål om sin habilitet jf. fvl. § 6. 2 ledd, da han er grunneier på Holsåsen og det er sendt inn innspill i den delen av planen som han er grunneier i.

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

Det ble enstemmig vedtatt at Torstein Seim (Sp) er inhabil jf. fvl. § 6. 2 ledd, i behandling av delen som omhandler Holsåsen.

Torstein Seim (Sp) tiltrådte etter behandling av saken.

Hanne B. Haatuft (H) fremmet forslag:

Følgende forslag til vedtak i sak 44/2022:

Kommuneplanutvalget tar rådmannens utredning om fritidsbolig til orientering. Utredningen, sammen med føringen om arealnøytralitet fra Kommuneplanens samfunnsdel vedtatt i 2018, tas med i det videre arbeidet med Kommuneplanens arealdel.

#### **Votering:**

Forslag fremmet av Hanne B. Haatuft (H) ble stilt opp mot rådmannens innstilling.

Rådmannens innstilling ble vedtatt med 5 mot 2 (H)

#### **Vedtak**

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 gjeldene 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.

## **Saken avgjøres av**

Kommuneplanutvalget

## **Vedlegg**

Utredning om fritidsboliger

## **Dokument i saken**

Dokumentjournal i sak 2021/2442

## **Saksopplysninger**

Utredningen om fritidsbolig inngår som kunnskapsgrunnlag til revisjon av kommuneplanens arealdel. Hensikten med denne utredningen er å få et fakta- og kunnskapsbasert grunnlag for blant annet behandling av fritidsformål i kommuneplanarbeidet.

Utredningen gir en oversikt over status for fritidsboliger i kommunen, utbyggingstakt, og arealreserver for fritidsbolig. Dette ubebygde arealet avsatt til fritidsbolig er både regulert og uregulert. Videre beskriver utredningen de viktigste konsekvensene og utfordringene for kommunen knyttet til fritidsformål.

Arealreserven er beregnet til 4598 enheter. Av dette er 2972 byggeklare enheter.

## **Forhold til overordnet plan**

Utarbeidet i tråd med mål og strategier fra samfunnsdelen.

## **Miljøkonsekvenser**

Hensyn til natur og miljø skal ivaretas ihht. gjeldende føringer. Dette beskrives nærmere i utredningen.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen kjente.

## **Vurdering**

Det er gitt en politisk føring om arealnøytralitet for framtidig fritidsbebyggelse i kommunen. Det betyr at dersom det ikke tas arealer ut, vil det være i strid med vedtatte føringer om arealnøytralitet å ta nye arealer inn.

Rådmannen anbefaler imidlertid en arealnegativitet gjennom denne revisjonen. Rådmannen mener at med de store arealreservene avsatt i gjeldende kommuneplanens arealdel, bør det vurderes om det skal tas ut områder for å redusere omfanget av denne reserven. Dette vil gi en arealnegativitet, som innebærer at deler av arealet avsatt til fritidsformål tas ut og at det ikke avsettes nytt areal til fritidsbebyggelse.

Regulerte områder er vanskelig å ta ut, men uregulerte avsatte områder i gjeldende kommuneplan kan vurderes. I tillegg er det noen regulerte områder som er konfliktfylte og bør vurderes. Dette er i hovedsak eldre reguleringsplaner.

For detaljer knyttet til rådmannens vurderinger vises det til utredningen om fritidsboliger som er vedlagt.





## Utredning om fritidsboliger

### Innhold

Beskrivelse .....	1
Kommunale føringer .....	2
Status fritidsboligutvikling.....	3
Utredningstemaer .....	5
Infrastruktur.....	5
Næring og samfunnsøkonomiske konsekvenser .....	7
Natur, miljø og friluftsliv .....	8
Fortetting .....	10
Områder avsatt til LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse .....	11
Konklusjon.....	12

### Beskrivelse

Gjennom drøfting i kommuneplanutvalget er det kommet frem ønske om at det blir fremmet en egen sak på fritidsformål etter at fristen for innspill til kommuneplanens arealdel (KPA) og kommunedelplan for Geilo (KDP) har gått ut. Resultatet er en fagutredning for fritidsformål for Hol kommune. Hensikten med denne utredningen er å få et fakta- og kunnskapsbasert grunnlag og et verktøy for blant annet behandling av fritidsformål i kommuneplanarbeidet.

Utredningen vil redegjøre for status knyttet til fritidsboliger i kommunen. Videre vil den ta for seg viktige utviklingstrekk i forhold til bygging av nye fritidsboliger gjennom siste planperiode og framskriving for de neste 12 årene for ny planperiode. Utredningen vil omtale de viktigste ringvirkningene og utfordringene knyttet til fritidsformål og belyse konsekvensene dette har for kommunen. Avslutningsvis gir rådmannen sine faglige anbefalinger knyttet til arealbruk til fritidsformål, sett opp mot status for utredningstemaene som er beskrevet i utredningen. Kunnskapen som framkommer av utredningen tas med videre i behandling av fritidsformålet/fritidsbebyggelse i ny kommuneplanens arealdel.

---

Dokumentet skal være sammenfattet, tydelig og konsist. Dette er et sammensatt tema, og en har derfor avgrenset seg til de viktigste utfordringene knyttet til fritidsbebyggelse som arealformål i kommuneplan. Det vises ellers til relevante dokumenter for de enkelte utredningstemaene i saken.

## **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.

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.

## Status fritidsboligutvikling

Tabell 1 under viser byggeår for hytter og stølsbuer 2010-2021, fordelt på ulike områder i kommunen. Det skilles ikke på de to typer enheter i matrikkelen, men merk at antall nye stølsbuer er svært lavt i forhold til hytter. Tabellen omfatter ikke nye fritidsleiligheter eller enheter registrert som næringsseksjoner.

Område	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Dagali	8	3	2	6	2	3	2	5	4	4	2	4
Seterdalen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Haugastøl-Ustaoset	6	7	6	13	10	10	9	11	18	11	4	5
Holet-Hovet	4	6	4	12	3	10	14	9	14	8	6	13
Skurdalen	3	0	2	4	4	9	4	17	14	8	7	6
Sudndalen-Myrland	4	7	6	9	9	13	10	11	2	2	6	12
Geilo	20	20	17	25	21	36	53	36	43	29	22	56
Utenfor utsnitt	1	3	5	4	1	1	1	2	0	0	1	1
<b>Totalt</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>42</b>	<b>73</b>	<b>50</b>	<b>81</b>	<b>64</b>	<b>79</b>	<b>95</b>	<b>62</b>	<b>48</b>	<b>97</b>

Tabell 1 Antall igangsettelsestillatelser på nye hytter og stølsbuer gitt i de ulike sonene i perioden 2010-2021. Kilde matrikkelen

Tabellen viser at det i 12-årsperioden har blitt gitt til sammen 783 igangsettelsestillatelser for hytter og stølsbuer i kommunen. Det gir et gjennomsnitt på 65 pr år. Trenden er stigende med et gjennomsnitt på 74 siste halvdel kontra 56 første halvdel av perioden. Totalt hadde kommunen ved siste opptelling i 2022 5832 bygde hytter (kilde: SSB).

## Fritidsboligreserver

Det er foretatt en telling av fritidsboligreserver i 2021, og det er i gjeldende arealplaner beregnet en godkjent reserve på 4598 enheter til fritidsformål.

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 2 Arealreserver fritidsbolig pr nov 2021

Av disse er:

- 2972 byggeklare enheter
- Vestlia er inkludert i tallene (80 tomter og 820 leiligheter)
- Turist- og fritidsformål er ikke med. Dette er næringsareal.
- Tidligere hytteutredninger: 2011: 2238 tomter, 2017: 4800 enheter

Usikkerheter i beregningene:

- Tillates det 2 enheter pr tomt, dobles antall hytter/enheter.
- Gjøres hyttetomt om til leiligheter kan enhetene erfaringsvis 5-10 dobles.
- Geilo sentrum (potensialet er høyt og svært usikkert – estimatet på 1000 enheter er gjort på generelt grunnlag) (Telegraftomta, Geilo X, Ro hotell, Fossgårdjordet, eiendommer langs Geilovegen øst, m.m. er tatt med i beregningen)
- Nye prosjekter med høyere utnyttelsesgrad og høyder på allerede bebygde eiendommer

Det er hyttereserver i alle deler av kommunen. Tabellen under viser regulerte ubebygde tomter fordelt på noen utvalgte områder i kommunen.

Område	Regulerte ubebygde tomter pr nov 2021
Dagali	203
Ustaoset	68
Holsåsen	184
Skurdalen (inkl. Solhovda sør)	283
Geilo (inkl. Kikut)	428
Sudndalen	394

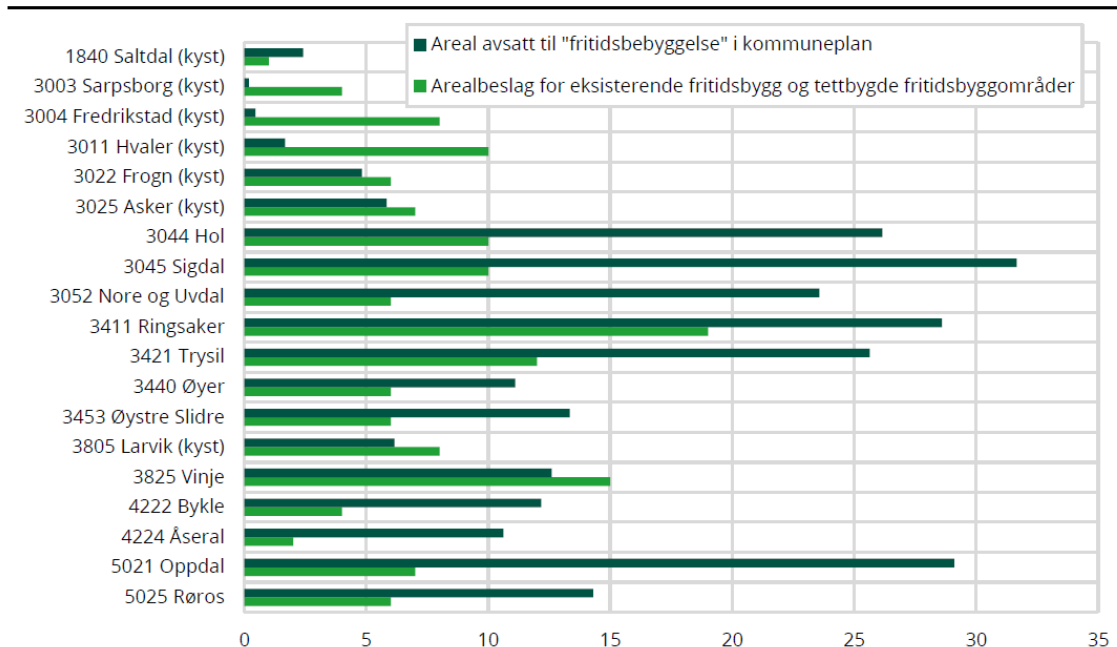
Tabell 3 Regulerte ubebygde tomter pr november 2021



## Arealreserver

Tabell 4 under er hentet fra SSB og viser Hol sin totale arealreserve sammenlignet med et utvalg andre hyttekommuner i landet.

Forholdet mellom areal avsatt til «fritidsbebyggelse» i kommuneplan og areal til eksisterende fritidsbygg og tettbygde fritidsbyggområder<sup>1</sup>. Casekommuner. Km<sup>2</sup>



Tabell 4. Kilde: SSB - Arealreserver i kommuneplan for fritidsbebyggelse (2022)

Hol har ifølge SSB (2022) avsatt 26 km<sup>2</sup> til fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan, mens arealbeslaget for eksisterende fritidsbebyggelse og tettbygde fritidsbyggområder er 10 km<sup>2</sup>. SSB definerer arealreserven som områder i kommuneplanen som er avsatt til fritidsbebyggelse, men som ikke er utbygd. Arealer som er vernet, uegnet eller på annen måte uforenelig med bygging er trukket fra. Som det fremkommer av tabellen, er over dobbelt så mye areal avsatt til fritid, men ikke bebygget per i dag.

## Utredningstemaer

Under gis en kortfattet gjennomgang av viktige utredningstemaer knyttet til fritidsboliger med tilhørende konklusjon i slutten av hvert tema.

### Infrastruktur

Hol kommune har hatt en høy utbyggingstakt de siste tiårene både med sentrumsutvikling, næringsutvikling og ikke minst bygging av fritidsboliger. Dette har medført et etterslep på nødvendig infrastruktur, særlig i noen områder i kommunen, som må tas igjen i årene fremover.

Arealreserven som er beregnet for nye fritidsboliger viser at nær 3000 enheter er byggeklare i dag. Videre er regulert areal til fritidsutbygging større enn det som allerede er bygd ut. Selv om en nå stopper å legge inn nye byggeområder og følger opp vedtatt arealnøytralitet, vil utbyggingen kunne fortsette i samme tempo i mange år fremover og

medføre kapasitetsutfordringer i lang tid. Dette gjelder først og fremst for vann- og avløp og trafikk.

### Vann og avløp:

Tekniske etat har gjort flere delanalyser for å få bedre oversikt over dagens og fremtidig forurensningsbelastning av avløpssituasjonen. Resultatet fra de foreløpige analysene er at det er de kommunale renseanleggene i kommunen som i størst grad vil få økte belastninger fra planlagte utbygginger. Videre at det vil være utbygginger i forbindelse med fritidsboliger som vil forårsake de økte belastningene. Størrelsene på, og behovet for, kommunale investeringer i renseanlegg vil også i stor grad være avhengig av hvorvidt kommunen velger å overføre avløpet fra områder som i dag er regulert til fritidsformål med private avløpsanlegg til det kommunale avløpsnett- og renseanlegg.

Analysene har ellers vist at kapasiteten ved flere av de kommunale renseanleggene kan være i ferd med å bli nådd eller alt kan være overskredet. Under gis en kort oppsummering av noen områder som peker seg ut basert på grovopptelling av eksisterende og regulerte bolig- og fritidsenheter. Det går ikke nærmere inn på målinger, personekvivalenter og kostnadsberegninger mm. i denne utredningen.

- **Ustaoset:** Sannsynligvis flere enheter 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 et nytt anlegg som må utredes nærmere.
- **Geilo:** Anlegget har tidvis kapasitetsutfordringer med det antall enheter som er tilknyttet anlegget i dag. Det er driftsproblemer i deler av året, blant annet på grunn av stor innlekkasje av fremmed vann på avløpsnettet. Utredning for å få bedre oversikt på belastning og tiltak for å øke kapasiteten er igangsatt. Oppgradering av anlegg og nett må påberegnes. Kostnadene er foreløpige usikre.
- **Holet:** Det er vesentlige utfordringer med anlegget i dag og tekniske utbedringer er nødvendig. Om avløpet fra hytteområdene på Holsåsen skal bli ført til Hol renseanlegg, og alle nåværende reguleringsplaner på Holsåsen blir fullt utbygget, vil dette medføre opp mot en 5-dobling av dagens belastning.
- **Sudndalen:** Har i dag kapasitet utover det som er tilknyttet anlegget. Regulerte hytter innenfor rensedistriktet vil utgjøre nær en tredobling av hva renseanlegget i dag har utslippstillatelse for. Om en også skulle overføre avløpet fra Myrland vil samlet belastning over tid kunne komme opp i en 5-dobling i forhold til dagens situasjon.

### Trafikk:

Hol kommune har i dag utfordringer med trafikkavviklingene i perioder med mye besøkende, særlig i helger, ferier og høytider. Dette gjelder i hovedsak for Geilo sentrum

der rundkjøringen fungerer som en flaskehals som fører til kødannelser både for innbyggerne, gjester og gjennomgangstrafikken.

Trafikktellinger viser at biltrafikken øker på gjennomfartsårene i kommunen, både gjennomfartstrafikken og lokaltrafikken. Tellepunkt vest for "Slåtto", "Lappestein" ved Haugastøl viser for eksempel at trafikkmengden har fordoblet seg fra 2011 til 2021. Det er vedtatt i samfunnsdelen at man skal jobbe for alternative transportløsninger og alternativer for trafikkavviklingen.

De siste årenes betydelige utbygging har forsterket trafikkutfordringene, spesielt sørover fra Geilo sentrum langs fylkesvegen. Det er periodevis høy trafikkbelastning i Geilo sentrum, som blant annet vist i rapporten fra ViaNova og insam AS (2022). Det er nødvendig med tiltak for å bedre kapasiteten for transportstrømmen på Rv.7 gjennom rundkjøringen mellom Fv.40 og Rv.7. Dette er blant annet påpekt av Statens vegvesen i sin høringsuttale til planprogrammet til revisjonen av kommuneplanens arealdel. Per i dag foreligger det ingen løsning på de eksisterende trafikkutfordringene.

Ny utbygging av fritidsboliger vil øke trafikkbelastningen. Problemet avgrenser seg ikke til å gjelde kun utbygging rundt Geilo. All fritidsbebyggelse i kommunen generer økt trafikk til Geilo som handel- og servicesenter i kommunen. Hytteinnbyggere med fritidsboliger andre steder i kommunen kjører og benytter seg av tilbudene på Geilo og bidrar dermed til økt belastning på veginfrastrukturen og kapasiteten her.

### ***Konklusjon infrastruktur:***

Når det gjelder vann- og avløpsanlegg 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.

De samme vurderingene gjelder trafikksituasjonen i kommunen, når det gjelder oversikt over belastningen, eksisterende og framtidig, på både kommunal, fylkes og statlig veginfrastruktur. Trafikkbelastningen vil øke de nærmeste årene og det er dermed viktig å finne løsninger på trafikksituasjonen før det kan vurderes å legge inn nye utbyggingsareal.

Rådmannens anbefaling er at det i planperioden (neste 12-årsperiode) i størst mulig grad begrenses areal for ny fritidsbebyggelse for å ta igjen etterslepet på kommunal infrastruktur, samtidig som kommunen jobber for å øke kapasiteten.

Det bør sikres tilstrekkelige og konkrete infrastrukturtiltak som rekkefølgekrav i kommuneplanens arealdel.

### **Næring og samfunnsøkonomiske konsekvenser**

Hol er en stor hyttekommune og reiselivsdestinasjon, hvor mange av arbeidsplassene er knyttet til besøksnæring. Reiselivet er hjørnesteinen i næringslivet i kommunen med rundt 35 % av arbeidsplassene. Bygg og anleggsbransjen har i dag rundt 13% av

arbeidsplassene innen kommunen, med hovedtyngden av byggevirkosomhetene knyttet til fritidsboliger og reiselivsrelaterte bygg.

I tillegg til næringsliv har bruk av fritidsboliger konsekvenser for kommuneøkonomi. For Hol kommune gir fritidsboligutviklingen lokal verdiskapning, samtidig som den gir utfordringer for kommunal tjenesteyting og infrastrukturutvikling. Inndekkingen avhenger av graden av brukerbetaling av tjenester, bruken av eiendomsskatt, mm. mens utgiftssiden er større for hjemmetjenesten, primærhelsetjenesten og tekniske tjenester for typiske hyttekommuner. Studier av inntekts- og utgiftsbildet generelt gir ikke et entydig bilde. Men rent kommunaløkonomisk bidrar fritidsbolig til større utgifter enn inntekter (Borge m.fl. 2015:10, Ellingsen & Arnesen 2018). Ytre faktorer påvirker også. Koronapandemien i 2020-21 aktualiserte behovet for dimensjonering av tiltak som tar hensyn til at folketallet er langt høyere enn befolkningsstatistikken viser, som følge av hytteinnbyggere som øker oppholdstiden (Østlandsforskning). Mens energikrisen i 2022 ventelig kan føre til mindre bruk av sekundærbolig, i alle fall på kort sikt.

Det kommunaløkonomiske regnestykket er komplisert og gås ikke nærmere inn på her. Det som er viktig for Hol kommune er å dekke etterslep på kommunal infrastruktur, noe som krever store investeringer fremover.

For 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.

Arbeidsledigheten i kommunen er også svært lav med 0,8 % ved utgangen i august ifølge siste statistikk fra NAV. Det er allerede mangel på lokal arbeidskraft, ikke minst håndverkere, blant bedrifter. Mange bransjer i Hallingdal har i dag utfordring med å få tak i kvalifisert arbeidskraft. Større utbyggingspress vil derfor ikke nødvendigvis komme lokal sysselsetting og næringsliv til gode, men heller kunne føre til åpning for eksterne aktører og større konkurranse for de lokale bedriftene.

### ***Konklusjon næring og samfunnsøkonomiske konsekvenser***

Rådmannen kan ikke se at er behov for nye utbyggingsområder i den neste 12-årsperioden for å dekke det lokale næringslivet sitt behov. 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.

Fra et kommunaløkonomisk perspektiv anbefales det ikke å legge ut nye områder til ny fritidsbebyggelse før en har mer kunnskap og kontroll over kostnadene knyttet til infrastrukturutvikling og tjenesteyting.

### **Natur, miljø og friluftsliv**

Landskapet og friluftslivet er attraksjonskraften og grunnlaget for fritidsbebyggelsen i kommunen. Siden arbeidet med forrige kommuneplan har det kommet nye føringer til på dette feltet og mange eksisterende planer og retningslinjer har blitt revidert og styrket hva gjelder hensynet til naturverdier. Det gjelder både nasjonale og regionale føringer,

men også lokale som vedtatt kommunedelplan for naturmangfold. Fra nasjonalt og regionalt hold er det klare forventninger om at føringene videreføres inn i arbeidet med kommuneplanen.

Kommuneplan er grovmasket og lite nyansert med hensyn til ulike arealformål. Selv om en kommuneplan skal være overordnet bør det detaljeres mer i ny kommuneplan med hensyn til sårbare områder. For Hol kommune gjelder det spesielt større myr- og våtmarksområder, snaufjell og hensyn til villrein. Under gis en omtale av de tre deltemaene.

#### Myr- og våtmarksområder:

Myr er en type våtmark som inneholder store mengder karbon lagret gjennom tusenvis av år. Norge er blant landene i Europa med mest myr og en rekke rødlistede plante- og dyrearter i Norge har våtmark som sitt eneste levested. Våtmarker- og særlig myrer, har dessuten stor kapasitet til å lagre vann, noe som gjør de til en naturlig flomdemping.

Hovedtrusselen mot våtmark i Norge og i Hol er endret arealbruk. I Hol kommune er det gjennom kartlegging pr. 1.1.22 registrert deltaområder, kroksjøer, flomdammer og meandrerende elveparti, en rik kulturlandskapssjø og flere rikmyrer og våtmarksmassiv av myrer og våtmarker, jf. kommunedelplan for naturmangfold.

I 2019 ble det vedtatt endring i jordloven for å stanse nydyrking av myr. I tillegg har overordnet myndigheter skjerpet innsatsen mot utbygging på myr. Det er flere tilfeller hvor fritidsbebyggelse på myr er møtt med innsigelse og hvor motstanden lokalt er stor. Selv om utbygging, grøfting og nydyrking av myr og våtmark vil avta fremover, forventes det at allerede forringede arealer vil få en forverring i tilstanden for naturmangfoldet også i de kommende årene som følge av såkalt endringsgjeld.

#### Snaufjell:

Brukes om områder som ligger over skog- og tregrensen litt avhengig av hvilken definisjon som velges. Det viktige er at det er et landskapsområde uten høyreist vegetasjon. Her hvor de store, åpne landskapsrommene dominerer og utsikt er en viktig kvalitet, blir all utbygging svært eksponert. Selv mindre bygninger blir ofte dominerende i landskapet og en får en lettere silhuettvirkning som forsterker dette.

Fra et friluftslivsperspektiv er det noe eget å komme opp i de store åpne landskapsrommene og dette er en kvalitet som må ivaretas i arealforvaltningen. Veileder for fritidsbebyggelse anbefaler for eksempel at kommuner som tidligere har godkjent hytteområder i eksponerte snaufjellsområder, bør revidere kommuneplanen med tanke på å ta ut særlig uheldige hyttelokaliseringer i eldre, ikke realiserte planer. For Hol kommunen sin del kommer også hyttebygging høyt til fjells ofte i konflikt med villreinshensyn.

Historisk har snaufjellet vært store sammenhengende områder uten større tekniske inngrep. Inngrepsfrie naturområder (INON) som ligger en kilometer eller mer unna slike inngrep, er blant miljøindikatorer til nasjonalt miljømål. I Hol kommune er så å si alle INON områder lokalisert til snaufjellet. Kart fra miljødirektoratets kartdatabase viser at alle de inngrepsfrie områdene i kommunen har minsket sitt areal mellom 1988 og 2018.

### Villrein:

En bærekraftig utvikling av villreinbestanden er betinget i at den kan vandre mer fritt og bruke mer av de gode habitatene. Utbygging av fritidsbebyggelse i og nær randområdene fører til økt bruk av naturen som aktivitetsarena og økt ferdsel inn i villreinens leveområder. Over tid påvirker dette villreinens arealbruk slik at deler av leveområdet går ut av bruk. NINA Rapport 1903 Villrein-ferdselsanalyser på Hardangervidda - Anbefalinger og tiltak, viser til at dagens arealbeslag og ferdsel allerede i dag begrenser villreinens arealbruk.

Kunnskapen om villreinens arealbruk på Nordfjella og Hardangervidda, må sies å være bra. For begge de nasjonale villreinområdene er det utarbeidet egne regionale planer som legger føringer for den videre forvaltningen av områdene. Det vises også til kvalitetsnorm gjennom egen forskrift for villrein, etablert i juni 2020. Statsforvalteren peker på at det er viktig at disse føringene blir innarbeidet i arealdelen og at det ikke legges opp til ny arealbruk som kommer i konflikt med villreininteressene. Kommunen må også ta en gjennomgang av dagens arealdel for å vurdere om det er tiltak her som kommer i konflikt med føringene i planene. Hardangerviddaplanen fra 2011 ble revidert i 2020 og Nordfjellaplanen er fra 2014.

Villreinsinteressene skal også redegjøres for på reguleringsplannivå, herunder samlet belastning for villreinen, jf. naturmangfoldloven § 10. Men å si noe om i hvor stor grad et isolert planforslag vil føre til en økning i ferdsel, og i hvor stor grad denne økningen er problematisk, er vanskelig. Det som er klart, er at hver utbygging i og nær randsonen vil øke ferdselstrykket og dermed påvirkningen på villreinens bruk av området i negativ retning. En videre bit-for-bit utbygging i sårbare områder vil forsterke de negative effektene.

### ***Konklusjon natur, miljø og friluftsliv:***

Slik administrasjonen vurderer det, er det beste virkemiddelet for å ivareta interessene knyttet til natur, miljø og friluftsliv bedre styring av arealbruken. Det er viktig at LNF-områder videreføres og det ikke avsettes nye utbyggingsområder til fritidsbolig som kommer i konflikt med overnevnte naturverdiene.

I tillegg bør eksisterende ubebygde områder i konflikt med de nevnte naturverdiene tas ut.

Regionale myndigheter har konkrete innspill på områder som bør vurderes tatt ut av hensyn til ulike naturverdier. Disse områdene vil rådmannen ta opp til vurdering.

Bestemmelsene i gjeldende kommuneplan om å ivareta våtmarksområder, snaufjell og markerte høydedrag bør videreføres og gjøres gjeldende for alle aktuelle områder.

### **Fortetting**

Fortetting er omtalt som et viktig bidrag til en arealeffektiv og bærekraftig utbygging i årene fremover. Fortetting kan være et godt virkemiddel i egnete områder hvor det ligger til rette for tett utbygging. Typiske eksempler er nær sentrumsområder og

kollektivknutepunkter. For Geilo og Hol kommune er det noen utfordringer med fortetting som administrasjonen ser det er nødvendig å belyse.

Hol kommune har et etablert nettverk av tur- og grøntområder som skal være lett tilgjengelig for allmenheten. Geilo har viktige turdrag, skiløyper og friluftsområderområder. De mest populære og brukte løypene i kommunen ligger sentralt på Geilo (Ustedalsfjorden og Slåttahølen mm.). Disse grøntområdene er viktige og verdifulle for både innbyggere og gjester. Erfaringsmessig kommer fortetting i konflikt med sentrale og mye brukte tur- og grøntområder.

Ubebygde områder som i utgangspunktet ser ut til å egne seg for fortetting, er ikke nødvendigvis bebyggbare grunnet sårbar natur, hensyn til villrein og andre hensyn. Selv sentralt på Geilo er det myrområder og andre områder som er ubebyggbare eller vernet (f.eks. myr). Andre kan ikke fortettes av hensyn til naturfare (skred og flom). Mye av det som ikke er bygd i dag er også jordbruksområder, herunder fulldyrka mark.

Fortetting gir samme belastning på infrastruktur som all annen utbygging og vil øke eventuelle kapasitetsproblemer, som belyst over.

Mange av fritidstomtene i kommunen er store og kommunen har ført en streng praksis når det gjelder deling av disse. Det er ønskelig å videreføre denne bestemmelsen om å ikke dele eksisterende fritidstomter. I gjeldende arealplaner er det gitt mulighet for et høyt antall nye hytter i hele kommunen, som vist i tabell 2 og 3 over. Ifølge samfunnsdelen er det imidlertid ikke ønskelig å øke dette ytterligere, av hensyn til natur og naturopplevelser som omtalt over. Videre gir flere enheter på hver tomt økt belastning på infrastruktur og vil bidra til å øke kapasitetsproblemer, som belyst over.

### **Konklusjon fortetting:**

Fortetting i allerede bebygde områder øker ikke nødvendigvis areal avsatt til fritidsformål, men øker like fullt fritidsreservene i antall enheter i kommunen. Fortetting gir økt press på eksisterende infrastruktur, og gir ofte konflikter i allerede etablerte hytteområder (nedbygging av grønnstruktur, nærturområder, anleggsstøy m.m.). Det er ikke anbefalt å fortette eksisterende byggeområder.

### **Områder avsatt til LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse**

I gjeldende kommuneplans bestemmelse er formålet med spredt fritidsbebyggelse definert slikt:

*«Retningslinje for LNF-områder spredt fritidsbebyggelse. Områder hvor det er ønskelig med begrensa hytteutbygging, er avsatt som LNF-områder der spredt fritidsbebyggelse er tillatt. Dette gjelder 4 områder (SF 6, SF 7, SF 8 og SF 9. Hyttebygging i LNF-SF-områdene skal ikke være så tett som i byggeområdene. Det skal kunne bygges grupper av fritidsbebyggelse på inntil 5 enheter. Til sammen skal det kunne bygges inntil 43 nye fritidsboliger i de fire LNF-sonene i den neste 12-årsperioden.»*

Administrasjonens erfaring er at dette ikke fungerer i praksis slik som det er avsatt i gjeldende arealdel. Kommuneplanen avsetter store områder til LNF – spredt fritid, med bestemmelser som åpner for maks antall tomter. Disse spredte fritidstomter må nødvendigvis reguleres gjennom reguleringsplan som igjen gjør det lite aktuelt spredt utbygging. Resultatet er at spredt fritid er et «selvmotsigende formål» som etter administrasjonens vurdering bør unngås.

Administrasjonen vurderer at det er mer hensiktsmessig at dette fjernes og erstattes av tilsvarende bestemmelser som kommunedelplan for Geilo. I denne er det bestemmelse om at det ikke skal oppføres nye fritidsbygg i områdene, utenom det som tillates i eksisterende reguleringsplan. For eksisterende fritidsboliger vil det si at bestemmelser i kommuneplanen vil regulere utnyttingsgrad. Administrasjonen mener dette bør videreføres for alle områdene som i dag har formål LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse.

## **Konklusjon**

Denne utredningen viser status for utbyggingstakt for hyttebygging de siste 10 årene, samt utviklingstrekk når det gjelder bygging av nye fritidsboliger gjennom siste planperiode. Det er belyst positive og negative konsekvenser av denne utbyggingen, og lagt frem tall på fremtidig utbyggingspotensiale i kommunen.

En av hovedkonklusjonene er 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.

Når det gjelder vann- og avløpsanlegg 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.


De samme vurderingene gjelder trafikksituasjonen i kommunen, når det gjelder oversikt over belastningen, eksisterende og framtidig, på både kommunal, fylkes og statlig veginfrastruktur. Trafikkbelastningen vil øke de nærmeste årene og det er dermed viktig å finne løsninger på trafikksituasjonen før det kan vurderes å legge inn nye utbyggingsareal.

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.

Fra et kommunaløkonomisk perspektiv anbefales det ikke å legge ut nye områder til ny fritidsbebyggelse før en har mer kunnskap og kontroll over kostnadene knyttet til infrastrukturutvikling og tjenesteyting.

For å ivareta hensyn til natur, miljø og friluftsliv er bedre styring av arealbruken det viktigste virkemiddelet. Det er viktig at LNF-områder videreføres og at det ikke avsettes





---

nye utbyggingsområder til fritidsbolig som kommer i konflikt med viktige naturverdier. I tillegg bør eksisterende ubebygde områder i konflikt med viktige naturverdier tas ut.

Fortetting i allerede bebygde områder øker ikke nødvendigvis areal avsatt til fritidsformål, men øker like fullt fritidsreservene i antall enheter i kommunen. Fortetting gir økt press på eksisterende infrastruktur, og gir ofte konflikter i allerede etablerte hytteområder (nedbygging av grønnstruktur, nærturområder, anleggsstøy m.m.).

Områder med spredt eksisterende fritidsbebyggelse bør avsettes som LNF i kart. Der hvor bebyggelsen framstår tettere med eksisterende reguleringsplan, kan området avsettes som bebyggelsesområde begrenset til reguleringsplanområdet.

#### *Rådmannens anbefaling*

På bakgrunn av problemstillingene belyst i denne utredningen, er rådmannens anbefaling at det i planperioden (neste 12-årsperiode) ikke settes av areal for ny fritidsbebyggelse. Dette for å ta igjen etterslepet på kommunal infrastruktur, samtidig som kommunen jobber for å øke kapasiteten.

Rådmannen mener også at avsatte uregulerte arealer, samt konfliktfylte ubebygde regulerte byggeområder, bør vurderes tatt ut i revideringen av kommuneplanens arealdel.

## Referanser:

Hol kommune: Kommuneplanens arealdel 2014-2025. Kommunedelplan for Geilo 2010. Kommuneplanens samfunnsdel (2018-2030). Planprogram for revisjon av kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Geilo 2023-2034. Kommunedelplan for naturmangfold 2022-2033.

SSB (2022): Arealreserver i kommuneplan for fritidsbebyggelse

Østlandskforskning: fra byggesak til stedsutvikling 2018

Veileder - Planlegging av fritidsbebyggelse, T-1450, 2005

Veileder – Kommuneplanens arealdel, 2021

Klima- og miljø

<https://www.ostforsk.no/forskningsomrader/regional-utvikling-fjellomrader/kunnskapsstatus-fritidsboliger-i-innlandet-2021/okonomiske-effekter-av-fritidsboliger/>

<https://www.nav.no/no/nav-og-samfunn/statistikk/arbeidssokere-og-stillinger-statistikk/helt-ledige>

<https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/overvaking-arealplanlegging/naturkartlegging/Inngrepsfrie-naturomrader/>

Innspill til planprogram fra Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune