



Hol kommune

Arkivsaksnr.: 2021/2442-274

Saksbehandler: Helene

Amundsen

Revisjon av kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Geilo - utredning næringsareal

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
54/22	Kommuneplanutvalget	02.11.2022

Rådmannens innstilling

Kommuneplanutvalget tar rådmannens utredning om næringsareal og areal avsatt til råstoffutvinning til orientering. Iht. utredningen bes rådmannen:

1. Endre LNF-områder for spredt næring/ervert til LNF-formål. Det gis bestemmelser for utvidelse av eksisterende næringsbebyggelse.
2. Endre følgende uregulerte areal til LNF:
 - a. (21) Dagali Hotel, landbruksområde utenfor gnbr 98/9.
 - b. (31) Vøllo industriområde (sørlige delen av '13'), gnbr 57/21.
 - c. (33) Ørterdalen, gnbr 73/4 og 73/1.
 - d. (38) Kleivi - nord for rv.7, gnbr 1/1,3 m.fl. (eksisterende boligfelt sikres i kart).
3. Konsekvensutrede følgende uregulerte næringsareal:
 - e. (19) Åan turisthytte, areal avsatt som fremtidig i 2014, gnbr 101/1.
 - f. (24) Dagali vestlia, gnbr 100/2 nord og sør for Perstulvegen.
 - g. (25) Dagali vestlia, gnbr 99/1 mellom Hallandslie og dagens parkering.
 - h. (26) Dagali vestlia, gnbr 102/1 vest for dagens parkering.
 - i. (27) Åsebergtjørne / Åsbergmogen område Dagali, gnbr 96/1.
 - j. (28) Skurdalen næringspark, gnbr 95/5 og 99/1.
 - k. (29) Skurdalsvegen ubebygd næringsareal, gnbr 106/2.
 - l. (32) Rennedalen, fremtidig turist- og turistformål, gnbr 64/2.
 - m. (40) Nord for Hermon høvfjellsenter, gnbr 43/347.
4. Konsekvensutrede følgende uregulerte areal avsatt til råstoffutvinning:
 - n. (43) Nord Skurdalen, gnbr 91/2.
 - o. (47) Nymoen, gnbr 29/1, 27/1, 27/4 m.fl.

Kommuneplanutvalget har behandla sak 54/2022 i møte den 02.11.2022

Behandling

Hanne B Haatuft (H) ba om gruppemøte kl 12:25. Møte ble satt igjen kl 12:30

Hanne B. Haatuft stilte spørsmål til pkt 1 og 2 i rådmannens innstilling.

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Kommuneplanutvalget tar rådmannens utredning om næringsareal og areal avsatt til råstoffutvinning til orientering. Iht. utredningen bes rådmannen:

1. Endre LNF-områder for spredt næring/ervertv til LNF-formål. Det gis bestemmelser for utvidelse av eksisterende næringsbebyggelse.
2. Endre følgende uregulerte areal til LNF:
 - a.(21) Dagali Hotel, landbruksområde utenfor gnbr 98/9.
 - b.(31) Vøllø industriområde (sørlige delen av '13'), gnbr 57/21.
 - c.(33) Ørterdalen, gnbr 73/4 og 73/1.
 - d.(38) Kleivi - nord for rv.7, gnbr 1/1,3 m.fl. (eksisterende boligfelt sikres i kart).
3. Konsekvensutrede følgende uregulerte næringsareal:
 - e.(19) Åan turisthytte, areal avsatt som fremtidig i 2014, gnbr 101/1.
 - f.(24) Dagali vestlia, gnbr 100/2 nord og sør for Perstulvegen.
 - g.(25) Dagali vestlia, gnbr 99/1 mellom Hallandslie og dagens parkering.
 - h.(26) Dagali vestlia, gnbr 102/1 vest for dagens parkering.
 - i.(27) Åseberggtjørne / Åsbergmogen område Dagali, gnbr 96/1.
 - j.(28) Skurdalen næringspark, gnbr 95/5 og 99/1.
 - k.(29) Skurdalsvegen ubebygd næringsareal, gnbr 106/2.
 - l.(32) Rennedalen, fremtidig turist- og turistformål, gnbr 64/2.
 - m.(40) Nord for Hermon høyfjellsenter, gnbr 43/347.
4. Konsekvensutrede følgende uregulerte areal avsatt til råstoffutvinning:
 - n.(43) Nord Skurdalen, gnbr 91/2.
 - o.(47) Nymoan, gnbr 29/1, 27/1, 27/4 m.fl.

Saken avgjøres av

Kommuneplanutvalget

Vedlegg

- Utredning om næringsareal og areal avsatt til råstoffutvinning
- Kartutsnitt av areal

Dokument i saken

Dokumentjournal i sak 2021/2442

Saksopplysninger

Utredningen om næringsareal og areal avsatt til råstoffutvinning inngår som kunnskapsgrunnlag til revisjon av kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Geilo. Hensikten med utredningen er å få et fakta- og kunnskapsbasert grunnlag for blant annet behandling av næringsformål i kommuneplanarbeidet.

Utredningen gir en oversikt over ubebygde eller ubenyttet areal avsatt til næring (inkludert spredt næring i LNF-områder), samt areal avsatt til råstoffutvinning, både regulert og uregulert. Det gjøres vurderinger av de ubebygde og ubenyttede arealene avsatt til næringsformål iht. lokale føringer. I utredningen foreslås det justeringer av areal avsatt til næringsformål og råstoffutvinning i kommuneplanens arealdel, for eksempel for å sammenfalle med avgrensninger i vedtatte reguleringsplaner. Det vurderes også hvorvidt det er behov for ny konsekvensutredning av avsatt areal, grunnet utdatert kunnskapsgrunnlag.

Forhold til overordnet plan

Utarbeidet i tråd med mål og strategier fra samfunnsdelen.

Miljøkonsekvenser

Hensyn til natur og miljø skal ivaretas iht. gjeldende føringer.

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente.

Vurdering

Det vises til utredningen om næringsareal og areal avsatt til råstoffutvinning.



Utredning om næringsareal og areal avsatt til råstoffutvinning

Innhold

Beskrivelse	2
Føringer	2
Reguleringsplaner med ubebygde eller ubenyttet næringsarealer	4
Vurdering	5
Status uregulerte arealer avsatt til næringsformål	5
Uregulert areal avsatt til næring	6
Vurdering	7
Status LNF-områder for spredt næring/ervert	9
Vurdering av LNF-områder for spredt næring og spredt ervert	10
Status arealer avsatt til formålet råstoffutvinning	11
Areal avsatt til råstoffutvinning	11
Vurdering	11
Næringsareal i grendene:	12
Innspill fra grendemøter og møter med næringslivet, mars-juni 2022	13
Geilo	13
Dagali	14
Skurdalen	15
Holet/Moen	16
Hovet	16
Konklusjon	17

Beskrivelse

Denne utredningen gir en oversikt over ubebygde eller ubenyttet areal avsatt til næring (inkludert spredt næring i LNF-områder), samt ubenyttet areal avsatt til råstoffutvinning, både regulert og uregulert. Det gjøres vurderinger av de ubebygde eller ubenyttede arealene avsatt til næringsformål iht. lokale føringer. Det foreslås justeringer av areal avsatt til næringsformål og råstoffutvinning i kommuneplanens arealdel, for eksempel for å sammenfalle med avgrensninger i vedtatte reguleringsplaner. Det vurderes også hvorvidt det er behov for ny konsekvensutredning av avsatt areal, grunnet utdatert kunnskapsgrunnlag.

Utredningen er gjennomført i forbindelse med revideringen av kommuneplanens arealdel. Utredningen vil også fungere som grunnlag for arbeidet med næringsstrategien. Utvikling av næringsstrategi er vedtatt i kommunal planstrategi (2020-2024).

Føringer

Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030:

Eksisterende næringer og næringsutvikling

Hol kommune er en stor reiselivs- og hyttekommune, men trenger flere bein å stå på for å ha et attraktivt og innovativt næringsliv med flere arbeidsplasser. Dagens største næringer er også sterkt konjunkturavhengige.

Målet til Hol kommune er å skape og tilrettelegge for et mangfoldig arbeids- og næringsliv, og samtidig styrke eksisterende næringer og bidra til utvikling og nyskaping i støttenæringer. Denne satsningen krever kompetanse og nettverk, og det må bygges et miljø for nyskaping og deling av kunnskap. Kommunen skal spille en viktig rolle som rådgiver for gründere som skal skape fremtidens arbeidsplasser. Dette handler om å hjelpe dem å komme i kontakt med kompetansemiljøer, markeder og kapital. Målet for ny næringsutvikling og innovasjon skal bidra til å nå målsettingen om 5000 innbyggere i 2030.

I samfunnsdelen er det nevnt to hovedstrategier - én for eksisterende næringer og én for nye næringer:

1. Kommunen skal bidra til å styrke **eksisterende** næringer og bidra til utvikling og nyskaping i støttenæringer.
2. Kommunen skal kjennetegnes av et mangfoldig arbeids- og næringsliv, med utvikling av **nye** næringer og interessant arbeid til alle.

Arealmessige strategier:

- Hol kommune skal sikre tilgjengelige arealer for næringsutvikling i nye næringer.
- Ved fremtidige behov for arealer til nye handelsetableringer skal regulerte områder i sentrum tas i bruk.
- Videreføre arealpolitikk for varme og kalde senger som bærende prinsipp for forvaltning av næringsarealer.

Under langsiktige arealstrategier nevnes i tillegg:

- Helhetlig planlegging av bolig- og næringsområder skal bidra til å skape gode og funksjonelle grendesentrum. Møteplasser og aktivitet i sentrum, er således viktig for å skape levende grender og identitet.
- Det skal også finnes næringsareal i grendene som egner seg for etablering av kontorfellesskap, salgsbedrifter o.l.

Ifølge de langsiktige arealstrategiene skal det finnes arealer til næringsutvikling både på Geilo og i grendene. Det er vektlegges å lokalisere næring – kontor, service, detaljhandel i sentrum av Geilo og grendene. Industri bør fortrinnsvis lokaliseres i nærheten av annen/eksisterende industri.

Jordvern

Hol kommune skal være restriktive til å tillate nedbygging av dyrka mark.

Natur og landskap

- Bevare naturen og landskapet
- Unngå reduksjon av inngrepsfrie naturområder gjennom endrede arealdisponeringer
- Bevare nærfriluftsområder slik at innbyggerne har kort vei til naturen. Stier og løyper sikres mot nedbygging i arealplan.
- Områder i og over tregrense skal ikke benyttes til utbygging, og det skal ikke bygges i silhuett på åsene.
- Turstier, skiløyper og tilrettelagte rekreasjonsområder skal innarbeides i arealplan og reguleringsplaner slik at de sikres mot inngrep og nedbygging.

Naturmangfold

- Ved all utbygging må natur- og miljøhensyn ha et sterkt fokus for å sikre naturmangfold og allmennhetens tilgang til naturopplevelser
- Ved planlegging av nye byggeområder og infrastrukturtiltak skal hensynet til naturmangfoldet vektlegges. Dette skal skje ved at arealdisponeringen sammenholdes med, og avveies mot kjente registreringer av lokaliteter som inneholder viktige biologiske elementer. Det må tas høyde for at det kan være nødvendig med ytterligere utredninger dersom kunnskapsgrunnlaget ikke er godt nok.
- Kommunen skal ha oppdaterte databaser for aktuelle utviklingsområder.

Hovedkriterier for grovsiling fra planprogram for revisjon av kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Geilo 2023-2034:

- Villreinens leveområder
- Dyrka mark
- Myr og våtmark
- Over tregrense/ snaufjell
- Skred- eller flomutsatte områder
- Eksisterende verneområder
- Trua naturtyper
- Inngrepsfrie naturområder

– Særlig viktige kulturminner og kulturmiljø

Disse kriteriene er også aktuelle for å vurdere areal avsatt i gjeldende plan.

Reguleringsplaner med ubebygde eller ubenyttet næringsarealer

Tabellen under viser regulerte ubebygde eller ubenyttet næringsarealer i kommunen.

Behov for endring eller justering i kommuneplanens arealkart vurderes under tabellen.

	Plannavn (vedtatt), beskrivelse/ planens formål	Plan ref.	Ledig areal, ca.
	<u>Dagali</u>		
1	Dagali flyplass (2012), næring	7004	83daa
2	Dagali vestlia (1987), tomt Tb/H13.3 (75% utleiehytter)	62007006	40 daa
3	Dagali vestlia (1987), tomt Tb2, turist- og fritid	62007006	50 daa
4	Dagali vestlia (1987), tomt T17.2, turist- og fritid	62007006	5 daa
	<u>Skurdalen</u>		
5	Skurdalsstølen (2017), gnbr 47/14 næring	6004	3,3 daa
6	Eivindplassen (2003), turist- og fritid	62006007	9 daa
	<u>Kikut / Geilo/ Ustaoset/ Haugastøl</u>		
7	Geilo fjellandsby (2002), Felt 1 gnbr 66/634, turist- og fritid	62004072	9,5 daa
8	Geilo fjellandsby (2002), Felt 3 gnbr 66/636, turist- og fritid	62004072	4 daa
9	Geilo fjellandsby (2002), Felt 14 gnbr 66/646, turist- og fritid	62004072	3 daa
10	Vøllo reguleringsplan (2016), felt F, industri	4194	25 daa
11	Vestlia, Geilo del 2 (2004): Felt Tb22 gnbr 65/271, turist- og fritid	62004011	5,8 daa
12	I1/Kirkevolljordet, Geilo, næring (plasskrevende handel)	4001-2010-i1	22,4 daa
13	Rennedalen (2017), Felt FT1 og FT2, turist- og fritid	5037	5,7 daa

14	Haugastøl (1980), felt TB1, turist- og fritid. Se også (35) under	62005002	26 daa
	<u>Hovet/ Holet</u>		
15	Områdeplan Holsåsen (2014), felt H/TB1, turist- og fritid	9033	17 daa
16	Turistsenter Moen-Hovet (2002), gnbr 35/47, turist- og fritid	62002005	6 daa
17	del av Slaggplass i Kleivi reguleringsplan (1990), gnbr 2/1/5 m.fl., deponiareal vedtatt av Ål kommune	(Ål) 1990002	17 daa
18	<u>Sudndalen</u> Rabbestøl del 1 (1997), felt Tb1; felt Tb2; felt Tb3/H (66%), turist- og fritid	62001007	16 daa (totalt)

Tabell 1 Reguleringsplaner med ubebygde næringsarealer

Vurdering

Eventuelle oppheving av eldre reguleringsplaner grunnet endringer i kommuneplanens arealkart, eller nyere krav iht. nye bestemmelser, må nødvendigvis tas etter ny arealdelen er vedtatt. Etter administrasjonens gjennomgang bør følgende planer vurderes opphevet:

- (2, 3, 4) Dagali Vestlia, erstattet av senere reguleringsplaner fra 2005 og 2019
- (14) Haugastøl, eldre reguleringsplan (vedtatt 1980). Et stort areal er avsatt til «jernbaneferje» i reguleringsplanen. Reguleringsplanen bør vurderes i lys av innspill nr. 18 til KPA 2014, som omhandler næringsareal bl.a. på areal avsatt til jernbaneferje (se (35) under og kartutsnitt). Kulturmiljøet på Haugastøl stasjon skal ivaretas. Videre er boligarealet i reguleringsplanen vedtatt endret til LNF (KPU sak 43/22).

Arealformål angitt i kommuneplanens arealkart må samsvare med juridisk bindende reguleringsplaner, uavhengig av vedtaksdato. Etter administrasjonens gjennomgang bør følgende arealer rettes opp i kommuneplanen iht. gjeldende regulering:

- (6) Eivindplassen, avsatt areal ikke i samsvar (må utvides/justeres)
- (10) Vøllo industriområde, avsatt areal ikke i samsvar (må utvides mot øst)
- (17) Slaggplass i Kleivi, må endres til 'bebyggelse/anlegg' i samsvar med Ål kommune.

Status uregulerte arealer avsatt til næringsformål

Tabellen under viser uregulerte næringsarealer i kommunen, med anslag av arealet som er tatt i bruk per i dag. Behov for endring/justering i kommuneplanens arealkart vurderes under tabellen.

Uregulert areal avsatt til næring

	Beskrivelse, gårds- og bruksnummer	Plan ref.	Grovt anslag areal (daa)	I bruk (ca. daa)
	<u>Seterdalen</u>			
19	Åan turisthytte, 101/22, 101/15 og 101/1.	KPA 2014, område 102	Ca. 91,5	26
20	Ossjøen sæterstue, 100/5, 100/8	Ukjent	Ca. 8,1	8,1
	<u>Dagali</u>			
21	Gvammen - Dagali Hotel, 98/9-10	Ukjent	Ca. 11,5	5,5
22	Dagali camping (Bygdavegen), 98/1 m.fl.	KPA 2014, område 147	Ca. 43	28
23	Dagalibrue næring, 97/1, 100/2.	Ukjent	Ca. 91	4,5
24	Dagali Vestlia turist- og fritid, 100/2 - nord og sør av Perstulvegen	40 daa regulert i 1987	Ca. 54,5	
25	Dagali Vestlia turist- og fritid, 99/1 mellom Perstulvegen og Hallandslie	Ukjent	Ca. 24,5	
26	Dagali Vestlia turist- og fritid, 102/1 øst for parkering	Ukjent	Ca. 5	
27	Åseberg tjørne / Åsbergmogen, turist- og fritid, 96/1	KPA 2014, område 63	Ca. 250	203
	<u>Skurdalen</u>			
28	Næringspark, planprosess pågår	KPA 2004	Ca. 61	33
29	Fjellskog næringsareal, 106/2 og 106/2/1	Ukjent	Ca. 50,7	12
30	Fremtidig camping, Skurdalsvegen, 55/22,25 m.fl.	KPA 2014, område 103	Ca. 196	
31	<u>Geilo</u> Fremtidig industri Vøllo 'I3' i sør, 57/21	KDP Geilo 2010	Ca. 45,5	
32	<u>Rennedalen</u> Fremtidig turist- og fritid, 64/2	KPA 2014	Ca. 3,1	
	<u>Haugastøl</u>			
33	Ørterdalen næring, 73/4 og 73/1	KPA 2004	Ca. 10	

34	Bergsmulstølane næring, 74/48.	Ukjent	Ca. 22	
35	Haugastøl stasjon turist- og fritid, 4000/8	KPA 2014, område 18	Ca. 54,8	
36	Haugastøl turistsenter, Fjellberglie, Haugastølvegen, 74/36 m.fl.	Ukjent	Ca. 42	34
37	<u>Kvisla</u> Kvisla 134 næringsareal, 51/18	KPA 2014	Ca. 1,3	0,8
38	<u>Kleivi</u> Nord siden av rv.7 næring, 1/1,3 m.fl.	KPA 2004	Ca. 55	7,5 (bolig)
39	<u>Hovet</u> Hovsvegen 108, 27/14	Ukjent	Ca. 5,8	9
	<u>Sudndalen</u>			
40	Nord for Hermon høyfjellsenter turist- og fritid, 43/347	Ukjent	Ca. 66,5	13,5
41	Sør for Hermon høyfjellsenter turist- og fritid, 42/367	KPA 2014, område 85	Ca. 25	

Tabell 2 Uregulert areal avsatt til næringsformål

Vurdering

Følgende uregulerte områder avsatt innenfor kommunedelplan Geilo (2010) er hovedsakelig tatt i bruk, og formålet derfor i samsvar. Områdene bør videreføres uten konsekvensutredning (KU):

- Lienvegen (Øen turistsenter), gnbr 59/52 m.fl., turist- og fritidsformål, pluss industri
- Bruslettovegen (Geilo tomteservice), gnbr 57/98 m.fl., industri formål
- Geilomoen (Øyo as), Øyovegen, gnbr 57/20 m.fl., industri formål
- Tuftelia, Ustedalen, Gnbr 72/26 m.fl, erverv

Det vurderes at følgende uregulerte areal bør endres fra næringsformål til LNF:

- (21) Området rundt Dagali Hotel (dvs. utenfor gnbr 98/9) er hovedsakelig fulldyrka jord. Grunnet strid med lokale føringer om dyrka mark bør formålet innskrenkes til det som er faktisk tatt i bruk (dvs. følger eiendomsgranse gnbr 98/9).
- (31) Vøllo industriområde (sørlige delen av '13') grunnet strid med lokale føringer om myrområde, men også unødvendig grunnet vedtatte reguleringsplaner. Resten av '13' regulert i 2012 (Vøllovegen) og 2016 (Vøllo). I tillegg har grunneier kommet med innspill om å endre arealformålet til LNF (se journalpost nr. 6 Elements- sak 2021/2442).

- (33) Ørterdalen gnbr 73/4 og 73/1. Grunnet strid med lokale føringer, bl.a. villreinomåde. Området ble tatt inn som fremtidig turisme/ervert i 2004, videreført som næringsbebyggelse i 2014, men ikke tatt i bruk og ukjent for Halne sameie og hytteeier.
- (38) Kleivi, nord for rv.7, Gnbr 1/1,3 m.fl. I tråd med ønske fra boligeierne i området (se journalpost nr. 64 Elements- sak 2021/2442, nr. 23 i grovsiling av boligformål) sikres eksisterende boligfelt i arealkart og resten tilbakeføres til LNF.

Det vurderes at følgende uregulerte næringsareal bør konsekvensutredes grunnet utdatert beslutningsgrunnlag til videreføring eller strid med lokale føringer i 2022:

- (19) Åan turisthytte. Ca. 65,5 daa avsatt som fremtidig turistformål i 2014, gnbr 101/15 og 101/1, i 2014. Bør vurderes på nytt grunnet strid med lokale føringer om villreinens leveområde. Justering iht. areal faktisk tatt i bruk per i dag også nødvendig, som da bør videreføres uten KU.
- (24) Dagali vestlia, gnbr 100/2 nord og sør av Perstulvegen, ca. 94,5 daa ikke konsekvensutredet i over 20 år, og tilstøtende areal har faktisk blitt detaljregulert i 2005 (reg.plan for del av 99/1 i Dagali).
- (25) Dagali vestlia, gnbr 99/1 mellom Perstulvegen og Hallandslie ikke konsekvensutredet i over 20 år, og tilstøtende areal har faktisk blitt detaljregulert i 2019 (Regplan for Hallandsli 91/1 – Dagali panorama).
- (26) Dagali vestlia, gnbr 102/1 øst for parkering ikke konsekvensutredet i over 20 år, og tilstøtende areal har faktisk blitt detaljregulert i 2005 (reg.plan for del av 102/1 i Dagali)
- (27) Åsebergtjørne / Åsbergmogen turistområde Dagali, gnbr 96/1. Avsatt som fremtidig i 2004, og videreførte i 2014. Noe innskrenking av areal grunnet strid med lokale føringer om våtmarksområde bør vurderes i konsekvensutredning.
- (28) Skurdalen næringsareal, Gnbr 106/2 og 106/2/1. Ikke konsekvensutredet i over 20 år, og stor del av området i strid med lokale føringer om myrområde. Nødvendig å samsvare med behandling av pågående reguleringsplan (2021/6466).
- (29) Skurdalsvegen ubebygd areal (gnbr 106/2). Ukjent opprinnelig vurdering.
- (32) Fremtidig turist- og turistformål, gnbr 64/2. Vurdert som unødvendig pga regulering av felt FT2 (se 12 over). Areal bør justeres tilpasset reguleringsplanen.
- (40) Nord for Hermon høyfjellsenter, gnbr 43/347. Ukjent opprinnelig vurdering.

Det vurderes at følgende uregulert areal bør videreføres uten KU:

- (19) Åan turisthytte, gnbr 101/22, grunnet samsvar med dagens bruk
- (20) Ossjøen sæterstue, gnbr 100/5 og 100/8, grunnet samsvar med dagens bruk

- (22) Dagali campingplass (Bygdavegen), grunnet KU i 2014 vurdert som tilstrekkelig
- (23) Dagalibrue. Området allerede vurdert som en del av grovsiling – andre innspill (se journalpost nr.182 Elements- sak 2021/2442)
- (30) Skurdalen fremtidig camping, grunnet KU i 2014 vurdert som tilstrekkelig.
- (34) Næringsareal ved Bergsmulstølne Gnbr 74/48. Avsatt med feil formål - faktisk kraftverk, avsettes som bebyggelse og anlegg i stedet.
- (35) Haugastøl stasjon, gnbr 4000/8, grunnet KU i 2014 vurdert som tilstrekkelig
- (36) Haugastøl turistsenter, Fjellberglie m.fl. grunnet samsvar med dagens bruk
- (37) Kvisla 134, grunnet samsvar med dagens bruk og pågående planarbeid (sak nr. 2021/5926: detaljregulering for Rv.7 Kvisla, Røa-Årset)
- (39) Hovsvegen 108, gnbr 27/14, grunnet samsvar med dagens bruk. Det vurderes også at området bør utvides mot sør grunnet tilpasning med faktisk bruk i dag (ca. 3,2 daa, se også 45 under).
- (41) Sør for Hermon høyfjellsenter, grunnet KU i 2014 vurdert som tilstrekkelig

Status LNF-områder for spredt næring/ervert

Det er avsatt areal til spredt næringsbebyggelse i fem LNF-områder i gjeldende kommuneplanens arealdel (2014-2025). Det tillates oppføring og standardheving av bygninger/anlegg for næringsvirksomhet som går ut over landbrukets utmarksnæringer. Det er også avsatt areal til spredt ervert i fire LNF-områder i gjeldende kommunedelplan for Geilo.

Tabellen under beskriver status med LNF-områder for spredt næring/ervert. Tidligere vurdering, og vurdering opp mot lokale føringer også beskrives. Behovet for formålet i ny kommuneplan vurderes under tabellen.

KPA 2014	Status	Vurdering iht. lokale føringer
SN1, område 59	Ingen nye næringsbygg	I 2014 ble område 59 vurdert som en nøytral konsekvens for jordressurser, men videreføring er vurdert å være i strid med dyrka mark og myrområder.
SN2, øst fra grendvegen 649 (gnbr 106/6/1)	Ingen nye næringsbygg	Del av Lia fjellhotell detaljplan (2012). Videreføring vurdert som unødvendig grunnet reguleringen.
SN3, område 99 (Gnbr 97/5, Halvordstølen)	Ingen nye næringsbygg	Videreføring vurdert å være i strid med villreinens leveområder.
SN4/SF9, Seterdalen	Ingen nye næringsbygg, 1 fritidsbolig uthus	Det vises til KPU's sitt vedtak av 21.09.22 da LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse (SF) endres til LNF-formål. Videreføring vurdert å være i strid med villreinens leveområder.

SN5	Ingen nye næringsbygg	Videreføring vurdert å være i strid med dyrka mark.
SN6	Ingen nye næringsbygg	Videreføring vurdert å være i strid med villreinens leveområder.
KDP Geilo 2010	Status	Vurdering iht. lokale føringer
SE1, Brusletto m.fl.	Ingen nye næringsbygg	Området inneholder både stølsområder, boligområder (Trøogutu i øst, Øyovegen i vest), fritidsbebyggelse og arealet detaljregulert siden 2010 (bl.a. Blomsetlia reguleringsplan 2020). Jonstølen området er også et særlig viktig naturmiljø ('naturbeitemark' kartlagt i 2011). Videreføring vurdert som både unødvendig grunnet faktisk forhold, og ikke i tråd med føringer om viktig naturmiljø.
SE2, Venerustin gnbr 61/10	1 seterhus, og 1 annen landbruksbygg	Området inneholder flere myrområder, inkludert 2 rikmyr kartlagte i 2001 (Juvestølen), samt innmarksbeite. Videreføring vurdert som i strid med føringer om viktig kulturmiljø og våtmark.
SE3, Havsdalen m.fl.	Ingen nye næringsbygg	En stor del av området (Sausgardgjerda) er kartlagt som naturbeitemark i 2001, og videreføring vurdert som i strid med lokale føringer om viktig kulturmiljø. Området har ca. 28 daa myrområdet (Gjerdestølen), og derfor vurdert som i strid med føringer om våtmark.
SE4, Oldebråten gnbr 66/105	Ingen nye næringsbygg	Området er hovedsakelig fulldyrka jord eller overflatedyrka jord, og videreføring er derfor vurdert å være i strid med føringer om dyrka mark.

Tabell 3 LNF-områder for spredt næring/ervert

Vurdering av LNF-områder for spredt næring og spredt ervert

Administrasjonens erfaring er at formålet ikke fungerer i praksis slik som det er avsatt i gjeldende arealdel, og det vises til antall næringsbygg bygd siden 2014. Kommuneplanen avsetter store områder til LNF – spredt næring. Disse spredte næringstomter må nødvendigvis reguleres gjennom reguleringsplan som igjen gjør det lite aktuelt med spredt utbygging. Resultatet er at spredt næring er et «selvmotsigende formål» som etter administrasjonens vurdering bør unngås.

Mht. kommunedelplan for Geilo 2010 vurderes det også som begrenset hvor mye av arealet faktisk egner seg til ytterligere utnyttelse. Administrasjonen vurderer at formålet ikke fungerer i praksis, basert på hvor mye har blitt bygd, og at lokale føringer også gjør det vanskelig å anbefale videreføring av spredt ervert i LNF.

Administrasjonen vurderer derfor at det er mer hensiktsmessig at LNF-områder for både spredt næring og spredt erverv fjernes, og at området tilbakeføres til LNF med en bestemmelse om at det ikke skal oppføres nye næringsbygg, utenom det som tillates i eksisterende reguleringsplan. Vurderingen samsvarer med KPUs sitt vedtak av 21.09.22 angående LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse. Nødvendig landbruksbygg blir da i tråd med formålet, og bestemmelser for utvidelse av eksisterende bygg i samsvar med eksisterende bolig og fritidsbolig i LNF-områder.

Status arealer avsatt til formålet råstoffutvinning

Tabellen under viser areal avsatt til råstoffutvinning i kommunen, med et grovt anslag av areal tatt i bruk per i dag. Behov for ny konsekvensutredning, eller endring/justering i kommuneplanens arealkart, vurderes under.

Areal avsatt til råstoffutvinning

	Beskrivelse, gårds- og bruksnummer	Plan ref.	Grovt anslag areal (daa)	I bruk (ca. daa)
	<u>Skurdalen</u>			
42	Skurdalsvegen, 95/2 (område 131)	KPA 2014	53	
43	Nord Skurdalen, 91/2	Ukjent	1,7	
44	Skurdalstølene reguleringsplan, 47/2 m.fl. - felt M1, M2, M3	6004 (2017)	11,2	7,7
	<u>Kleivi</u>			
45	Hol pukkverk, 6/48	062003014 (2002)	139	110
	<u>Hovet- Holet</u>			
46	Skraddarmoen, 32/13, - masseuttak Løyte-Moen	062002007 (1991)	69	62
47	Nymoen, 29/1, 27/1, 27/4 m.fl	Ukjent	94	27
48	Områdeplan for Holsåsen, 13/1 – felt SM1 (steinbrudd/masseuttak)	9033 (2014)	26	
	<u>Sudndalen</u>			
49	Randestølen, 92/2 (område 123)	KPA 2014	22	15

Tabell 4 Avsatte arealer til råstoffutvinning

Vurdering

Areal avsatt i kommuneplanens arealkart må samsvare med juridisk bindende reguleringsplaner, uavhengig av vedtaksdato. Etter administrasjonens gjennomgang bør

Hol pukkverk (43) rettes opp i kommuneplanen iht. gjeldende regulering, med innskrenking i øst og utvidelse i vest.

Det vurderes at følgende uregulerte arealer bør konsekvensutredes grunnet utdatert beslutningsgrunnlag til videreføring eller strid med lokale føringer i 2022:

- (43) Nord Skurdalen, gnbr 91/2. Videreført som 'nåværende' i 2004, men ikke tatt i bruk og ikke konsekvensutredet i over 20 år. Ligger midt i et LNF-område, men kan være nyttig da 'spredt boligbebyggelse' formålet skal videreføres (videreføring av 'LNF-SB' formål ble vedtatt den 21.09.22).
- (47) Nymoen, gnbr 29/1, 27/1, 27/4 m.fl. Videreført som 'nåværende' i 2004, men større arealer ikke tatt i bruk og ikke konsekvensutredet i over 20 år. Bør vurderes på nytt da hele området ligger innenfor flomaktsomhetssone, samt at areal innenfor gnbr 29/1 har 9,3 daa fulldyrka jord og 2,3 daa myr, i strid med lokale føringer.

Det kan være aktuelt å tilbakeføre areal avsatt innen gnbr 29/1, 27/4 og 26/1 til LNF-formålet i tråd med dagens bruk, mens areal avsatt innen gnbr 27/1 bør videreføres som råstoffutvinning med en potensial utvidelse på ca. 9,5 daa. Avsatt areal bør uansett innskrenkes (dvs. omdisponeres til næring) i nordøst-hjørne (se. 38 over).

Følgende områder bør videreføres uten konsekvensutredning (KU):

- (42) Skurdalsvegen, gnbr 95/2 (område 131)
- (44) Skurdalstølene reguleringsplan, gnbr 47/2 m.fl. - felt M1, M2, M3
- (45) Hol pukkverk, gnbr 6/48
- (46) Skraddarmoen, gnbr 32/13 – Masseuttak Løyte-Moen
- (48) Områdeplan for Holsåsen, gnbr 13/1 – felt SM1 (steinbrudd/masseuttak)
- (49) Randestølen, gnbr 92/2 (område 123)

Næringsareal i grendene:

I Dagali er det avsatt betydelig areal til næring, hvorav mye ikke er tatt i bruk. Næringer i Dagali er hovedsakelig relatert til opplevelser og reiseliv, hvorav enkelte har ytret ønske om å utvide areal for å kunne tilby flere opplevelser og ha flere ben å stå på i tøffe tider. Det er usikkert hva som er bakgrunnen for at enkelte avsatte arealer ikke er i bruk. Slik kommunen opplever kan dette i enkelte tilfeller skyldes uoverensstemmelser eller mangel på dialog mellom næringsaktører og grunneiere.

I likhet med Dagali er det også i Holet/Moen, Hovet og Sudndalen avsatt arealer til næringsformål, hvorav mye ikke er i bruk.

For både Geilo og grendene ser kommunen et potensiale ved å ha tilgjengelige arealer for kontorplasser eller annen type næring, og at ledige arealer og tomter synliggjøres.

En oversikt over alle ledige næringstomter og lokaler i hele Hol kommune skal publiseres i en felles digital portal for Hallingdal. Dette er ett av målene i Strategisk Plan for Hallingdal 2022-2025.

Innspill fra grendemøter og møter med næringslivet, mars-juni 2022

Det ble avholdt grendemøter i Dagali, Skurdalen, Hovet/Holet og Hovet hvor arbeidet med revisjonen av kommuneplanens arealdel ble presentert. Deltakerne deltok i gruppediskusjoner om aktuelle områder i grenda for boligbygging, næring og industri, grøntområder og lekeområder. På Geilo ble det avholdt to møter. Ett om bolig og oppvekstmiljø, og ett om grøntområder og lekeområder.

I tillegg til grendemøtene har det blitt avholdt tre møter hvor næringslivet var spesielt invitert; ett for næringslivet i området Kleivi – Geiteryggen (østre dalføre), ett for området Kvisla - Haugastøl (vestre dalføre inkludert Geilo) og ett for området Skurdalen - Dagali. I møtene ble det diskutert behov for næringsareal i disse områdene, samt at det kom innspill til arbeidet med næringsstrategien.

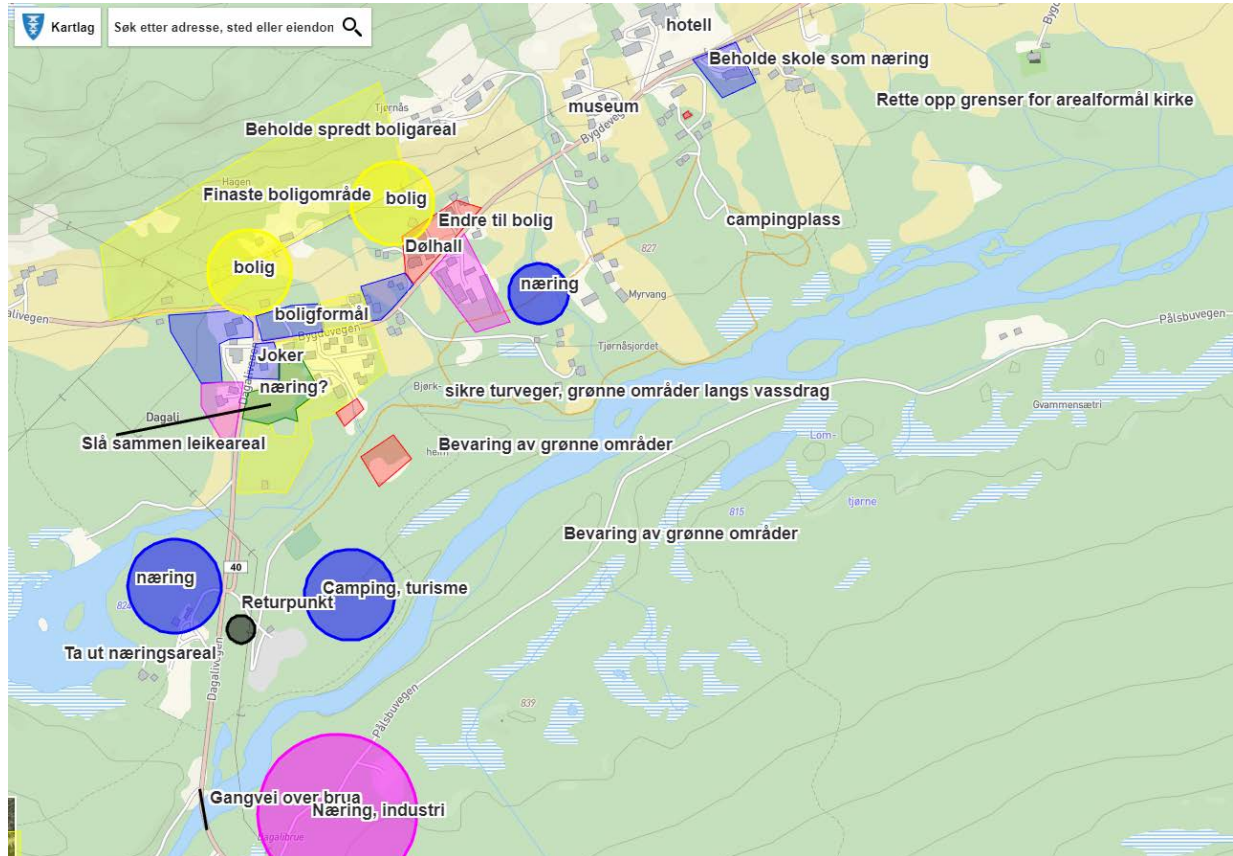
Innspillene fra møtene som omhandler næring blir gjengitt under.

Geilo

I møtene på Geilo kom det ikke inn konkrete arealinnspill til kart. Deltakerne diskuterte hvordan kommune, næringsliv og andre aktører kan samarbeide for å videreutvikle næringslivet. utfordringer knyttet til boligmangel ble også diskutert som del av dette.

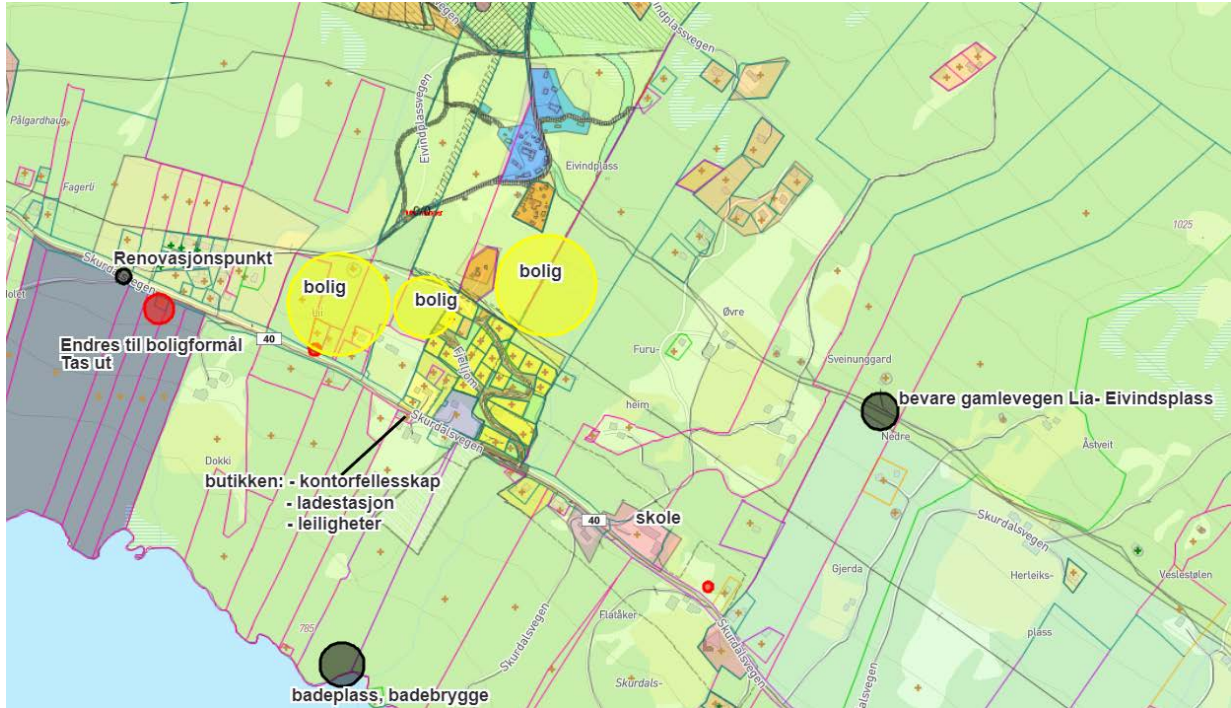
Dagali

Innspill i grendemøte om videreføring av næringsarealene, men endring av utstrekningen av næringsarealet ved Åsberg tjørne. Forslag om både lekeareal og næringsareal sør for butikken. Det ble også ytret ønske om å beholde det tidligere skoleområdet som næringsformål.



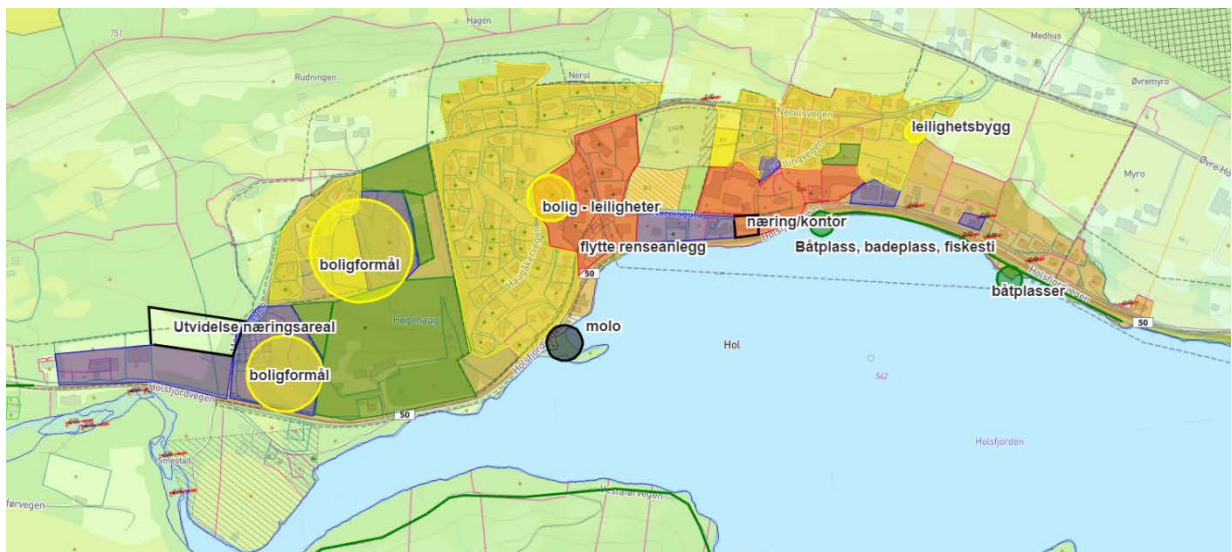
Skurdalen

Det kom innspill i grendemøtet om å bruke den gamle butikken til kontorfellesskap, leiligheter og ladestasjon. Det kom også innspill om å endre areal avsatt til campingplass til boligformål, dagligvarebutikk eller å ta ut arealet.



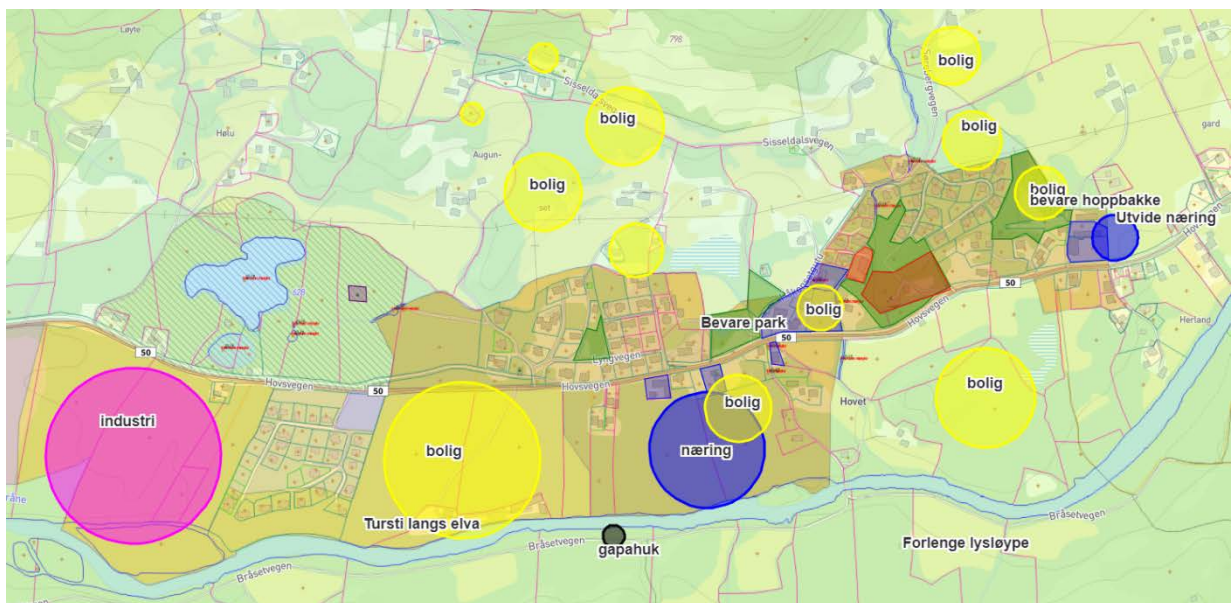
Holet/Moen

I grendemøtet i Holet/Moen kom det inn innspill om utvidelse av næringsarealet i Djupedalen. Det kom innspill om å bruke andre formål for tannlegeboligen til næringsformål og kontorfellesskap, samt om kontorfellesskap på Helling kafe. Videre kom det innspill om fjordhotell ved Steensheim, bakeri på Hagafoss, og areal til slakteri, matforedling og videreproduksjon. Det ble ytret ønske om kafe og butikker i sentrum med ladestasjon. Og det kom et innspill om et mindre industriområde på steinfyllingen vest for kanalen.



Hovet

Det kom innspill i grendemøtet i Hovet om å utvide næringsarealet ved skolen, om utvidelse av arealet avsatt til næring sør for Håkonset, og å avsette areal til industri øst for masseuttaket ved Skraddarmoen. Det kom også inn spørsmål om muligheten for å utvikle kraftkrevende industri i tilknytning til Ruud kraftstasjon.



Innspillene som er gjengitt over omhandler innspill fra grendemøtene og næringsmøtene til næringsareal. Disse er vurdert i grovsiling av innspillene. Det vil bli fremmet en egen sak om utvikling i grendene.

Konklusjon

Denne utredningen viser status for ubebygd eller ubenyttet eksisterende areal avsatt til næringsformål og råstoffutvinning. Både regulert og uregulert areal er inkludert i oversikten.

Rådmannen anbefaler følgende endringer:

LNF-områder for spredt næring/erhverv (LNF-SN/LNF-SE) endres til LNF-formål.

Areal som foreslås endret til LNF:

- a. (21) Dagali Hotel, landbruksområde utenfor gnbr 98/9.
- b. (31) Vøllo industriområde (sørlige delen av '13'), gnbr 57/21.
- c. (33) Ørterdalen, gnbr 73/4 og 73/1.
- d. (38) Kleivi - nord for rv.7, gnbr 1/1,3 m.fl. (eksisterende boligfelt sikres i kart).

Areal som foreslås konsekvensutredet iht gjeldende føringer:

- e. (19) Åan turisthytte, areal avsatt som fremtidig i 2014, gnbr 101/1.
- f. (24) Dagali vestlia, gnbr 100/2 nord og sør for Perstulvegen.
- g. (25) Dagali vestlia, gnbr 99/1 mellom Hallandslie og dagens parkering.
- h. (26) Dagali vestlia, gnbr 102/1 vest for dagens parkering.
- i. (27) Åsebergjørne / Åsbergmogen område Dagali, gnbr 96/1.
- j. (28) Skurdalen næringspark, gnbr 95/5 og 99/1.
- k. (29) Skurdalsvegen ubebygd næringsareal, gnbr 106/2.
- l. (32) Rennedalen, fremtidig turist- og turistformål, gnbr 64/2.
- m. (40) Nord for Hermon høyfjellsenter, gnbr 43/347.
- n. (43) Nord Skurdalen, gnbr 91/2.
- o. (47) Nymoen, gnbr 29/1, 27/1, 27/4 m.fl.

Kartutsnitt av areal omtalt i utredning om næringsareal og areal avsatt til råstoffutvinning



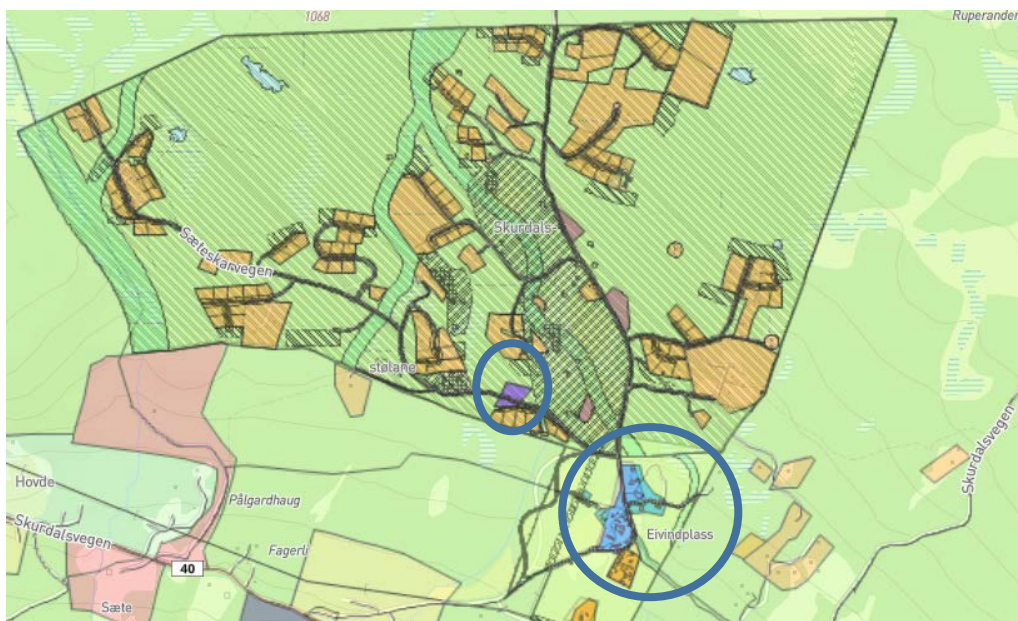
(1) Dagali flyplass



(2) Dagali vestlia (1987), tomt Tb/H13.3 (75% utleiehytter)

(3) Dagali vestlia (1987), tomt Tb2

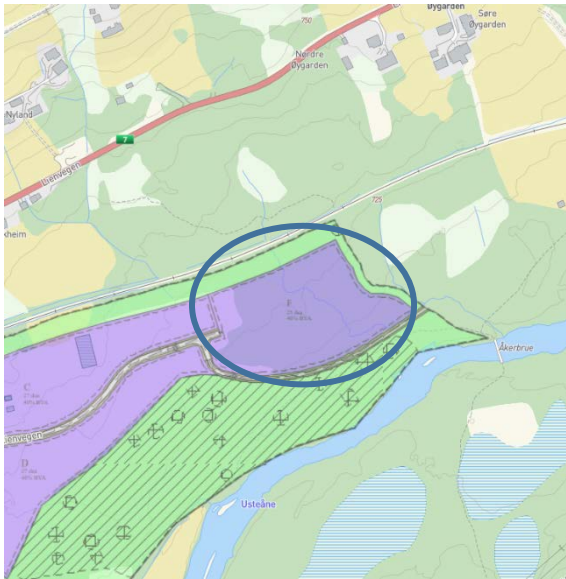
(4) Dagali vestlia (1987), tomt T17.2



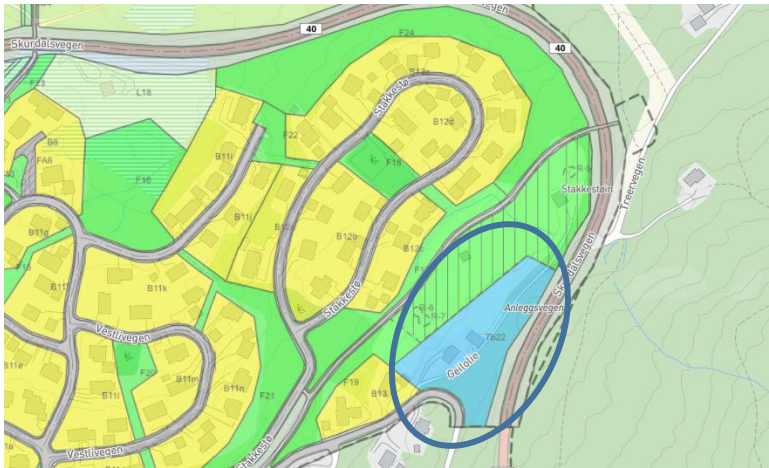
- (5) Skurdalsstølen (2017), gnbr 47/14
- (6) Eivindplassen (2003)



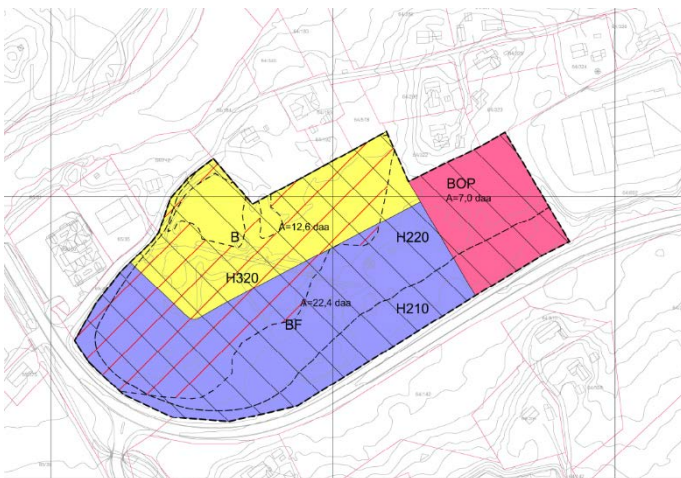
- (7) Geilo fjellandsby (2002), Felt 1 gnbr 66/634
- (8) Geilo fjellandsby (2002), Felt 3 gnbr 66/636
- (9) Geilo fjellandsby (2002), Felt 14 gnbr 66/646



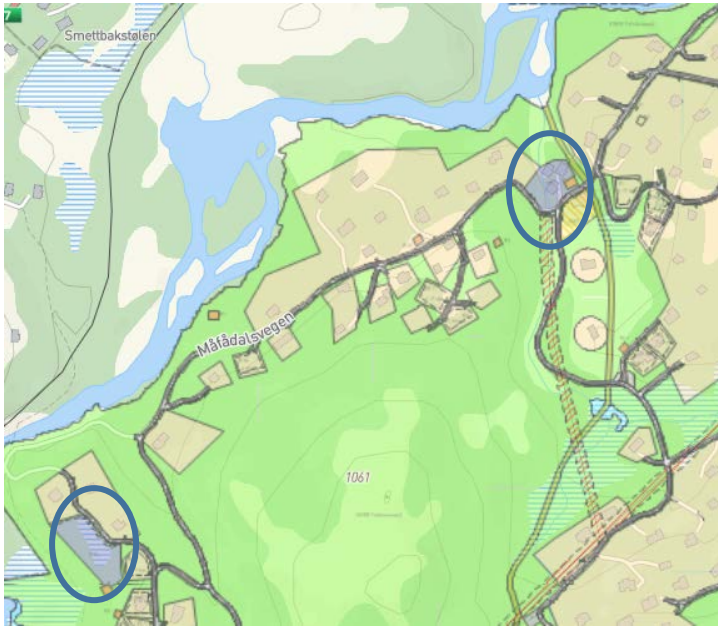
(10) Vølle reguleringsplan (2016), felt F



(11) Vestlia, Geilo del 2 (2004): Felt Tb22 gnbr 65/271



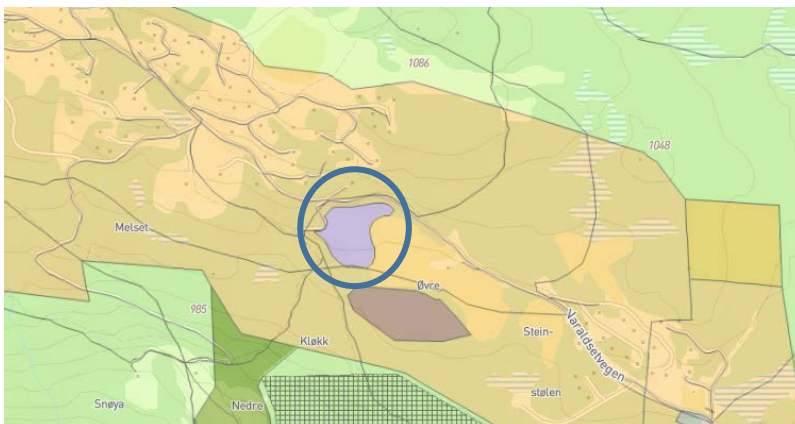
(12) I1/Kirkevolljordet, Geilo, næring (plasskrevende handel)



(13) Rennedalen (2017), Felt FT1 og FT2,



(14) Haugastøl (1980), felt TB1



(15) Områdeplan Holsåsen (2014), felt H/TB1



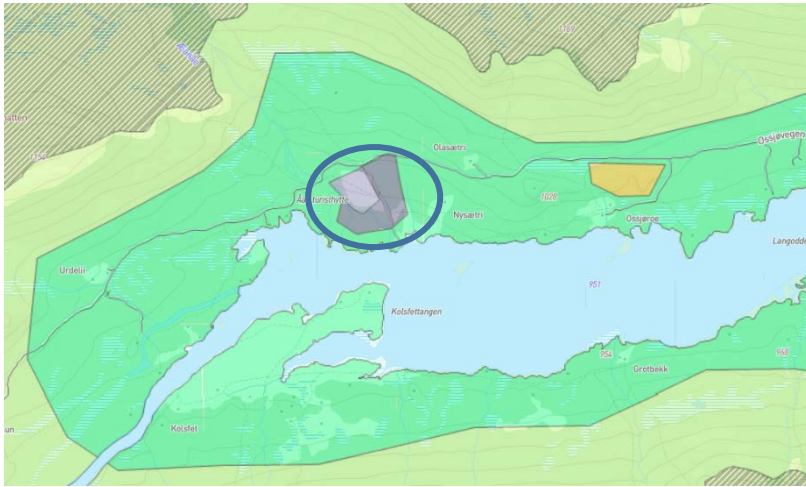
(16) Turistsenter Moen-Hovet (2002), gnbr 35/47



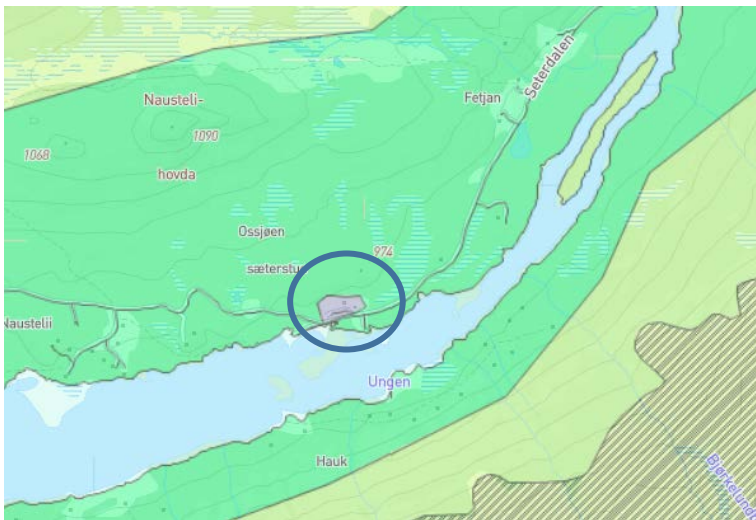
(17) del av Slagglass i Kleivi reguleringsplan (1990), gnbr 2/1/5 m.fl.



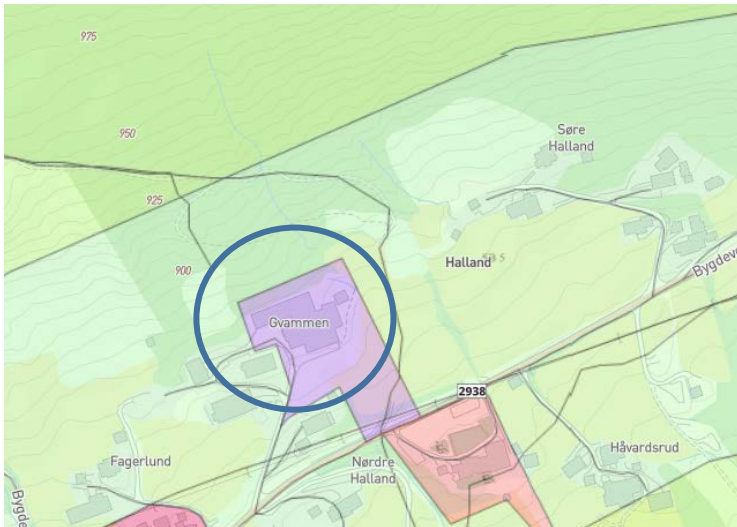
(18) Rabbestøl del 1 (1997), felt Tb1; felt Tb2; felt Tb3/H (66%)



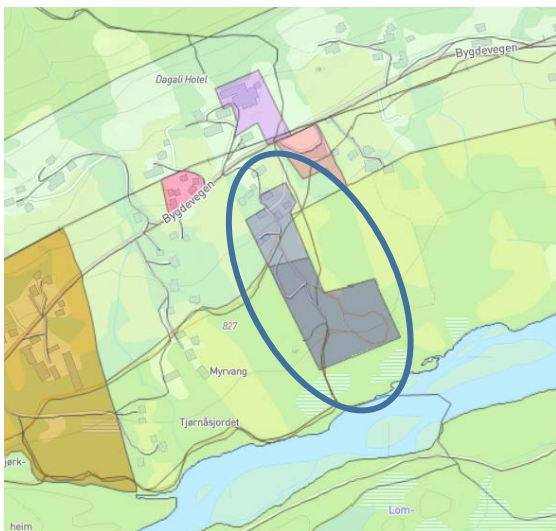
(19) Åan turisthytte, 101/22, 101/15 og 101/1.



(20) Ossjøen sæterstue, 100/5, 100/8



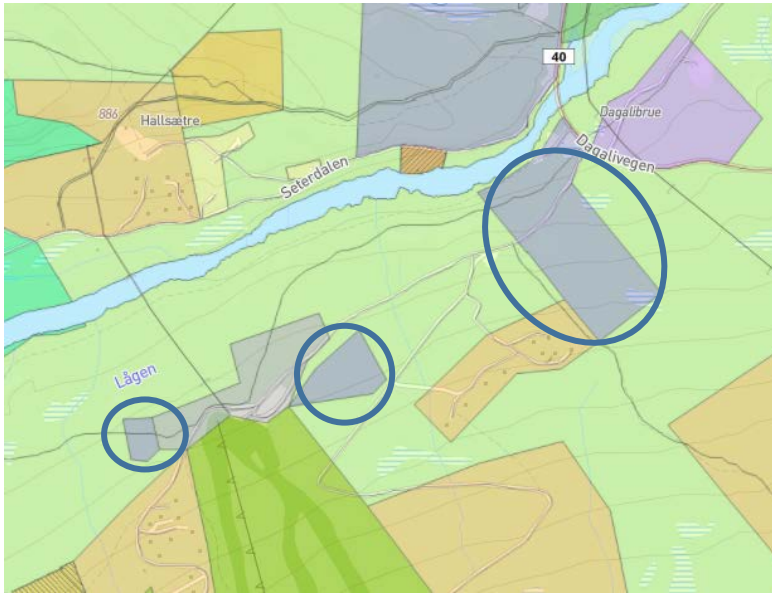
(21) Gvammen - Dagali Hotel, 98/9-10



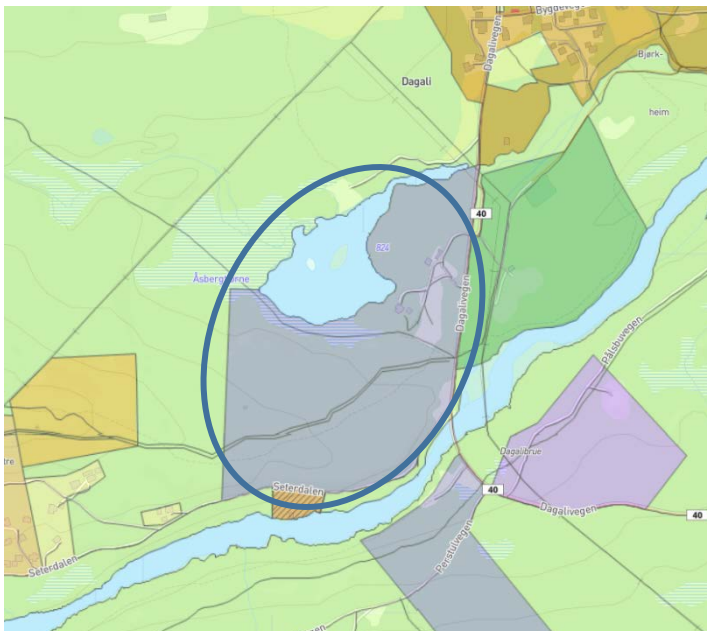
(22) Dagali camping (Bygdavegen), 98/1 m.fl



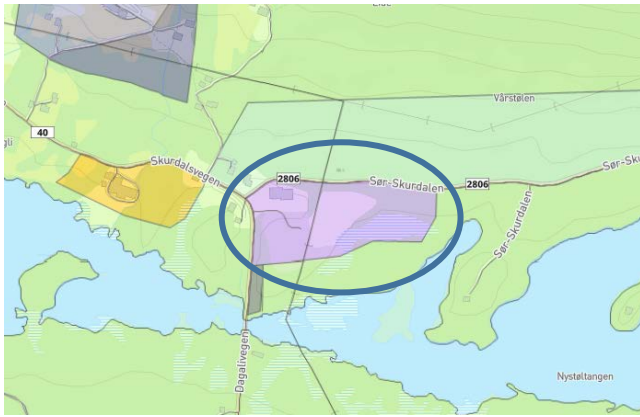
(23) Dalalibrue næring, 97/1, 100/2.



- (24) Dagali Vestlia turist- og fritid, 100/2 - nord og sør av Perstulvegen
- (25) Dagali Vestlia turist- og fritid, 99/1 mellom Perstulvegen og Hallandslie
- (26) Dagali Vestlia turist- og fritid, 102/1 øst for parkering



- (27) Åsbergtjørne / Åsbergmogen, turist- og fritid, 96/1



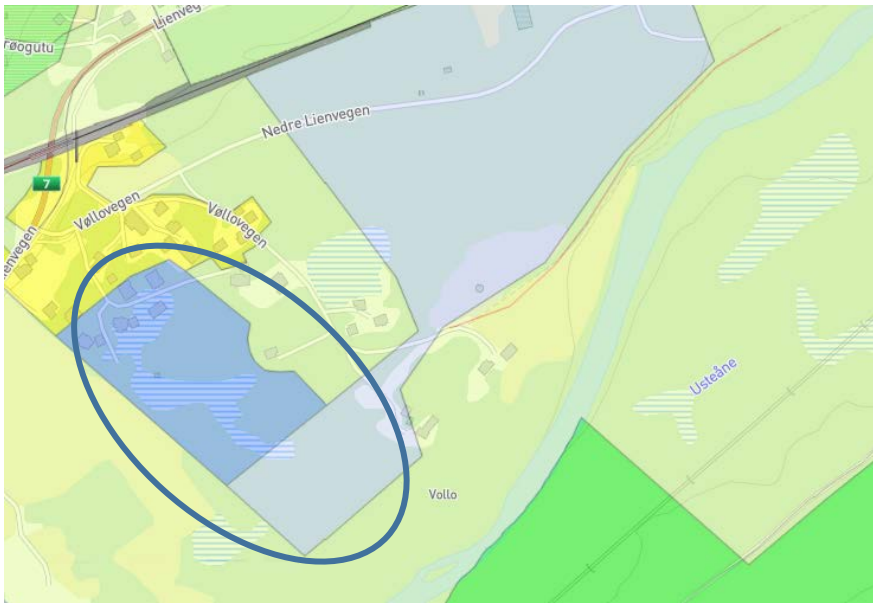
(28) Næringspark, planprosess pågår



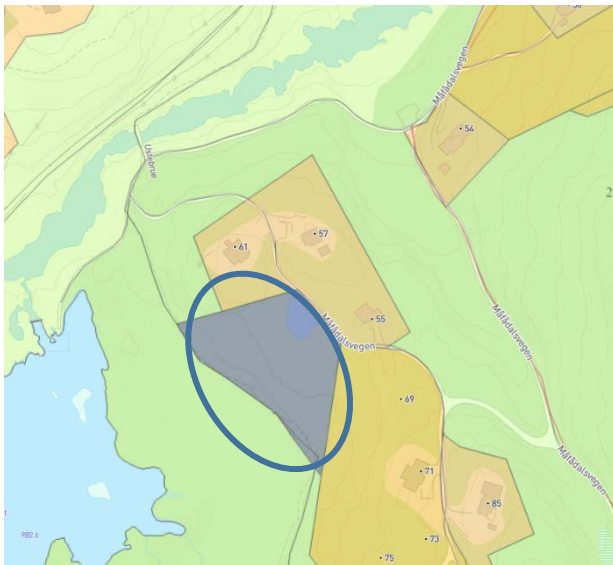
(29) Fjellskog næringsareal, 106/2 og 106/2/1



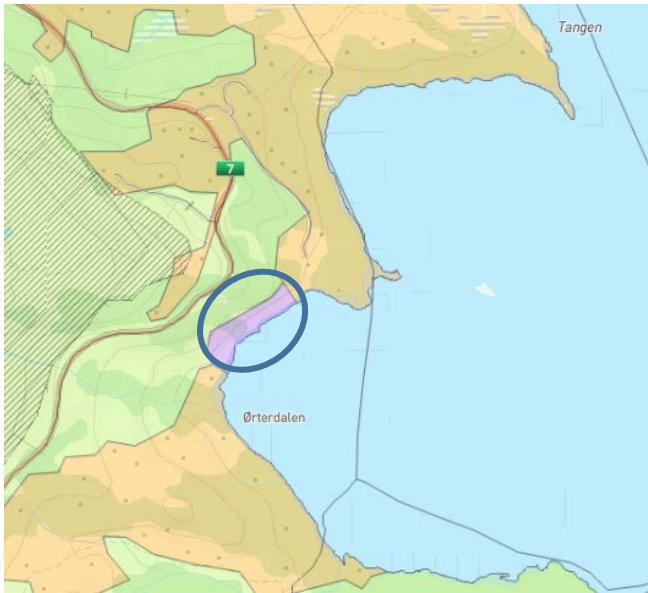
(30) Fremtidig camping, Skurdalsvegen, 55/22,25 m.fl.



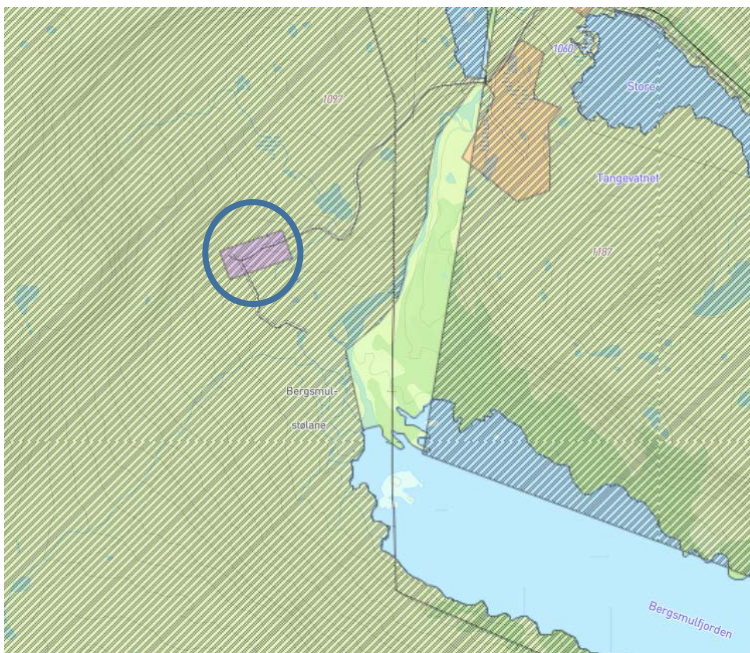
(31) Fremtidig industri Vølle '13' i sør, 57/21



(32) Fremtidig turist- og fritid, 64/2



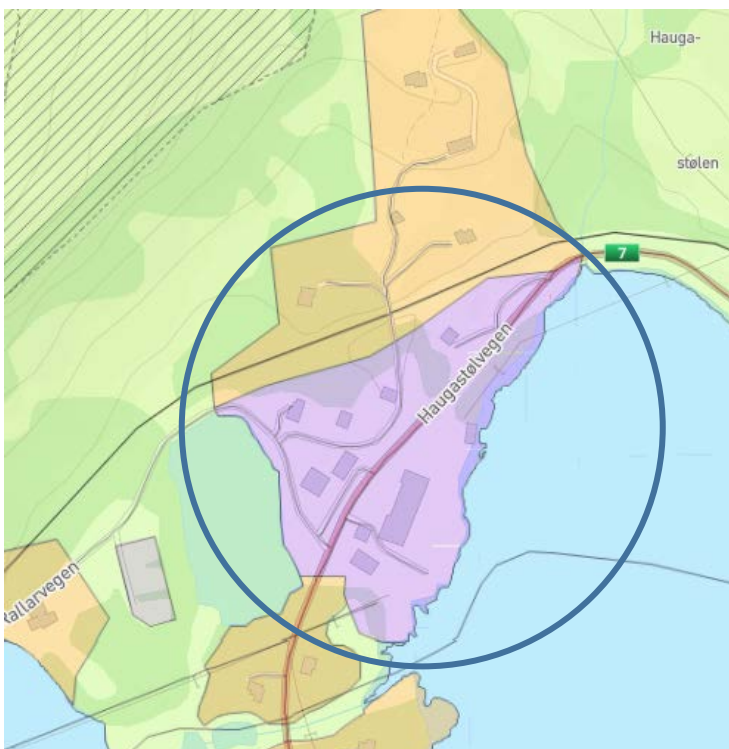
(33) Ørterdalen næring, 73/4 og 73/1



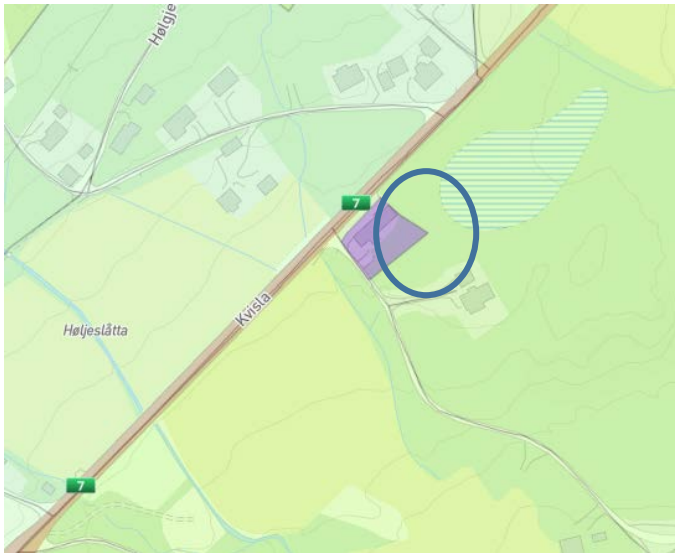
(34) Bergsmulstølane næring, 74/48.



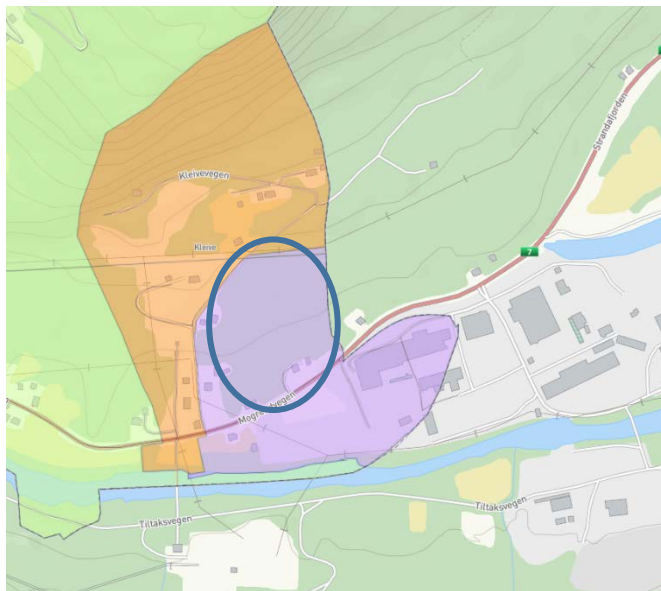
(35) Haugastøl stasjon turist- og fritid, 4000/8. Mørk lillafarge angir framtidig bruk, dvs. lagt inn i kommuneplanens arealdel 2014. (Se også (14) reguleringsplan Haugastøl (planid: 062005002), vedtatt 1980.)



(36) Haugastøl turistsenter, Fjellberglie, Haugastølvegen, 74/36 m.fl.



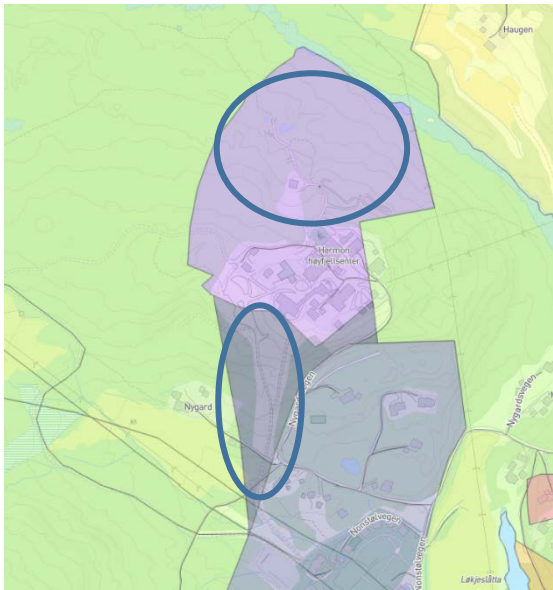
(37) Kvisla 134 næringsareal, 51/18



(38) Nord siden av rv.7 næring, 1/1,3 m.fl.



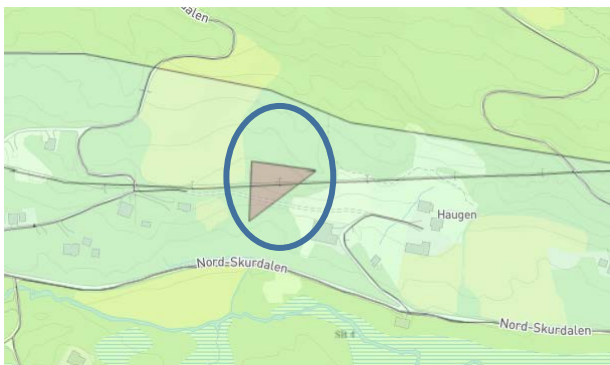
(39) Hovsvegen 108, 27/14



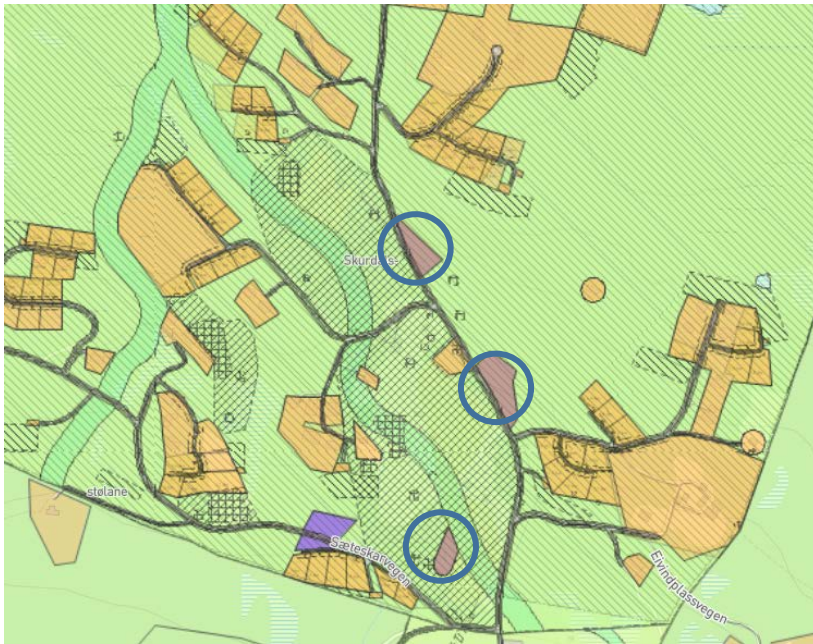
(40) Nord for Hermon høyfjellsenter turist- og fritid, 43/347
(41) Sør for Hermon høyfjellsenter turist- og fritid, 42/367



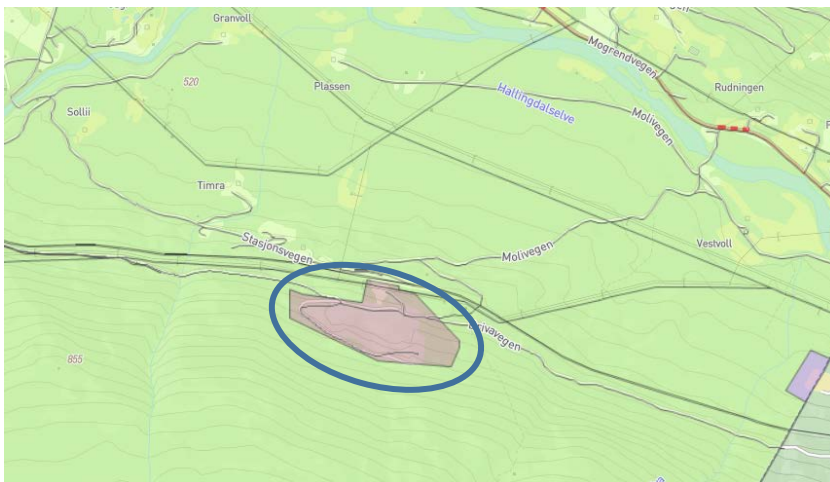
(42) Skurdalsvegen, 95/2 (område 131)



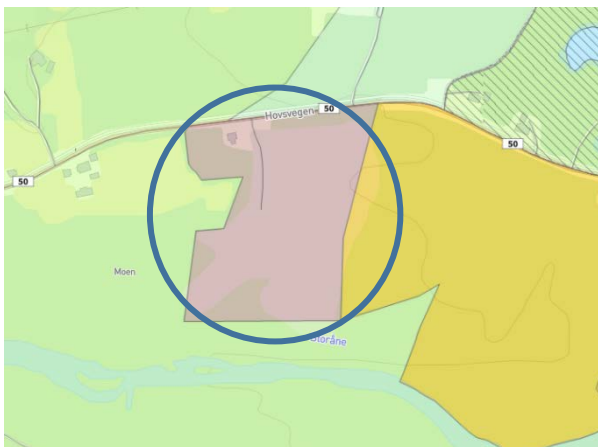
(43) Nord Skurdalen, 91/2



(44) Skurdalstølene reguleringsplan, 47/2 m.fl. - felt M1, M2, M3



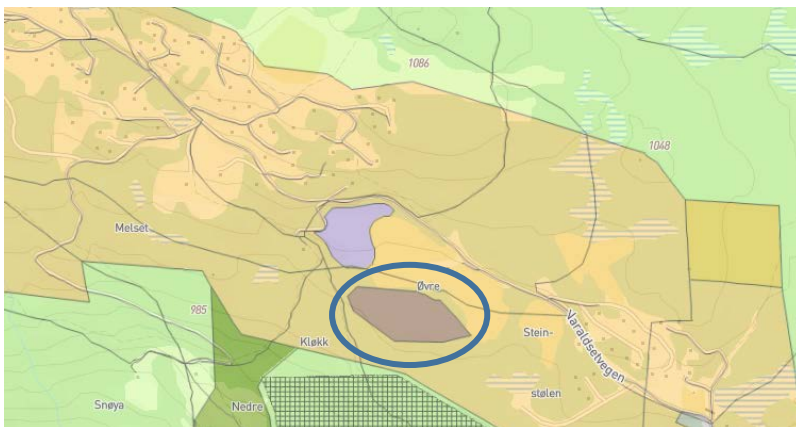
(45) Hol pukkverk, 6/48



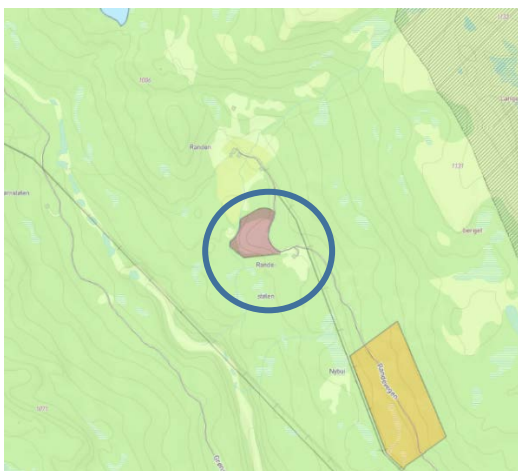
(46) Skraddarmoen, 32/13, - masseuttak Løyte-Moen



(47) Nymoen, 29/1, 27/1, 27/4 m.fl



(48) Områdeplan for Holsåsen, 13/1 – felt SM1 (steinbrudd/masseuttak)



(49) Randestølen, 92/2 (område 123)