



Hol kommune

Arkivsaksnr.: 2021/2442-311

Saksbehandler: Helene

Amundsen

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

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
6/23	Kommuneplanutvalget	22.02.2023

Rådmannens innstilling

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

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

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

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

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

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

Kommuneplanutvalget har behandla sak 6/2023 i møte den 22.02.2023

Behandling

Forslag fremmet av Sigrid Simensen Ilsøy (Sp):

Pkt 1: disse foreslås tas ut fra listen

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

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

Forslag fremmet av Hanne B. Haatuft (H):

Endrings forslag til punkt 3

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

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

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

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

Møte ble satt igjen kl 10:10

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

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

Votering:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak

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

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

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

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

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

Saken avgjøres av

Kommuneplanutvalget

Vedlegg

Vedlegg

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

Dokument i saken

Dokumentjournal i sak 2021/2442

Saksopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forhold til overordnet plan

Utarbeidet i tråd med mål og strategier fra kommuneplanens samfunnsdel

Miljøkonsekvenser

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

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente.

Vurdering

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

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

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

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

Ustaoset, Verpestølen og Haugastøl

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

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

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

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