ÅL KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel for fritidsbustader Ål 2022-2035



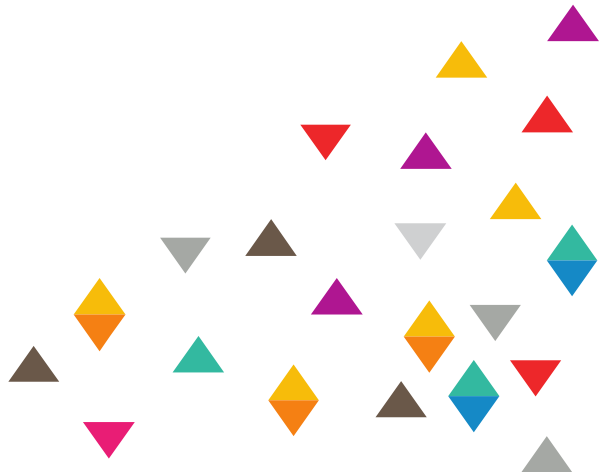
HALLINGDAL

ÅL KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel for fritidsbustader - Områdeanalysar

Agenda:

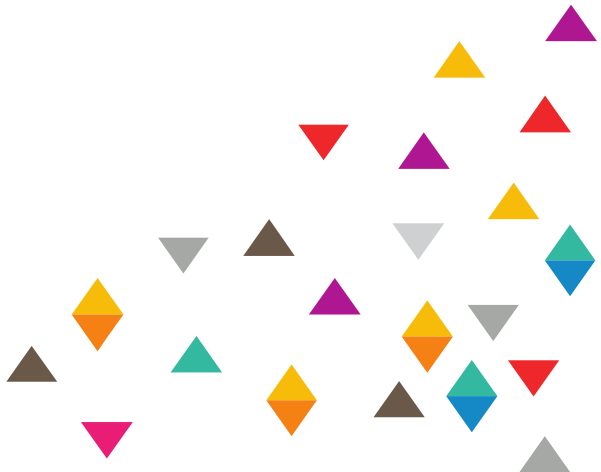
- Velkommen
- Kort presentasjon
- Gjennomgang og status på planprosessen
- Mal for områdeanalysane
- Legge fram status for området og hovudfunn av områdeanalysen
- «Work shop» med prat rundt borda
- Dialog og innspel



HALLINGDAL

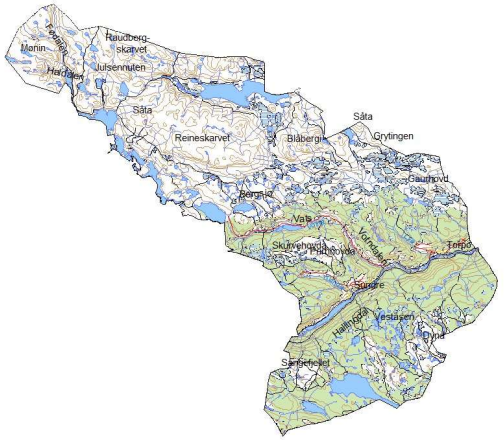
# Forkortingar...

- KPU → Kommuneplanutvalet
- KPA → Kommuneplanens arealdel
- KU → Konsekvensutgreiing



ÅL KOMMUNE

# Planprosessen




- Planprosessen starta i 2020.
- Kom inn ca. 100 innspel, hovudsakleg med ynskje om areal til fritidsbustader.
- Dele arbeidet med arealdelen i to, og prioritere bustad og næring: «Levande grender»
  - Vedtatt i oktober 2025




- Grovsiling av innspel starta opp i 2024, og det var politisk ynskje om fortetting/utviding og ikkje opne for nye område til hytteutbygging.
- Politisk begrepsavklaring for å tydeleggjere bestillinga til administrasjonen → Reviderte "Dei overordna arealføringane for kommunens arealbruk" (20. juni 2024).
- Definisjonsavklaringa vart vedteke etter fristen for innspel til hytteområde hadde gått ut, og KPU opna derfor for å utvide innspelsfristen til 1. mars 2025.

ÅL KOMMUNE

# Definisjon på fortetting og utviding, vedteke i kommunestyret 20.06.2024

*Det blir ikkje lagt ut nye område for ordinære fritidsbustader i perioden, men det blir gjeve opning for fortetting og utviding.*

*Med **fortetting** meiner ein tettare utnytting av areala innanfor etablerte byggeområde i ein reguleringsplan, der ein nyttar allereie etablert infrastruktur. Tal nye einingar må vere klart mindre i forhald til det eksisterande talet i utbyggingsområdet.*

***Utviding** er å sette av areal til nye fritidsbustader i direkte nærleik til eksisterande byggeområde, der ein langt på veg kan nytte same etablerte infrastruktur. Innspelsområdet må i store delar av sin omkrins grense til det eksisterande utbyggingsområdet, og innspelsområdet må vere klart mindre enn det eksisterande utbyggingsområdet.*

***Eit nytt område** blir forstått som eit areal som verken kan gå inn under definisjonen fortetting eller utviding. Her må det i stor grad bli laga ny infrastruktur.*



ÅL KOMMUNE

# Innspel

- Innan fristen 1. mars 2025 kom det inn ca. 35 innspel,
  men med stor variasjon. Innspela vart derfor delt inn i fleire område med kvart sitt feltnamn.

- Til første grovsiling i 2024 vart det handsama 124 område, der 72 gjekk ut og 52 gjekk heilt eller delvis vidare til konsekvensutgreiing.

- Til andre grovsiling i 2026  vart det handsama totalt 80 område, kor 42 gjekk heilt eller delvis vidare til konsekvensutgreiing, medan 38 område gjekk ut.

- Begge grovsilingane gjekk over to dagar i KPU, med grundig handsaming og diskusjon.

- No skal alle innspela som har gått vidare frå grovsiling bli konsekvensutgreidd. "Finsiling" av administrasjonen før politisk handsaming.

- Men før det ser me alle innspela som har gått vidare frå grovsiling i ein større samanheng, i såkalla områdeanalysar, i tråd med planprogrammet (rev. mai 2025)

# Områdeanalysane

- Tverrfagleg analyse av i alt åtte område.
- Samle og systematisere den kunnskapen vi har i dag, for å få eit best mogleg bilete på dagens situasjon.
- Bruke områdeanalysane til å sjå dei mindre innspela i ein større samanheng, for å få eit godt grunnlag til å gjere gode konsekvensutgreiingar, men analysane blir òg eit viktig kunnskapsgrunnlag når administrasjonen går i gang med planrevisjon - "planvask".
- Ål kommune har eit vedtak frå 20. juni 2024 på at det skal gjennomførast ein planvask:

*Det skal gjennomførast ein planvask (planrevisjon) i samarbeid med grunneigar/planeigar av alle reguleringsplanar som er eldre enn ti år, parallelt med revidering av kommuneplanens arealdel for fritidsbustader.*

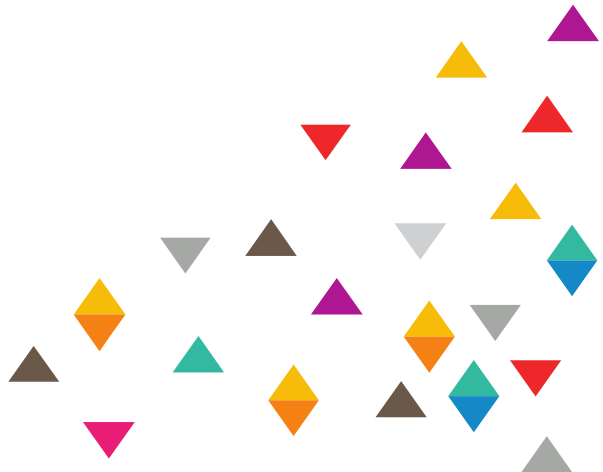
ÅL KOMMUNE

# Mal til områdeanalysane

- Det har vore eit bevisst val å benytte mest mogleg kartlag, gir "nøytral" kunnskap, og bruke kjelder som er etterprøvbare.
- Malen vart derfor utarbeidd med nokre blå- og mest svarte punkt.

Punkta i svart tekst: Tilgjengeleg faktagrunnlag lagt til grunn, samt politiske vedtekne planar.
Punkta i blå skrift: Tema administrasjonen ynskjer innspel på.

- Malen vart vedteke av KPU 27.11.2025 for å sikre politisk forankring i arbeidet.
- Dei blå punkta:
  - Punkt 1: Kjenneteikn ved området
    - Landskap, særpreg, historikk og dagens bruk
    - Attraksjon/ aktivitetar
  - Punkt 3: Infrastruktur og vatn og avløp
    - Eiget eller felles avløpsløysing og/eller vassverk
  - Punkt 3: Infratruktur og skiløyper og stigar
    - Eksisterande løypenett
    - Umerka stigar
    - Kryssingspunkt mellom skiløype og veg
    - Behov for omleggingar / sambindingsløyper?
  - Punkt 5 Naturverdiar, klima og miljø
    - Viktige grøne korridorar for vilt og beitedyr



# Mal vedteken av KPU 27.11.2025

**1. Kjenneteikn ved området**
- Landskap, særpreg, historikk og dagens bruk
- Fritids- og turistføremål /Reiselivsnæring/satsingsområde
- Utleige / varme senger
- Attraksjon/ aktivitetar

**2. Status for området i dag**
- Fritidsbustader
- Tal hytter
- Reguleringsplanar i området
- Tomtereserve; tal regulerte ubebygde tomter
- Område avsett til framtidig fritidsbebyggelse i gjeldande KPA
- Totalt areal som er grovsila og gått vidare til konsekvensutgreiing (i daa)
- Innsatstid brannvesen / utrykkingskøyretøy
- Naturfare basert på NVEs aktsemdskart

**3. Infrastruktur**
- Vatn og avløp
- Tilknytt kommunalt vatn og avløp
- Eiget eller felles avløpsløysing og/eller vassverk
- Kapasitet reinseanlegg
- Tal PE innanfor tettbebyggelsen (jf. forurensningsforskrifta kap. 11-3 bokstav k)
- Moglegheit for å kople fleire hytter innanfor eit større område til eit fellesanlegg
- Behov for/moglegheit for oppgraderingar/utviding/utbetringar?
- Veg og trafikk
- Alle hytter vil direkte/indirekte røre ved rv. 7 og/eller fylkesvegnettet
- Kva kryss/vegar blir belasta?
- Straum og renovasjon
- Straum
- Tilknytt renovasjonspunkt
- Behov for oppgradering/ utbetring
- Skiløyper og stigar
- Eksisterande løypenett
- Umerka stigar
- Kryssingspunkt mellom skiløype og veg
- Behov for omleggingar / sambindingsløyper?

**4. Vassmiljø**
- Resipient som blir berørt
- Få ein indikasjon på eventuell endring av resipientens tilstand

**5. Naturverdiar, klima og miljø**
- Naturtypar og naturmangfald
- Viktige grøne korridorar for vilt og beitedyr
- Samanhengande grønstrukturar
- Inngrepsfrie naturområde
- Karbonrike areal

**6. Villrein**
- Leveområde (inkl. randsone)

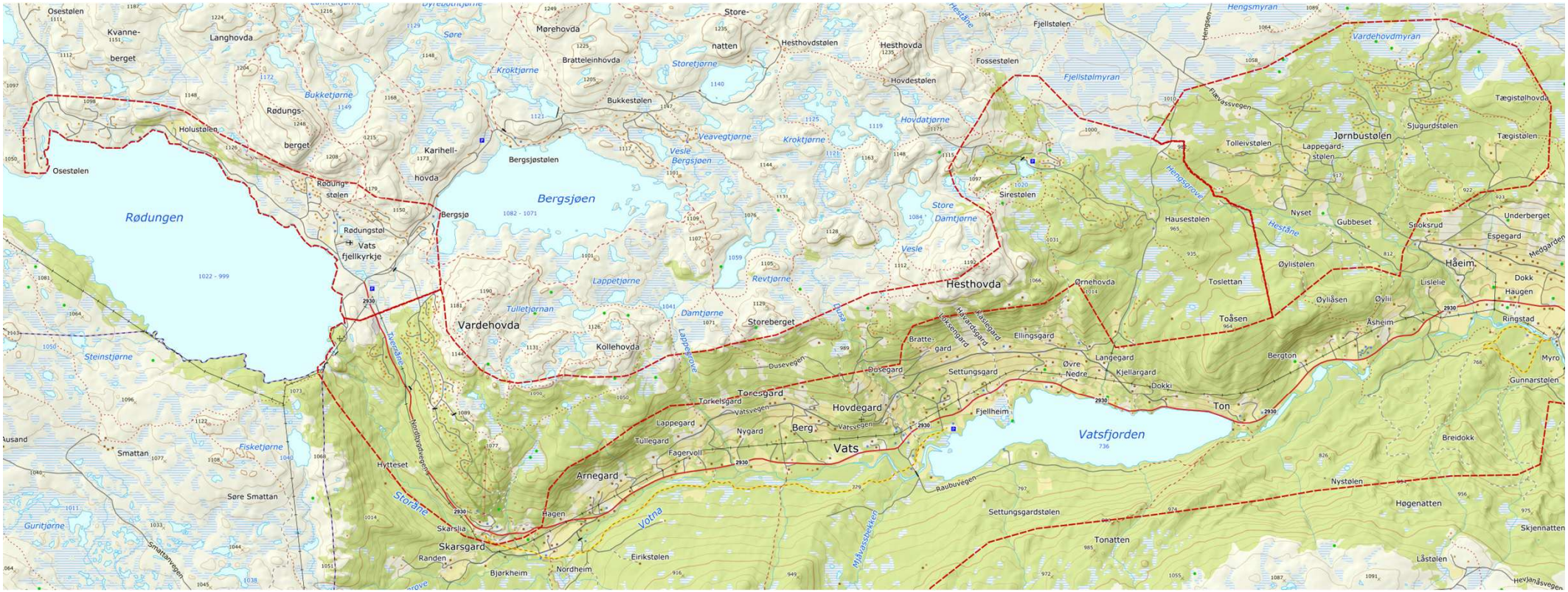
**7. Naturressursar**
- Beitebruk og beiteareal
- Jord- og skogressursar
- Dyrka- og dyrkbar jord

**8. Samla vurdering**
- Områdets utfordringar, behov og moglegheiter
- **Områdets totale toleevne**

**Punkta i svart tekst**: Tilgjengeleg faktagrunnlag lagt til grunn, samt politiske vedtekne planar.
**Punkta i blå skrift**: Tema administrasjonen ynskjer innspel på.

ÅL KOMMUNE

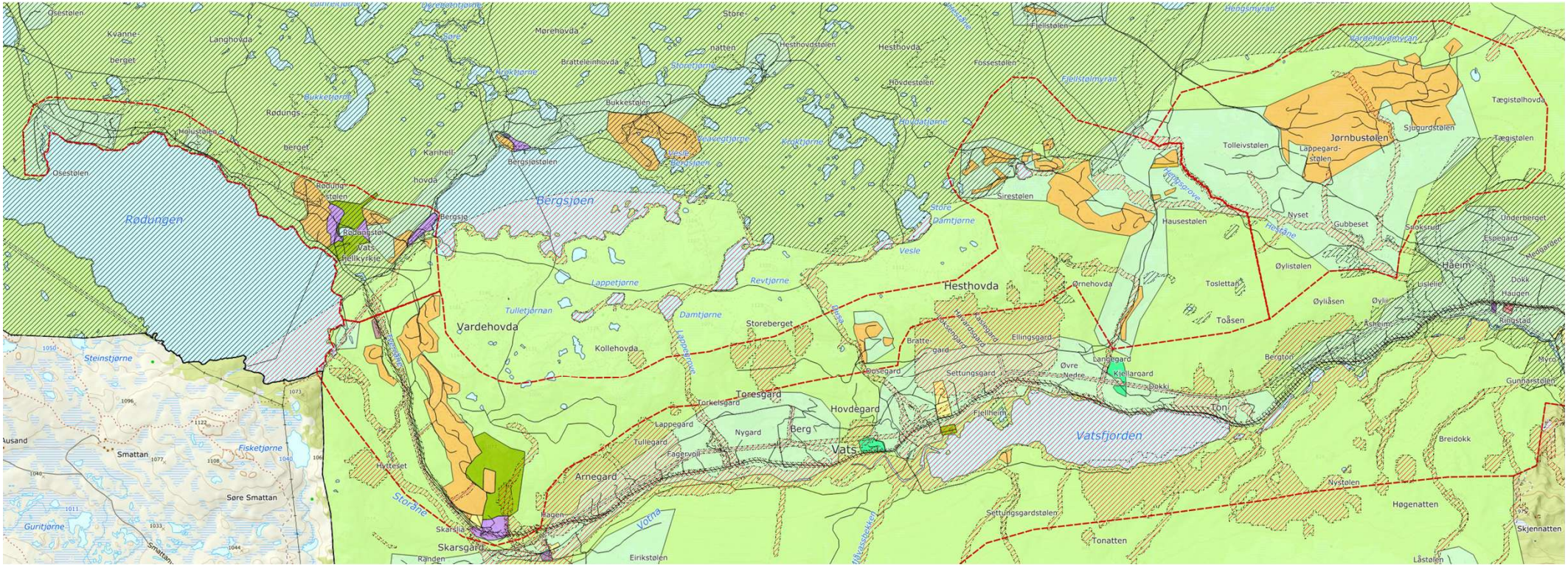
# Analyseområde 6, 7 og 8: Leveldåsen, Vats, og Bergsjø-Rødungen




- Avgrensing basert på eksisterande planar, arealføremål i KPA, og innspel frå grovsiling
- Ikkje ei absolutt grense. Mest eit praktisk verktøy for å hente statistikk i kartprogram.

ÅL KOMMUNE

# Planstatus – KPA for områda




| Bergsjø-Rødungen | |
|---|---|
| **Arealføremål** | **Storleik** |
| Eksisterande fritidsbustad | Ca. 218 daa |
| LSF (LNF - spreidde bustader) | Ca. 482 daa |
| Næring | Ca. 87 daa |

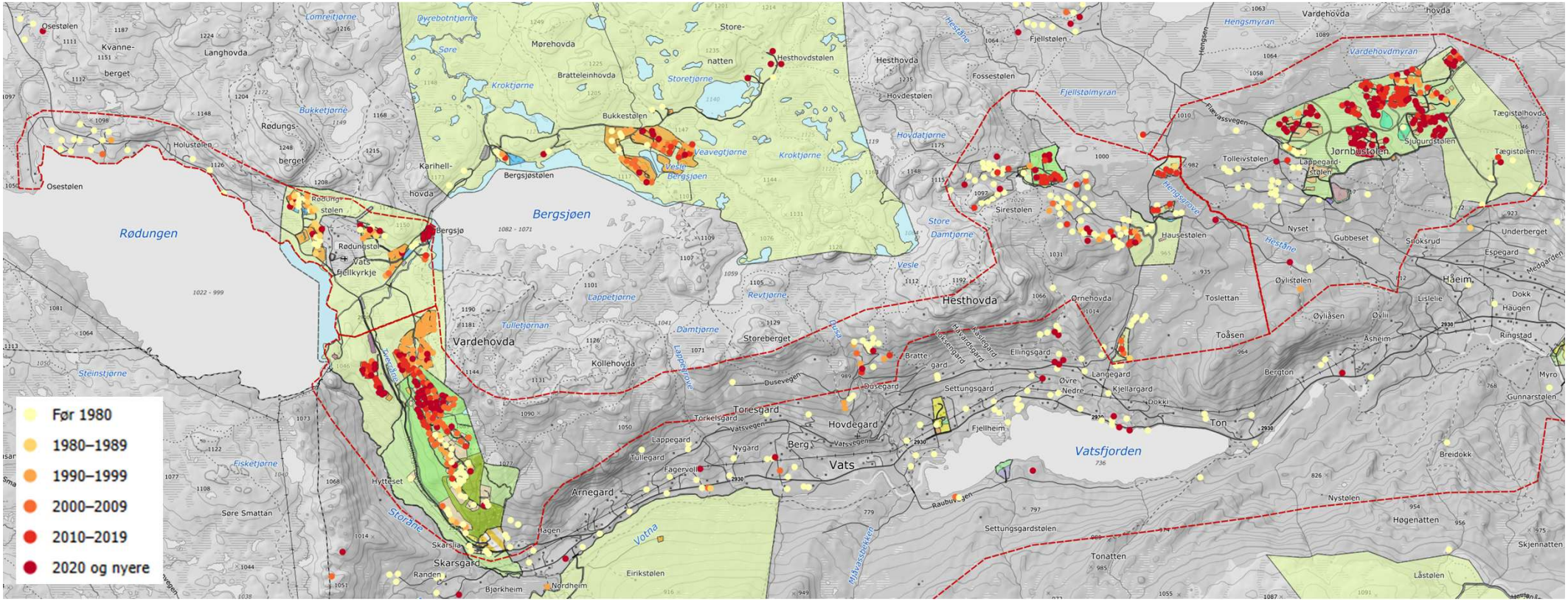
| Vats | |
|---|---|
| **Arealføremål** | **Storleik** |
| Eksisterande fritidsbustad | Ca. 1 246 daa |
| LSF (LNF - spreidde fritidsbustader) | Ca. 1 664 daa |
| Framtidig fritidsbustad (F3-3) | Ca. 9,4 daa |
| Næring | Ca. 65 daa |

| Leveldåsen | |
|---|---|
| **Arealføremål** | **Storleik** |
| Eksisterande fritidsbustad | Ca. 1 322 daa |
| LSF (LNF - spreidde fritidsbustader) | Ca. 2 709 daa |

HALLINGDAL

ÅL KOMMUNE

# Planstatus – regulerte område




**Bergsjø-Rødungen:**

- 76 fritidsbustader
- 4 reguleringsplanar, frå 2001 til 2021

**Vats:**

- 327 fritidsbustader
- 9 reguleringsplanar, frå 1998 - 2017

**Leveldåsen:**

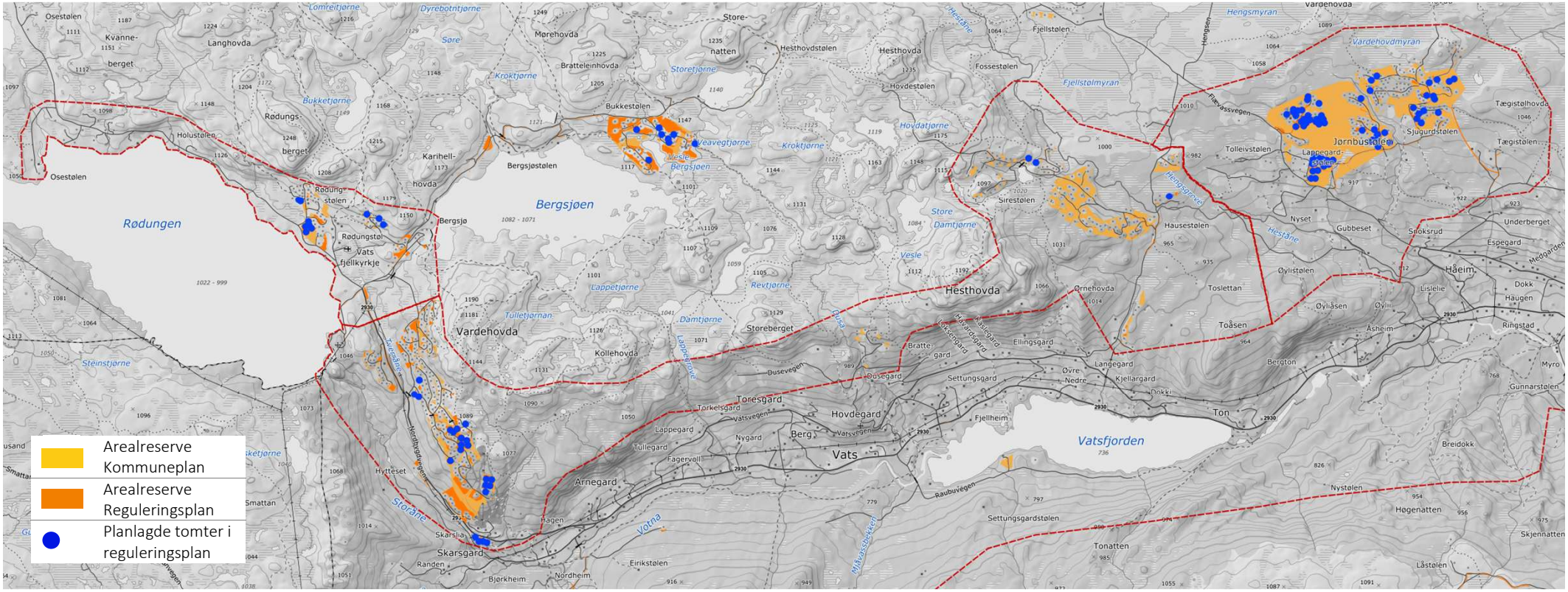
- 178 fritidsbustader
- 5 reguleringsplanar, frå 1982 - 2014

**I tillegg**: Disposisjonsplanar frå 60-70-talet innarbeidd i KPA som eksis. fritidsbustader

HALLINGDAL

ÅL KOMMUNE

# Areal- og tomtereserve




## Bergsjø-Rødungen:

- 10 ubebygde, regulerte tomter
- Arealreserve i KPA: 32 daa

## Vats:

- 25 ubebygde, regulerte tomter
- Arealreserve i KPA: 348 daa

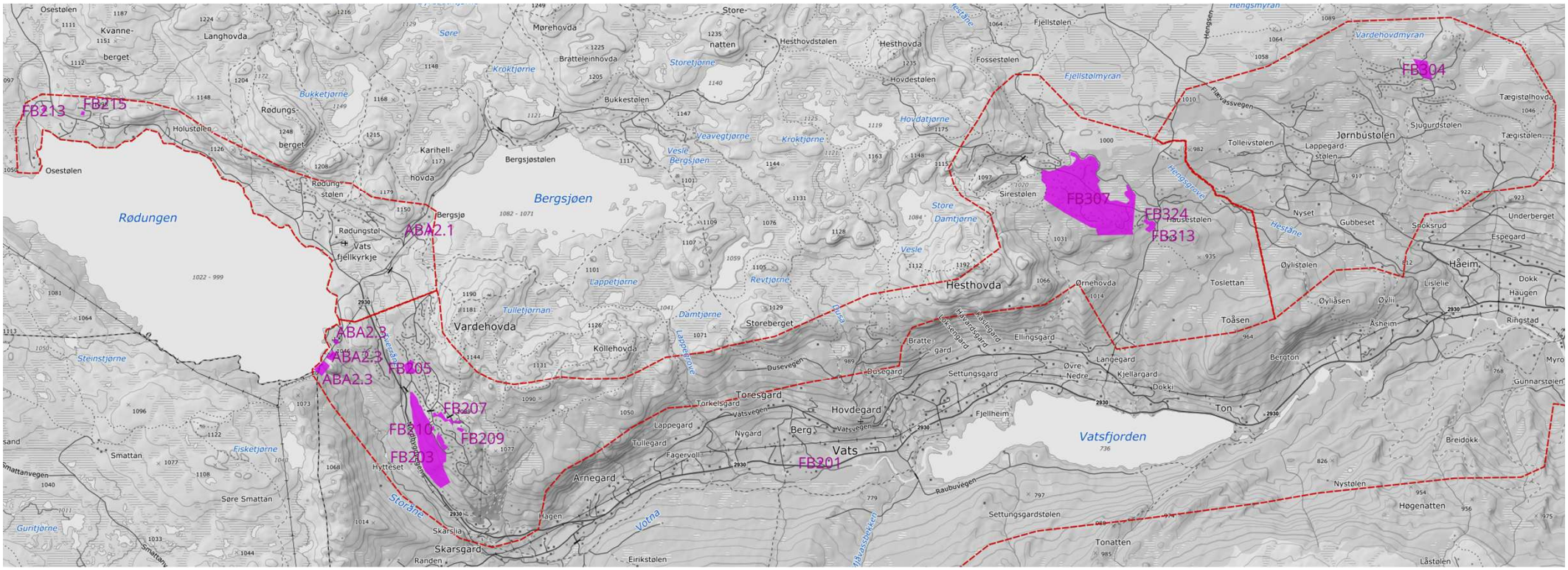
## Leveldåsen:

- 64 ubebygde, regulerte tomter.
- Arealreserve i KPA: 855 daa

HALLINGDAL

ÅL KOMMUNE

# Innspel vidare til KU




**Bergsjø-Rødungen:**

2 innspelsareal vidare til KU

**Vats:**

10 innspelsareal på til saman 632 daa vidare til KU

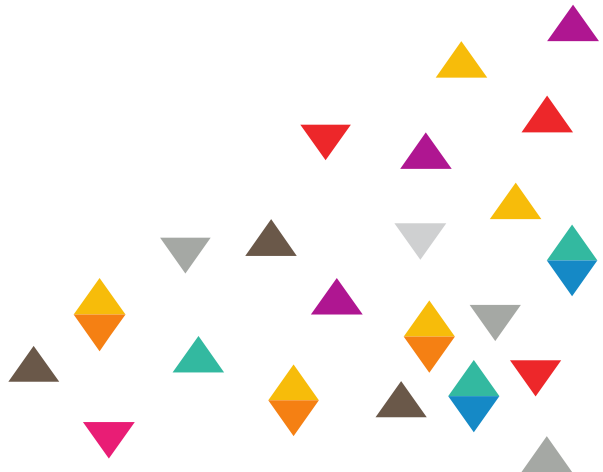
**Leveldåsen:**

1 innspelsareal på 18 daa vidare til KU

ÅL KOMMUNE

# Hovudfunn i områda

- Vatn og avløp
- Dyrkbar jord
- Gode beiteområde
- Viktige korridorar for vilt og beitedyr
- Villreinområde
- Verdifulle naturtypar
- Naturfarar
- Kryssingspunkt mellom skiløype og veg.



HALLINGDAL

ÅL KOMMUNE

# Hovudfunn i områda

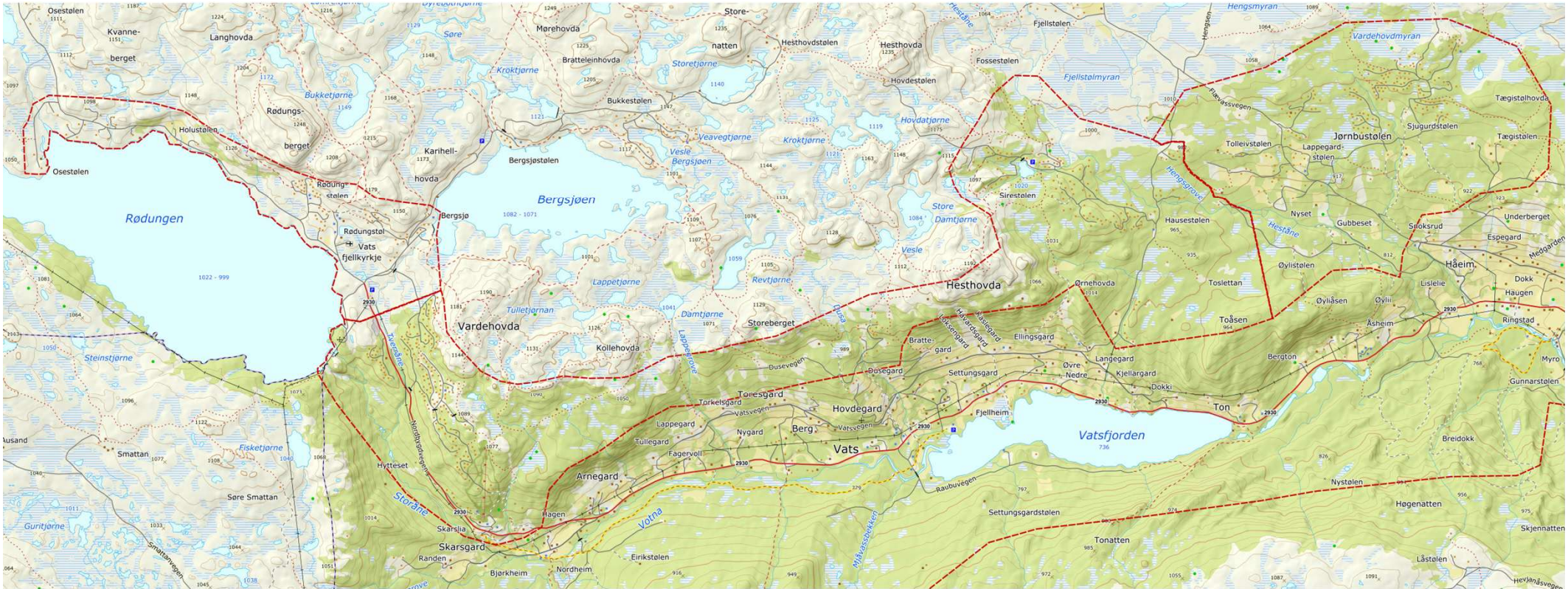
**Vatn og avløp**

- Framover må me tenkje fellesanlegg både på vassforsyning og på avløpsanlegg. Det er fleire fellesanlegg på drikkevatn allereie og nokre felles avløpsanlegg.
- Vatn og avløp må vere avklart før bygging kan starte.
- "Hovudplan for vatn og avløp" legg ikkje opp til at det skal bli kommunal avløpsleidning frå Sundre til Vats/Rødungstølen/Bergsøstølen. Det er i dag leidning frå Sundre til Leveldåsen.
- Ål kommune har eit reinseanlegg i Skarslia og eit ved Rødungen, som tek i mot avløp frå det meste av eksisterande bygg. Ingen av reinseanlegga kan ta i mot meir utbygging utan at nokon gir frå seg eller sel dei rettane dei har i reinseanlegga.
- Statsforvaltar har endra definisjonen på "tettstad", noko som gjer at Ål kommune ikkje har lagt så stor vekt på dette i vurderingane av innspela til kommuneplanen. Me veit ikkje om det kjem nye endringar av definisjonen, men me må vurdere om det er lurt å byggje att opne område som knytt saman to ulike byggeområde, då det kan føre til strangare utsleppskrav.

ÅL KOMMUNE

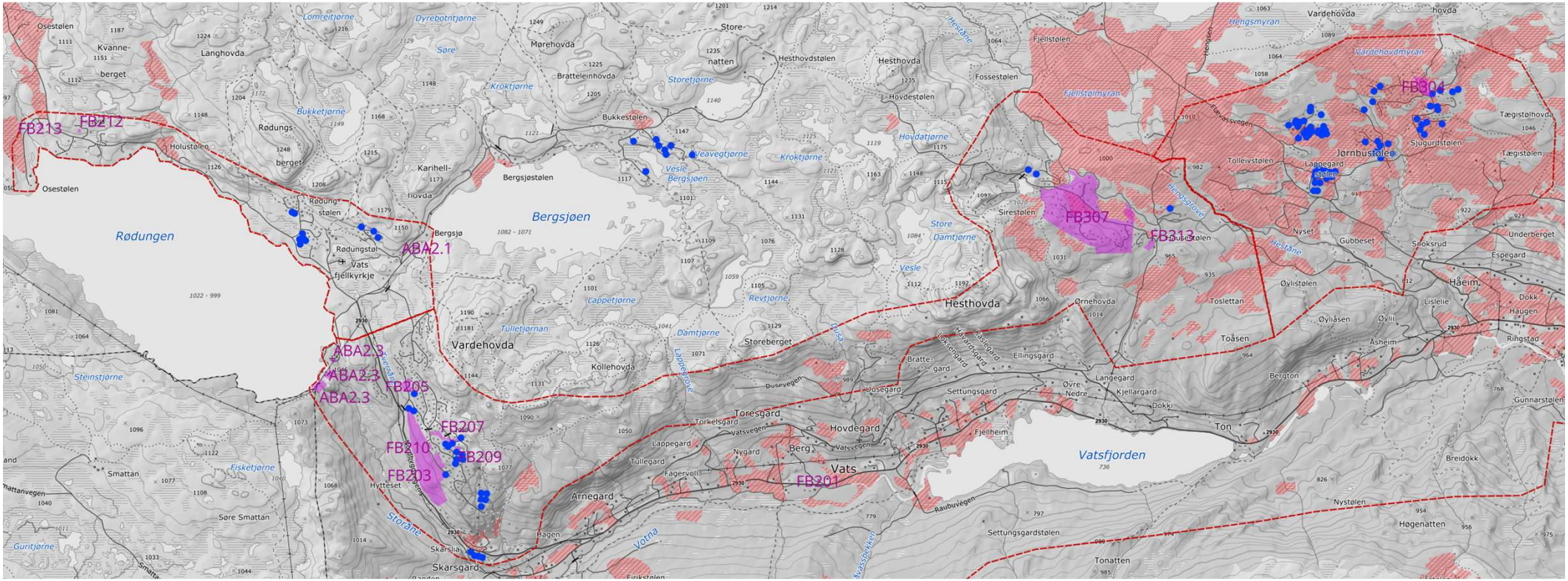
# Vatn og avløp

- Fellesanlegg – spreidd avløp
- Borebrønn for kvar hytte
- Lokale resipienter
- kommunal avløpsleidning
- Tettstad



ÅL KOMMUNE

# Dyrkbar jord

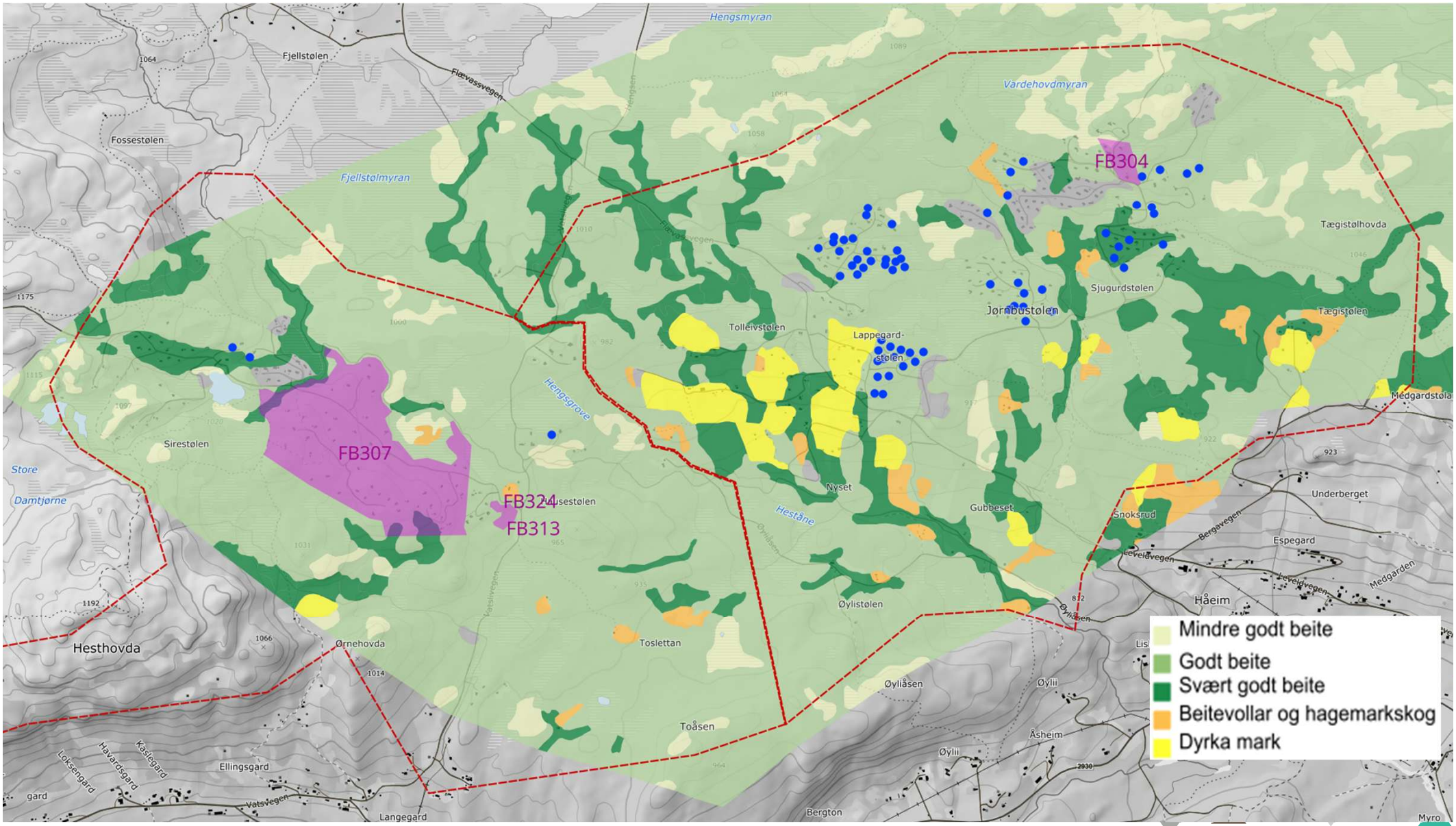



- Leveldåsen har relativt mykje dyrkbar jord som må vernast i tråd med nasjonal jordvernsstrategi.
- Både regulerte, ubebygde tomter samt innspel som rører ved dyrkbar jord.

HALLINGDAL

ÅL KOMMUNE

# Beitekvalitet og dyrka mark

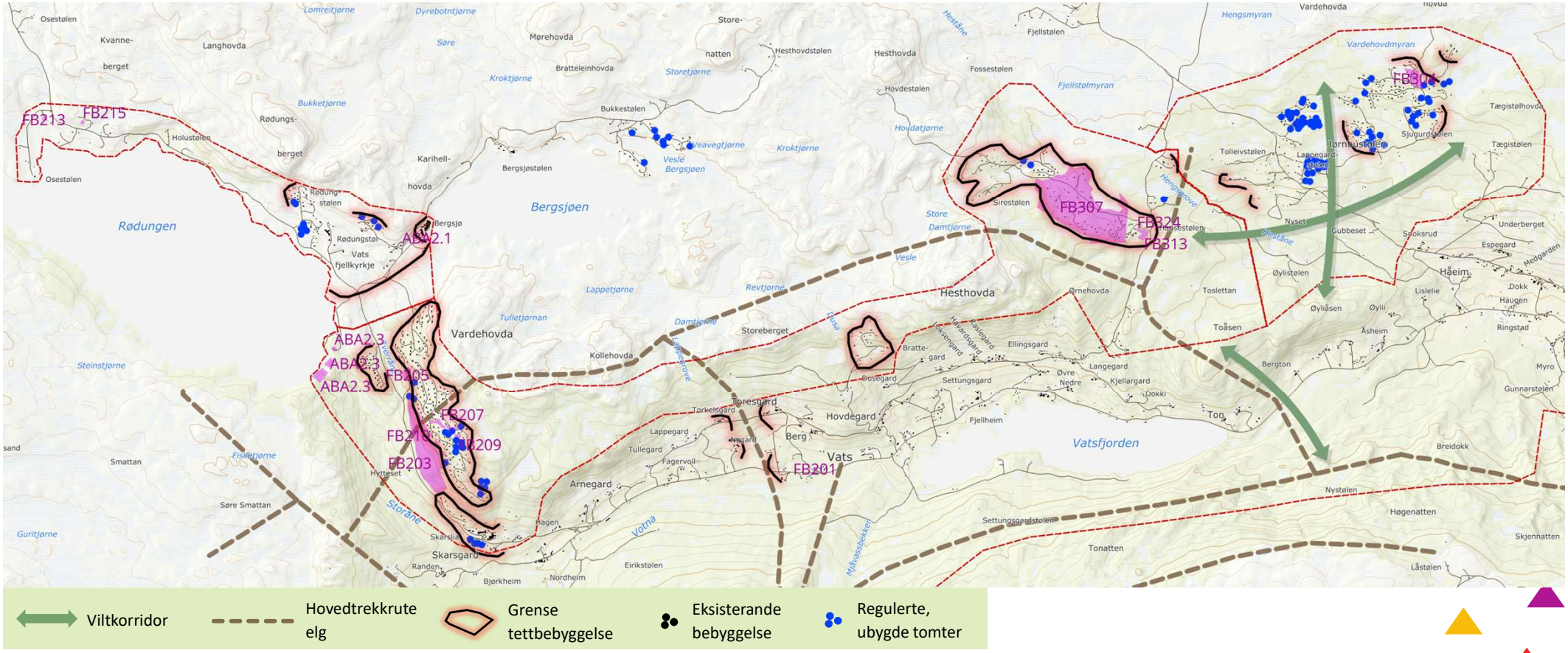



- Alle områda blir i større eller mindre grad brukt til beite
- Kartlegging av beitekvalitet frå NIBIO syner gode og til dels svært gode beiter

HALLINGDAL

ÅL KOMMUNE

# Viktige korridorar for vilt og beitedyr

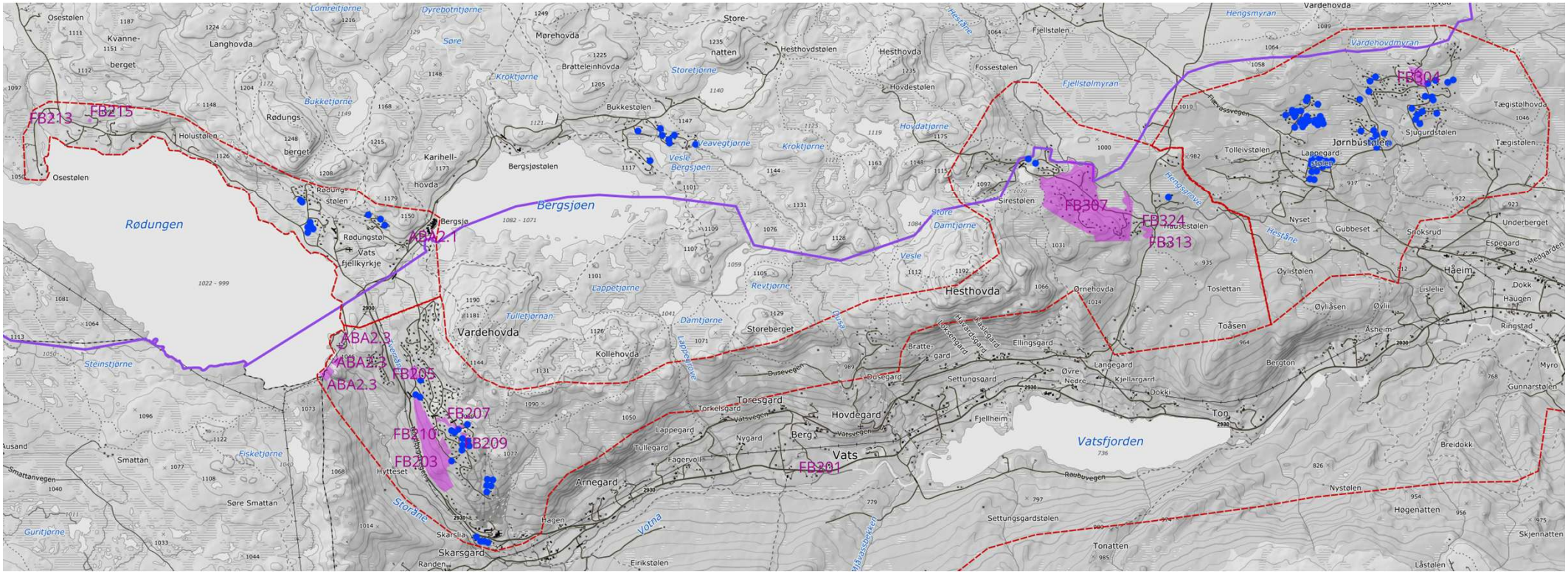



- Øyliåsen og Haugsnatten bør bevarast som lite belasta område
- Hovudtrekkruter ned Skarslia og over til Hol.

HALLINGDAL

ÅL KOMMUNE

# Villrein



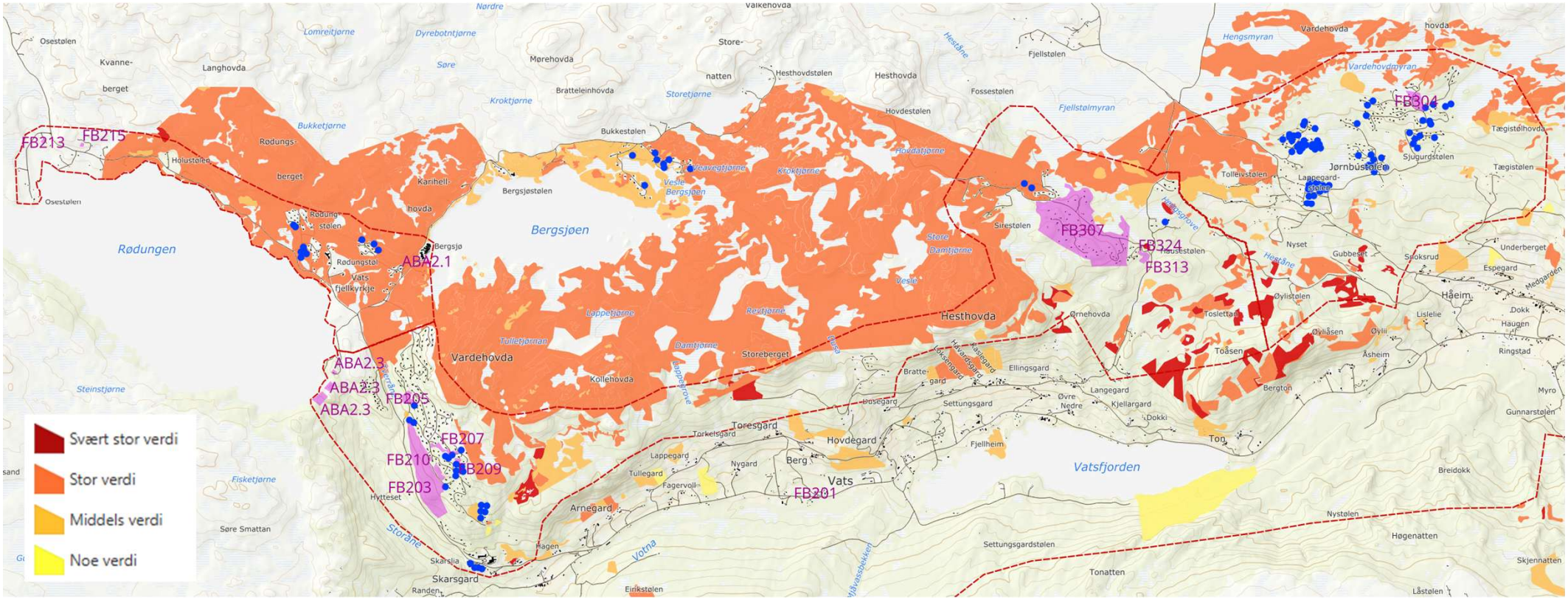

Villreinområde nord for lilla linje

- Regionalplan for Nordfjella og Raudafjell 2014-2025 (erstatta KDP for villrein i Nordfjella)

HALLINGDAL

ÅL KOMMUNE

# Verdifulle naturtypar

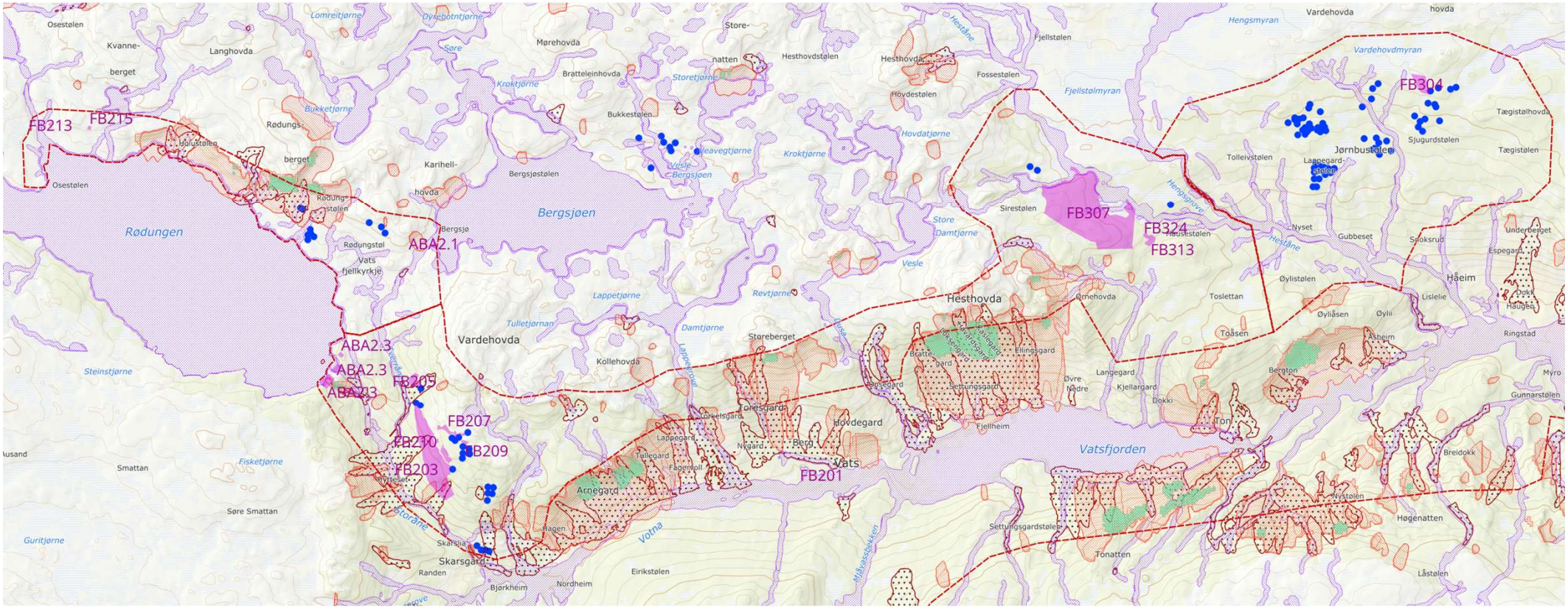



- Rikt og variert naturmangfald
- I hovudsak motstridande omsyn med utbygging ved Bergsjø-Rødungen

HALLINGDAL

ÅL KOMMUNE

# Naturfarar



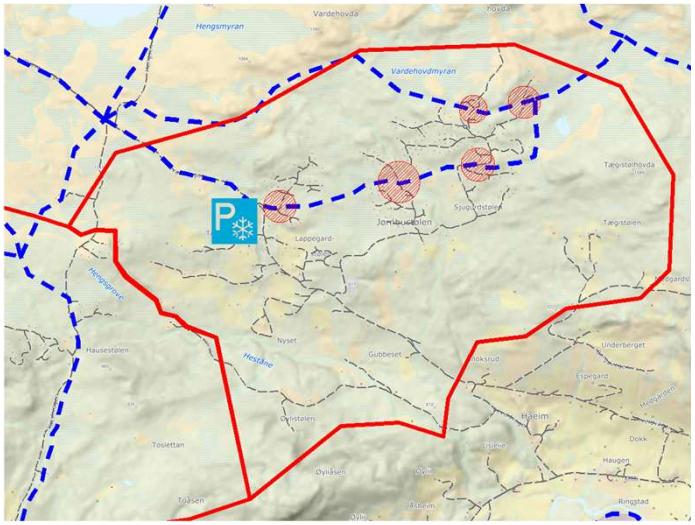

- Oppdaterte aktsemdsoner frå NVE hausten 2025.
- Jord- og flaumskred i Skarslia, samt ved Rødungen.

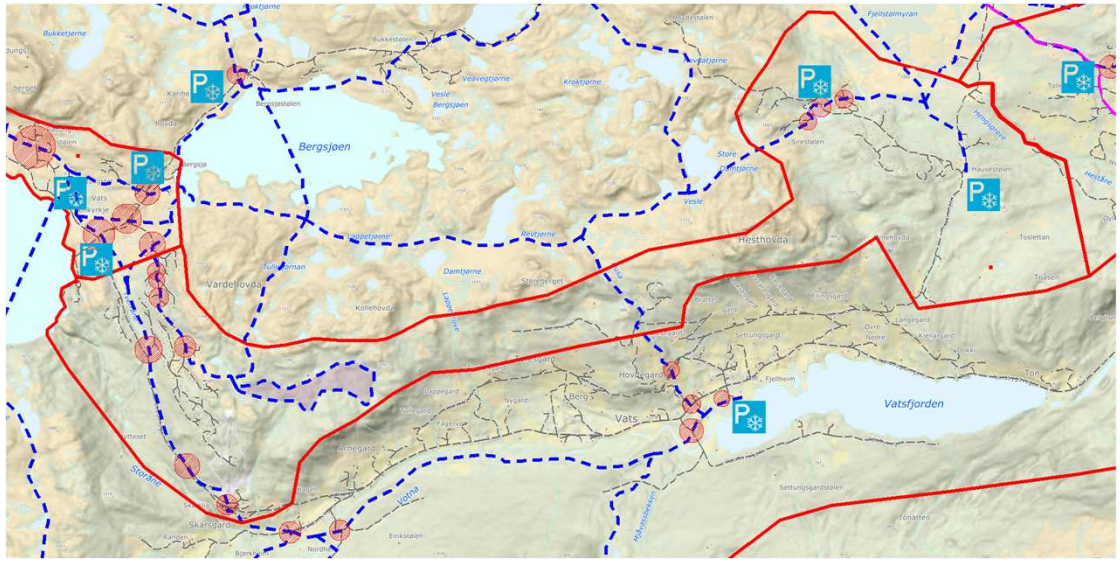
HALLINGDAL

ÅL KOMMUNE

# Kryssingspunkt mellom skiløypar og veg




- Kryssingspunkt ved startpunkt og parkering.
- Ikkje langt til samanhengande løypenett i fjellet.
- Unngå fleire kryssingspnkt, jf overordna arealføringar.

HALLINGDAL

ÅL KOMMUNE

# Områda sine toleevner

**Analyseområde 6: Leveldåsen**

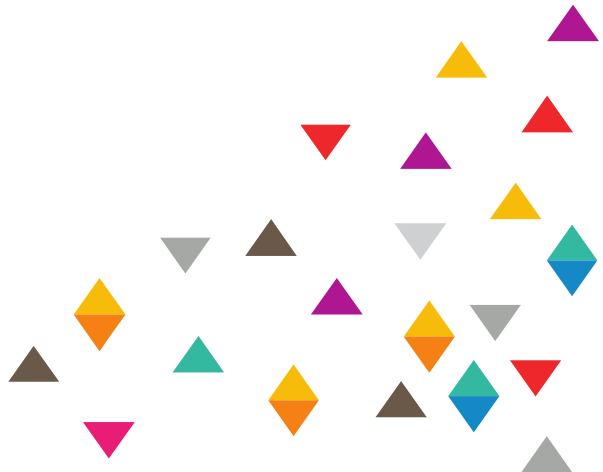
- Infrastruktur i Leveldåsen i stor grad på plass.
- Likevel kjem utbygging i konflikt med naturverdiar, jordressursar og landbruksinteresser, og ei evt. vidare utbygging må tilpassast desse omsyna.

**Analyseområde 7: Vats**

- Skarslia er satsingsområde.
- Mange innspel i eit areal som allereie er godt utbygde.
- Viktige omsyn er aktsemdsoner, skiløyper, naturverdiar og hovudtrekkrute for elg.
- Utbygging ikkje mogleg før kapasitet på reinseanlegget er utvida eller kjøpt av dem som har reservert plass.

**Analyseområde 8: Bergsø-Rødungen**

- Utbygging i villreinområde vil med høgst sannsyn føre til auka konflikt mellom omsyn til villrein og ferdsel
- Boreal hei er ein sårbar naturtype som skal ivaretakast.
- Desse omsyna talar for at vidare utbygging av området ikkje kan tilrådast.



ÅL KOMMUNE

# Kjelder

**Kartdata er i hovudsak henta frå GeoNorge og kommunens plandatabasar.**

- Felles kartdatabase (FKB) og Matrikkelen – *Benytta i alle tema*
  - AR5 (Arealressurskart) og DMK (Digitalt markslagskart)
- Kartdatasett:
  - «Naturtyper, naturmangfold» frå Miljødirektoratet – *Tema: Naturtypar og naturmangfald*
  - «Inngrepsfri natur i Norge» frå Miljødirektoratet – *Tema: Inngrepsfrie naturområde*
  - «Vegetasjon» frå NIBIO – *Tema: Beitebruk og beiteareal*
  - «Karbonrike areal» frå NIBIO – *Tema: Karbonrike areal*
  - «Aktsomhetskart» (2025) frå NVE – *Tema: Naturfarar*
  - «Dyrkbar jord» (2025) frå NIBIO – *Tema: Dyrka og dyrkbar jord*
- Føie AS v/ planavdelinga – *Tema: Straum*
- Vann-nett.no – *Tema: Vassmiljø*
- Regionalplan for Nordfjella og Raudafjell (2014-2025) (erstatta KDP for villrein i Nordfjella) – *Tema: Leveområde villrein*
- Rapport: «Slokkevann i områder uten kommunalt vannledningsnett» (18.03.2024) – *Tema: Innsatstid utrykkingskøyretøy*
- Hallingdal renovasjon: Finn ut hvor du leverer avfall – Sortere – *Tema: Tilknytt renovasjonspunkt*

HALLINGDAL

- "Sangefjell-områdets historie" av Einar A. Eriksen – *Tema: Historikk*

ÅL KOMMUNE

# "Work shop"

- Sidan administrasjonen ynskjer innspel på dei blå punkta i malen, set me av tid til ein work shop.

- Merk/teikn inn i kartet og/eller skriv opp kva du er opptatt av og meiner er viktig å ha med innanfor det/dei aktuelle områda.

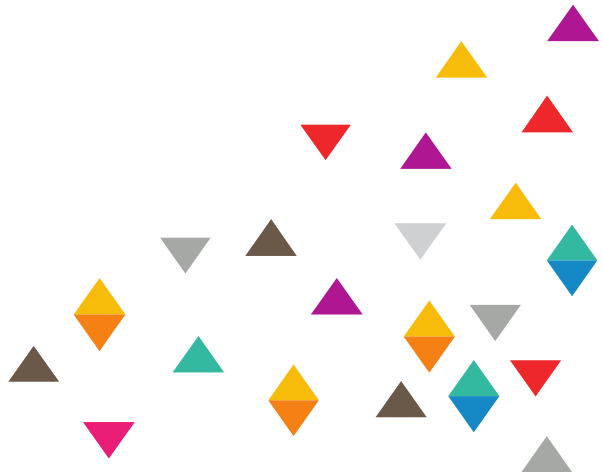
- Til sist tek me ein innspelsrunde og plenumsprat.

- Siste frist for innspel til områdeanalysane:

  **13. mars 2026**

- Send til postmottak@aal.kommune.no

  og merk gjerne innspelet med områdenamn



HALLINGDAL

ÅL KOMMUNE

# Mal

- Merk/teikn inn i kartet og/eller skriv opp kva du er opptatt av og meiner er viktig å ha med innanfor det/dei aktuelle områda.
- Dei blå punkta frå malen:
  - Punkt 1: Kjenneteikn ved området
    - Landskap, særpreg, historikk og dagens bruk
    - Attraksjon/ aktivitetar
  - Punkt 3: Infrastruktur og vatn og avløp
    - Eiget eller felles avløpsløysing og/eller vassverk
  - Punkt 3: Infratruktur og skiløyper og stigar
    - Eksisterande løypenett
    - Umerka stigar
    - Kryssingspunkt mellom skiløype og veg
    - Behov for omleggingar / sambindingsløyper?
  - Punkt 5 Naturverdiar, klima og miljø
    - Viktige grøne korridorar for vilt og beitedyr