ÅL KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel for fritidsbustader Ål 2022-2035



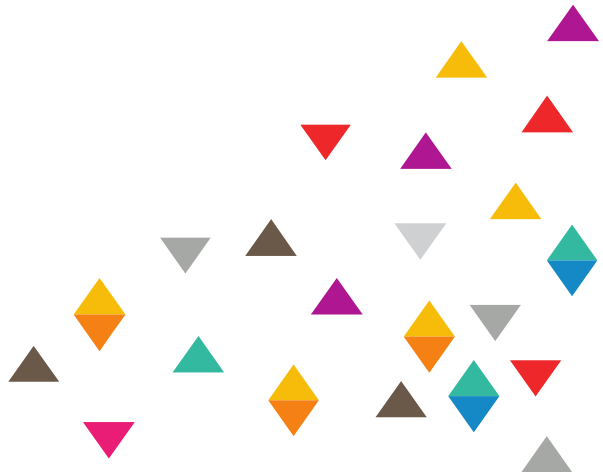
HALLINGDAL

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



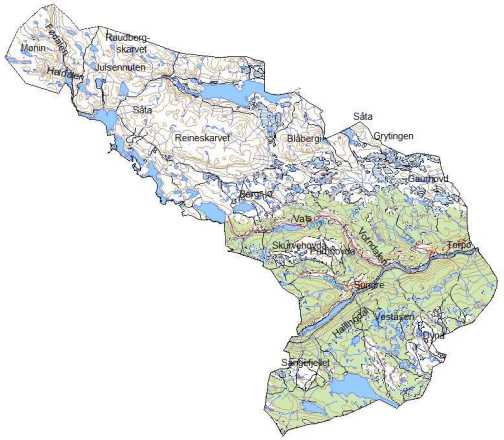
HALLINGDAL

Forkortingar...

- KPU → Kommuneplanutvalet
- KPA → Kommuneplanens arealdel
- KDP → Kommunedelplan
- 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

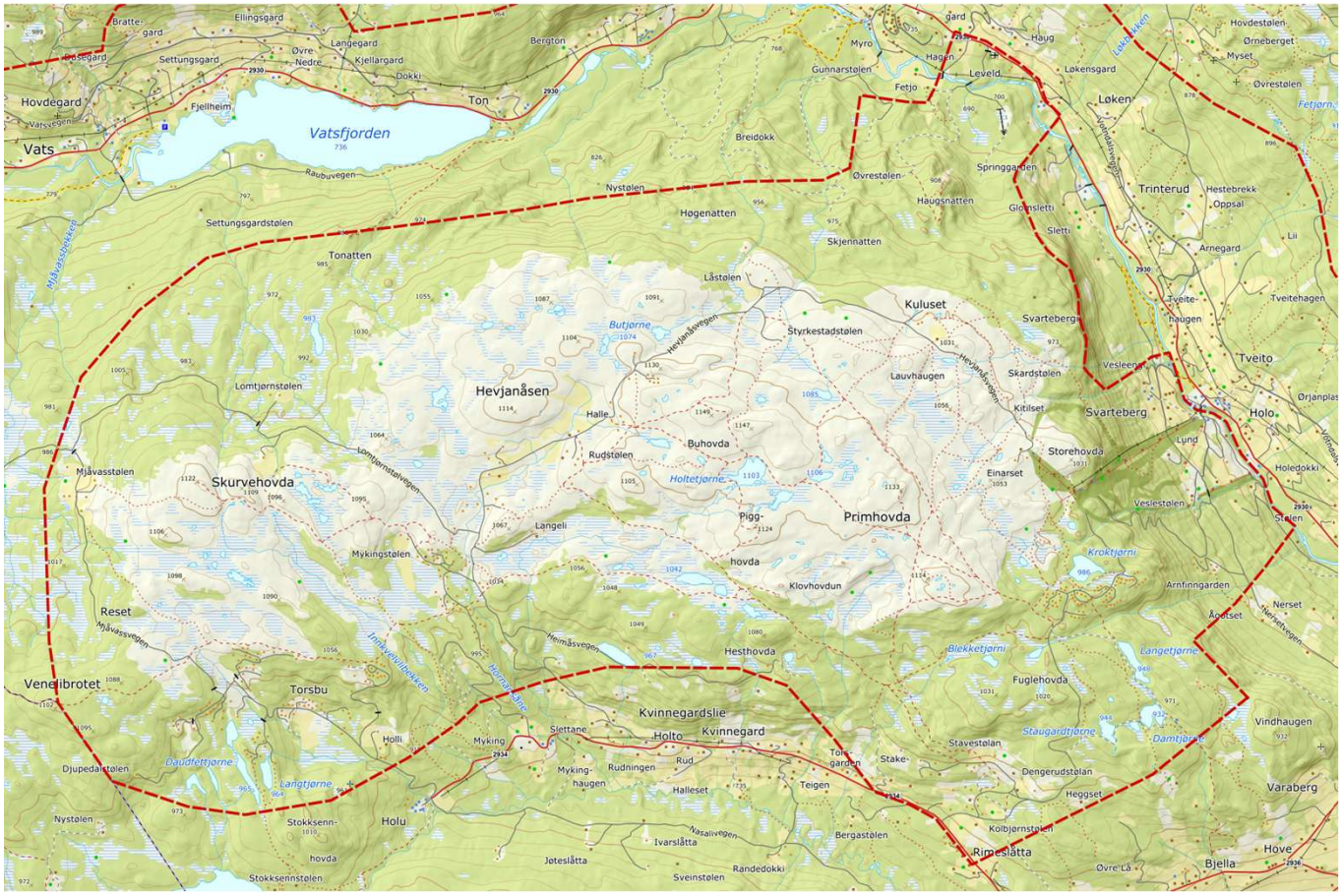
- Endeleg mal november 2025.docx
- Det har vore eit bevisst val å benytte mest mogleg kartlag, gir "nøytral" kunnskap, og bruke kjelder som er etterprøvbare.
- Malen vart derfor utarbeidd med nokre blå- og mest svarte punkt.

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

ÅL KOMMUNE

Analyseområde 1:
Øvre-Ål, Primhovda, Torsbu og Ål skisenter

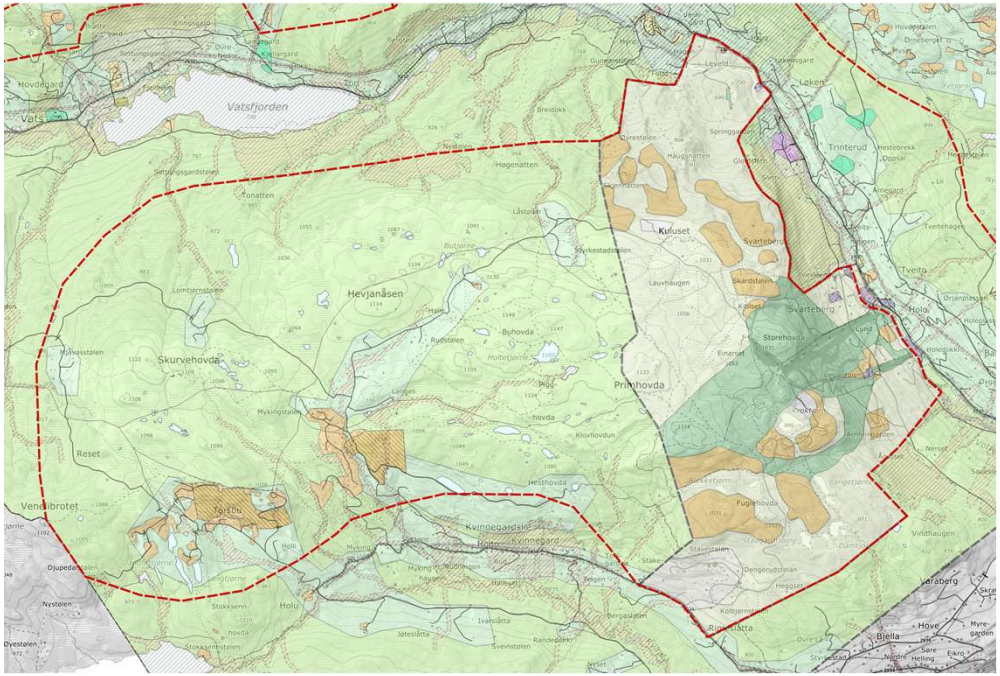


- Avgrensing basert på eksisterande planar, arealføremål i KPA, og innspel frå grovsiling
- Ikkje ei absolutt grense. Mest eit praktisk verktøy for å hente statistikk i kartprogram.

HALLINGDAL

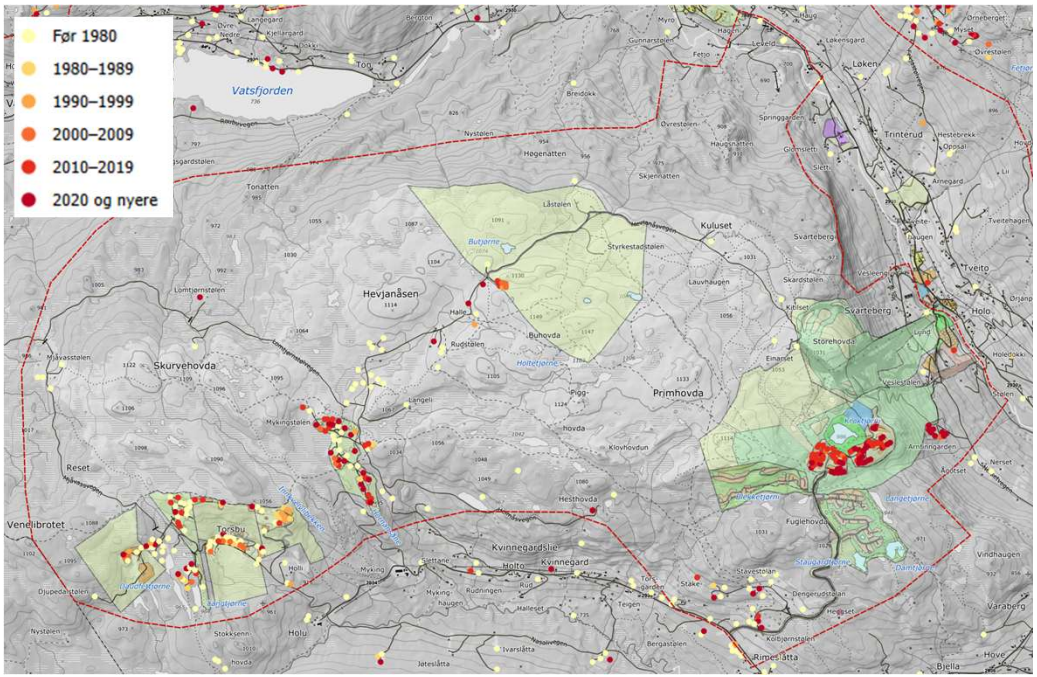
ÅL KOMMUNE

Planstatus for området



Kommuneplanens arealdel (2010) og kommunedelplan for Primhovda (2005-2017)

- Gjeldande KPA har totalt 614 daa avsett til framtidige fritidsbustader og 762 daa til eksisterande fritidsbustader
- KDP har 2549 daa avsett til framtidige fritidsbustader.
- KDP skal innarbeidast i ny KPA.



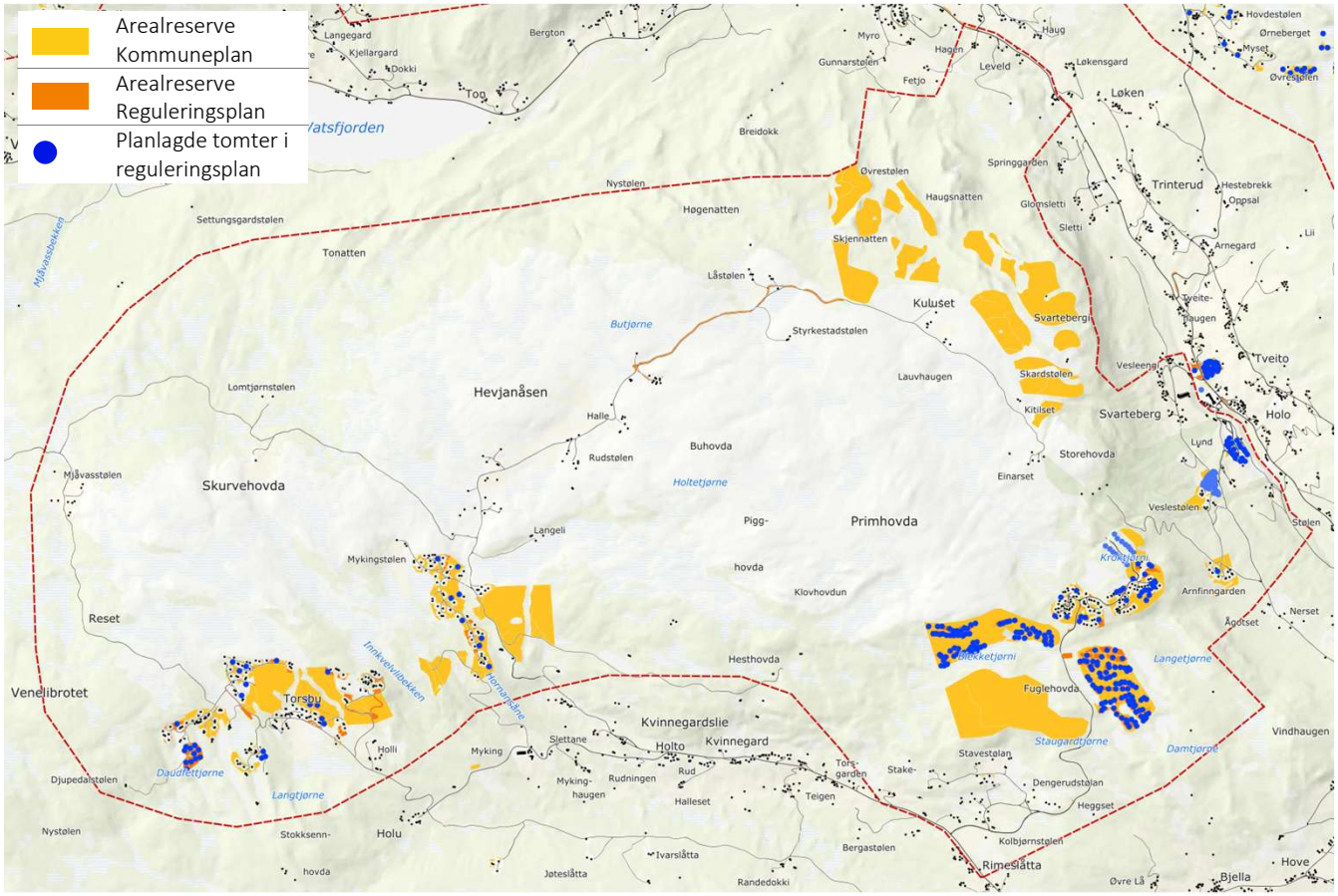
Reguleringsplanar og fritidsbustader kategorisert etter byggeår

- 15 reguleringsplanar. Nyaste regulerte områda er Primhovda sør.
- 331 fritidsbustader
- Torsbu og Mykingstølen i stor grad bygde ut med gamle disposisjonsplanar.
- Men også nyare hytter i regulerte område.

HALLINGDAL

ÅL KOMMUNE

Areal- og tomtereserve



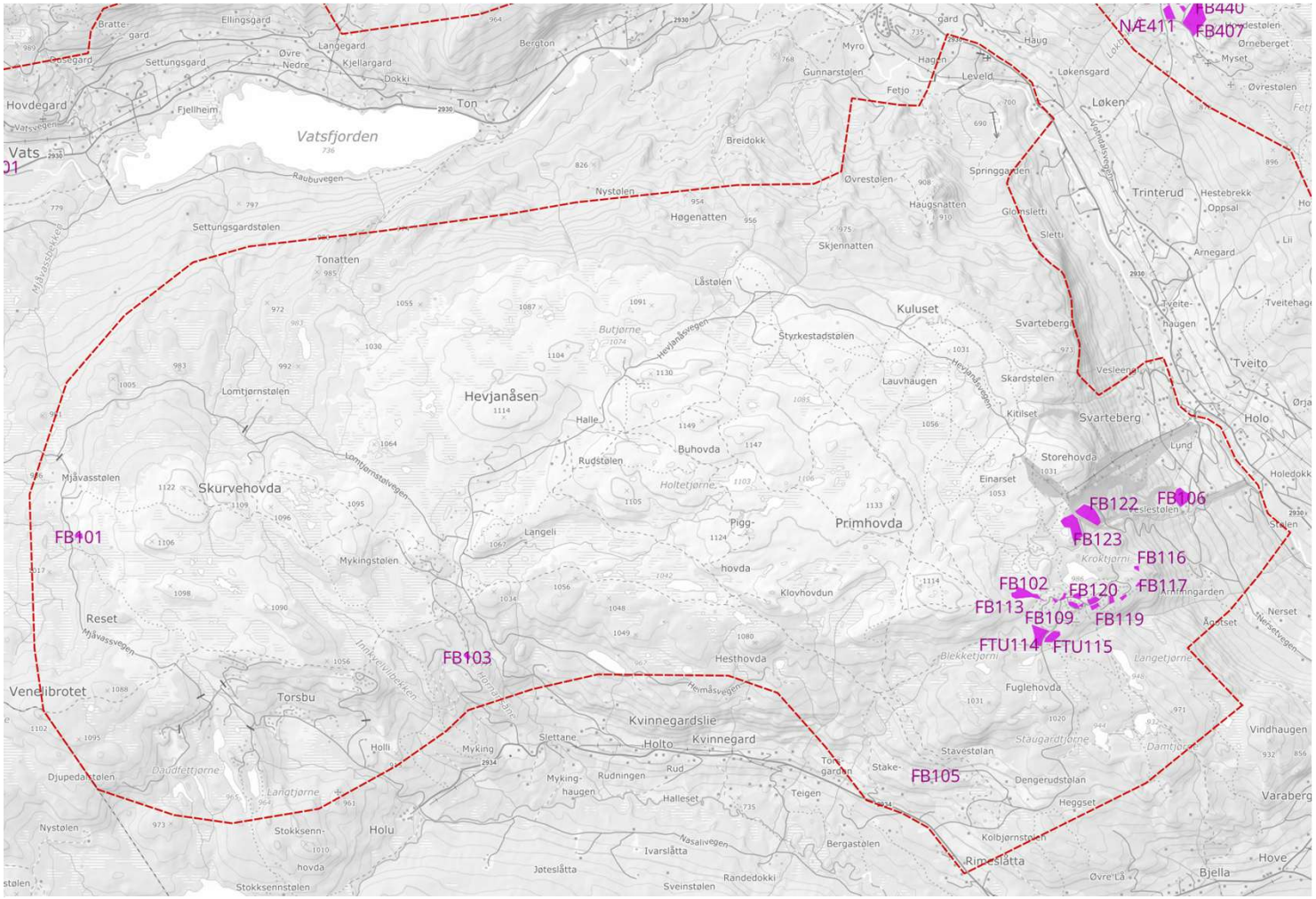
Arealreserve i kommuneplan, Kommunedelplan for Primhovda, og reguleringsplanar, samt tomtereserve i gjeldande reguleringsplanar.

- 295 ubebygde tomter i reguleringsplan (i blått).
- Arealreserve I KPA+KDP er på ca. 2582 daa (i oransje). Tomtereserve er vanskeleg å berekne.
- Forutsett 2 daa per tomt kan det bli over 1200 tomter + dei 295 tomtene i reguleringsplan

HALLINGDAL

ÅL KOMMUNE

Innspel vidare til KU



Dei 18 innspela som vart røysta vidare til konsekvensutgreiing frå grovsiling.

- 18 innspelsområde på ca. 121 daa vidare til KU.

HALLINGDAL

Hovudfunn

- Trafikale utfordringar, kryss skuletoppen og stigningane oppover Øvre Ålsvegen.
- VA
- Fleire hovudtrekkruter og viktige korridorar for vilt og beitedyr.



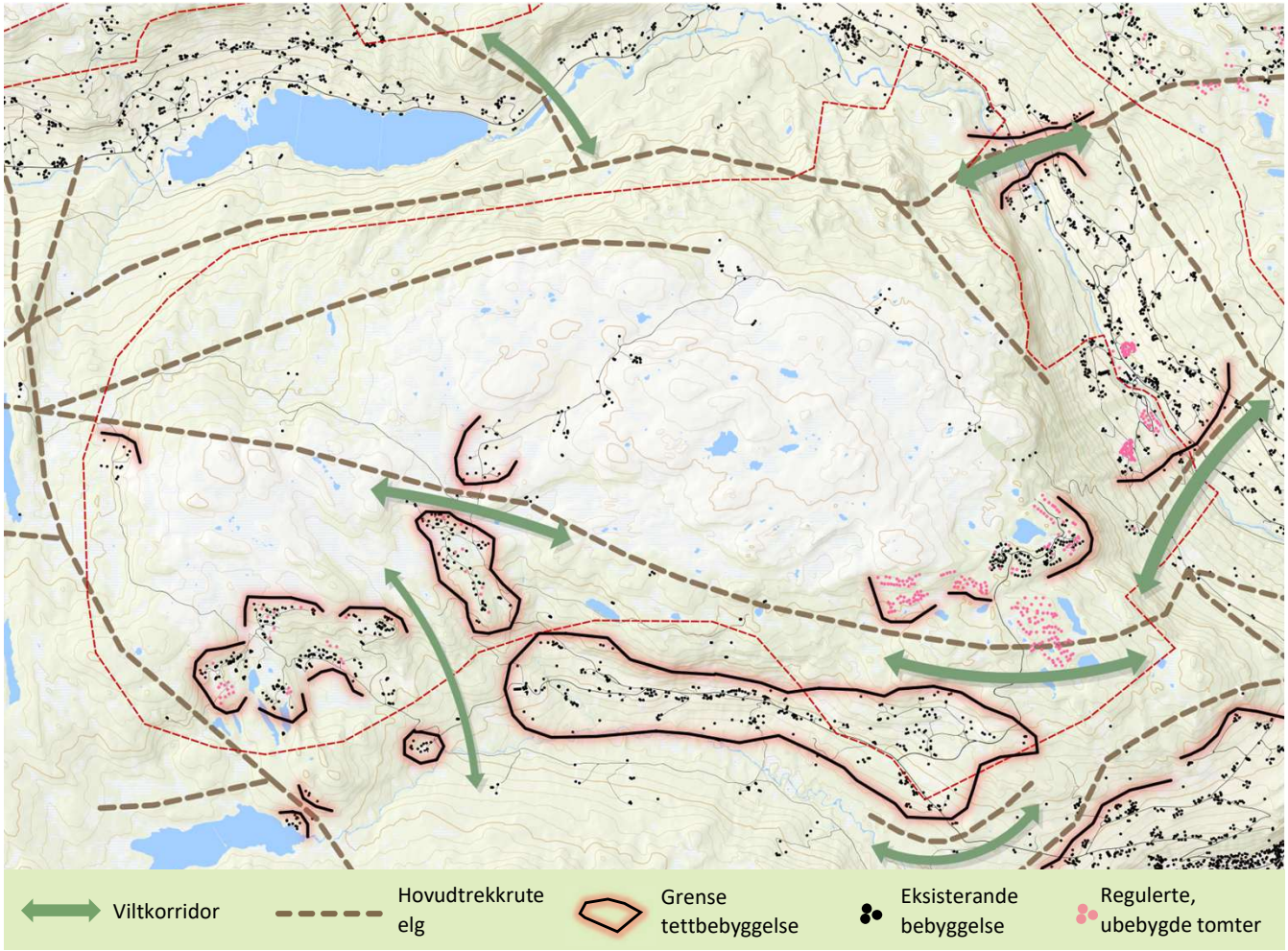
Hovudfunn

Vatn og avløp

- Framover må me tenkje fellesanlegg både på vassforsyning og på avløpsanlegg. Det er få fellesanlegg på drikkevatn og avløpsanlegg.
- Vatn og avløp må vere avklart før bygging kan starte.
- Avløpet frå Primhovda går i dag til Sundre RA. Vidare utbygging i dette området må kople seg til eksisterande leidning. Resten av området har meir spreidd anlegg for vatn og avløp.
- 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 kommune-planen. Me veit ikkje om det kjem nye endringar av definisjonen, men me må vurdere om det er lurt å bygge att opne område som knytt saman to ulike byggeområde, då det kan føre til strengare utsleppskrav.

ÅL KOMMUNE

Viktige grøne korridorar for vilt og beitedyr



Registrerte elgtråkk og viktige viltkorridorar i området Øvre Ål, Torsbu, Primhovda sør og Ål skisenter.

- Svært viktige område for viltet på åsane
- Hovudtrekkrute går gjennom regulerte, planlagde tomter, samt område avsett til framtidig fritidsbustad i KDP.

Området totale toleevne

- Områda avsett til framtidig fritidsbustad I KDP og KPA, samt dei 295 regulerte, ubygde tomtene, utfordrar områdets toleevne, sett opp mot kapasitet på reinseanlegg, trafikkavvikling og naturomsyn.
- Mange av desse områda er heller ikkje lenger i tråd med dei overordna arealføringane for kommunen.
- Samla innspelsareal på 121 daa som no skal vurderast i KU er av eit avgrensa omfang, men på toppen av store arealreservar er det behov for ein planrevisjon.

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*
- Kommunedelplan for villrein i Nordfjella (1997/1998) – *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*
- "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.

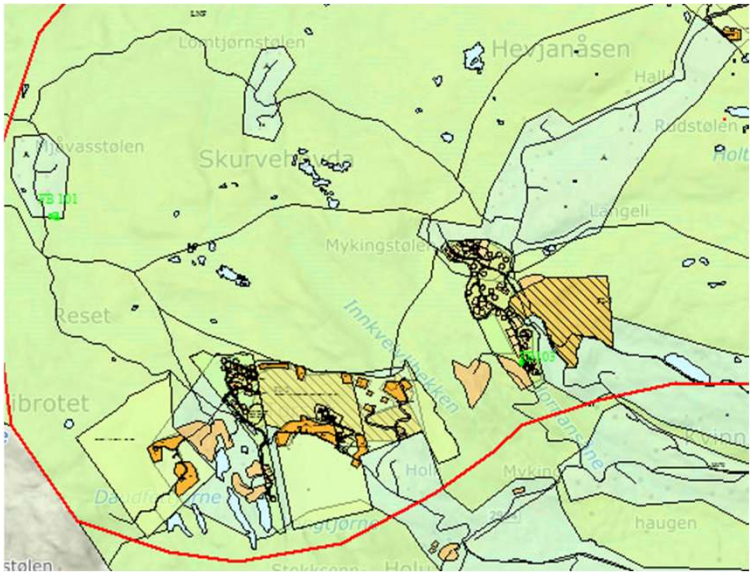
- Til sist tek me ein innspelsrunde og plenumsprat.

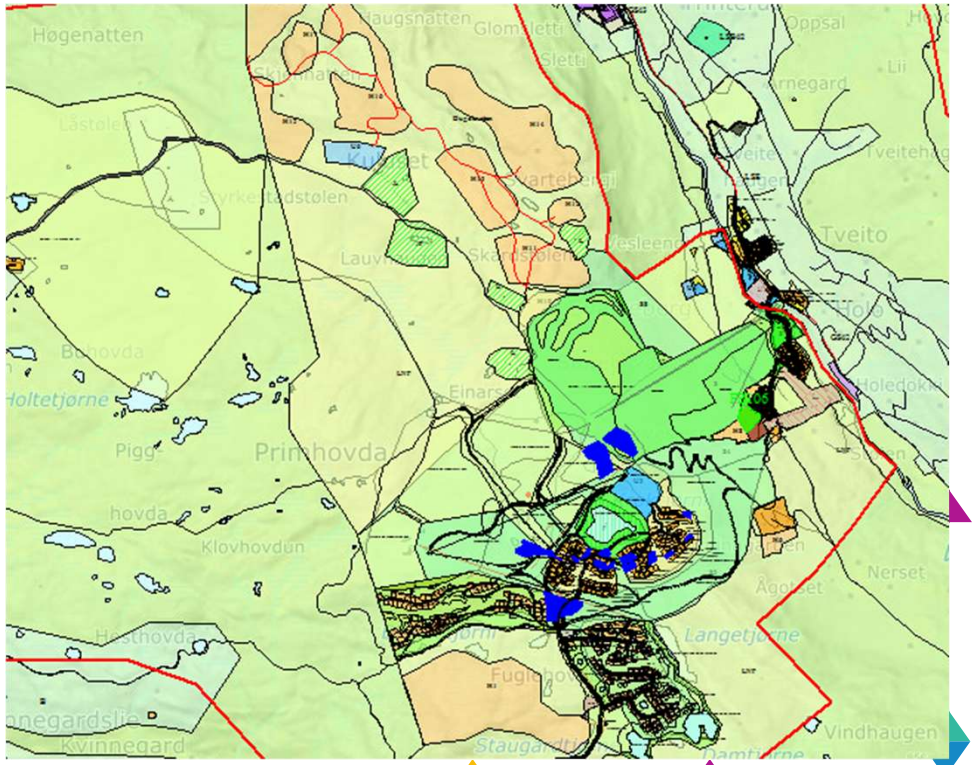
- Siste frist for innspel til områdeanalysane:

  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