ÅL KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel for fritidsbustader Ål 2022-2035



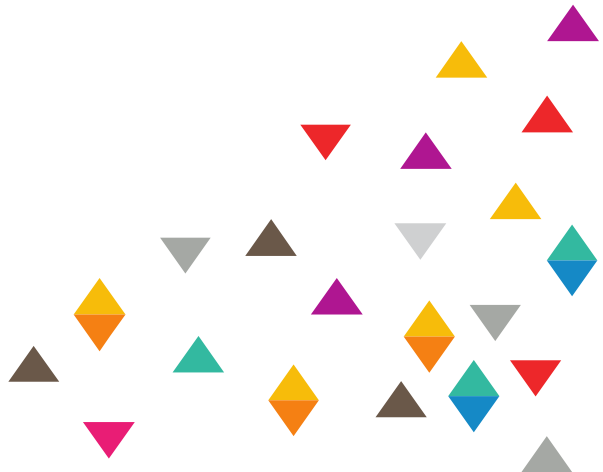
HALLINGDAL

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



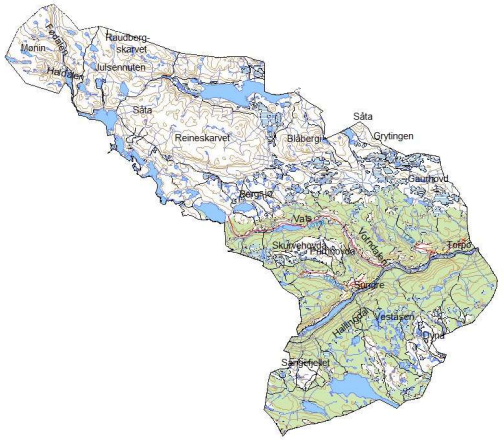
HALLINGDAL

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
  - Store areal for næring i Kleivi har ført til rekkjefølgjekrav om nytt kryss



- 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 vedteke 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)

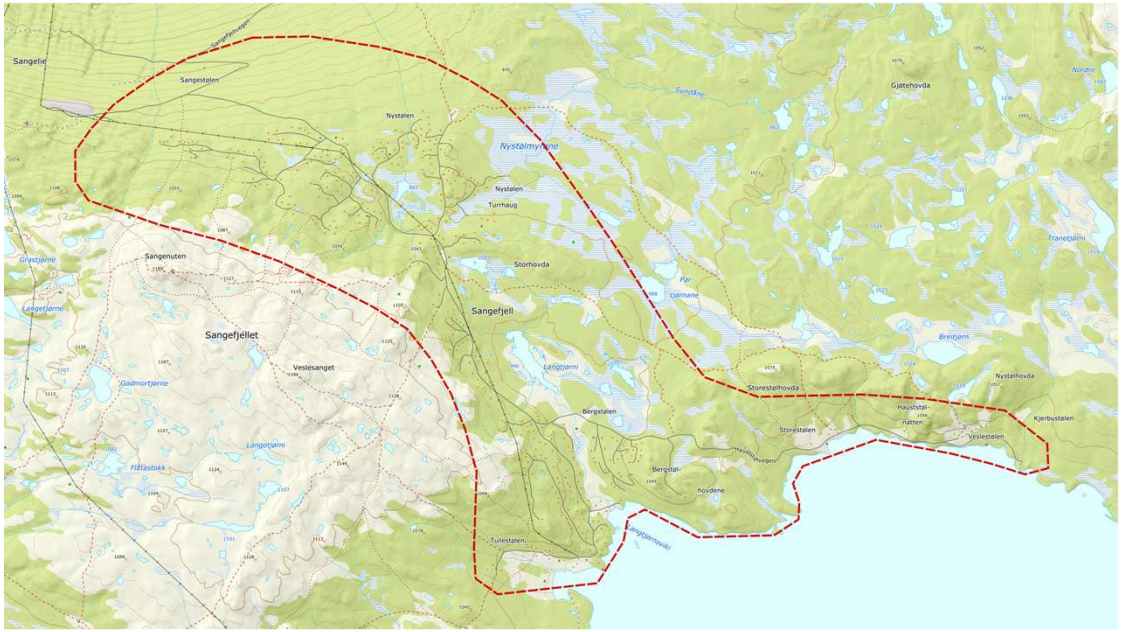
7. Naturressursar
- Beitebruk og beiteareal
- Jord- og skogressursar
- Dyrka- og dyrkbar jord
-

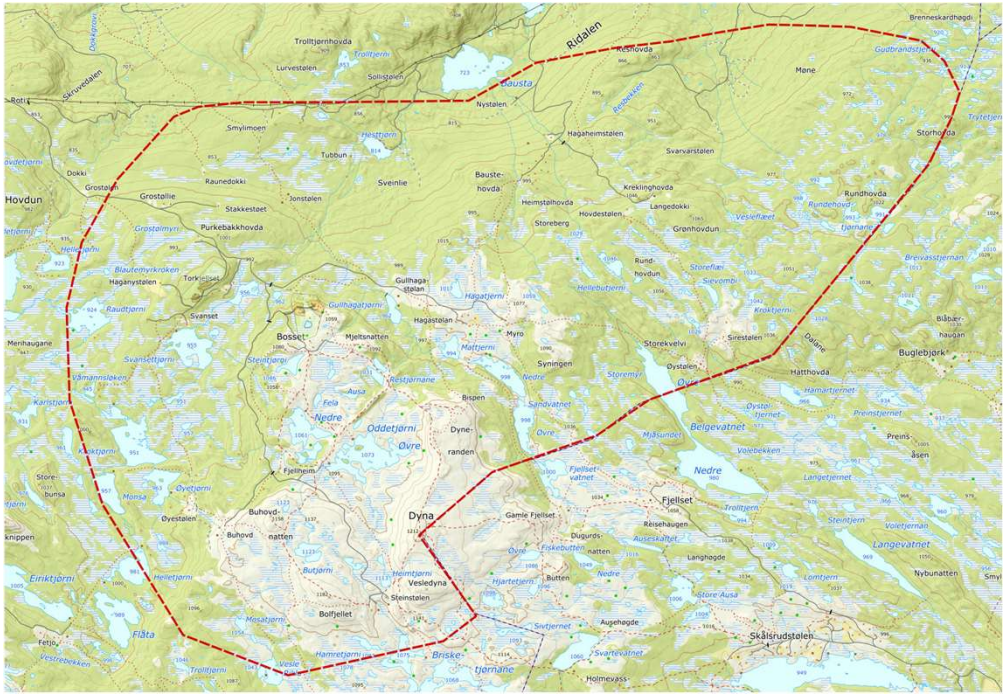
8. Samla vurdering
- Områdets utfordringar, behov og moglegheiter
- **Områdets totale tåleevne**

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

ÅL KOMMUNE

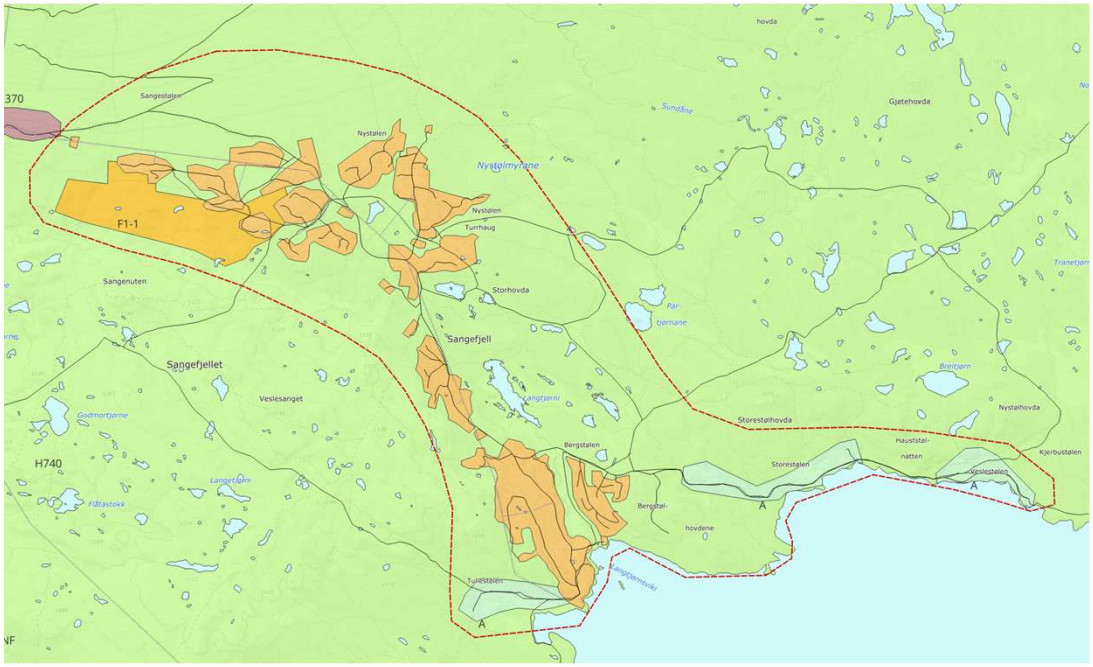
Analyseområde 2 og 3: Sangefjell og Veståsen

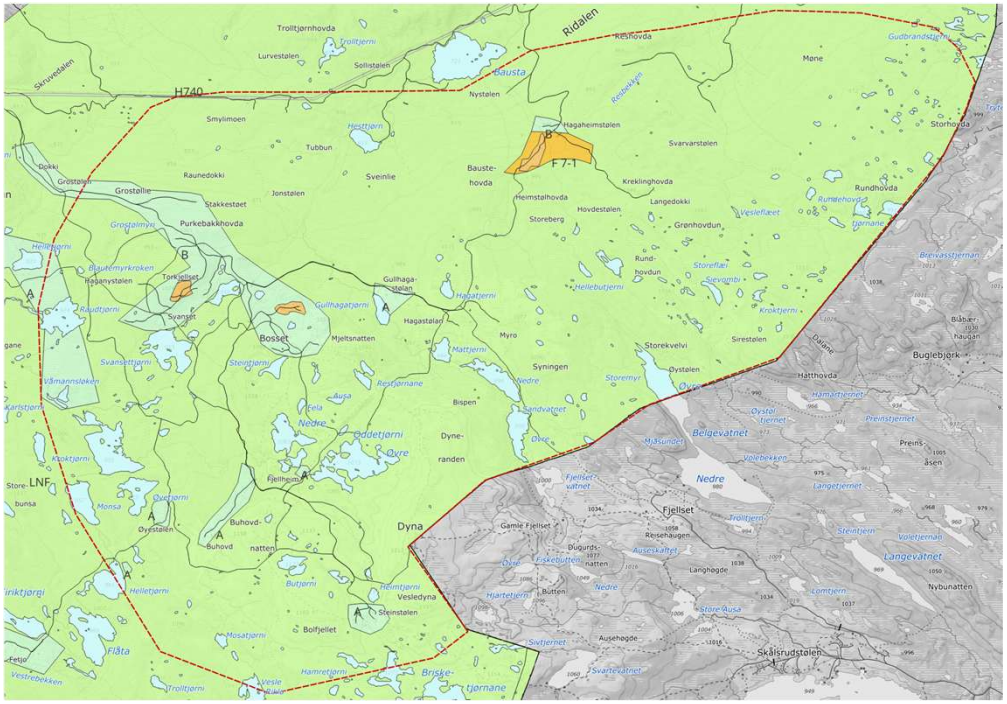



Ridalen
Hovdun
Bossen
Dyna
Nedre
Øvre
Oddetjørni
Belgevatnet
Fjellset
Gamle Fjellset
Vesledyna
Steinstølen
Bolfjellet
Skålsrudstølen
Buglebjørk
Hatthovda
Storekvelvi
Grønhovdun
Hovdestølen
Heimstølhovda
Hagaheimstølen
Svarvarstølen
Kreklinghovda
Rundhovda
Storeberg
Purkebakkhovda
Stakkestøet
Grøstølen
Grøstøllie
Jonstølen
Sveinlie
Bauste-hovda
Nystølen
Tubbun
Smylimoen
Trolltjørnhovda
Lurvestølen
Sollistølen
Reshovda
Mone
Storhovda
Gudbrandstjørn
Brenneskardhøgdi
Trytetjern
Brevasstjørnan
Preinstjernet
Preins-åsen
Langetjernet
Voietjernan
Langevatnet
Nybunatten
Skjæret
Holmevass
Svartevatnet
Ausehøgde
Briske-tjørnane
Fløta
Fetjø
Vestrebekken
Trolltjørni
Hamretjørni
Mesåtjørni
Heimtjørni
Hjartetjørni
Butjørni
Butten
Ausesætret
Fiskebutten
Dugurds-natten
Reisehaugen
Langhøgde
Store Ausa
Svtjernet
Eriktjørni
Heietjørni
Fjellnipen
Øvestølen
Buhovd-natten
Buhovd
Store-bunsa
Monsa
Fela
Ausa
Bispen
Dyne-randen
Myro
Mattjørni
Syningen
Sandvatnet
Restjørnane
Steintjørni
Svanstjørni
Svanset
Gullhaga-stølan
Hagastølan
Mjeltsnatten
Raudtjørni
Tork
Blåtjørnyrkroken
Haganystølen
Grøstjørnyrn
Hellertjørni
Grøstjørne
Langetjørne
Godmortjørne
Flåtastokk
Langetjørni
Sangetjørnevatn
Sangetjørnevegen
Nystølmyrane
Tranetjørni
Breitjørn
Par-tjørnane
Langtjørni
Nordre Sundtjørne
Sundtjørne
Skrurudstølen
Rotli
Dokki
Raunedokki
Jonstølen
Heiatjørni
Gullhagatjørni
Merihaugane
Vårmannsåsen
Karistjørn
Øvestølen
Knippen
Enriktjørni
Fetjø
Vestrebekken
Trolltjørni
Hamretjørni
Briske-tjørnane
Holmevass
Svartevatnet
Ausehøgde
Skålsrudstølen
Svtjernet
Fløta
Mesåtjørni
Heietjørni
Hjartetjørni
Butjørni
Butten
Fiskebutten
Dugurds-natten
Reisehaugen
Langhøgde
Store Ausa
Ausesætret
Fjellsetvatnet

ÅL KOMMUNE

Planstatus - KPA for områda



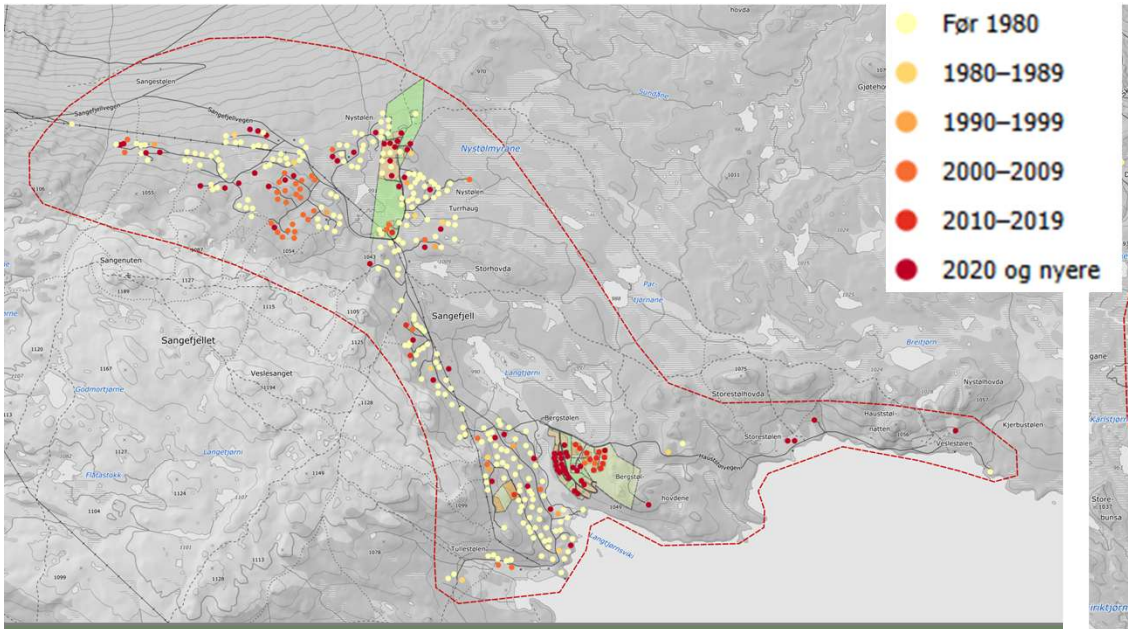


Arealføremål	Storleik
Eksisterande fritidsbustader	Ca. 1 832 daa
LSF (LNF - spreidde fritidsbustader)	Ca. 552 daa
Framtidige fritidsbustad (F1-1)	Ca. 615 daa

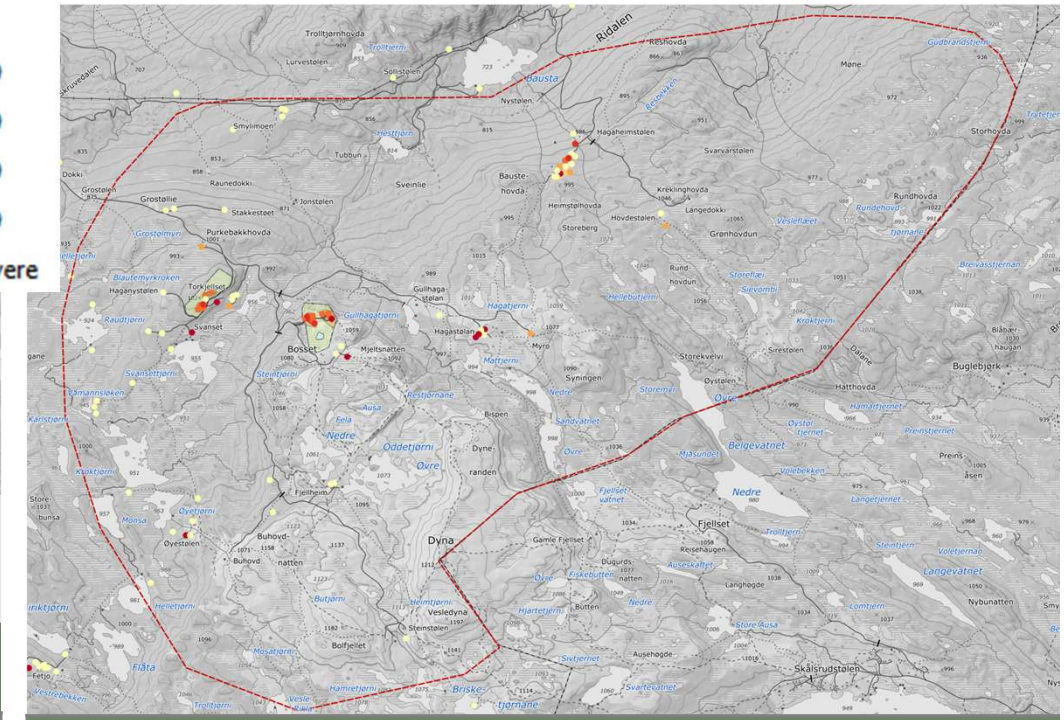
Arealføremål	Storleik
Eksisterande fritidsbustader	Ca. 168 daa
LSF (LNF - spreidde fritidsbustader)	Ca. 3460 daa
Framtidige fritidsbustader (F7-1)	Ca. 290 daa

HALLINGDAL

Planstatus- regulerte område



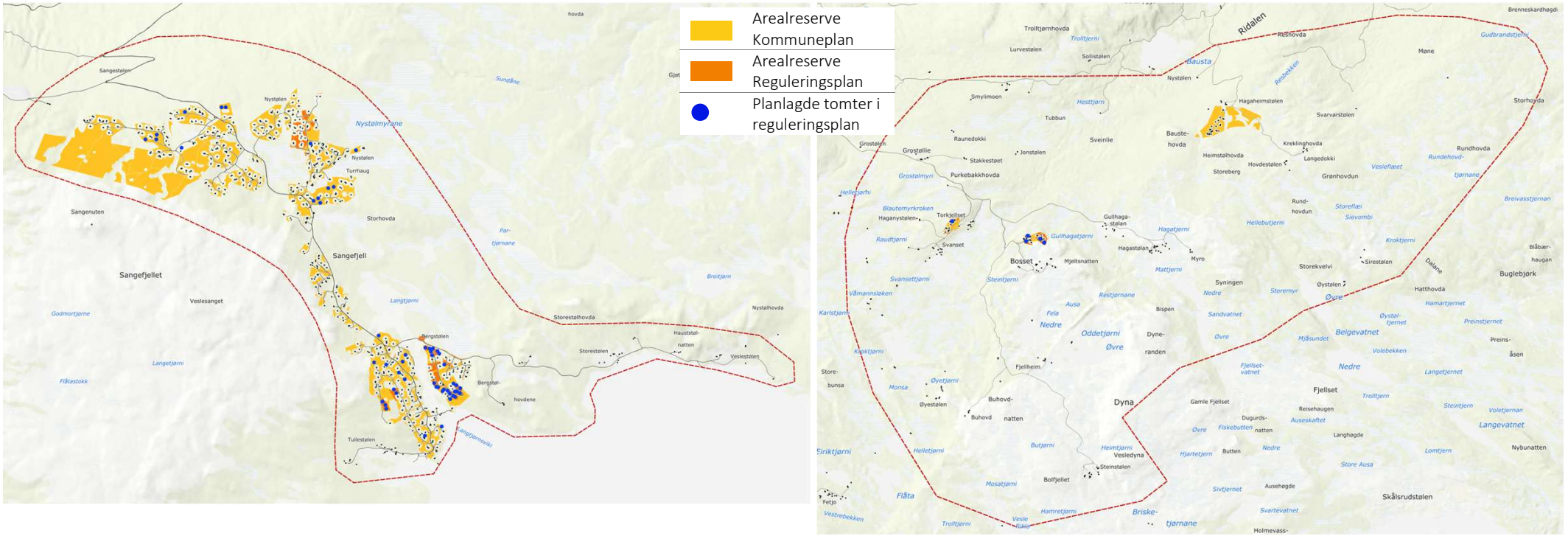
Plannavn	PlanID	Ikraftsatt
Fjellheim – Sangefjell	2004008	21.10.2004
Bergstølhovda, del av gnr 127 bnr 8	2005002	15.09.2005
Bergstølhovda_II	2011006	15.03.2012
Reguleringsendring Nystølen hyttefelt – Sangefjell	2018003	24.05.2018
Detaljregulering Bergstølhovda II – Sangefjell	2017005	21.06.2018
Disposisjonsplanar: Turrhaug hyttefelt (09.07.1974), Breie hyttefelt (11.07.1974), Tangeskog hyttefelt (11.07.1974), Nystølen hyttefelt (23.01.1975), Plassestølen hyttefelt (15.01.1976), Sangefjell I (24.01.1973), Sangefjell II (11.07.1974).		



Plannavn	PlanID	Ikraftsatt
Bosset sameige	1998005	17.12.1998
Torkjellset på Veståsen	2000005	22.08.2000
Disposisjonsplanar: Hagaheimstølen hyttefelt (08.09.1975), Heimstølhovda (08.09.1975), Larshallremmen (22.09.1977)		

ÅL KOMMUNE

Areal- og tomtereserve



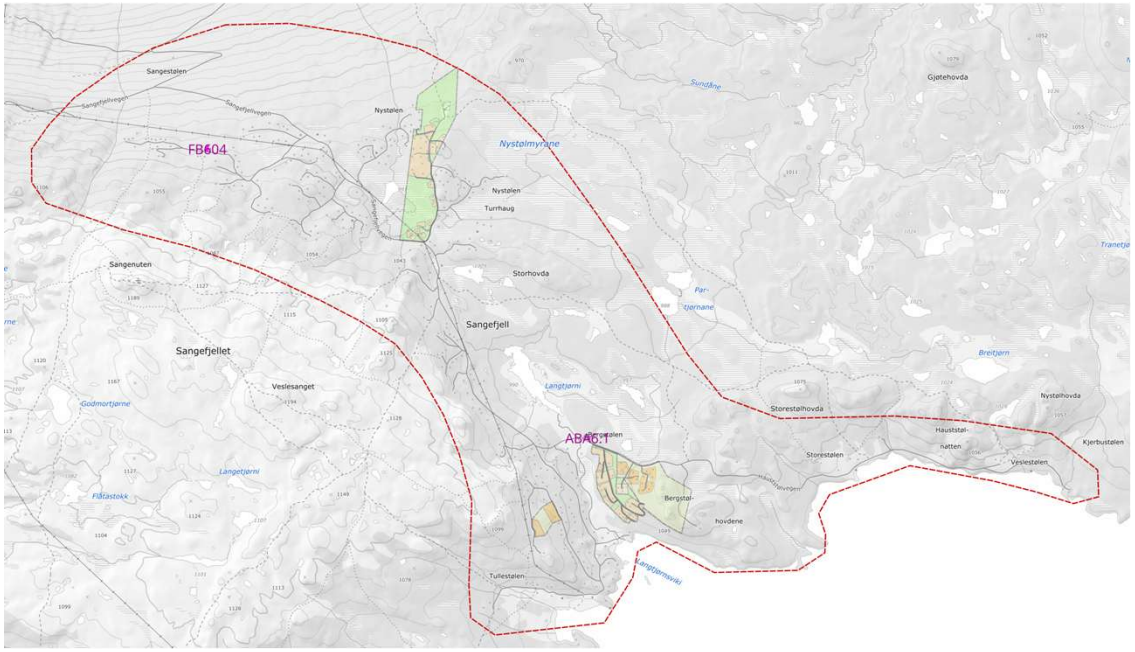
- 52 ubygde tomter i reguleringsplan
- Arealreserve i KPA: 1110 daa avsett til fritidsbustader
  - Forutsett 2 daa per tomt, kan det bli rundt 500 tomter
    - Dette er eit grovt estimat

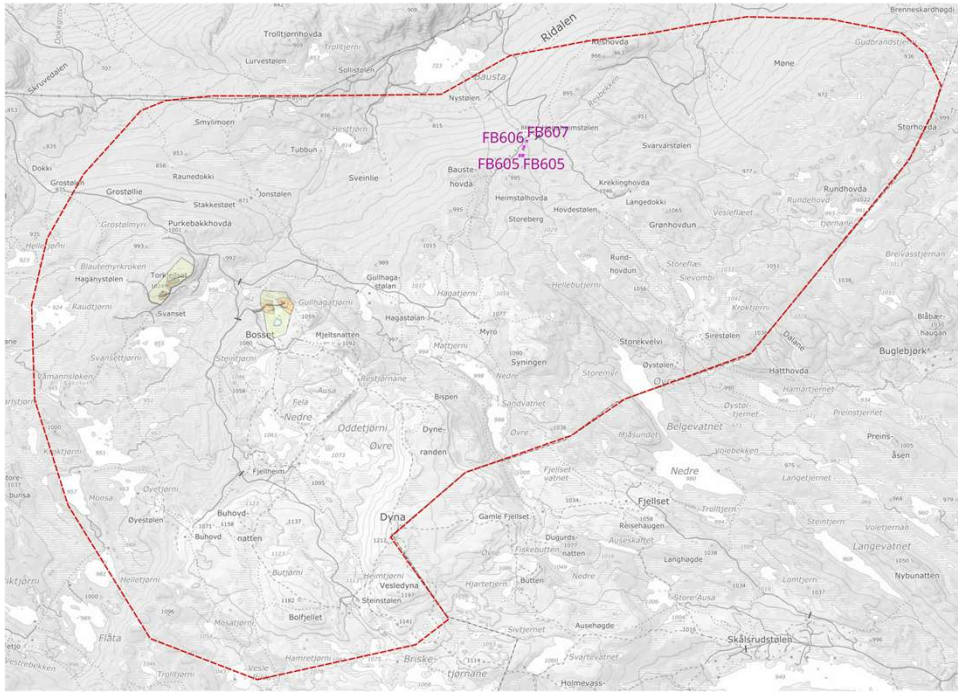
- 5 ubygde tomter i reguleringsplan
- Arealreserve i KPA: 250 daa avsett til fritidsbustader
  - Forutsett 2 daa per tomt, kan det bli rundt 120 tomter
    - Dette er eit grovt estimat

HALLINGDAL

ÅL KOMMUNE

Innspel vidare til KU





Innspel	Storleik (daa)	Vidare til KU?
ABA6.1	0,7	
FR6.1	2,3	
P6.1	1	
FB601	1,2	
FB602	147	
FB604	1,2	
FB608	29	

Konklusjon: 1 innspel på fritidsbustad på 1,2 daa. skal vurderast nærare i konsekvensutgreiing.

Innspel	Storleik (daa)	Tal tomter	Vidare til KU?
FB605	3	2	
FB606	2	2	delvis
FB607	1,3	1	

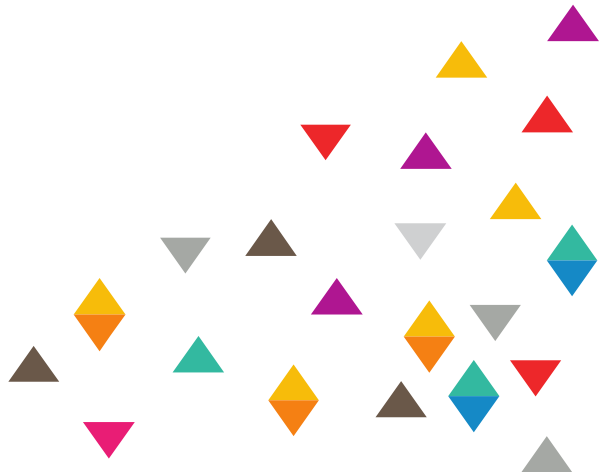
Konklusjon: 3 innspel på til saman 5,1 daa skal vurderast nærare i konsekvensutgreiing.

HALLINGDAL

ÅL KOMMUNE

Hovudfunn

- Potensielle naturfarar i dei framtidige fritidsbustadsområda
- Mykje inngrepsfrie naturområde (1-3 km frå tekniske inngrep)
- Viktige område for vilt
- Mangelfull natur- og beitekartlegging.
- Veståsen manglar tappepunkt for sløkkevatn.
- Vatn og avløp



ÅL KOMMUNE

Hovudfunn

Vatn og avløp

Sangefjell

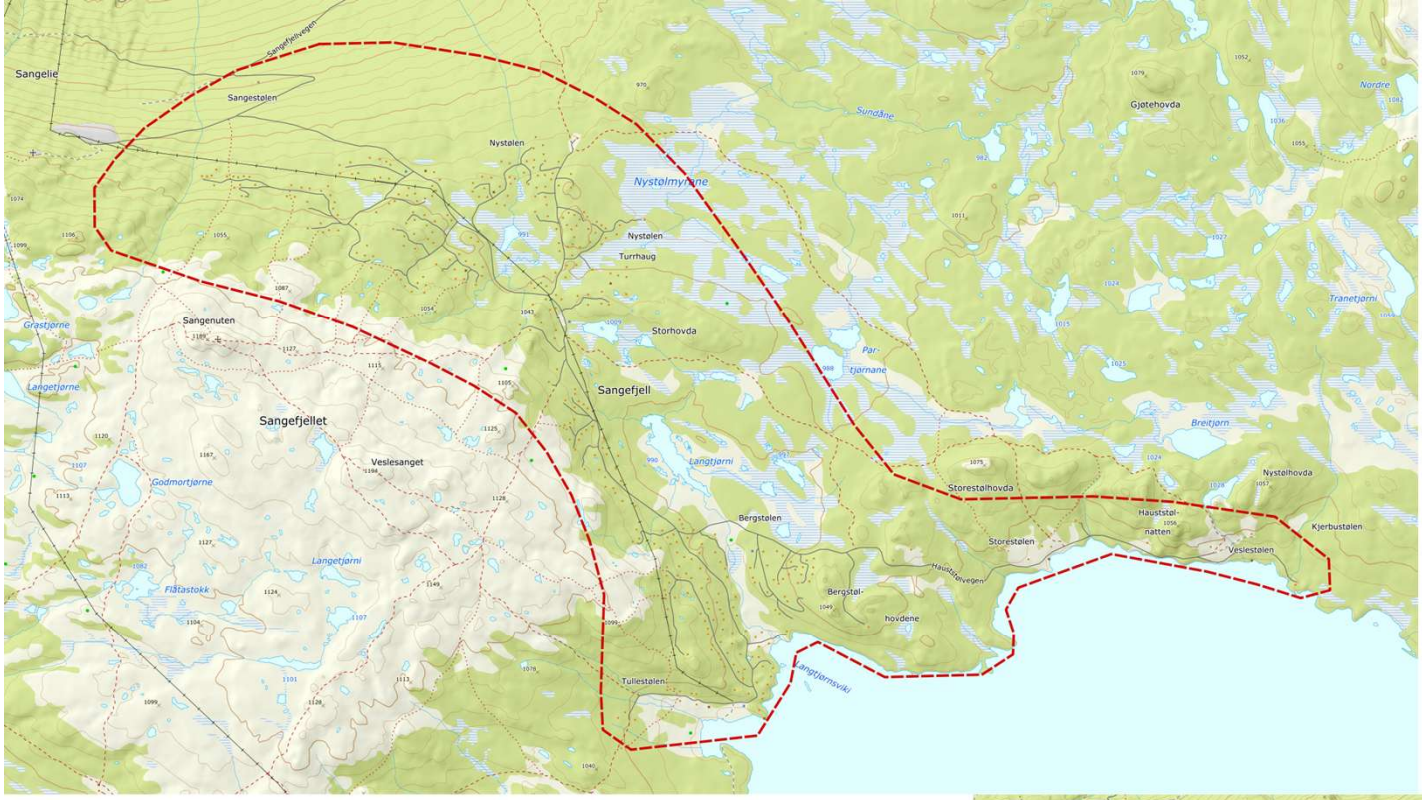
- Vatn og avløp: Mykje tette tankar som ikkje er berekraftig.
- Mange er med på felles vassverk, med nokre eigne brønnar.
- "Hovudplan for vatn og avløp" legg opp til eit forprosjekt om kommunal avløpsleidning frå Sundre til Sangefjell i 2040.

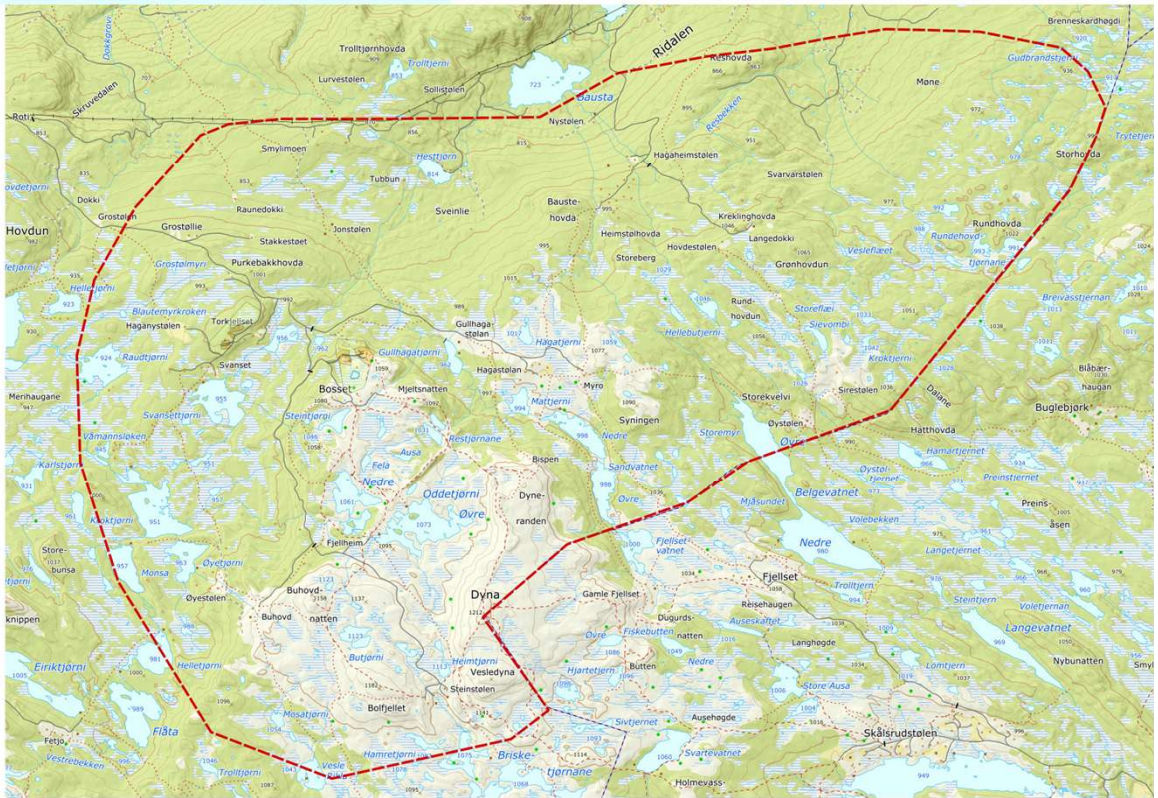
Veståsen

- Vatn og avløp: Berre eigne avløpsløysingar. Behov for fellesløysingar ved evt. utbygging/regulering.
- Ål kommune er ikkje kjent med at det er felles vassverk.
- Ål kommune har ingen planar om avløpsleidning til Veståsen

Både områda:

- 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.
- Statsforvaltar har endre 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.

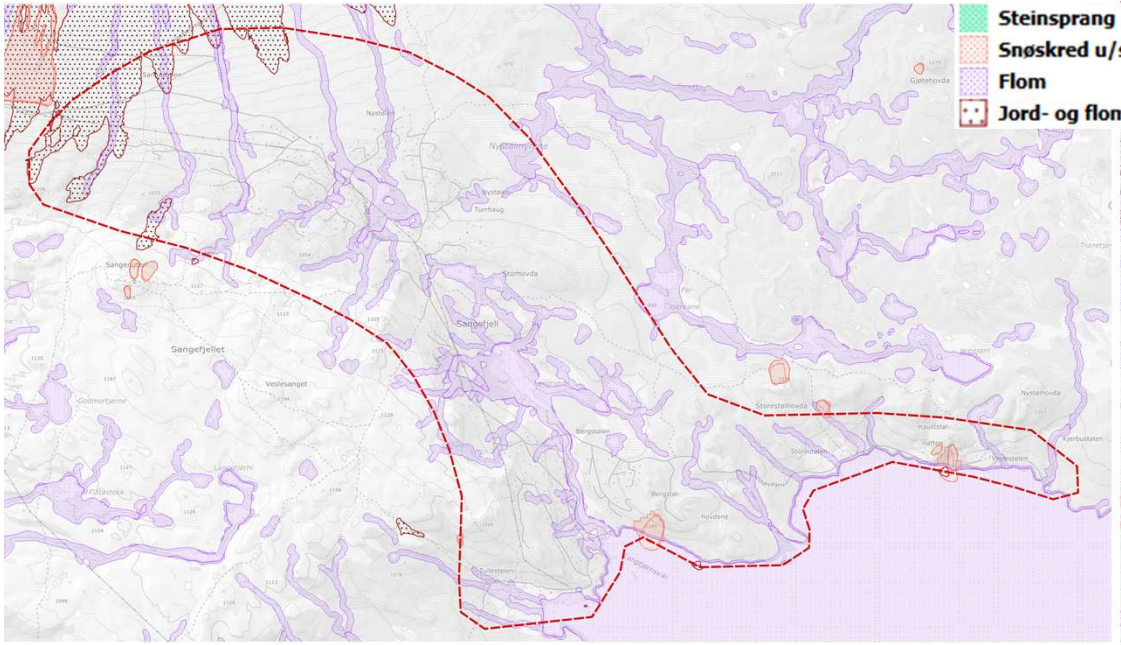

Sangelie
Sangestølen
Nystølen
Nystølmyrane
Gjøtehovda
Sundåne
Nordre
Nystølen
Turrhaug
Sangenuten
Grastjørne
Storhovda
Langetjørne
Sangefjell
Sangefjellet
Veslesanget
Godmortjørne
Langetjørni
Flåtastokk
Bergstølen
Storestølhovda
Nystølhovda
Haustst.-natten
Kjerbustølen
Storestølen
Veslestølen
Haustst.vegen
Bergstøl-hovdene
Tullestølen
Langtjørnsvika
Tranetjørni
Breitjørn
Langtjørni

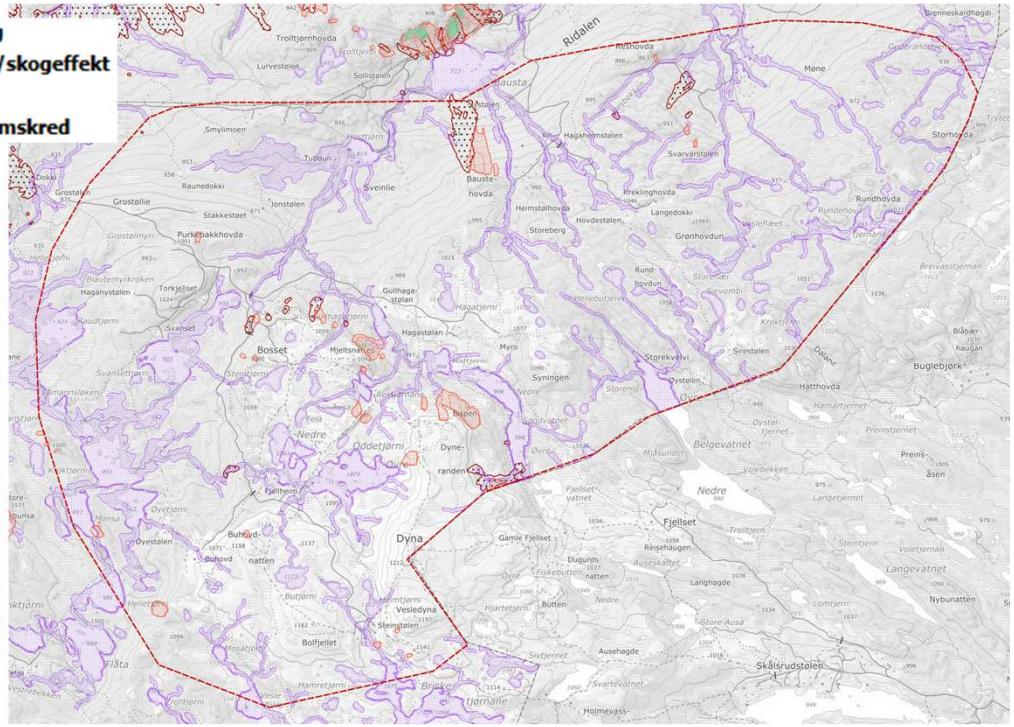

Ridalen
Trolltjørnhovda
Lurvestølen
Sollistølen
Rotia
Skruvedalen
Dokki
Grostølen
Grostøllie
Hovdun
Raunedokki
Stakkestøet
Purkebakkhovda
Grostølmyri
Jonstølen
Sveinlie
Nystølen
Bausta
Reisehovda
Møne
Gudbrandstjørni
Smyimoen
Hesttjørn
Tubbun
Hagaheimstølen
Svarvarstølen
Storhovda
Bauste-hovda
Heimstølhovda
Hovdestølen
Krekliinghovda
Langedokki
Rundhovda
Storeberg
Grønhovdun
Veslefæret
Rund-hovdun
Storefæi
Sievombi
Breivasstjernan
Blautemyrkroken
Haganystølen
Torkjellset
Gullhaga-stølan
Hagatjørni
Hellebutjørni
Krektjørni
Raudtjørni
Svanset
Gullhagatjørni
Hagastølan
Myro
Bosset
Mjeltsnatten
Merihaugane
Svansettjørni
Steintjørni
Mattjørni
Storekvelvi
Siirestølen
Blåbær-haugan
Buglebjørk
Syningen
Øystølen
Hatthovda
Våmannsløken
Restjørnane
Nedre
Storemyr
Øvre
Hamartjernet
Karlstjørn
Ausa
Fela
Bispen
Sandvatnet
Preinstjernet
Oddetjørni
Dyne-randen
Belgevatnet
Mjåsundet
Preins-åsen
Volebekken
Fjellsetvatnet
Langetjernet
Fjellheim
Fjellset
Trolltjørn
Steintjørni
Voletjernan
Langevatnet
Dyna
Gamle Fjellset
Reisehaugen
Dugurds-natten
Auseskaltet
Fiskebutten
Langhøgde
Nybunatten
Buhovd-natten
Buhovd
Øyestølen
Butjørni
Heimtjørni
Vesledyna
Butten
Hjartetjørn
Lomtjørn
Eiriktjørni
Steinstølen
Bolfjellet
Ausehøgde
Sivtjernet
Skålsrudstølen
Mosatjørni
Fetjo
Flåta
Vestrebekken
Hamretjørni
Briske-tjørnane
Svartevatnet
Holmevass-

HALLINGDAL

ÅL KOMMUNE

Naturfarar





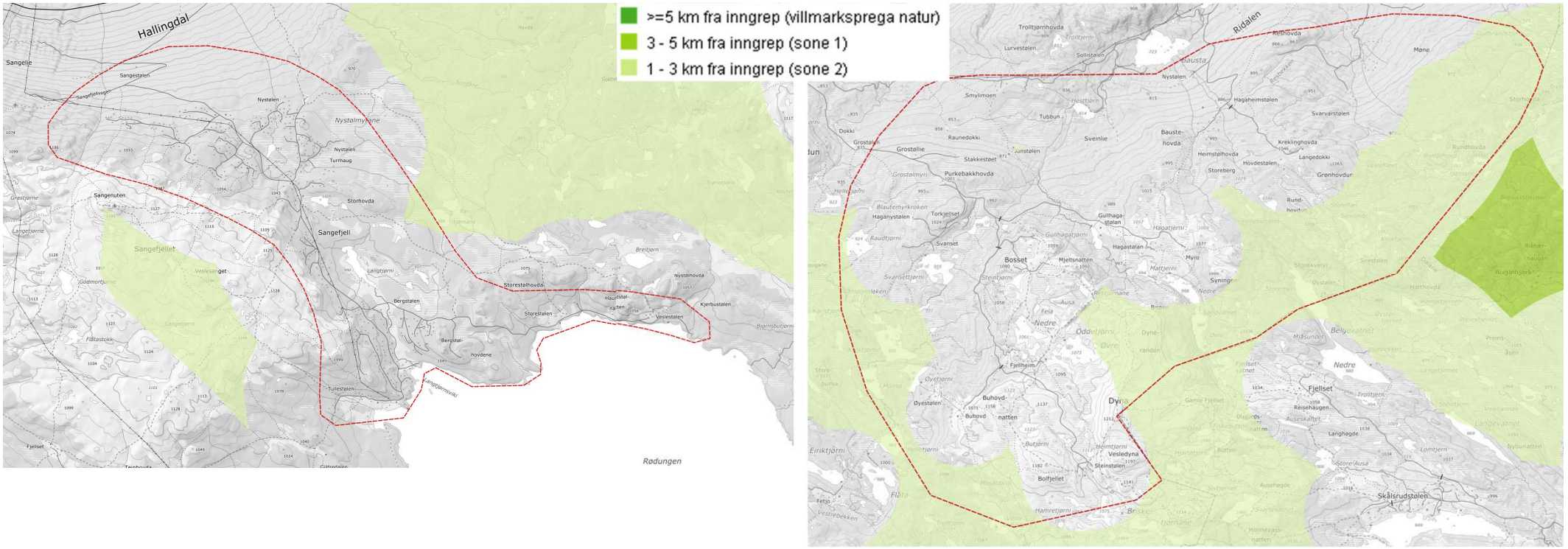
- Aktsemdssoner synar potensiell fare for jord og flaumskred, samt flaum, i framtidig fritidsbustadområde F7-1 i KPA

- Flaumvegar gjennom F7-1 i Veståsen

HALLINGDAL

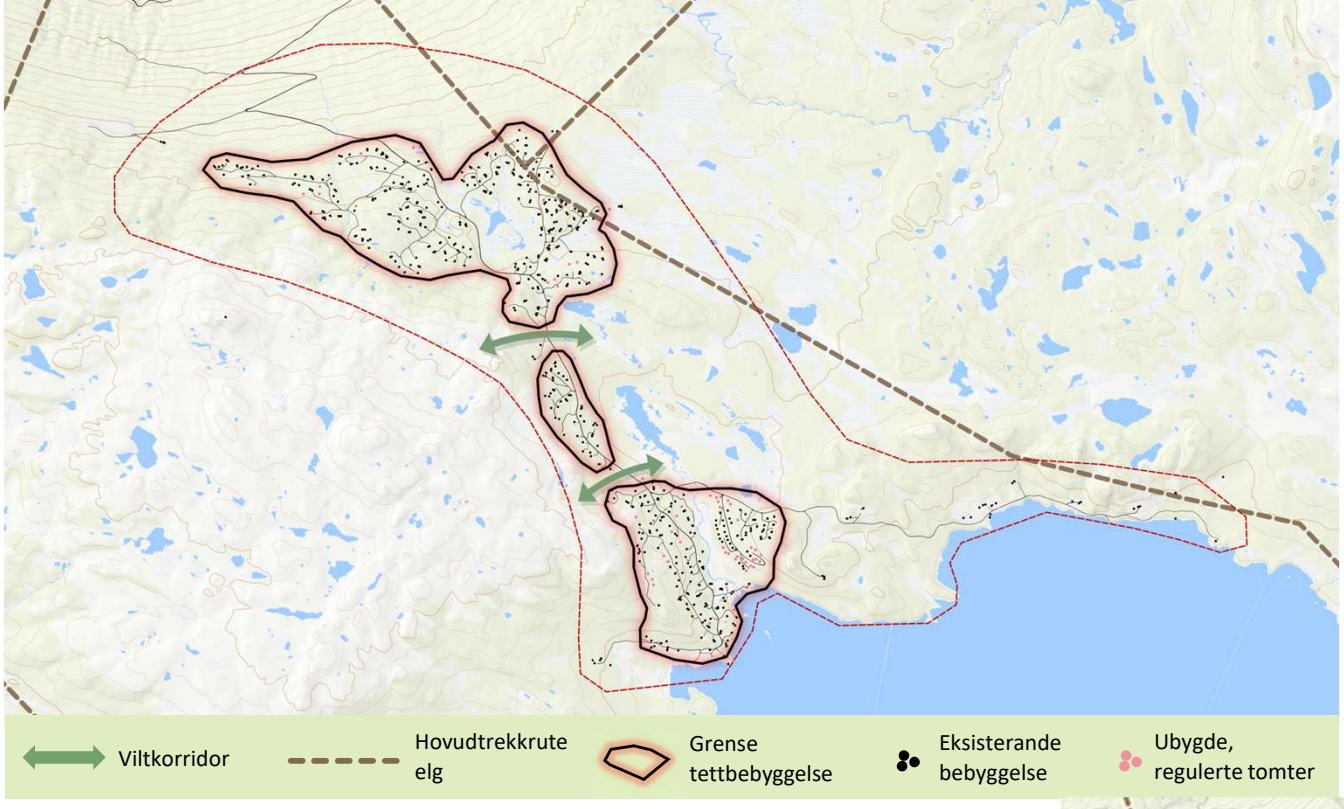
ÅL KOMMUNE

Inngrepsfrie naturområde (INON)



HALLINGDAL

Viktige grøne korridorar for vilt

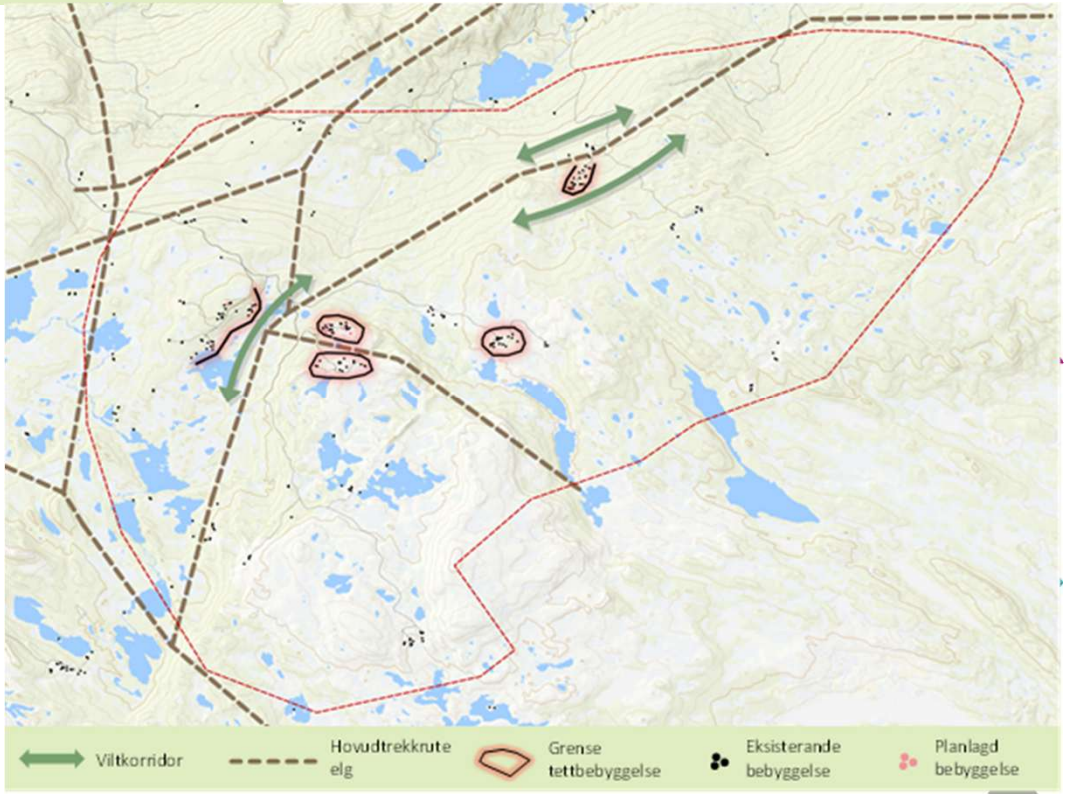


Sangefjell:

- Områda utanfor dei utbygde områda er godt fungerande.
- To tydelege opninger mellom bygd område bør ivaretakast.

Veståsen:

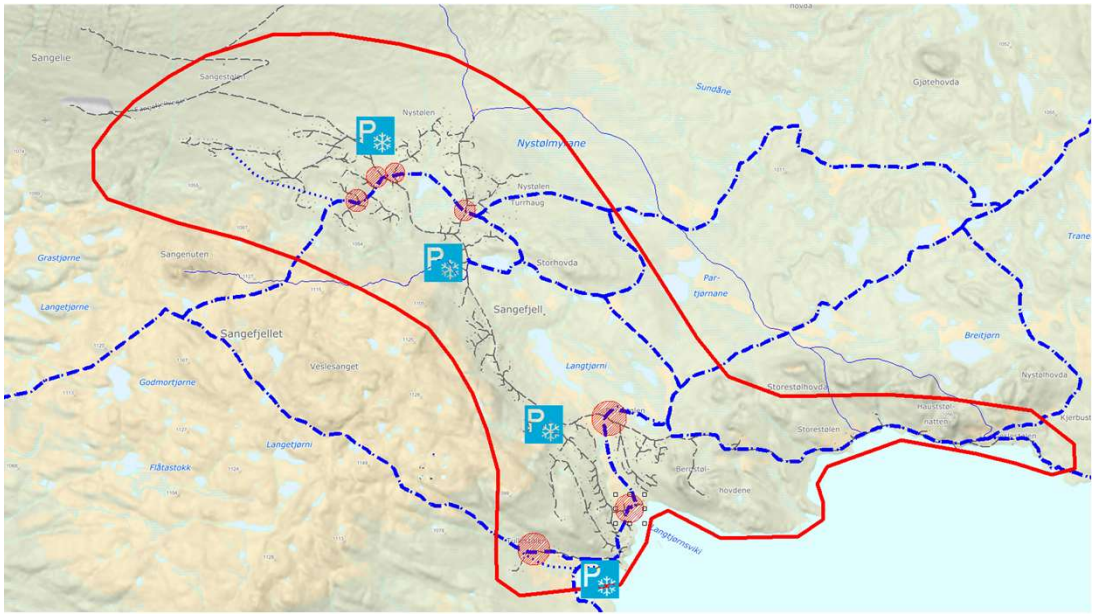
- Viktig hovudtrekkrute mellom Torskjellset og Bosset.
- Elles er Veståsen eit område med lite forstyrring.

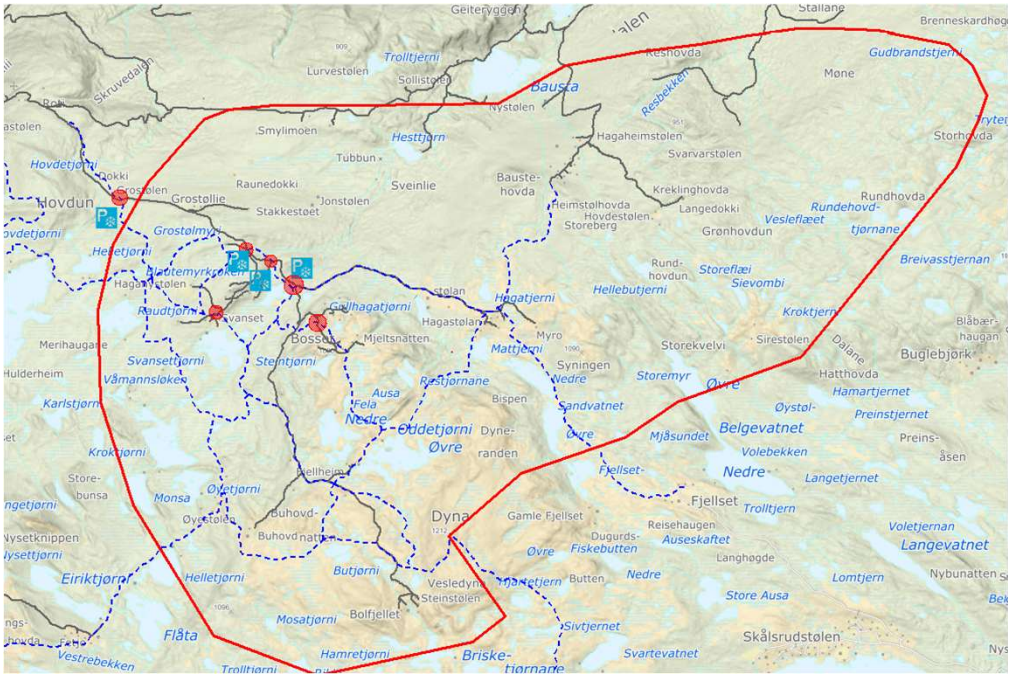


HALLINGDAL

ÅL KOMMUNE

Stigar og skiløypar





- Kryssingspunkt mellom skiløype og køyreveg i hovudsak knytt til startpunkt og parkeringar.
- Løypenettet utanom er fri for vegkryssingar. Viktig å bevare denne samanhengen.

HALLINGDAL

ÅL KOMMUNE

Områdanes totale toleevne

Sangefjell

- Berre ei tomt skal vurderast i KU.
- Framtidige fritidsbustader i F1-1 er i strid med mange omsyn, som naturfarar, snaufjell, vassvegar, manglande infrastruktur. Heller ikkje i tråd med overordna arealføringane for kommunen.

Veståsen

- Urørt område. Bør ivaretakast som samanhengande naturområde med minimal forstyrring.
- Framtidige fritidsbustader i F7-1 er stort område, som i kombinasjon med manglande infrastruktur må sjåast på i 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*

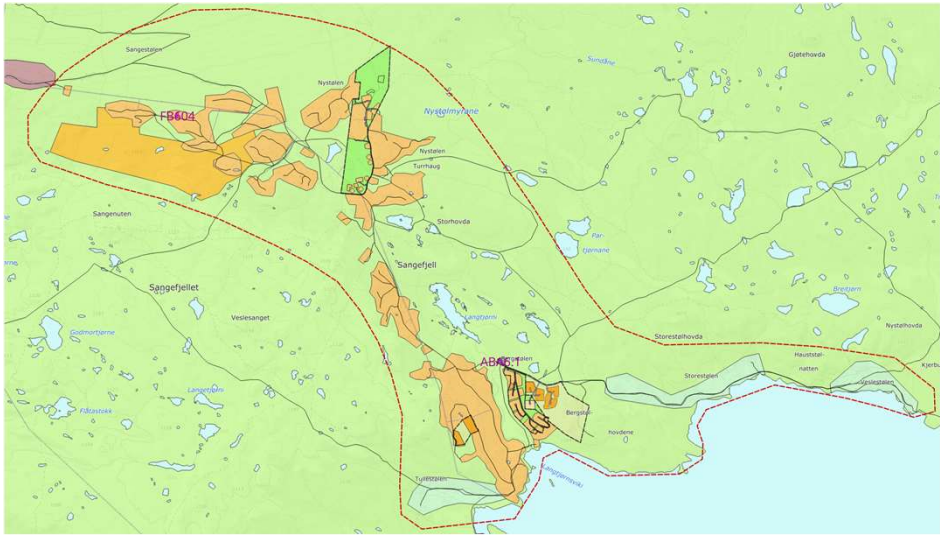
ÅL KOMMUNE

"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.

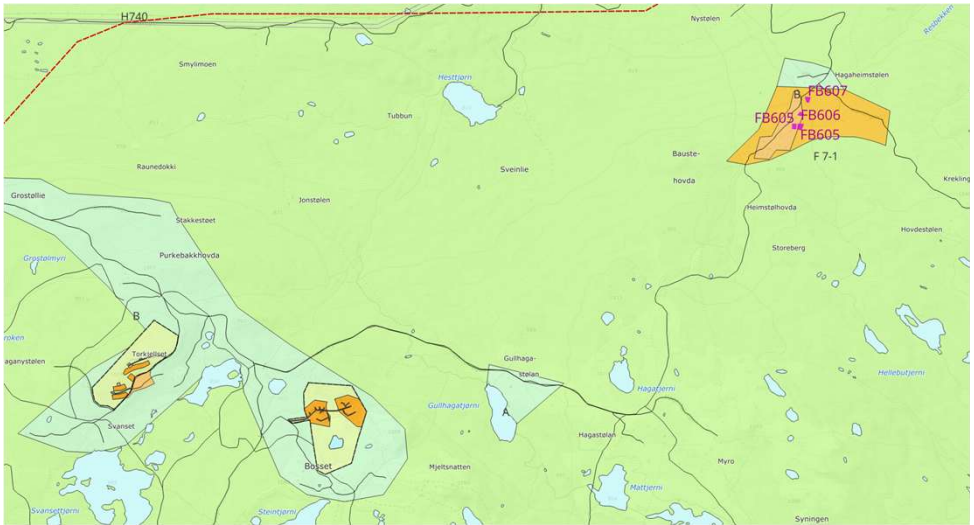


- Siste frist for innspel til områdeanalysane:

  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