ÅL KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel for fritidsbustader Ål 2022-2035



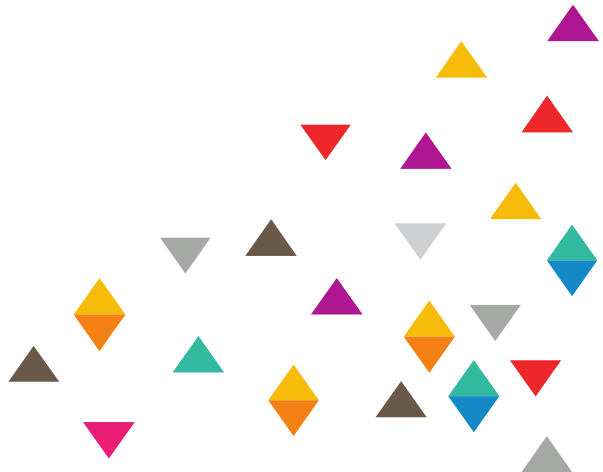
HALLINGDAL

ÅL KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel for fritidsbustader - Områdeanalysar

Agenda:

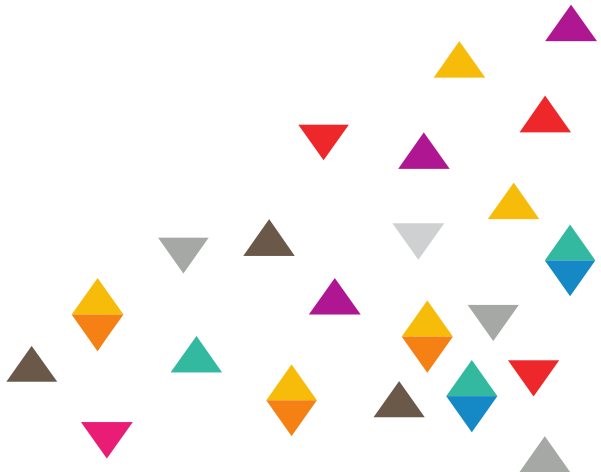
- Velkommen
- Kort presentasjon
- Gjennomgang og status på planprosessen
- Mal for områdeanalysane
- Legge fram status for området og hovudfunn av områdeanalysen
- «Work shop» med prat rundt borda
- Dialog og innspel



HALLINGDAL

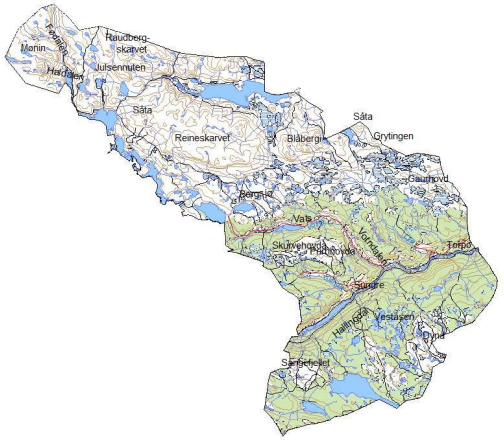
Forkortingar...

- 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.

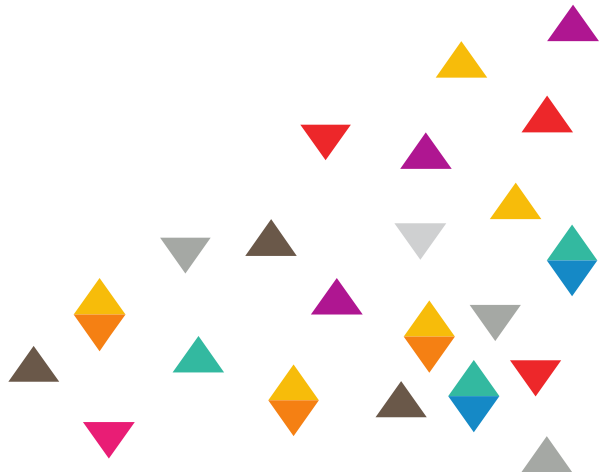
ÅL KOMMUNE

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)

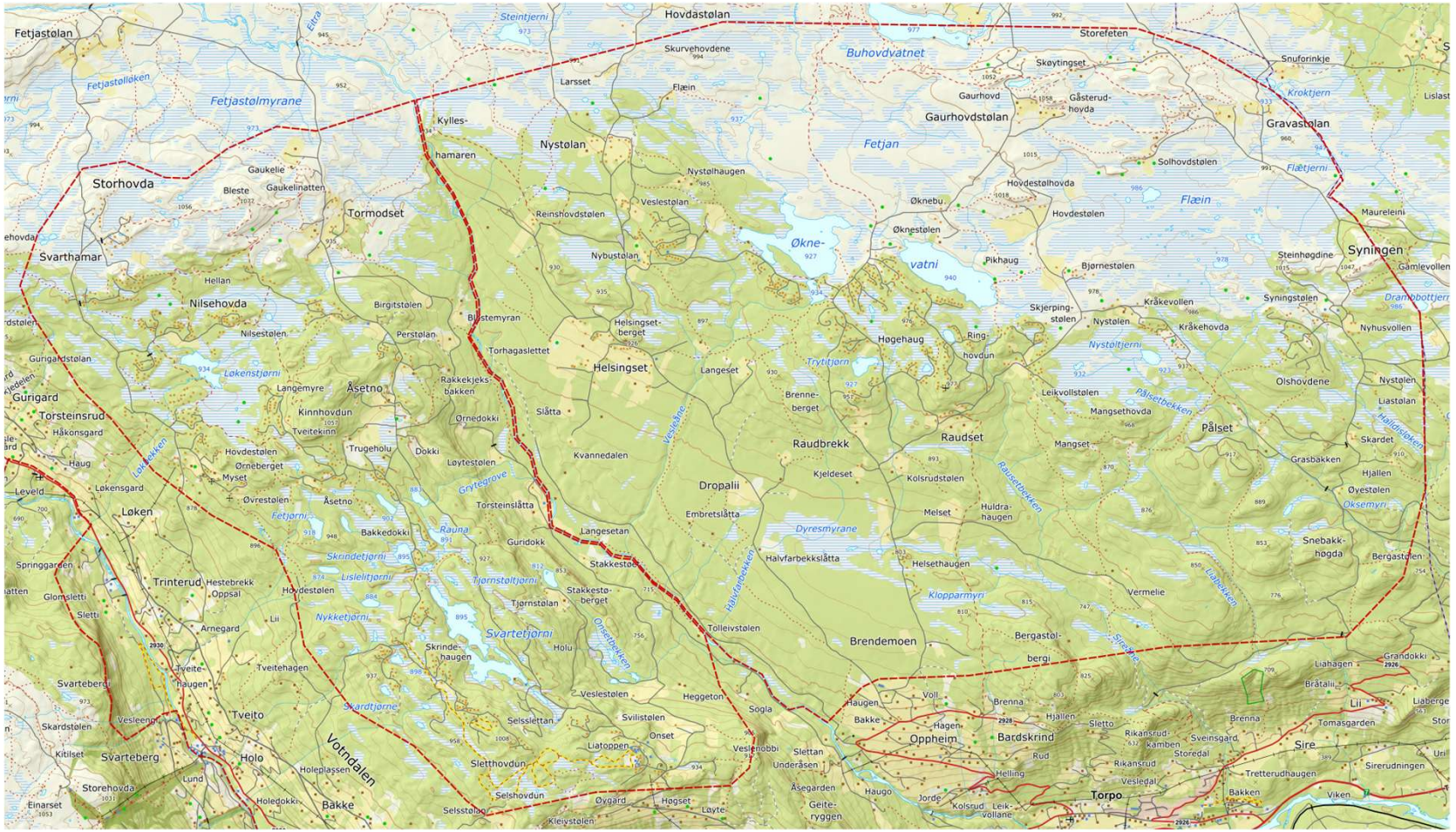
7. Naturressursar
- Beitebruk og beiteareal
- Jord- og skogressursar
- Dyrka- og dyrkbar jord

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

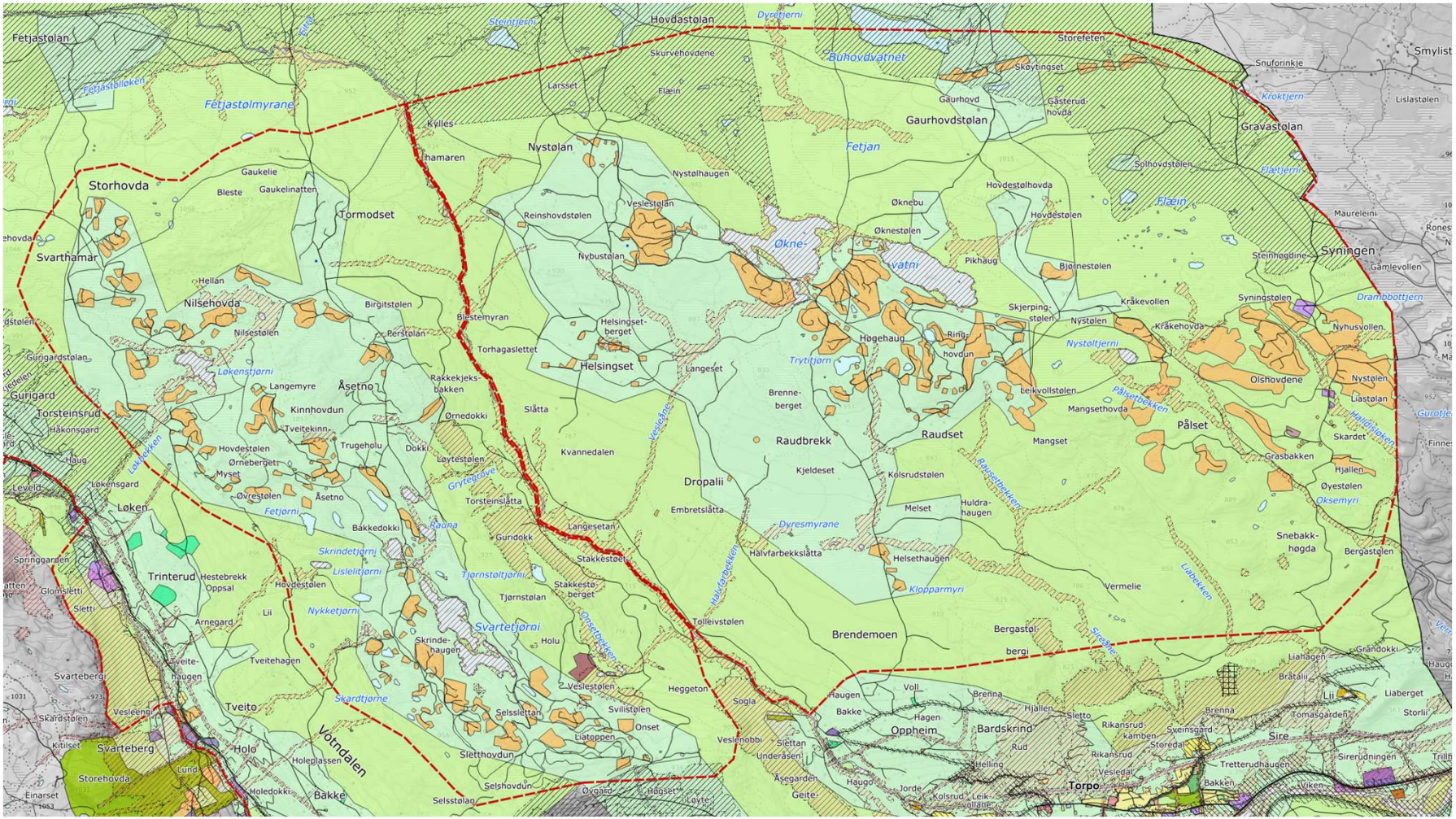
Analyseområde 4 og 5: Torpoåsen/Oppheimsåsen/Syningen og Votndalsåsen



- 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

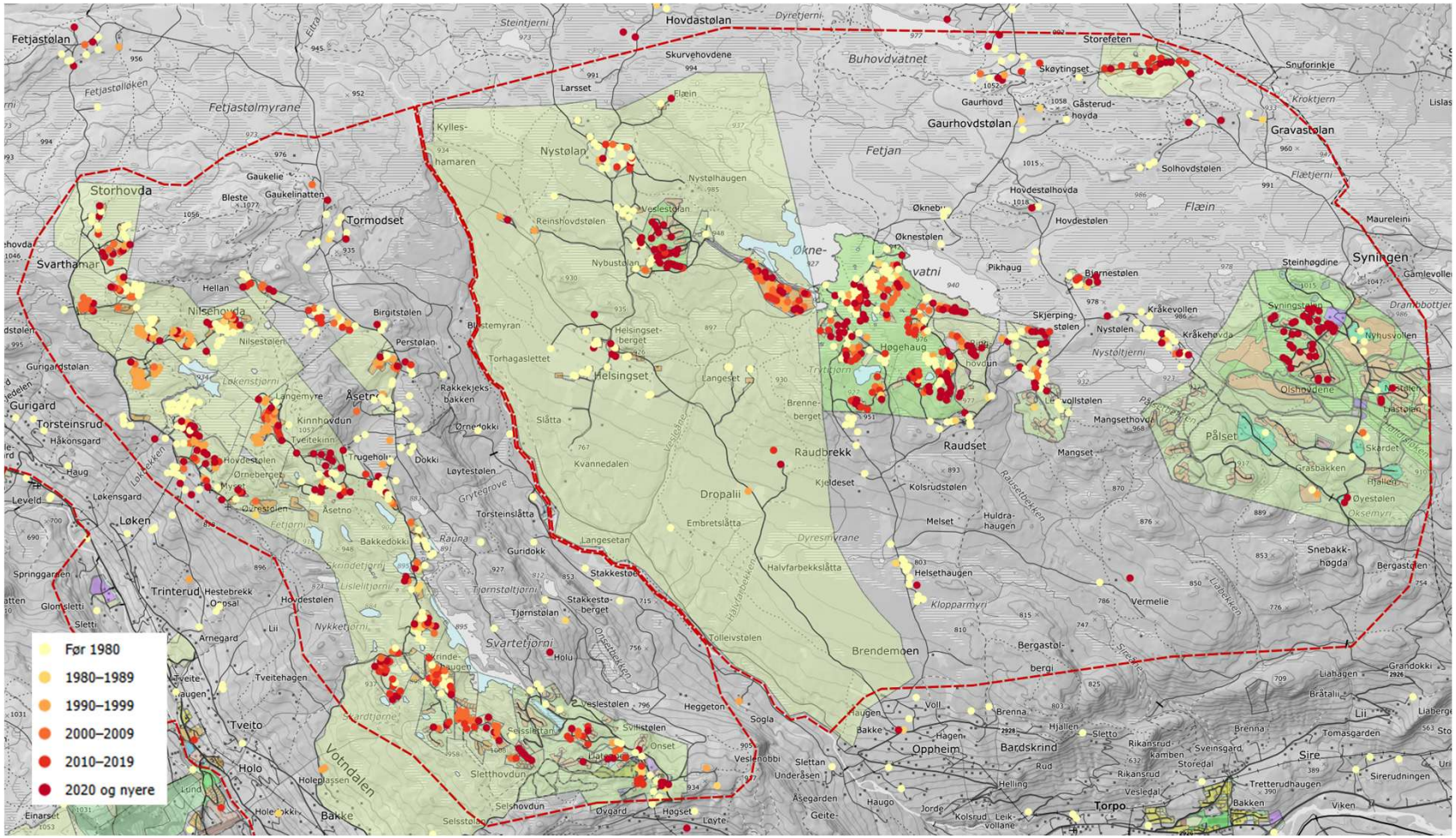


Votndalsåsen	
Arealføremål	**Storleik**
Eksisterande fritidsbustader	Ca. 1 763 daa
LSF (LNF - spreidde fritidsbustader)	Ca. 13 237 daa

Torpo-/Oppheimsåsen og Syningen	
Arealføremål	**Storleik**
Eksisterande fritidsbustader	Ca. 15 492 daa
LSF (LNF - spreidde fritidsbustader)	Ca. 41 825 daa
Næring	Ca. 5 daa

ÅL KOMMUNE

Planstatus – regulerte område



Votndalsåsen:

- 544 fritidsbustader
- 20 reguleringsplanar, frå 1986 til 2019.
- Berre ei disposisjonsplan

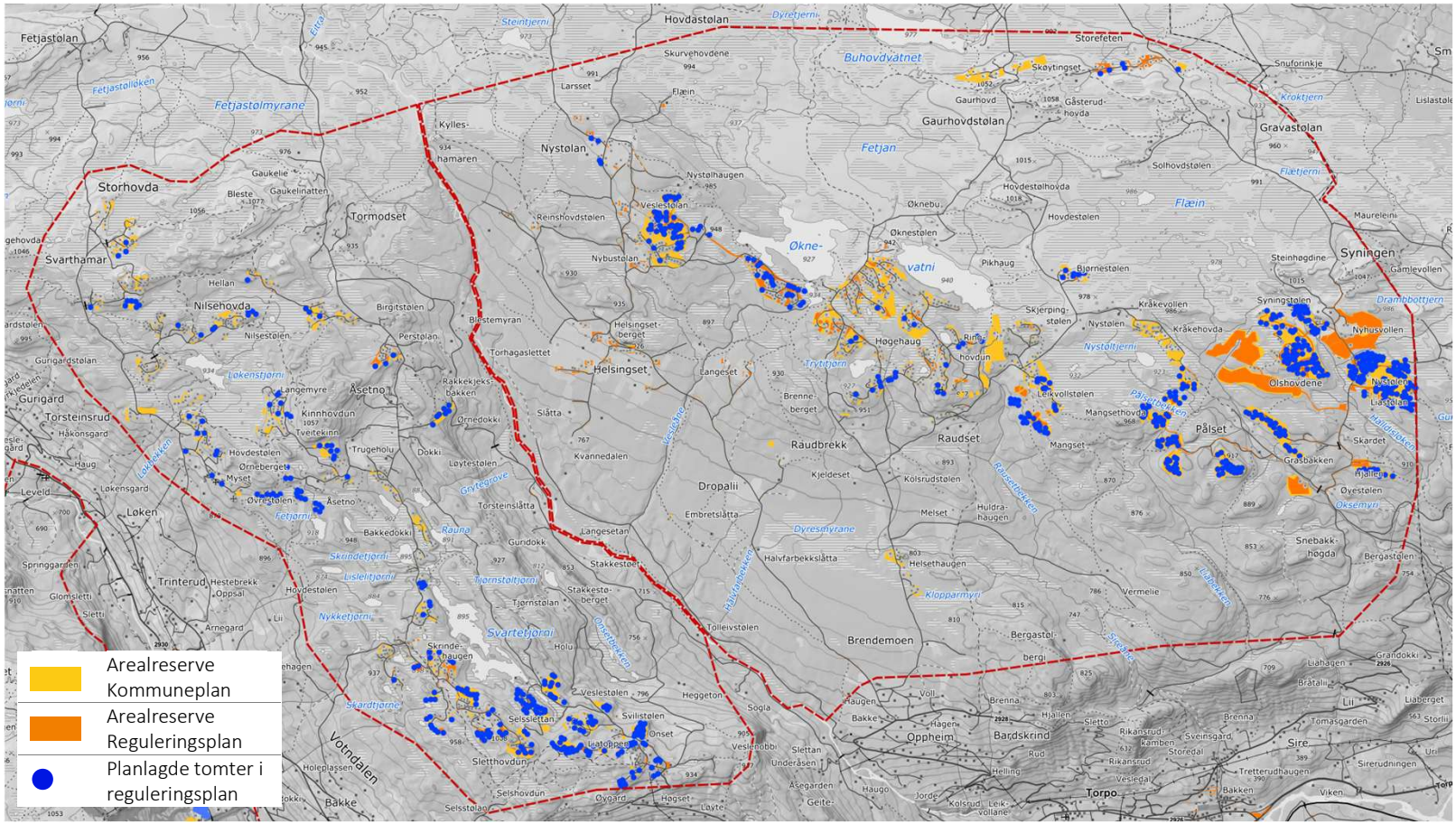
Torpo- og Oppheimsåsen, Syningen:

- 581 fritidsbutader
- 13 reguleringsplanar, frå 1998 – 2025
- Dei eldre hyttane er bygde ut med disposisjonsplanar

HALLINGDAL

ÅL KOMMUNE

Areal- og tomtereserve



Votndalsåsen:

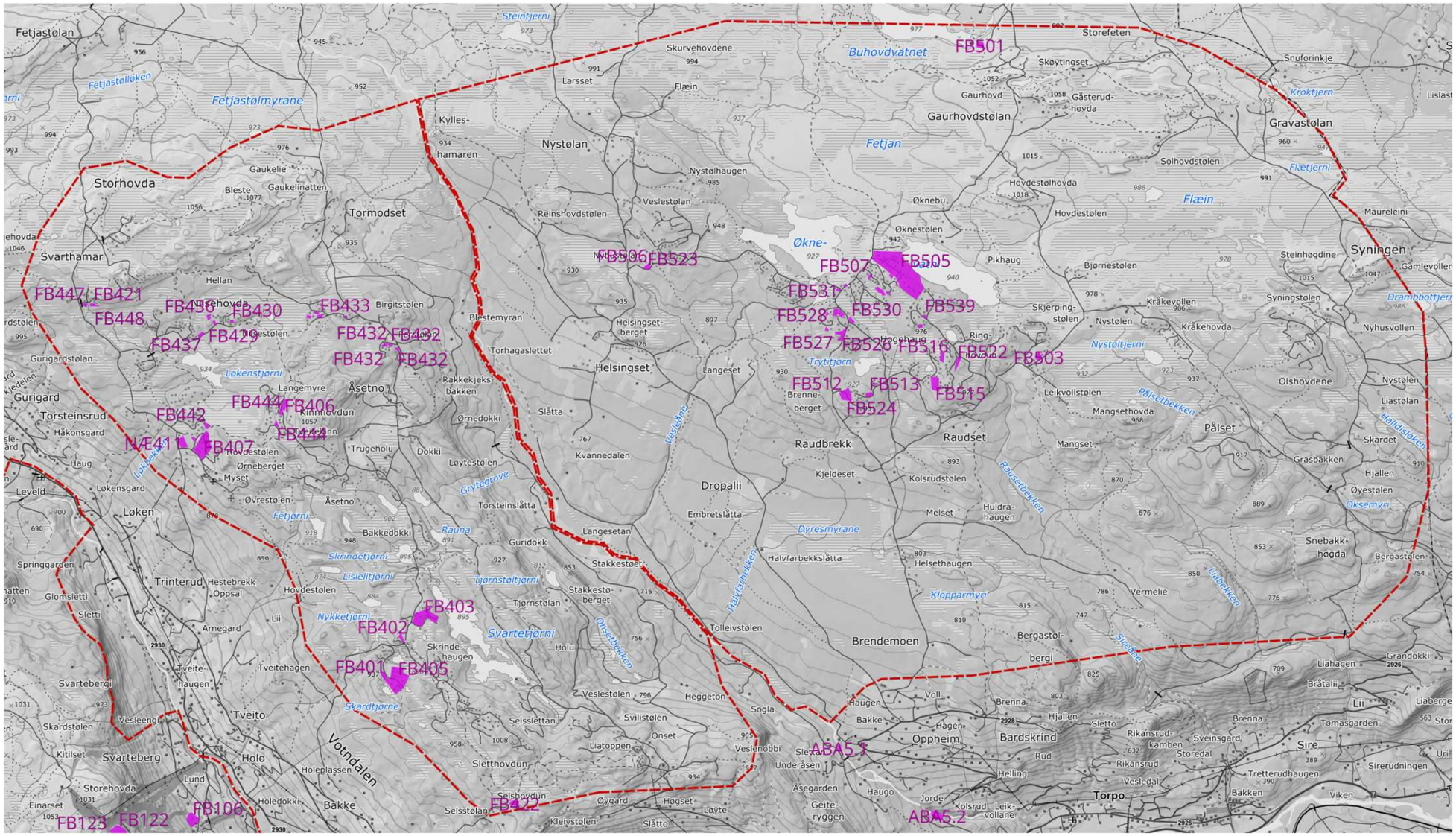
- 295 ubebygde tomter i reguleringsplan (i blått).
- Arealreserve i KPA: ca. 577 daa (i lys oransje). Tomtereserve i KPA er vanskeleg å berekne.
- Forutsett 2 daa per tomt kan det bli over 250 tomter + dei 295 tomtene i reguleringsplan

Torpo-, Oppheimsåsen og Syningen

- 497 + ca. 200 ubebygde tomter i reguleringsplan (i blått).
- Arealreserve i KPA: ca. 1187 daa (i lys oransje). Tomtereserve i KPA er vanskeleg å berekne.
- Forutsett 2 daa per tomt kan det bli over 600 tomter + dei 700 tomtene i reguleringsplan

ÅL KOMMUNE

Innspel vidare til KU



Votndalsåsen:

- 26 innspel på til saman ca. 185 daa. skal vurderast nærmare i konsekvensutgreiing.

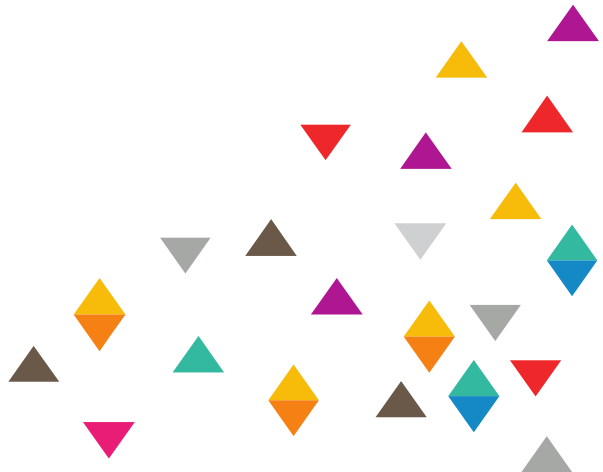
Torpo-/ Oppheimsåsen og Syningen:

- 27 innspel på til saman ca. 229 daa. skal vurderast nærmare i konsekvensutgreiing.

ÅL KOMMUNE

Hovudfunn i områda

- Vatn og avløp
- Vassmiljø
- Dyrkbar jord
- Kryssingspunkt mellom skiløype og veg.
- Gode og til dels svært gode beiter i regulerte felt
- Viktige korridorar for vilt og beitedyr



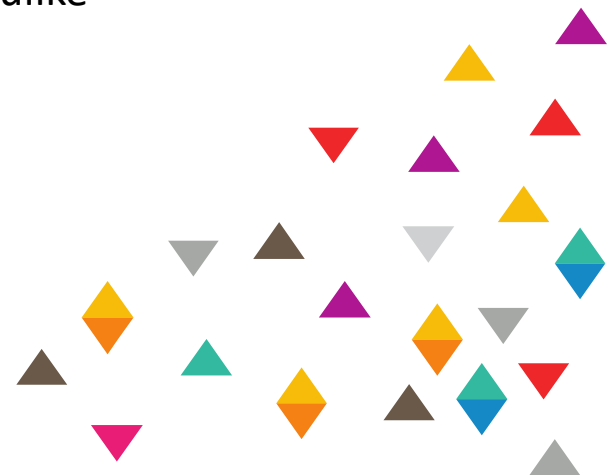
HALLINGDAL

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 opp til eit forprosjekt for å vurdere om det skal bli kommunal avløpsleidning til Votndalsåsen i 2030 og til Syningen i 2045.
- Det er mange private felles avløpsanlegg og felles vassverk i desse tre områda.
- 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 byggje att opne område som knytt saman to ulike byggeområde, då det kan føre til strangare utsleppskrav.



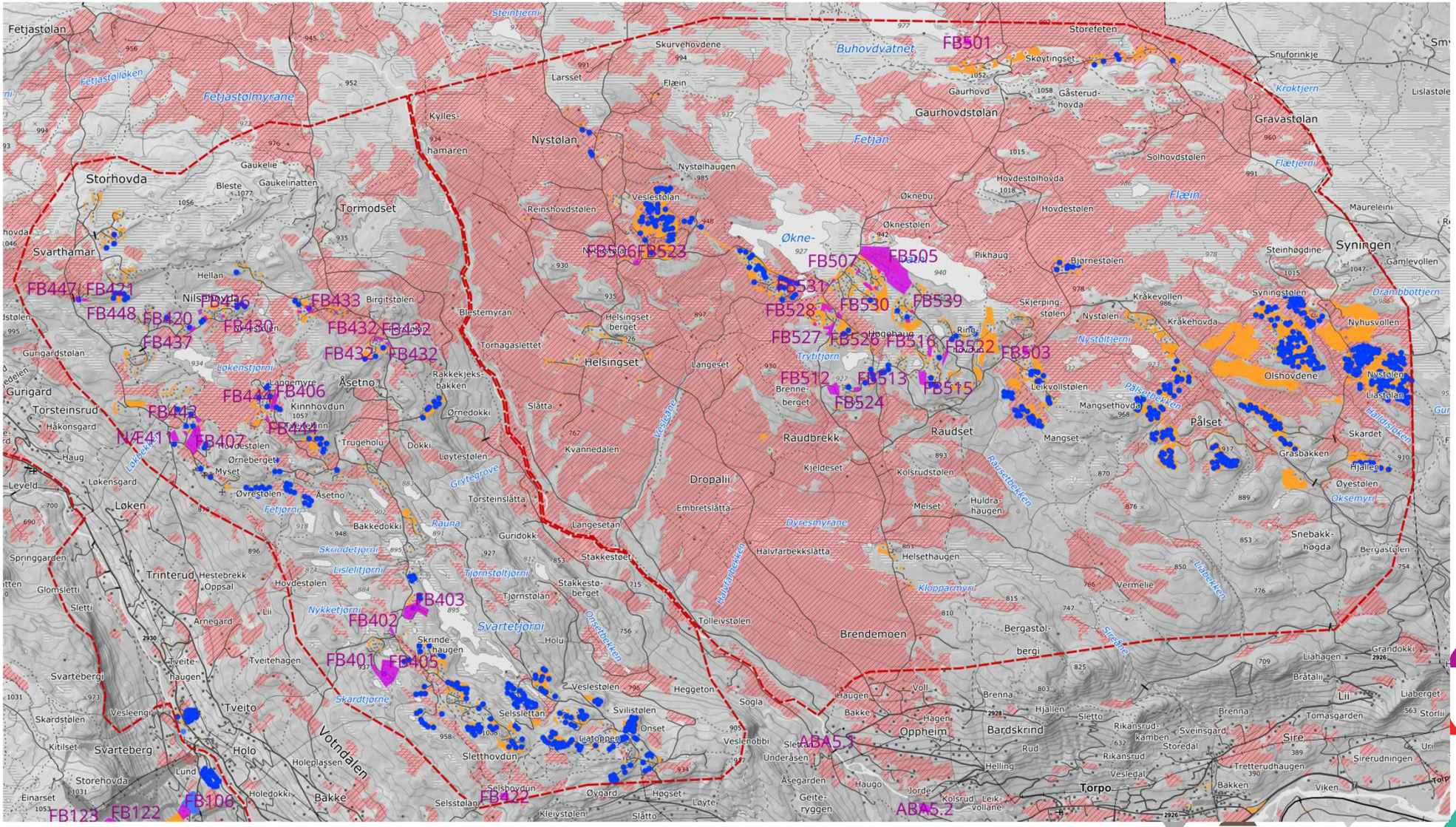
ÅL KOMMUNE



HALLINGDAL

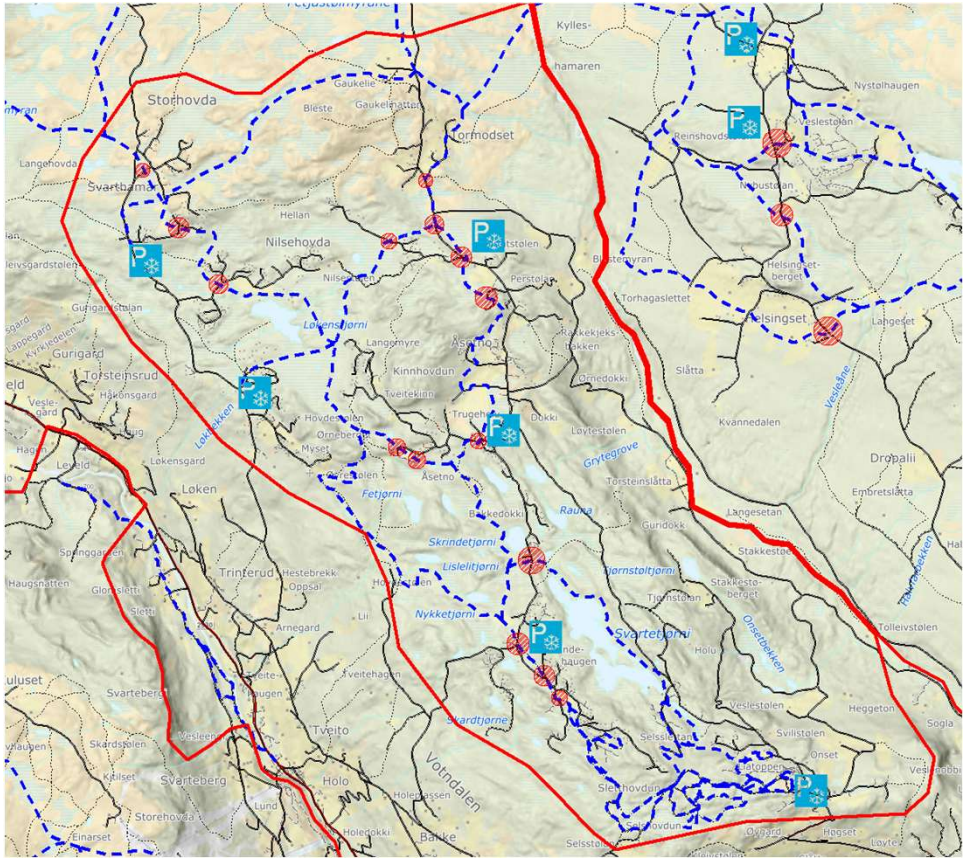
ÅL KOMMUNE

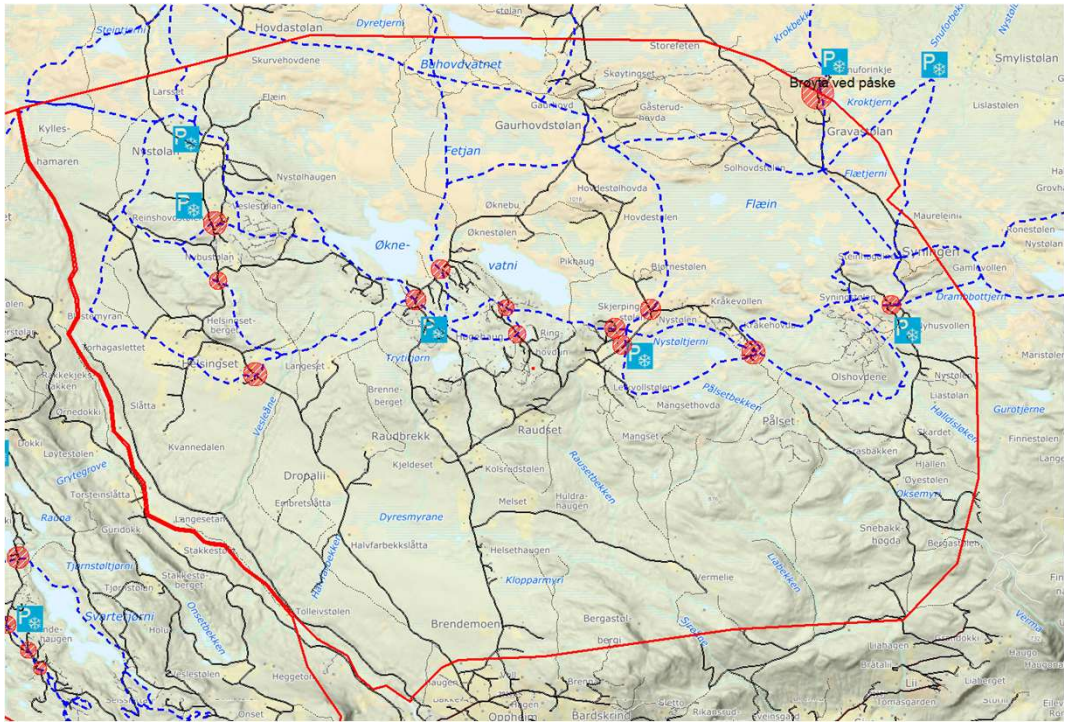
Dyrkbar jord


FB501
FB506
FB523
FB507
FB505
FB531
FB528
FB530
FB539
FB527
FB526
FB516
FB522
FB503
FB512
FB513
FB515
FB524
FB447
FB421
FB448
FB420
FB436
FB430
FB433
FB432
FB437
FB444
FB406
FB407
FB403
FB402
FB401
FB405
FB422
FB106
FB122
FB123
ABA5.1
ABA5.2
Fetjastølen
Storhovda
Svarthamar
Gurigard
Torsteinsrud
Løken
Leveld
Trinterud
Tveite
Svarteberg
Holo
Nystølan
Helsingset
Raudbrekk
Raudset
Dropalii
Brendemoen
Oppheim
Bardskrind
Torpo
Gaurhovdstølan
Gravastølan
Syningen
Olshovdene
Pålset
Fetjastølmyrane
Buhovdvatnet
Fetjan
Øksnebu
Øksnestølen
Helsingsetberget
Dyresmyrane
Halvfarbekkslåtta
Kløppamyrii
Votndalen
Skardtjørne
Svartetjørni
Nykketjørni
Lislelitjørni
Fetjørni
Trytitjørn
Nystøltjørni
Steintjørni
Flætjørni
Drambbottjørn
Oksemyri
Fetjastølåsen
Løkenstjørni
Grytegrove
Raunå
Vestgrøne
Øksnebekken
Halvfarbekken
Liabekken
Sletthovdun
Selsslettan
Selshovdun
Selsstølan
Kleivstølen
Øygard
Høgset
Løyte
Slåtta
Åsegarden
Geite-ryggen
Kolsrud
Leik-vollane
Haugo
Jorde
Helling
Rud
Underåsen
Sletta
Veslestølen
Svilistølen
Onset
Heggeton
Sogla
Tollevstølen
Stakkestøet
Stakkestø-berget
Tjørnstølen
Tjørnstøltjørni
Guridokk
Bakkedokki
Torsteinslåtta
Langesetan
Kjeldeset
Kolsrudstølen
Melset
Huldra-haugen
Helsethaugen
Vermelie
Mangsethovda
Mangset
Leikvollstølen
Nystølen
Kråkevollen
Kråkehovda
Skjerping-stølen
Bjørnestølen
Pikhaug
Hovdestølen
Hovdestølhovda
Solhovdstølen
Gaurhovd
Gåsterud-hovda
Skøytingset
Storefeten
Snuforinkje
Kroktjern
Flæin
Maureleini
Gamlevollen
Steinhøgdine
Nyhusvollen
Syningstølen
Skardet
Grasbakken
Øyestølen
Hjallen
Snebakk-høgda
Bergastølen
Bergastol-bergi
Grandokki
Liahagen
Liaberget
Brånalii
Lii
Tomasgarden
Sire
Sirerudningen
Tretterudhaugen
Viken
Bakken
Rikansrud-kamben
Sveinsgard
Storedal
Rikansrud
Vesledal
Brenna
Hjallen
Sletto
Haugen
Bakke
Voll
Hagen
Sveia
Liabekken
Oksemyri
Øksnebekken
Pålsetbekken
Rausetbekken
Halvfarbekken
Kløppamyrii
Dyresmyrane
Skjerpingsetberget
Brennesetberget
Ringhaug
Trytitjørn
Nystøltjørni
Drambbottjørn
Flætjørni
Steintjørni

ÅL KOMMUNE

Kryssingspunkt mellom skiløypar og veg



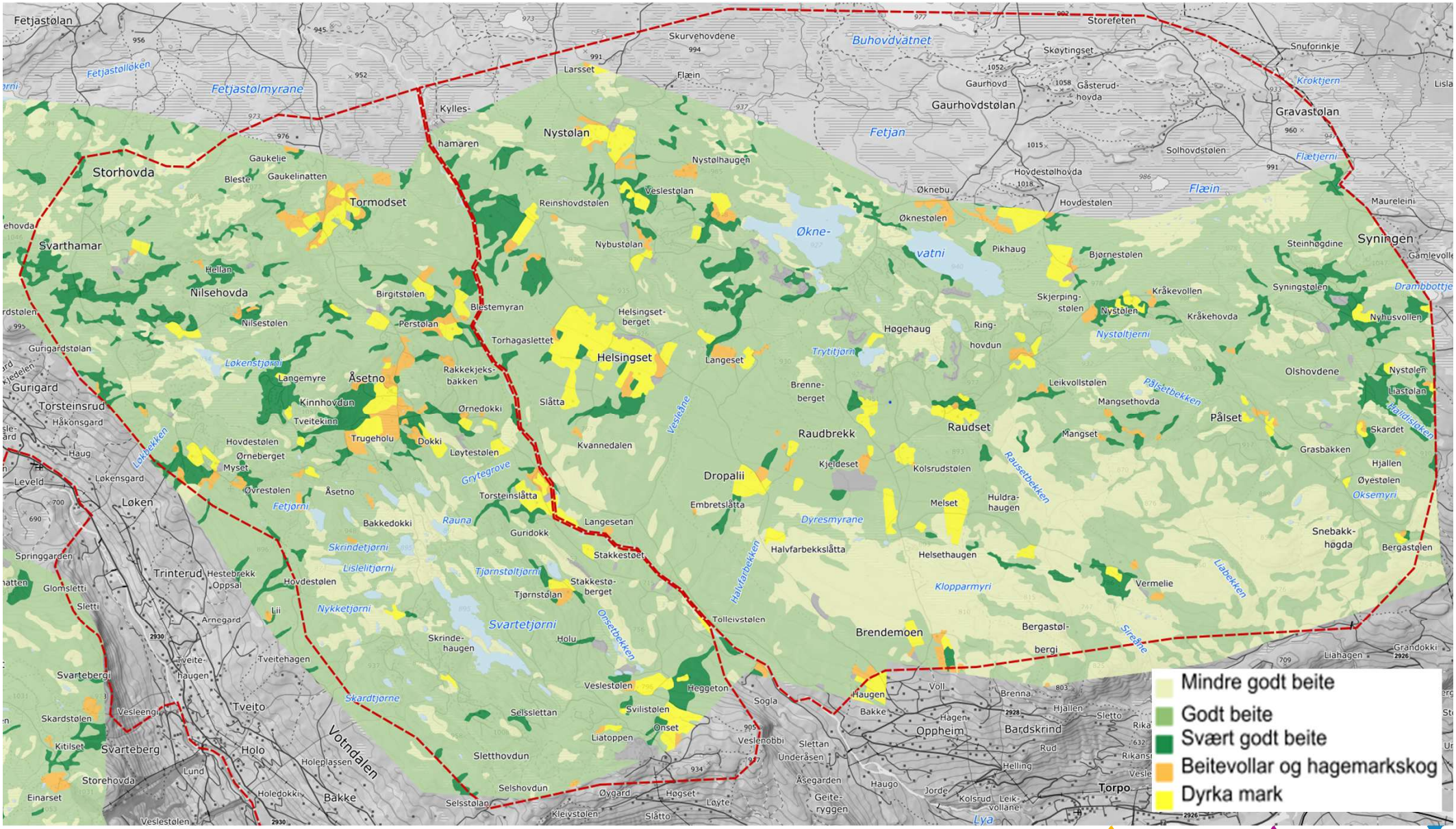


- Vil sannsynlegvis bli fleire kryssingspunkt ved regulerte felt

HALLINGDAL

ÅL KOMMUNE

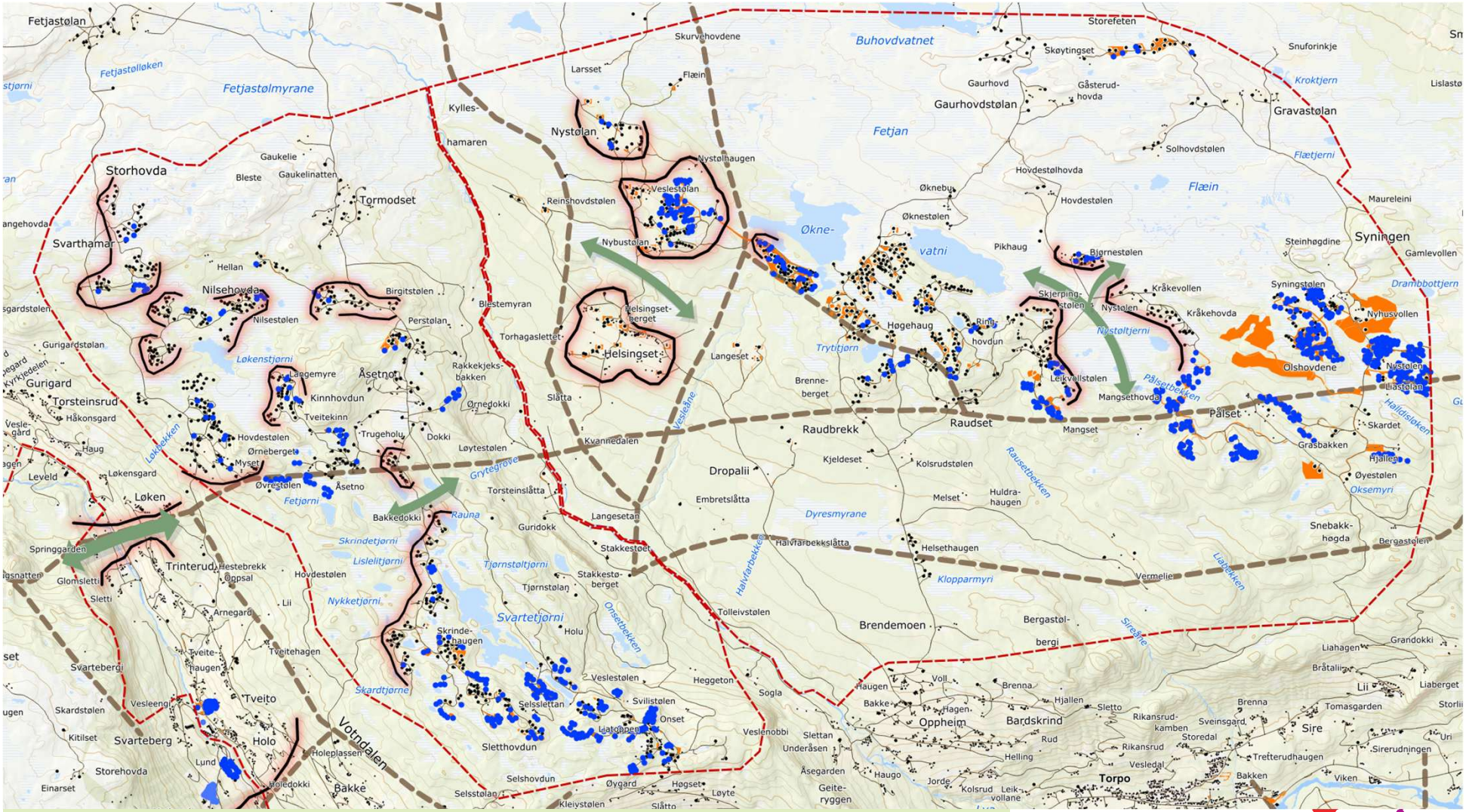
Beitekvalitet



HALLINGDAL

ÅL KOMMUNE

Viktige grøne korridorar for vilt og beitedyr



HALLINGDAL

ÅL KOMMUNE

Områda sine toleevner

- Relativt stor tomtereserve, og mange innspel som har gått vidare til KU
- Mange omsyn som må takast i området:
  - Naturfarar, naturmangfald, beitebruk, dyrka- og dyrkbar jord, skiløypar og lokale vassførekomstar.
- Vidare utbygging kan kome i konflikt med desse omsyna.
- Behov for ein planrevisjon (i tråd med kommunestyret sitt vedtak om planrevisjon 20.06.2024).



HALLINGDAL

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.

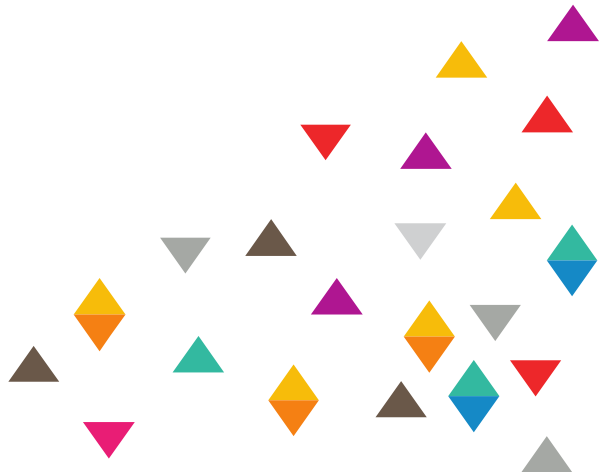
- Til sist tek me ein innspelsrunde og plenumsprat.

- 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