

Områdeanalysar

Samanstilling av dei åtte analysane



Innhald

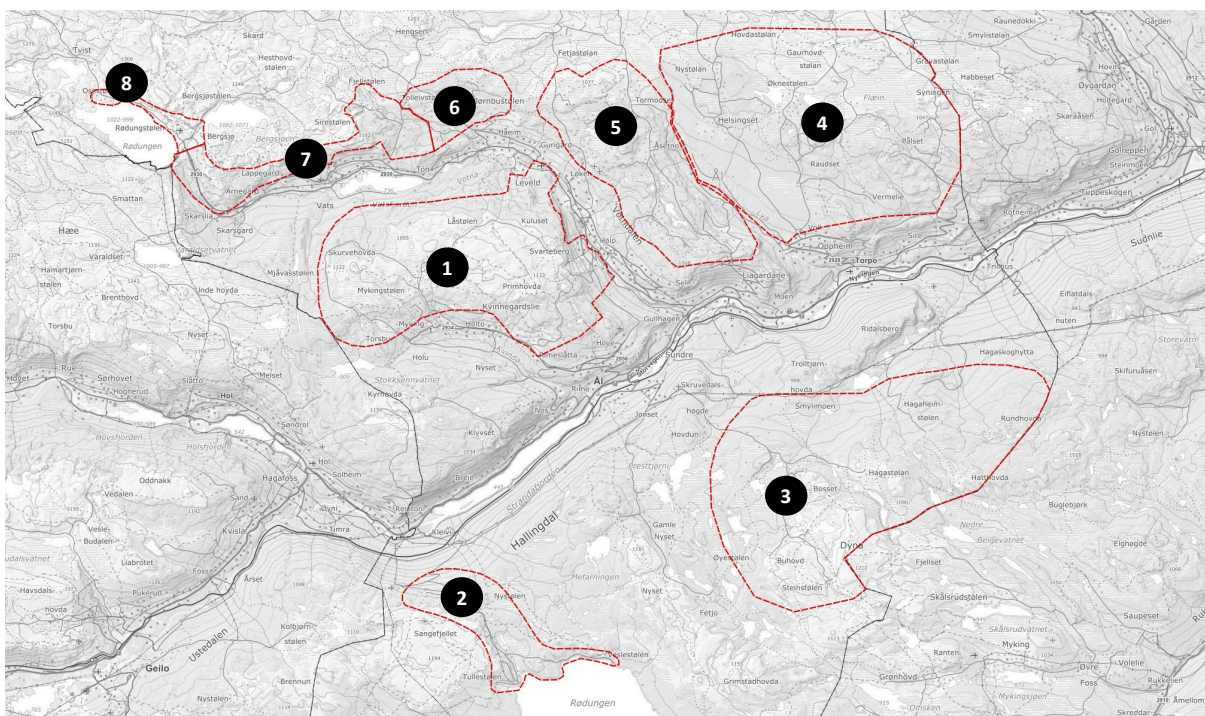
Bakgrunn for områdeanalyser	2
Hensikt.....	2
Metode.....	4
Mal.....	4
Analysane	5
Arealreserve for fritidsbustader	5
Tomtereserve for fritidsbustader	5
Fordeling av arealreserve	6
Innspel til rullering av kommuneplanens arealdel	6
Vurdering av dagens planstatus	7
Konfliktområde i KPA.....	8
Vurdering av sosial høve og økonomi	9
Oppsummering av områdas toleevner.....	10
Konklusjon	18

Bakgrunn for områdeanalyser

I tråd med Planprogram for arealdelen av kommuneplanen 2022-2035, revidert av kommunestyret den 18.12.2025, skal Ål kommune gjennomføre områdeanalyser av dei overordna hytteområda i kommunen. Områda som skal analyserast tek utgangspunkt i dei ni områda fastsette i planprogrammet, jf. pkt 7.1. I den vidare førebuinga var det valt å slå saman områda Torpo og Oppheimsåsen med Syningen. Dei åtte områda som skal analyserast er dermed desse:

1. Øvre Ål, Torsbu, Primhovda og Ål skisenter
2. Sangefjell
3. Veståsen
4. Torpo-, Oppheimsåsen og syningen
5. Votndalsåsen
6. Leveldåsen
7. Vats
8. Bergsjø-Rødungen

Dei åtte områda vart analysert kvar for seg i eigne dokument. Dokumentet du lesar no er ein samstilling av alle dei åtte analysedokument.



Figur 1: Oversikt over dei 8 områda omfatta av områdeanalyse.

Hensikt

Målet med analysane er å få fram dagens situasjon og bruk av området, og utfordringar og behov for framtida. Det inkluderer til dømes: behov/ utfordringar knytt til infrastruktur, natur- og kulturverdiar, løyper og stigar, beiteareal, naturtypar og attraktivitet/ reiselivstilknytning. Analysane tek sikte på å kartlegge eventuelle behov for utvikling, samt eksisterande utfordringar knytt til klima/miljø, trafikk, sosiale høve og økonomi. Områdeanalyser er eit verkøy 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, såkalla "planvask".

Områdeanalysane blir utført av administrasjonen på fagleg grunnlag og ved bruk av tilgjengelege kunnskapsverktøy.

Analysane blir etter kvart som dei er klare lagt fram for grunneigarar, hytteigarar og alle andre som er interesserte i fritidsbustadutviklinga i Ål, i folkemøte. Møta opnar ikkje for nye innspel, men administrasjonen kan etter dialog med møtedeltakarane justere områdeanalysane t.d. for å supplere med lokalkunnskap og tydeleggjere formuleringar. Ein oversikt over innspela til folkemøta ligg vedlagd.

Metode

Mal

Malen for områdeanalysane er utarbeidd av kommuneadministrasjonen i samarbeid med Asplan Viak. Føremålet har vore å etablere eit mest mogleg nøytralt og etterprøvbart kunnskapsgrunnlag for analysane. Områdeanalysane er i hovudsak baserte på offentleg tilgjengelege kartdata.

Malen inneheld åtte hovudpunkt. Nokre av punkta definerte som tema der kommunen har ønskt lokale innspel, og er markert i blått. Innspel til dei blå punkta har kome inn gjennom folkemøtene, haldne i februar og mars 2026.

Malen vart vedteke av kommuneplanutvalet det 27.11.2025 for å sikre politisk forankring i arbeidet.

<p><u>Områdenamn med kartutsnitt</u></p> <p>1. Kjenneteikn ved området Landskap, særpreg, historikk og dagens bruk <u>Fritids- og turistføremål /Reiselivsnæring/satsingsområde</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Utleige / varme senger • Attraksjon/ aktivitetar <p>2. Status for området i dag <u>Fritidsbustader</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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) • Innsattid brannvesen / utrykkingskøyretøy • Naturfare basert på NVEs aktsemdskart <p>3. Infrastruktur <u>Vatn og avløp</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tilknytt kommunalt vatn og avløp • Eiget eller felles avløpsløyving 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? <p><u>Veg og trafikk</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle hytter vil direkte/indirekte røre ved rv. 7 og/eller fylkesvegnettet • Kva kryss/vegar blir belasta? 	<p><u>Straum og renovasjon</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Straum • Tilknytt renovasjonspunkt • Behov for oppgradering/ utbetring <p><u>Skiløyper og stigar</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Eksisterande løypenett • Umerka stigar • Kryssingspunkt mellom skiløype og veg • Behov for omleggingar / sambindingssløyper? <p>4. <u>Vassmiljø</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Resipient som blir berørt • Få ein indikasjon på eventuell endring av resipientens tilstand <p>5. <u>Naturverdiar, klima og miljø</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Naturtypar og naturmangfald • Viktige grønne korridorar for vilt og beitedyr • Samanhengande grønstrukturar • Inngrepsfrie naturområde • Karbonrike areal <p>6. <u>Villrein</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Leveområde (inkl. randsone) <p>7. <u>Naturressursar</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Beitebruk og beiteareal • Jord- og skogressursar • Dyrka- og dyrkbar jord <p>8. <u>Samla vurdering</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Områdets utfordringar, behov og moglegheiter • Områdets totale tåleevne
---	--

Analysane

Arealreserve for fritidsbustader

Arealreserve, også kalla planreserve, omfattar område som er planlagde for framtidig utbygging. Dette er eit viktig grunnlag for å anslå det langsiktige utbyggingspotensiale i kommunen.

Kommunal- og distriktsdepartementet publiserte i februar 2026 ein rettleiar for berekning av arealreserve. Rettleiaren vart publisert etter at områdeanalysane vart utarbeidde, og Ål kommune har derfor benytta eigen beregningsmetode for planreserve i både KPA og reguleringsplanar. Metoden for utregning er vist i tabellen til høgre.

Hensikta med utrekningsmetoden er å filtrere ut areal som i liten grad eignar seg for fritidsbustader, til dømes eksisterande bebyggelse, køyreveggar, stigar og myr. I tillegg er utbyggingsområde i reguleringsplanar tekne ut av utrekninga av arealreserven til kommuneplan for å unngå dobbel teljing. Dette skal gi ei mest mogleg realistisk arealreserve.

Samla sett er det i kommunen planlagd ca. **6900 daa** fritidsbustader i gjeldande arealdel (inkl. KDP for Primhovda). I reguleringsplanar er det planlagd ca. **3165 daa** fritidsbustader. Dette gir ei samla arealreserve på rundt **10 000 daa** i kommunen.

Tomtereserve for fritidsbustader

I tillegg til tal på arealreserve er det rekna ut ei *tomtereserve*, eit anslag på tal ledige, ubygde tomter i reguleringsplanar og kommuneplan. På reguleringsplannivå har kommunen eksakte tal på ledige, ubygde tomter. På kommuneplannivå er det gjort eit grovt estimat, ved å dele arealreserven på 2, basert på ein føresetnad om 2 daa per tomt. Denne berekninga representerar ei teoretisk maksimalutbygging med høg tomtetettleik. I praksis blir desse områda detaljregulerte med friareal, vegar og annan infrastruktur.

Per no har kommunen **1234** ledige, ubygde tomter i reguleringsplan (+ mellom 400 og 600 tomter i Syningen områderegulering, planID 2009007). Det anslåast at det er teoretisk mogleg å bygge om lag **3500** tomter ut i frå arealreserven i kommuneplan. Samla sett gir dette ein tomtereserve på om lag **4700** tomter (+ 400 – 600 i Syningen områderegulering) for både reguleringsplanar og kommuneplan.

Den samla areal- og tomtereserven som er rekna ut representerer ei langsiktig og teoretisk reserve, og omfattar ikkje berre byggeklare tomter.

Areal- og tomtereserve for fritidsbustader i Ål kommune	
I KPA & KDP	I reguleringsplan
+ Område avsett til fritidsbustad (13,6 km ²)	+ Område regulerte til fritidsbustad og veg (7,5 km ²)
- Bygning m/ radius 22 m. (1,5 daa.)	
- Køyreveg m/ radius 3 m.	
- Innsjø & elv/bekk m/ radius 10 m.	
- Aktsemdssonar flaum	
- Aktsemdssone jord/flaumskred	
- Stigar/løyper m/ radius 1 m.	
- Myr	
= totalt ca. 6900 daa	= Totalt ca. 3165 daa
Estimert samla arealreserve: 10 000 daa	
Tomtereserve: 3500 (grovt estimat)	Tomtereserve: 1234 (+ 400 til 600 tomter i Syningen)
Estimert samla tomtereserve: 4700 (+ 400 til 600 tomter i Syningen)	

Fordeling av arealreserve

Fordelinga av areal- og tomtereserven på dei åtte områda er vist i tabellen under. Om lag 100 daa av arealreserven ligg utanfor dei definerte avgrensingane for områda. Primhovda og Syningen har dei største reservene. Syningen omfattar store regulerte felt som enno ikkje er bygde ut, men talet på tomter er ikkje kjent. Det er likevel gjort eit estimat på om lag 400–600 tomter her. Sangefjell har ei stor reserve i KPA, men er samstundes eit lite regulert område med relativt få ledige tomter i gjeldande reguleringsplanar.

Fordeling av areal- og tomtereserve i ulike hytteområde

	Arealreserve KPA og KDP (i daa)	Grovt anslag på tal ledige tomter i KPA	Tal ledige tomter i reguleringsplan	Grovt anslag på tal ledige tomter i KPA og regplan
Område 1. Øvre Ål, Torsbu, Primhovda, Ål skisenter	2582	1290	298	1585
Område 2. Sangefjell	1110	550	52	602
Område 3. Veståsen	250	125	5	130
Område 4. Torpo-/Oppheimsåsen, Syningen	1183	590	459 (+ 400-600 ved Syningen)	1336
Område 5. Votndalsåsen	577	280	262	542
Område 6. Leveldåsen	727	360	64	424
Område 7. Vats	348	170	25	195
Område 8. Bergsjø-Rødungen	32	15	10	25
Område utenfor analyseavgrensingane	100	50	61	111
Total:	6900	3500	1234 (+ 400-600 ved Syningen)	4700

Innspel til rullering av kommuneplanens arealdel

I prosessen med rullering av kommuneplanens arealdel har kommunen gjennomført grovsiling av innspel. Tabellen under viser kor mykje som har gått vidare til finsiling (konsekvensutgreiing). Det er totalt ca. 1200 daa innspel på fritidsbustader som har gått vidare i planprosessen. Det er i hovudsak Vats, Primhovda og Torpoåsen som har størst omfang av innspel.

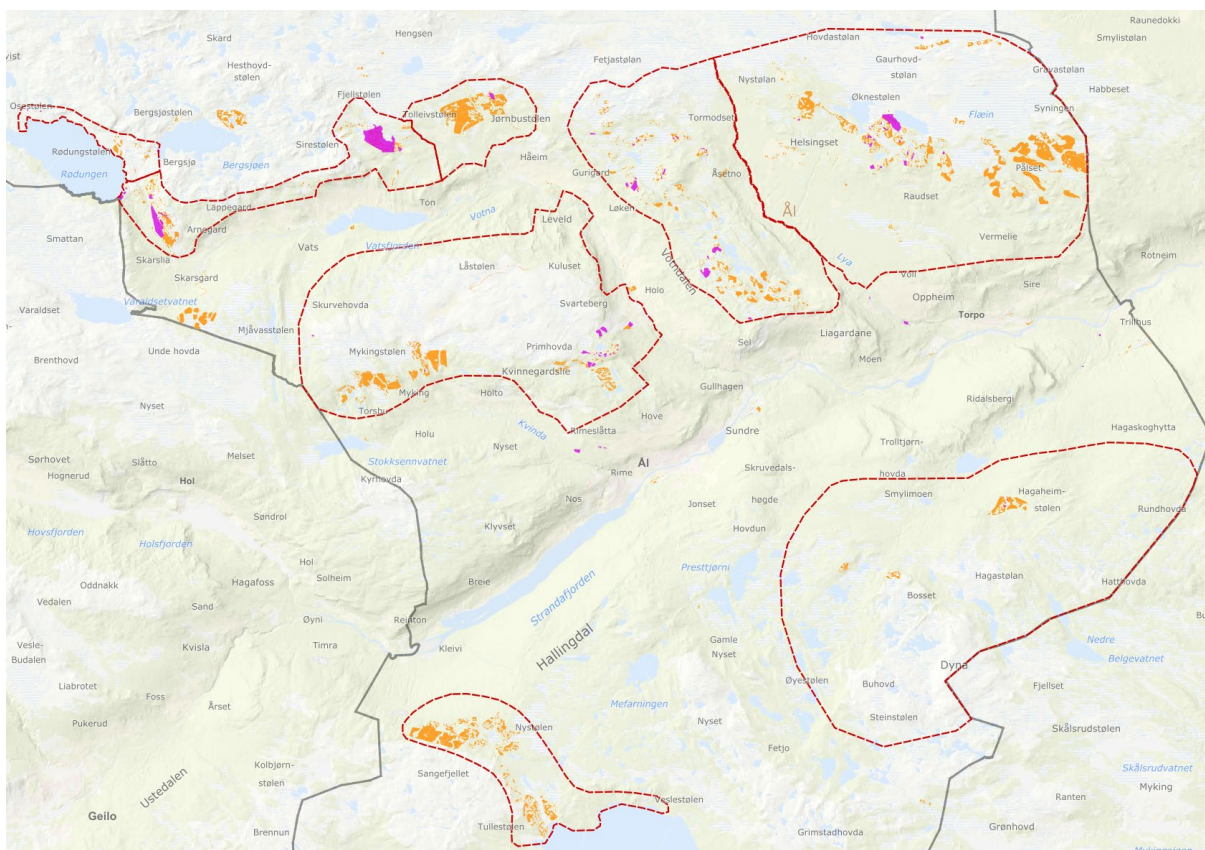
Samla storleik av innspel til kommuneplanens arealdel

Område 1. Øvre Ål, Torsbu, Primhovda,	Område 2. Sangefjell	Område 3. Veståsen	Område 4. Torpo- /Oppheimsåsen, Syningen	Område 5. Votndalsåsen	Område 6. Leveldåsen	Område 7. Vats	Område 8. Bergsjø- Rødungen
121 daa	1,2 daa	5,1 daa	229 daa	185 daa	20,5 daa	633 daa	4,7 daa

Vurdering av dagens planstatus

Dagens planverk viser at hovudtyngda av planlagde og regulerte hytter ligg i området rundt Primhovda, Torpoåsen og Syningen. Det er òg avsett store område til framtidig fritidsbustadbygging i Sangefjell som kjem i konflikt med fleire omsyn. Veståsen er lite utbygd og har relativt liten arealreserve, men samanlikna med eksisterande bebyggelse i området legg dagens planverk opp til stor framtidig utbygging rundt hytteområdet i Hagaheimsstølen.

Samla sett er det store areal sett av til fritidsbustader i både KPA og reguleringsplanar, og mykje er i konflikt med ulike omsyn, t.d. til landbruk, naturmangfald og naturfarar.



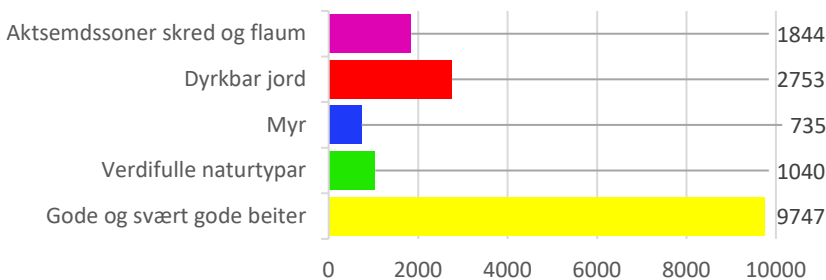
Figur 1: Kartet synar dei åtte områda med samla arealreserve markert i oransje (KPA og reguleringsplanar), samt alle innspel som var røysta vidare i planprosessen i lilla.

Konfliktområde i KPA

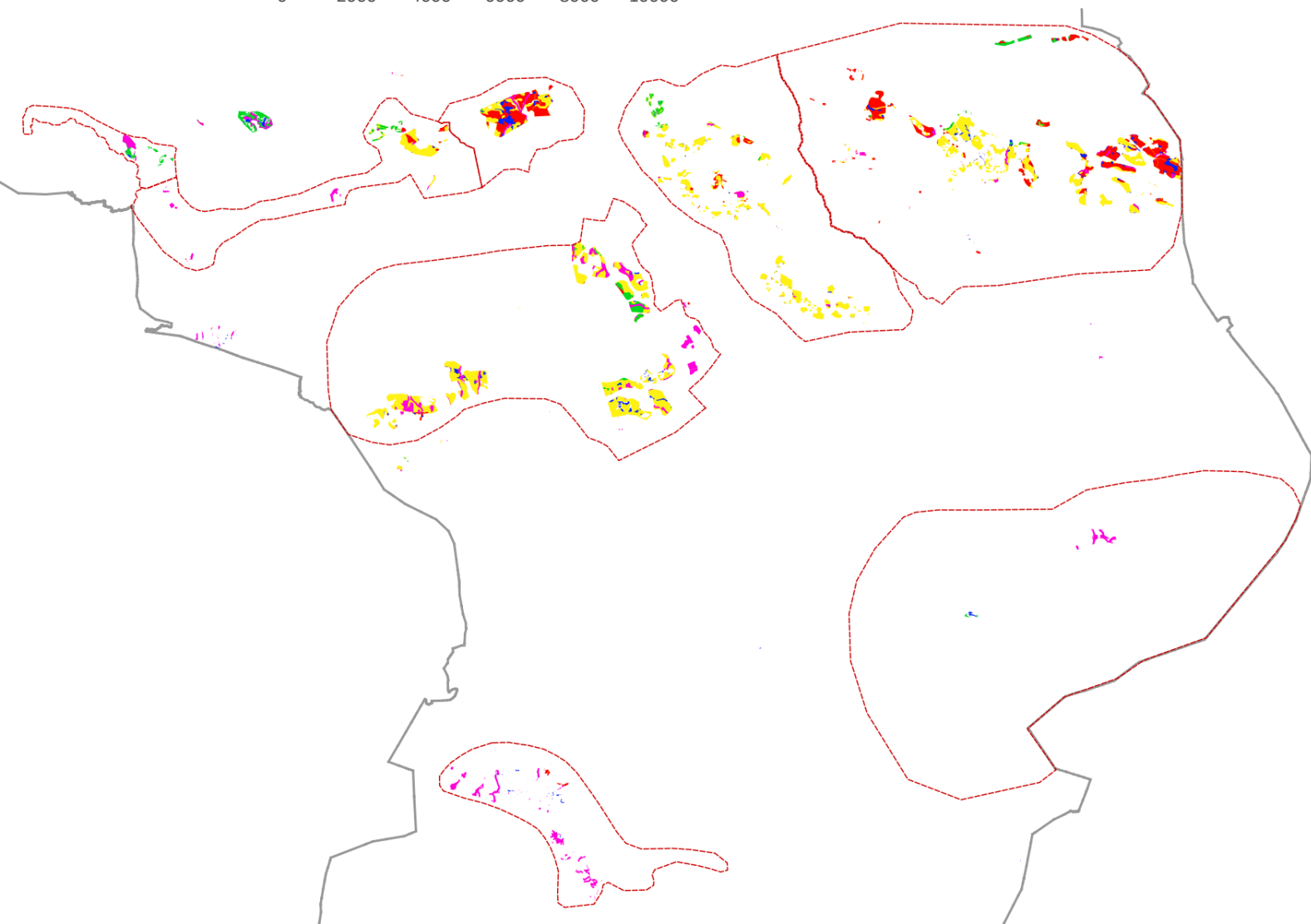
I analysearbeidet har det kome fram at store delar av områda avsett til fritidsbustader i KPA overlappar med omsyn til naturfarar, dyrkbar jord, myr, verdifulle naturtypar og gode beiteområde. Store areal avsett til fritidsbustader vert påverka av slike verdiar. Konfliktanalyse i figur 2 synar område der arealføremål fritidsbustader rører ved dei ulike omsyna. Det er noko overlapp mellom fleire av omsyna, til dømes mellom myr og dyrkbar jord, ettersom mykje dyrkbar jord er myr. I tillegg inneheldt mange verdifulle naturtypar anten myr eller gode beiteområde.

Det er viktig å understreke at kartlegging av beite kvalitet og verdifulle naturtypar berre føreligg for enkelte område, og at det framleis manglar kartlegging i store delar av kommunen. Konfliktområda er derfor med høg sannsyn vesentleg større enn statistikken som vert presentert her.

Desse omsyna let seg relativt enkelt analysere ved hjelp av kartoverlag, og vurderingane byggjer i hovudsak på registrert overlapp i areal. Andre tema og omsyn krev meir omfattande vurderingar, mellom anna knytt til influensområde, indirekte påverknad og effektar av auka aktivitet i og rundt hytteområda som følgje av vidare utbygging. Nærmare vurderingar ligg i dei særskilde analysedokumenta for kvart område.



Figur 2: Kart og diagram som synar dei åtte områda med overlappende areal mellom ulike tema og areal avsett til fritidsbustad i KPA.



Vurdering av sosial høve og økonomi

I planprogrammet står det m.a. at analysane tek sikte på å kartlegge eventuelle behov for utvikling, samt eksisterande utfordringar knytt til klima/miljøtrafikk, sosiale høve og økonomi. Bakgrunnen for dette siste temaet, sosiale høve og økonomi, var å sjå kva for utfordringar det er for helse - omsorgstenestene i kommunen i dag knytt til besøkande i kommunen, men óg knytt til ei eventuell auka utbygging av fritidsbustader og kapasiteten til å møte fleire hytte-ålingar og tilreisande. Sidan dette dreier seg meir om ei samla belastning, snarare enn ei utfordring innanfor dei ulike hytteområda, blir det tatt opp her.

I tråd med helse – og omsorgsteneste lova § 3-1 har kommunen ei plikt til å sørgje for at alle som oppheld seg i kommunen får naudsynte helsetenester. Kommunens ansvar omfattar alle pasient- og brukargrupper, herunder personar med somatisk eller psykisk sjukdom, skade eller liding, rusmiddelproblem, sosiale problem eller nedsett funksjonsevne. Kva tenester kommunen er plikta til å yte til gjester, er avhengig av hjelpebehovet og lengda på opphaldet. Det er behovet som avgjer kva kommunen er forplikta til å yte i den enkelte sak.

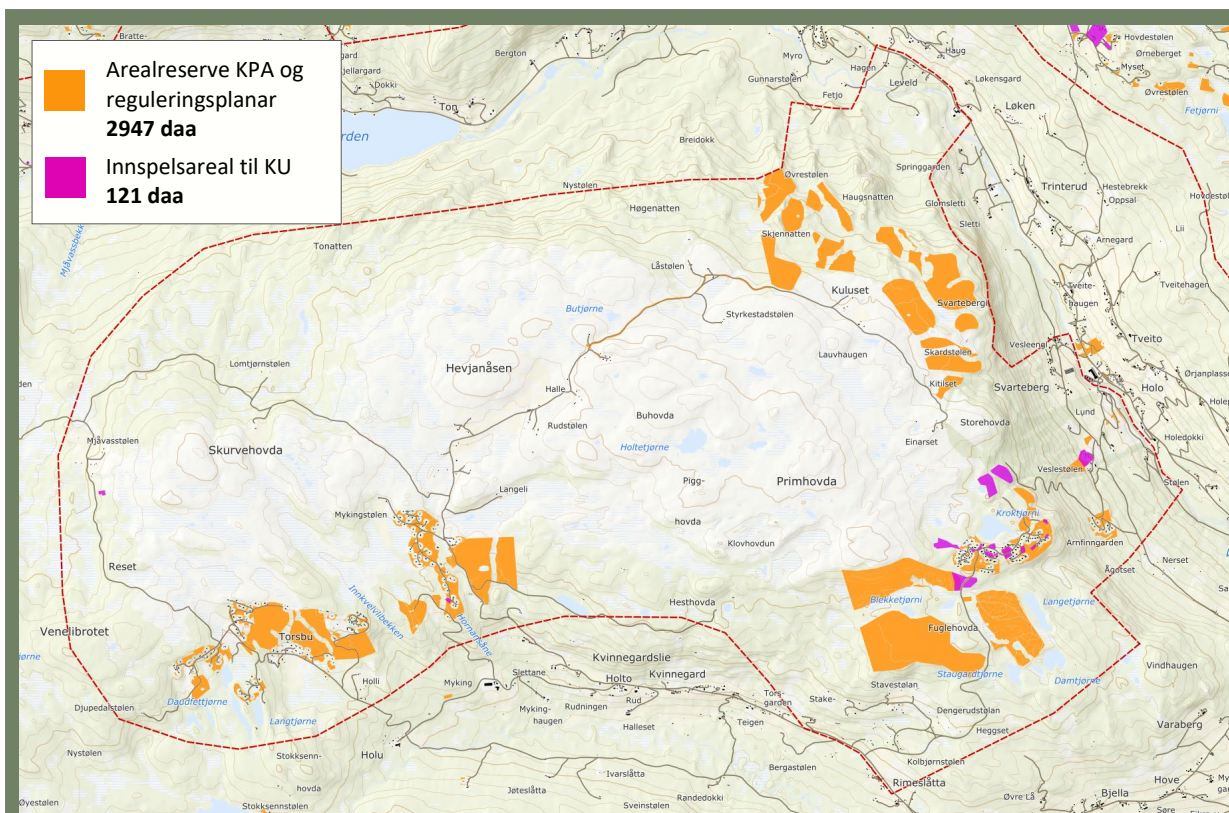
Hallingdal er ein reiselivsregion, og Ål kommune må i periodar dimensjonere opp, spesielt i høgsesong, både for kommunale tenester, prehospitale tenester og spesialisthelsetenester. Det er vanskeleg å seie noko eksakt, då ein ikkje veit kor stor belastninga har vore på helse- og omsorgstenester på grunn av hytteturistar, men generelt er det for omsorgstenester ei aukande utfordring, og for helse og beredskap er det ei stor utfordring som gjer at også Ål må dimensjonere spesielt legevakt mange gangar høgare enn befolkninga tilseier.

For heimeteneste og prehospitale tenester kan avstand til sentrum (reisetid) og kor lett det er å kome seg fram til hytta ha noko å seie for både kapasitet og belastning / behov for å dimensjonere tenestene opp i periodar. Dette kan tilseie at det er ein fordel om hyttene ligg mindre spreidd.

Når det gjeld økonomi, så får kommunen rammetilskott og eventuelle særtilskot for personar som er busett i kommunen, samt eigenbetaling og HELFO- takstar. For andre som oppheld seg i kommunen vil inntekter vere eventuell eigenbetaling og HELFO takstar. Ein del helsetenester er vederlagsfrie.

Oppsummering av områdas tolevner

I dette kapittelet vert det presentert ei samanstilt vurdering av tolevna i dei ulike analyseområda. For nærmare vurderingar av kvart enkelt område viser ein til dei respektive analysedokument.



Tolevne i analyseområde 1. Øvre Ål, Torsbu, Primhovda og Ål skisenter

Tomtereserve i reguleringsplanar og KPA/KDP svært store, i tillegg er det 121 daa. innspel til kommuneplanens arealdel som skal vurderast i konsekvensutgreiing. Samla inneber dette omfattande potensiell utbygging som må vurderast opp mot områdets tolevne.

Primhovda sør er tilknytt kommunalt avløpsnett og kapasitet på Sundre reinseanlegg er god. Dette gjer at denne delen av området har dei beste føresetnadene for vidare utvikling me tanke på VA, utan å belaste lokale resipientar der det manglar vurderingar på kjemisk tilstand. Primhovda sør ligg tett på Ål skisenter og er eit satsingsområde for kommunen.

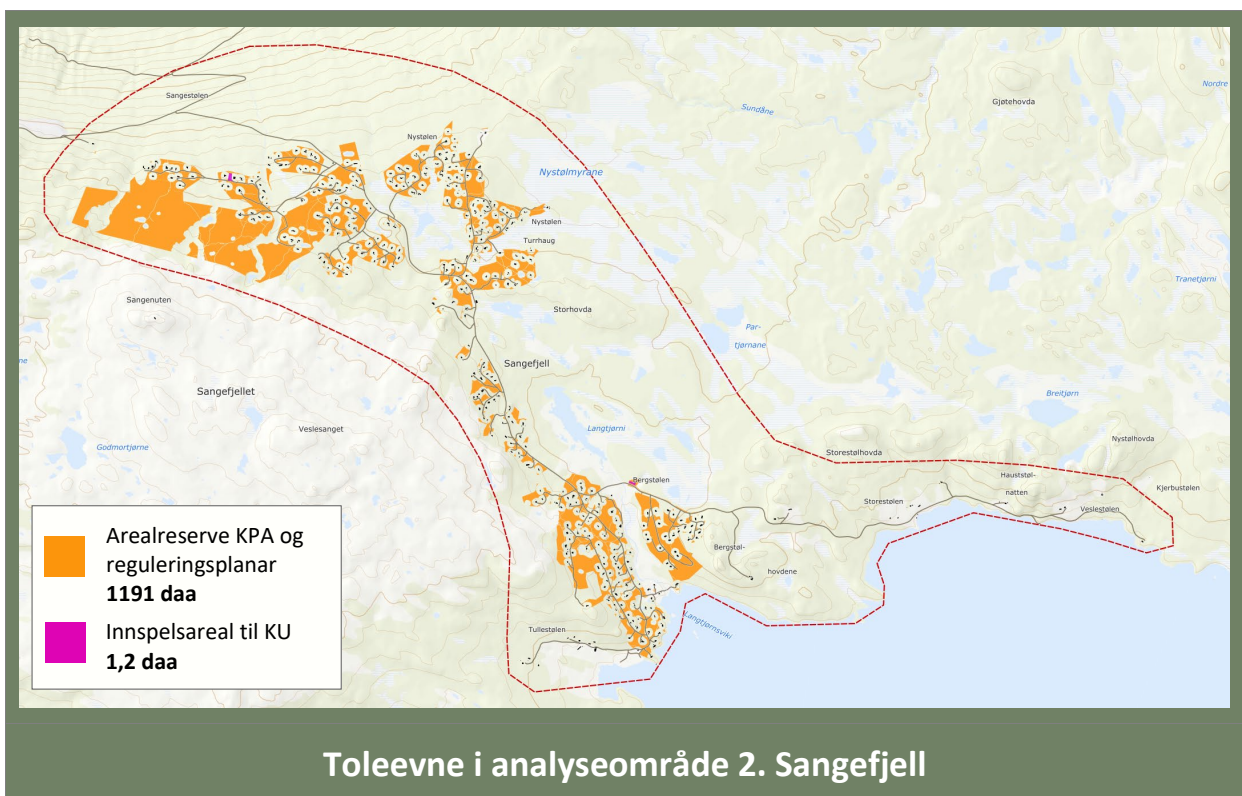
Samtidig er mykje av dei regulerte og ubebygde tomtene i Primhovda sør, samt byggeområde H1 i kommunedelplan i konflikt med andre omsyn, som hovudtrekkroute og viktig korridorar for vilt- og beitedyr. I områda H11-18 ligg det stort naturmangfald, med svært gode beiter og aktiv støling. Desse interessene og hytteutbygging kjem her i konflikt med kvarandre.

Utbygging i alle delar av området vil auke trafikk gjennom krysset ved Fv. 2934 på skuletoppen, og belaste eit trafikkfarleg kryss med mjuke trafikantar ytterlegare. Vegen som ligg i KDP frå kyrkja i Leveld til Primhovda nord vil kunne avlaste Øvre-Ålsvegen, men denne traséen går i sårbar natur og administrasjonen vurderer no denne løysinga til å vere i strid med naturmangfaldlova.

Pga endring av definisjon på tettstadbebyggelse, vil ikkje VA-biten av analysen bli like førande for framtidig bebyggelse som først antatt. Vi forholder oss til dagens lovverk, men det kan kome endringar

som gjer at VA må vurderast på nytt. Dette vil uansett bli eit tema i KU for innspela som har gått vidare i grovsilinga.

Samla sett kan det ut frå dagens funn sjå ut til at det er dei større områda avsett til framtidig fritidsbustader i KDP og KPA, samt dei 295 regulerte, ubebygde tomtene, som utfordrar områdets tåleevne sett opp mot kapasitet på reinseanlegg, trafikkavvikling og naturomsyn. 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. Det har også kome innspel frå grunneigarane (i oktober 2020) at dei ynskjer å ta ut områda H10,11,13, og delar av H 15,16 og 17 til framtidige hytter i Kommunedelplanen for Primhovda.



Toleevne i analyseområde 2. Sangefjell

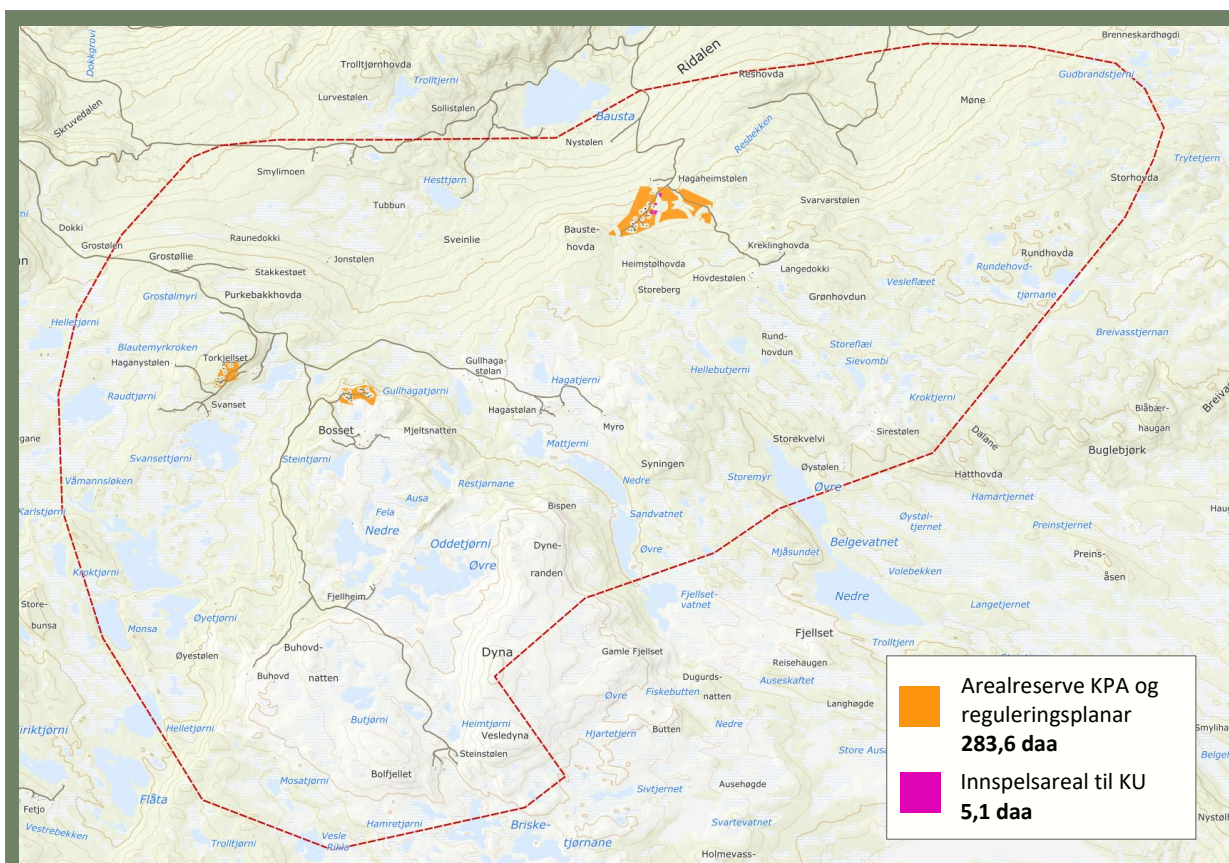
Arealreserve i reguleringsplanar og innspel som har gått vidare til konsekvensutgreiing er av eit avgrensa omfang, men det er eit stort område avsett til framtidig fritidsbustader i KPA (F1-1), som er i strid med mange omsyn, som naturfarar, snaufjell, vassvegar, samt at området manglar infrastruktur.

Av omsyn til samanhengande grøntområde, natur og vilt, er det viktig å bevare dei utbygde, lite påverka områda rundt bebygde område (nord, aust og vest). Det er òg viktig å oppretthalde dei to korridorane i hytteområda og ikkje opne for fortetting/utviding mellom desse.

Ein del av dei regulerte tomtene kan knytte seg til eksisterande private reinseanlegg. Å legge utbygging opp til tette tankar, må berre nyttast ved unntak då dette ikkje er berekraftig.

Pga. endring av definisjon på tettstadbebyggelse, vil ikkje VA-delen av analysen bli like førande for framtidig bebyggelse som først antatt. Vi forholder oss til dagens lovverk, men det kan kome endringar som gjer at VA må vurderast på nytt. Dette vil uansett bli eit tema i KU for innspela som har gått vidare i grovsilinga.

Samla sett kan det ut frå dagens funn sjå ut til at område F1-1 har mange omsyn som ikkje let seg foreine med utbygging av det omfanget arealet legg opp til. Dette området er heller ikkje lenger i tråd med dei overordna arealføringane for kommunen, og området må derfor sjåast på i planrevisjon. I dei etablerte områda kan ikkje utbygging tette korridorane for vilt.

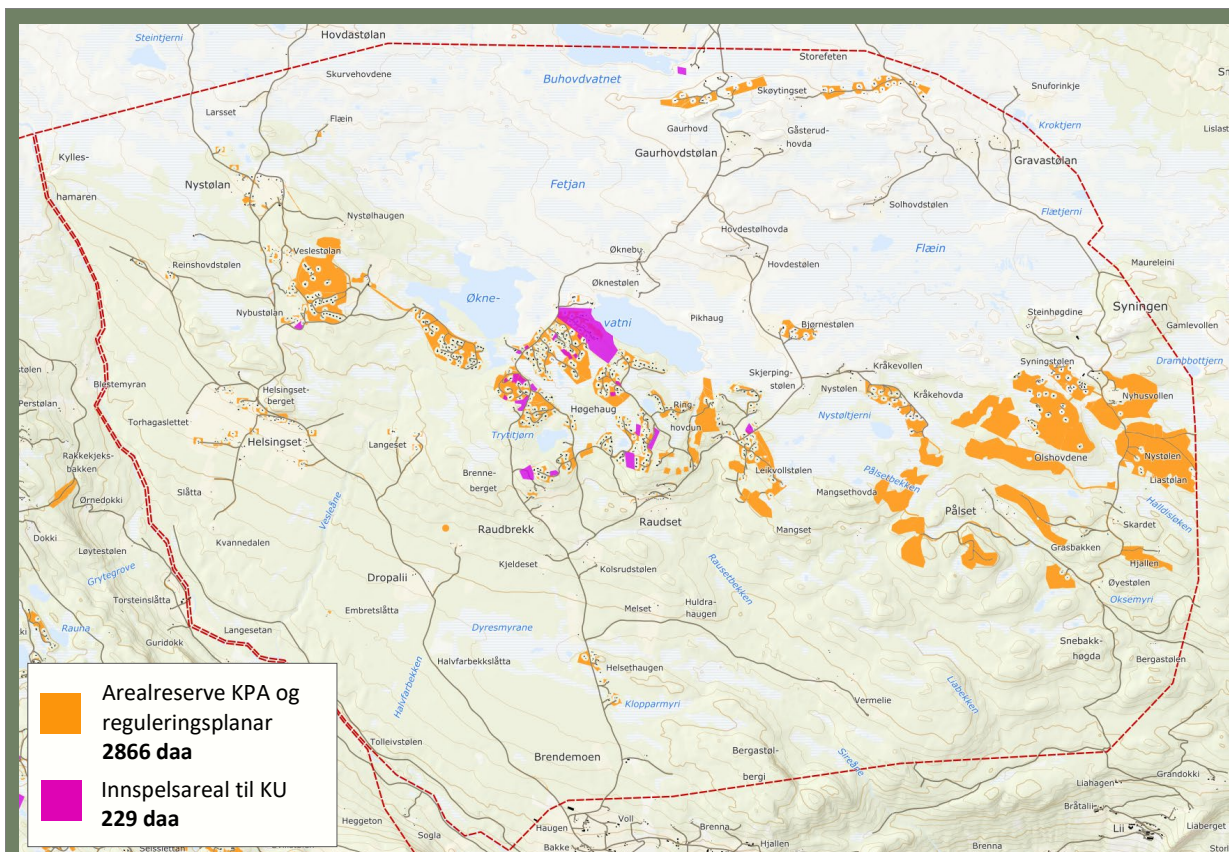


Toleevne i analyseområde 3. Veståsen

Veståsen manglar kartleggingar, m.a. på naturtypar og beitekkvalitet, noko som gjer kunnskapsgrunnlaget mangelfullt. Det er òg utfordringar knytt til infrastruktur, og det manglar tappepunkt for sløkkevatn, kor det er lagt til rette for framtidig fritidsbustader i KPA (F7-1). Administrasjonen kjenner ingen felles anlegg for vatn og avløp.

Pga. endring av definisjon på tettstadbebyggelse, vil ikkje VA-delen av analysen bli like førande for framtidig bebyggelse som først antatt. Vi forholder oss til dagens lovverk, men det kan kome endringar som gjer at VA må vurderast på nytt. Dette vil uansett bli eit tema i KU for innspela som har gått vidare i grovsilinga.

Samla sett er Veståsen det mest urørte området blant dei 8 områda som er gjenstand for analysen, med samanhengande naturområde med minimal forstyrring. Dette er unikt og bør ivaretaast. Det er 3 innspel på til saman 5,1 daa skal vurderast nærare i konsekvensutgreiing, som er av eit avgrensa omfang og ikkje vil utfordre området toleevne eller eigenart. Område avsett til framtidige fritidsbustader (F7-1) er derimot av eit større omfang, som i kombinasjon med manglande infrastruktur, må sjåast på i ein planrevisjon.

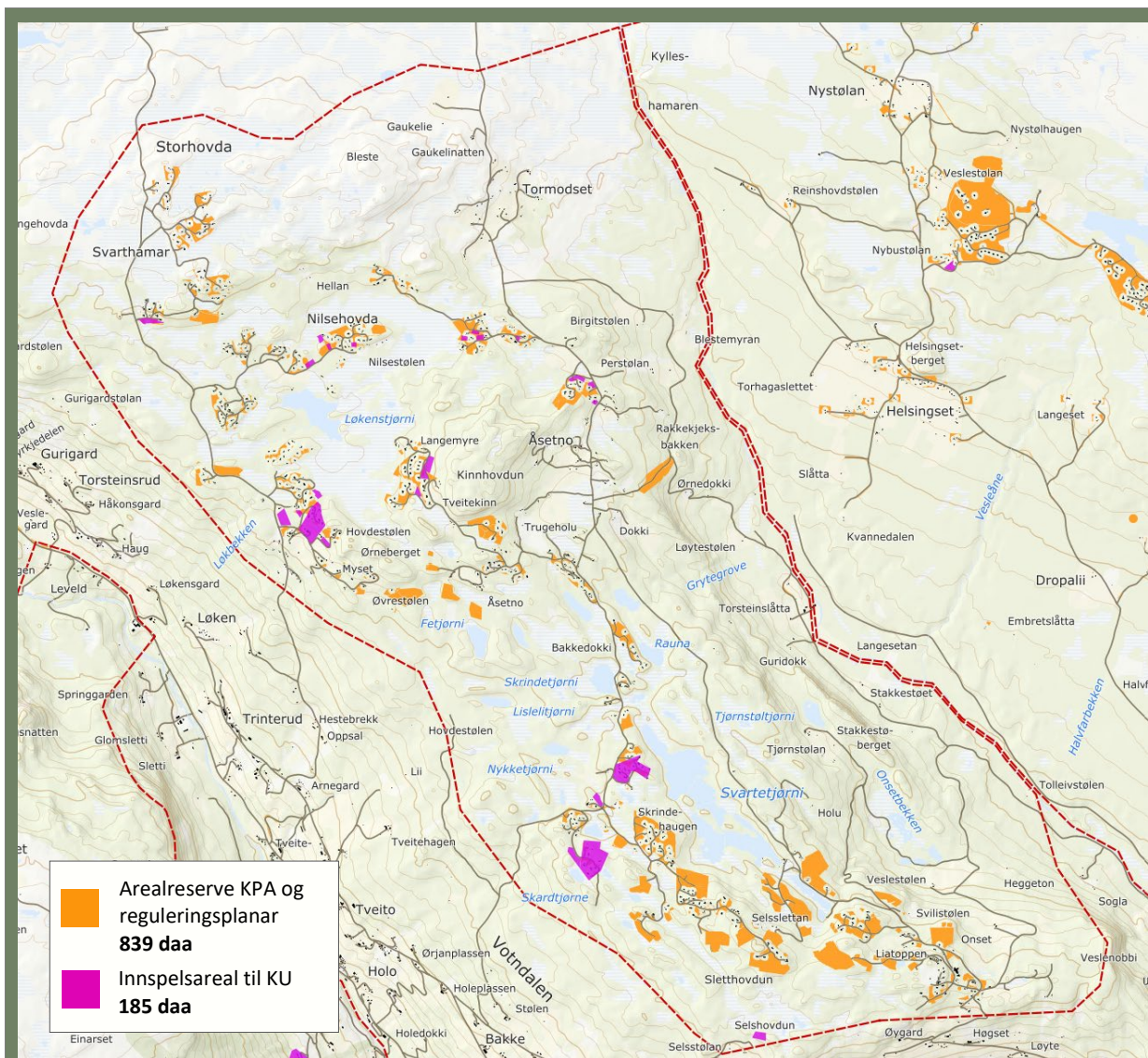


Tolevne i analyseområde 4. Torpo-, Oppheimsåsen og Syningen

Når det kjem til vassmiljø har Veslâne bekkefelt i dag sannsynlegvis ingen restkapasitet på total fosfor. Regulerede og godkjente tomter har gjort beslag på kapasiteten. For vidare utbygging må ein derfor finne ei løysing for avløpssituasjonen for å ikkje forringe vassførekomsten. Vidare bør ein unngå framtidig utbygging mellom Nystølsameiga i Ål 1988004 og Nystøllia sameiga f6-10b Torpoåsen 2013002, då det kan bli over 2000 PE og kome under definisjonen på «tettstadbebyggelse» og utløyse reinsekrav (kap 14). Det er i dag ikkje lagd opp til fortetting/utviding mellom desse områda.

Pga endring av definisjon på tettstad, vil ikkje analysen av VA bli like førande for framtidig utbygging. Vi føreheld oss til lovverket. Det kan kome endringar som gjer at VA må vurderast på nytt. VA vil bli vurdert i KU for innspela som har gått vidare frå grovsiling.

Store delar av området er prega av mykje dyrkbar jord, verdifulle naturtypar og gode beiter. Det er òg hovudtrekkruiter ved Syningen som kjem i konflikt med vidare utbygging. Ein må vurdere desse motstridande omsyna i tråd med kommunestyret sitt vedtak om planrevisjon (planvask) i sak 53/2024 i møtet 20.06.2024, då både regulerede og område avsett til fritidsbustad i KPA kjem i konflikt med desse omsyna.

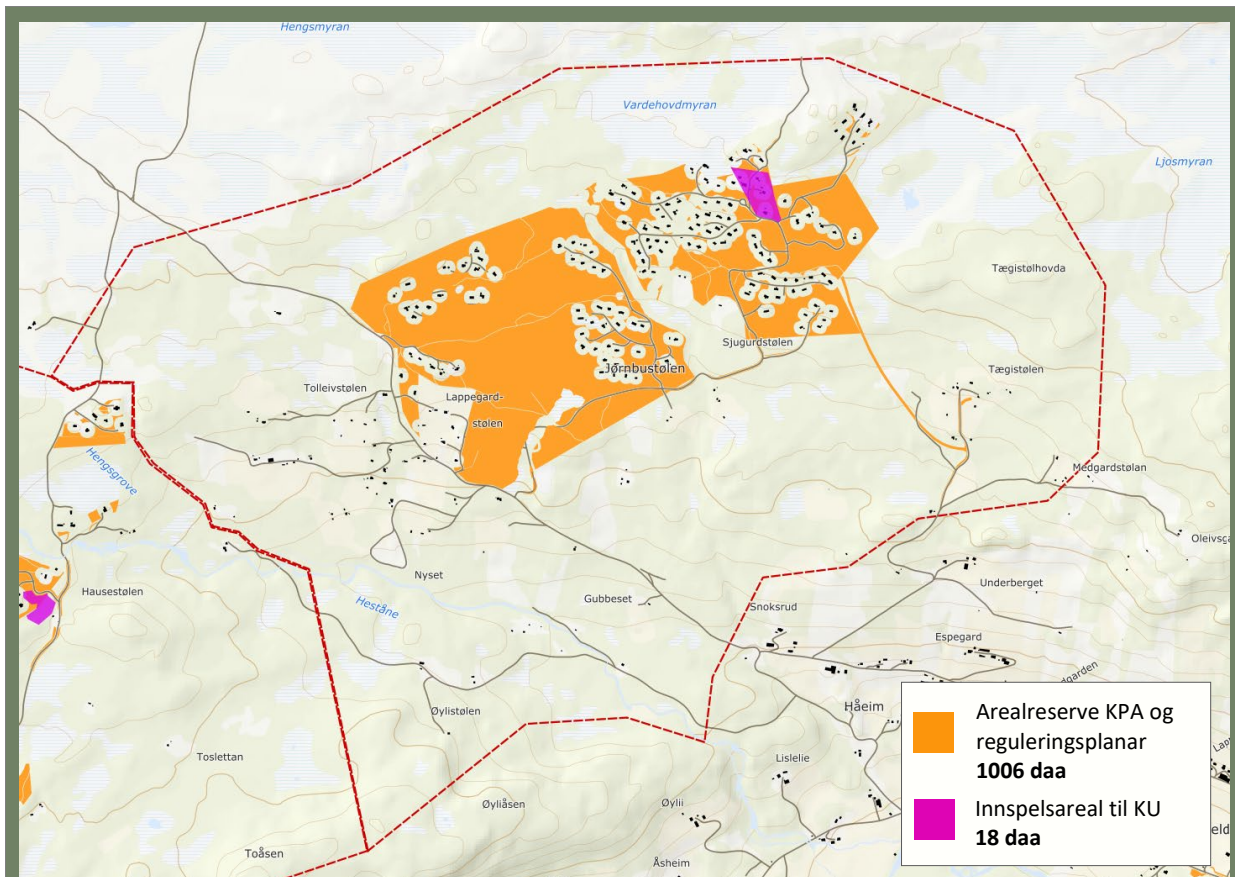


Tolevne i analyseområde 5. Votndalsåsen

Votndalsåsen har ikkje kommunalt VA. Det er mange felles avløpsløyser som ligg tett på kvarandre, men stort sett spreidd avløp. Det og fellesløyser på vatn, men stort sett spreidd. For vidare utbygging må ein sjå større område under eitt for å sikre gode avløpsløyser.

Pga. endring av definisjon på tettstadbebyggelse, vil ikkje VA-delen av analysen bli like førande for framtidig bebyggelse som først antatt. Me føreheld oss til dagens lovverk, men det kan kome endringar som gjer at VA må vurderast på nytt. Dette vil uansett bli eit tema i KU for innspela som har gått vidare i grovsilinga.

Samla sett er det mange omsyn som må takast i området, både når det gjeld naturfarar, naturmangfald, beitebruk, dyrka- og dyrkbar jord, kryssingspunkt skiløypar og lokale vassførekomstar. Vidare utbygging i området kan derfor kome i konflikt med desse omsyna, og administrasjon ser behovet for ein planrevisjon.



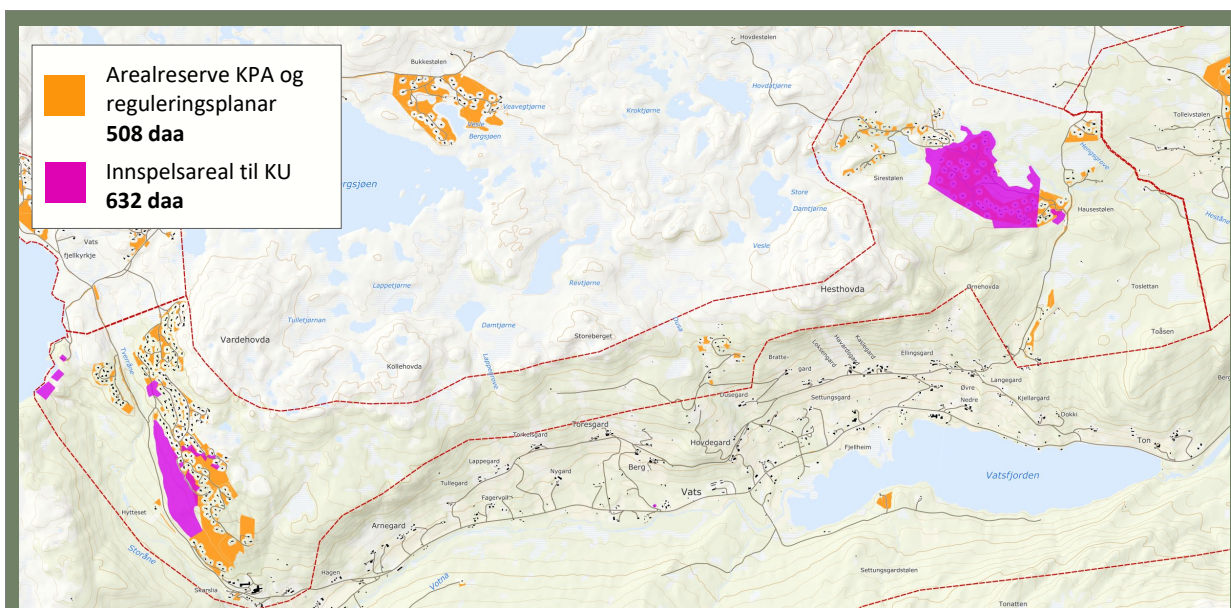
Toleevne i analyseområde 6. Leveldåsen

Område avsett til fritidsbustader i KPA/Reguleringsplan rører ved myr, noko som ikkje er i samsvar med regelverket i dag. Det er òg svært gode beiteareal for husdyr og vilt. Samtidig er det mykje god dyrkbar jord i heile området, inkludert innanfor reguleringsplanar og føremål fritidsbustader i KPA.

Ikkje alle fritidsbustader er kopla på kommunalt avløpsnett. I utgangspunktet er dette ønskeleg, men samtidig er det ei avgrensing på kapasiteten på Sundre reinseanlegg. Omfang av evt. utbygging må vurderast i forhold til kapasitet på reinseanlegget.

Pga endring av definisjon på tettstadbebyggelse, vil ikkje VA-biten bli så førande for framtidig bebyggelse som først antatt. Vi føreheld oss til dagens lovverk, men det kan kome endringar som gjer at VA må vurderast på nytt. Dette vil uansett bli eit tema i KU for innspela som har gått vidare i grovsilinga.

Samla sett er all infrastruktur i Leveldåsen på plass. I så måte er området tilrettelagd for fleire einingar. Likevel kjem utbygging i konflikt med naturverdiar, jordressursar og landbruksinteresser, og ei evt. vidare utbygging må tilpassast desse omsyna.



Toleevne i analyseområde 7. Vats

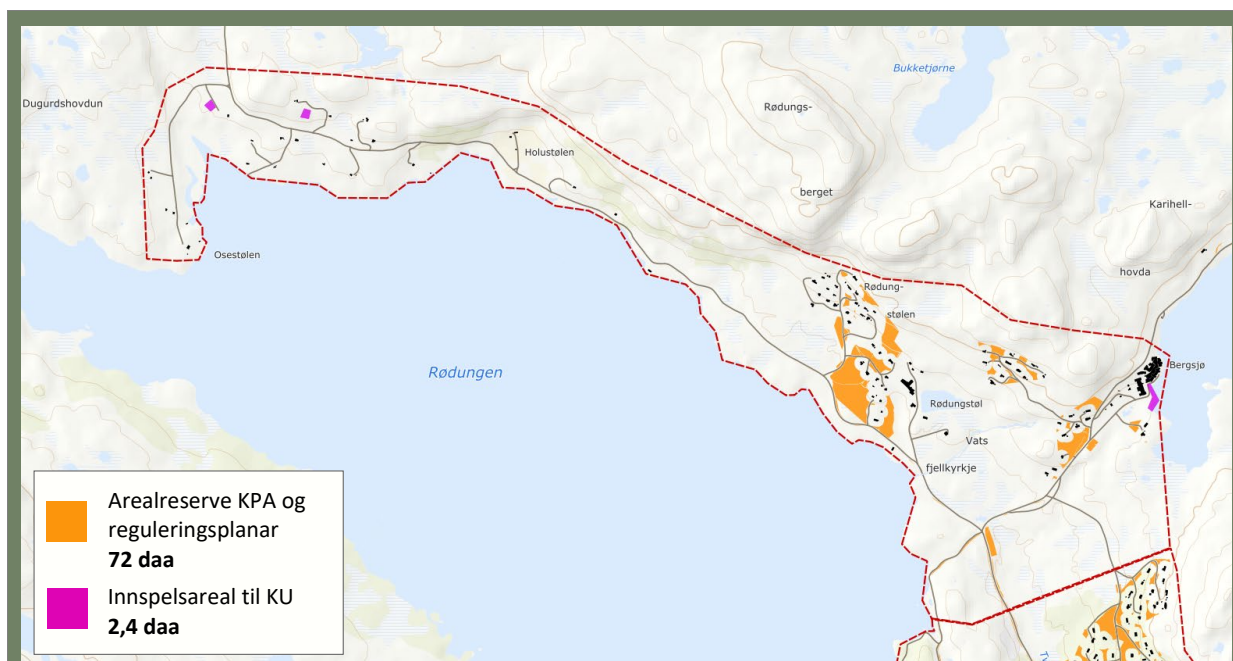
Felles reinseanlegg for Sirestølsvarven er bygd og godkjent for 20 hytter, der 13 hytter er kopla til pr. dagsdato.

Pga endring av definisjon på tettstadbebyggelse, vil ikkje VA-biten av analysen bli like førande for framtidig bebyggelse som først antatt. Vi føreheld oss til dagens lovverk, men det kan kome endringar som gjer at VA må vurderast på nytt. Dette vil uansett bli eit tema i KU for innspela som har gått vidare i grovsilinga.

Skarslia er eit satsingsområde. Her er det mange innspel i eit areal som allereie er godt utbygd. Viktig å ivareta andre omsyn innanfor planområdet som aktsemdssoner for flaum og skred, samt friareal og skiløyper, og hovudtrekkerte for elg.

Det er ikkje moglegheit å bygge ut før kapasitet på reinseanlegget er utvida eller kjøpt av dei som har reservert plass.

Grønlfeltet ved Sirestølen har gode og til dels svært gode beiter, og rører ved randsona for villrein. Desse omsyna må vegast opp mot moglegheiter og ynskje om vidare utbygging. Her er det òg verdifulle naturtypar og boreal hei i tomtereserven.



Toleevne i analyseområde 8. Bergsjø-Rødungen

Det er ein avgrensa omfang av tomtreserve i Bergsjø-Rødungen. Likevel er dette eit område som har eit særpreg som høgfjell og som ligg innanfor randsone villrein.

Naturtypekartlegging synar store område med boreal hei av stor verdi. Området rundt Osestølen er ikkje kartlagt, men det er grunn til å tru at naturtypen boreal hei strekker seg innover.

Samla sett vil vidare utbygging i villreinområde med høgst sannsyn føre til auka konflikt mellom omsyn til villrein og ferdsel, samt at boreal hei er ein sårbar naturtype som skal ivaretakast. Desse omsyna talar for at vidare utbygging av området ikkje kan tilråast.

Konklusjon

Store delar av dagens utbyggingsområde kjem i konflikt med fleire viktige omsyn. Kommunen si arealreserve rører ved jordressursar, gode beiteareal, naturmangfald, truga naturtypar, trekkruiter for vilt og beitedyr, villreinområde samt aktsemdsoner for ulike skredtypar og flaum. Det er òg konflikt med karbonrike areal og risiko for fragmentering av eksisterande løypenett. Når det gjeld vatn og avløp varierer det mykje mellom områda, men generelt kan vi ikkje tillate utbygging av all arealreserve i tillegg til nye innspel som skal til KU utan at det vil få konsekvensar for resipient, eller føre til utbygging (auke kapasitet og oppfylle strengare reinsekrav) av eksisterande reinseanlegg eller bygging av nye.

Ål kommune har mange reguleringsplanar som er gjeldande frå ei tid då vi hadde mindre kunnskap om fleire av desse temaa, samt byggjar på annan politikk og lovgjevnad. Kommunen skal no gjennomføre ein planrevisjon av alle arealplanar eldre enn ti år. Det må i samband med dette bli politisk avklart kvar ein ynskjer vidare utvikling av fritidsbustader, og i kva omfang.

Uttalelsene i sak «Straumnett i Ål kommune – grunnlag for kommuneplanens arealdel for fritidsbebyggelse»

Det vises til anmodning om uttalelse i sak 'Straumnett i Ål kommune til bruk i kommuneplanens arealdel for hytter', datert 12.02.2026.

Føie har etter energiloven områdekonsesjon i Ål kommune. Dette innebærer at vi etablerer og drifter strømnettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

Per dags dato foreligger det enkelte kapasitetsutfordringer i forespurt området.

Generelt:

- Det etableres som hovedregel ikke ny forsyningskapasitet før eksisterende kapasitet er fullt utnyttet.
- Utbyggere kan pålegges å betale anleggsbidrag i henhold til gjeldende forskrifter og regelverk.
- Flere områder i kommunen står overfor et forventet økt effekt- og energibehov, og tidspunkt for investeringer må vurderes grundig for å sikre samfunnsøkonomisk riktige løsninger.
- Ved innmeldt konkret kapasitetsbehov vil nettselskapet utarbeide interne analyser for å vurderinger basert på modenhet for investeringer. Disse interne analysene inngår ikke i uttalelser eller formelle svar til kommunen.

1. Felles for elektriske anlegg

1.1 Adkomst og terrengendringer

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til våre anlegg. Det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg.

1.2 Grunneieravtale for bygging, drift og vedlikehold av nettet

Nye elektriske anlegg som etableres innenfor det aktuelle planområdet skal avtales gjennom en tinglysbar grunneieravtale. Avtalen skal sikre Nettselskapet en rettighet til å etablere, føre frem, ha liggende og opprettholde et elektrisk anlegg over eller på Eiendommen, med en tidsavgrenset og varig karakter.

Rettigheten omfatter adgang til å etablere nye elektriske anlegg, samt gjennomføre fremtidige utskiftninger, fornyelser, oppgraderinger, ombygginger, inspeksjoner, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, herunder nødvendige grave- og sprengningsarbeider som står i direkte tilknytning til anlegget.

Nettselskapet gis i tillegg rett til nødvendig og hensiktsmessig adkomst over Eiendommen for

utførelse av ovennevnte tiltak.

1.3 Støy fra transformatorstasjon

Vi gjør også oppmerksom på at det finnes eksisterende transformatorstasjoner og nettstasjoner i planområdet. Eventuelle ulemper og avbøtende tiltak for planlagt bebyggelse i denne forbindelse er ikke vårt ansvar. Utbygger må ta hensyn til støy fra transformatorstasjoner og nettstasjoner ved utforming av ny bebyggelse.

1.4 Inntegning på plankart og tildelte kartskisser

I tilfeller hvor det deles ut kartskisser med inntegnede elektriske anlegg, gjelder følgende forutsetninger:

Nettselskapet har eksisterende elektriske anlegg innenfor det aktuelle planområdet, slik det fremgår av vedlagte kart. Kartmaterialet stilles til disposisjon utelukkende for det formål å besvare forespurt planarbeid, og kan kun benyttes innenfor følgende rammer:

- Brukes kun som underlag for forespurt planarbeid
- Bør slettes etter bruk - husk at nettet endrer seg kontinuerlig
- Må ikke oversendes andre uten netteiers samtykke
- Må ikke anses som kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Føie AS

Vi gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene *ikke* må påføres i planen, herunder plankartet. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. Parallelle ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning. Høyspenningskabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Vi viser i denne sammenheng til Forskrift om beredskap i kraftforsyningen § 6-2, og NVEs *Veiledning til forskrift om beredskap i kraftforsyningen*, pkt 6.2.5.

Arealer og eiendommer som brukes til, eller i fremtiden skal brukes til transformatorstasjoner evt nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1500, jf vedlegg I til kart- og planforskriften.

1.5 Andre forhold

I god tid før utbygging må det avklares hvordan nye bygninger i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm. Det må avklares i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler eventuelt kan benyttes, om nye ledninger/kabler må legges og om det er behov for ny(e) nettstasjon(er).

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert eventuelle kostnader til erverv av nye rettigheter. Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det vi har til de eksisterende traséene. Normalt er dette stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av plass til ny trasé og/eller nettstasjon(er).

Dersom det er aktuelt med alternativ energiforsyning til området, f.eks. fjernbåren varme, ønsker vi at dette avklares så tidlig som mulig da dette påvirker behovet for elektrisk strøm.

Ved bygging i nærheten av luftledninger, gjøres det oppmerksom på at det ikke nødvendigvis er samsvar mellom hvilken avstand som er nødvendig for å komme under anbefalt utredningsgrense for magnetfelt og gjeldende byggeforbudsbelte.

2. Anlegg etablert etter anleggskonsesjon (normalt regionalnett) *ikke aktuelt i denne saken*

2.1 Eksisterende høyspenningsanlegg

Vi vil gjøre oppmerksom på at planområdet krysses av høyspenningsanlegg som er bygget etter anleggskonsesjon gitt av Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE). Kraftledninger og kabelanlegg bygget etter anleggskonsesjon er i hovedsak unntatt fra Plan- og bygningsloven, og for disse kan det derfor ikke vedtas planbestemmelser eller vilkår som del av reguleringsplan for andre tema.

Utgangspunktet er derfor at kraftledninger ikke skal inntegnes som et arealformål i en reguleringsplan, men bør innarbeides som *hensynssone (faresone)*. Byggeforbudsbeltet langs den aktuelle kraftledningen er totalt ____ meter, ____ meter målt horisontalt til hver side fra senter av ledningen.

For kabelanlegg kan det normalt iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som ____ meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres. Det må bestilles kabelpåvisning for å få en nøyaktig kartfesting av kabelens plassering i terrenget.

2.2 For anlegg etablert etter anleggskonsesjon gjelder følgende

Planlagt ny bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med elektriske anlegg må tas hensyn til i det videre planarbeidet. Vi må oppstille en del vilkår for at eventuelle omlegginger av nevnte <elektriske anlegg> skal kunne gjennomføres (se også pkt 1.4):

- Eventuelle nye kabler eller luftledninger som skal erstatte eksisterende anlegg, må minimum ha overføringskapasitet som tilsvarer den kapasiteten anlegget har i dag.
- Eventuelle ønsker om omlegging av eksisterende anlegg må meldes inn til oss i god tid før omleggingen ønskes utført. Omlegging kan være en tidkrevende prosess, og bør tas hensyn til ved utarbeidelse av eventuelle bestemmelser om særskilt rekkefølge for gjennomføring av de enkelte tiltakene i planen.
- Dersom tiltak skal gjøres på den aktuelle luftledning eller kabelanlegg, må det påregnes at det kan bli nødvendig å stille krav om tider på året som utkobling må være avgrenset til og hvor lenge anlegget kan være utkoblet. Dette begrunnes med behovet for kontinuerlig forsyning av strøm til kundene, jfr. også leveringsplikten i energiloven § 3-3.

- Omlegging av anlegg med spenning høyere enn 24 kV fordrer at vi søker NVE om endringer i de respektive anleggskonsesjonene for anleggene. Endring i anleggskonsesjon forutsetter blant annet at det finnes ekstern evne og vilje til full kostnadsdekning, slik at nettkundene ikke belastes omleggingen. Dette betyr at vi vil kreve full kostnadsdekning for omlegging. Utfallet av en konsesjonsbehandling kan ikke forskutteres.

2.3 Dersom nytt høyspenningsanlegg er planlagt i området

Ny <angi> kV høyspent <luftledning/ kabel/transformatorstasjon> er under planlegging og vil komme til å krysse området som vist på vedlagt kart. Det er søkt Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) om anleggskonsesjon (jfr. energiloven § 3-1) for etablering av anlegget. Vi ber om at den planlagte <traséen/arealet> innarbeides i planen. Det er også søkt om ekspropriasjon for etablering av anlegget, hvilket gjør at arealet i realiteten er båndlagt for formålet, jfr. oregningslova § 28.

3. Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)

Anlegg under 24 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon. Omlegging av disse anleggene fordrer ikke søknad om endring av konsesjon, men en del hensyn må likevel ivaretas.

3.1 Eksisterende høyspennings luftledning

Det må tas hensyn til høyspenningsluftledninger som ligger innenfor planområdet. Ledningene har et byggeforbudsbelte på totalt 15 meter, 7,5 meter målt horisontalt ut til hver side fra senter. Vi ber om at traseen med byggeforbudsbeltet registreres i planen som arealformål trasé for nærmere angitt teknisk infrastruktur, jfr. Plan- og bygningsloven § 12-5 nr 2 eller som en hensynssone (faresone).

3.2 Eksisterende høyspenningskabler

Høyspenningskablene som ligger innenfor planområdet, må tas hensyn til. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 2 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres. Det må bestilles kabelpåvisning for å få en nøyaktig kartfesting av kabelens plassering i terrenget.

3.3 Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende frittliggende nettstasjon

For å sikre strøm til ny bebyggelse, må det settes av plass til å etablere en eller flere nye nettstasjoner i området. Nettstasjonen(e) bør av hensyn til effektuttaket plasseres omtrent som skissert på vedlagte kart. Kontakt vedrørende dette temaet rettes til Føie AS.

En nettstasjon ønskes plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisisoner. Størrelsen på nettstasjonen kan være opptil 15 m².

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. Det stilles i slike tilfeller særskilte krav til utforming av rommet, samt til adkomst og ventilasjon m.v.

Det må tas hensyn til eksisterende nettstasjoner innenfor planområdet. For både nye og eksisterende nettstasjoner gjelder at disse må stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget.

Vi ser at det ofte dessverre ikke blir tatt hensyn til disse avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper problemer både for grunneiere og for nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene.

Følgende må spesifikt ivaretas i plan med bestemmelser:

- Der nettselskapet har angitt behov for plassering av ny nettstasjon, må det reguleres et areal til slikt formål
- Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNFR-område samt i areal regulert til utbyggingsformål
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

3.4 (Aktuelt når konkret plan foreligger) Hvis behov for særskilt trasé for strømfremføring (f eks når veigrunn ikke kan benyttes):

For strømforsyning av ny bebyggelse vil det være nødvendig å etablere ny høyspenningsforsyning inn i området. Med hensyn til hva som vil være beste tilkoblingspunkt i eksisterende nett, ser vi at det vil være nødvendig å anlegge en trasé fra <angi> og inn mot anmerket område hvor det er aktuelt å plassere en ny nettstasjon. Se vedlagt kartskisse. Vi ber derfor om at det i planen etableres trase for anlegg som beskrevet. Dersom det ikke er aktuelt å anlegge vei i samme korridor, kan kabelgrøft gjerne kombineres med gangsti eller friområde. Det viktige er at det ikke planlegges bebyggelse over kabelgrøften. Normalt byggeforbud langs kabelgrøfter er <avstand> meter målt horisontalt fra <kabelgrøftens ytterkant/midt kabelgrøft>.

4. Andre forhold

Vi ønsker å bli kontaktet i god tid før utbygging, slik at vi kan planlegge nye anlegg og angi hvor vi ønsker at utbyggere skal grave kabelgrøfter inn til bygninger. Før selve arbeidet i utbyggingsområdet starter opp, ønsker vi også å avklare fremdriftsplan med utbygger.

Det er også viktig at nye utbyggingsområder/teknisk infrastruktur planlegges slik at spesielt våre høyspenningsledninger ikke må flyttes. Når kabler flyttes, må disse kappes og skjøtes. Basert på en samfunnsøkonomisk vurdering bør slike skjøter reduseres til et minimum, da disse erfaringsmessig kan medføre større risiko for feilsituasjoner i nettet og en mer ustabil strømleveranse.

Vennligst ta kontakt dersom det skulle være spørsmål eller uklarheter når det gjelder tilpasning av våre anlegg i den nye reguleringsplanen Føie AS