



2025

HEMSEDAL KOMMUNE



Samfunn og infrastruktur

Eigedomsoversikt – potensial
verdirealisering - utvikling

Sept 2025

INNHOOLD

INNHOOLD	2
1 Innleiing.....	3
2 Oppsummering	4
3 Kommuneskogen – område Golf Alpin	4
4 Bustad – Øvre Hemsedalsvegen 52/66.....	5
5 Svøo – bustad og næringsområder.....	6
5.1 Svøo – næringsareal – Hemsedal Energi Eigedom AS	6
5.2 Svøo – næringsareal	7
5.3 Svøo – Bustadareal	8
6 Ulsåk	9
7 Mølla – Hemsedalsvegen – 64/7	9
8 Trøym sentrum – oversikt over kommunale eigedommar.....	10
8.1 Trøym sentrum - - område Slettohus og Slettostugu.....	10
8.2 Trøym sentrum - - område Trøym reinseanlegg - Brannstasjon	11
8.3 Trøym sentrum - - område Bruhaugen - Hugnadheim.....	12
8.4 Trøym sentrum – nord - bustadrealisering -	13

1 Innleiing

I samband med økonomiplanarbeidet 2026-2029 står «Berekraftig Hemsedal», sentralt som strategi for å møte kommande utfordringsbilde. Kommunen er avhengig av tiltak både strategisk, organisatorisk og økonomisk for å sikre gode tenester samt ivareta sektorvise lovkrav. Fokusområdene er

- Gode brukarerfaringar (frå dei som får tenestene våre)
- God og tydeleg leing
- Godt arbeidsmiljø (me tek vare på tilsette)
- Meir effektiv ressursbruk (Meir velferd for pengane og gode økonomiske resultat)

Det er naturlig med ein gjennomgang av kommunal egedomsmasse. Formålet er å få oversikt over kva kommunen eig, anten direkte eller indirekte gjennom anna eigarskap. Det vert mellom anna vist til Eigarskapsmelding del II, for nærmare oversikt over eigarskap. Dokumenta skal gje grunnlag for strategiske avklaringar, og om mogeleg identifisere potensiale for realisering av kapital, eller dekkje framtidige behov.

Kommunen har fleire egedommar og mykje av egedomsversikten er knytt til kritisk infrastruktur, høgdebasseng, kommunale vegar m.m. Disse egedomsressursane vert i liten grad omtalt.

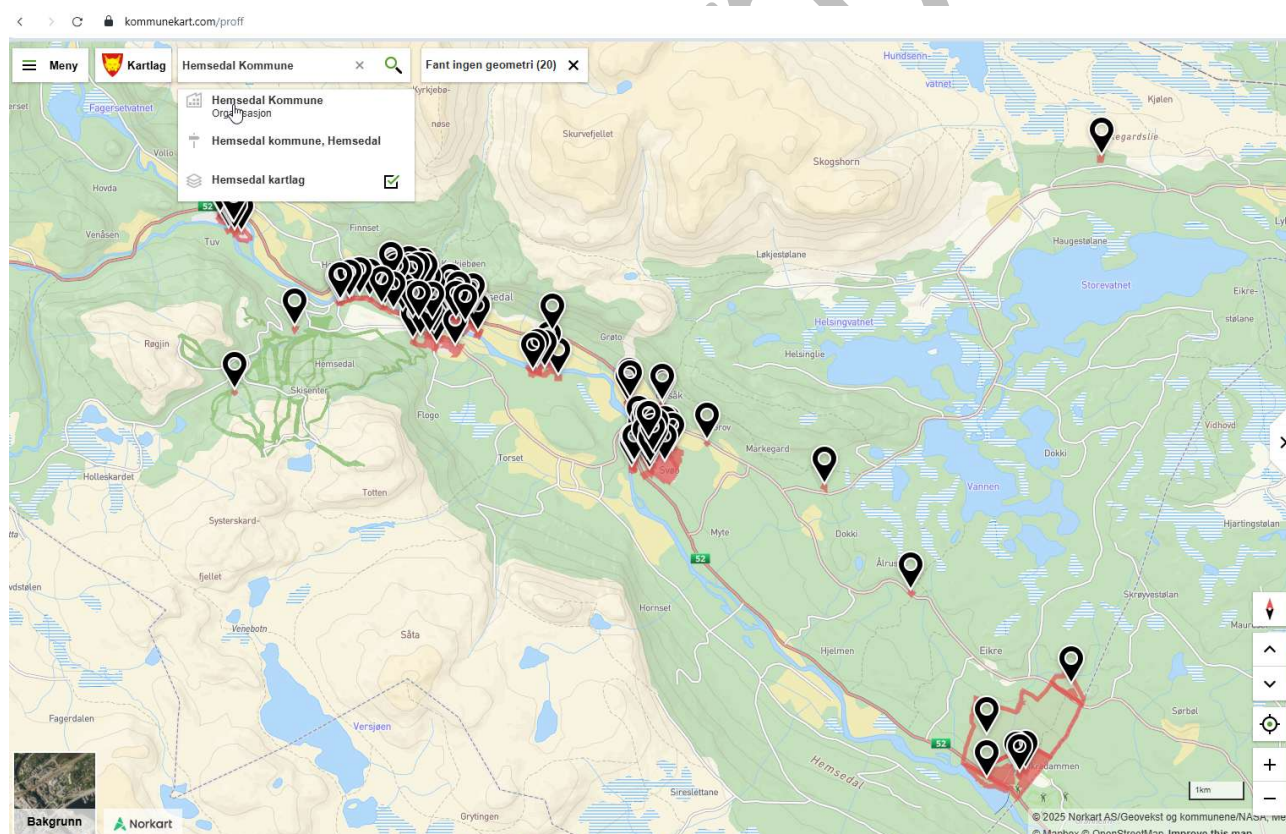


Fig. Som syner kommunale egedommar

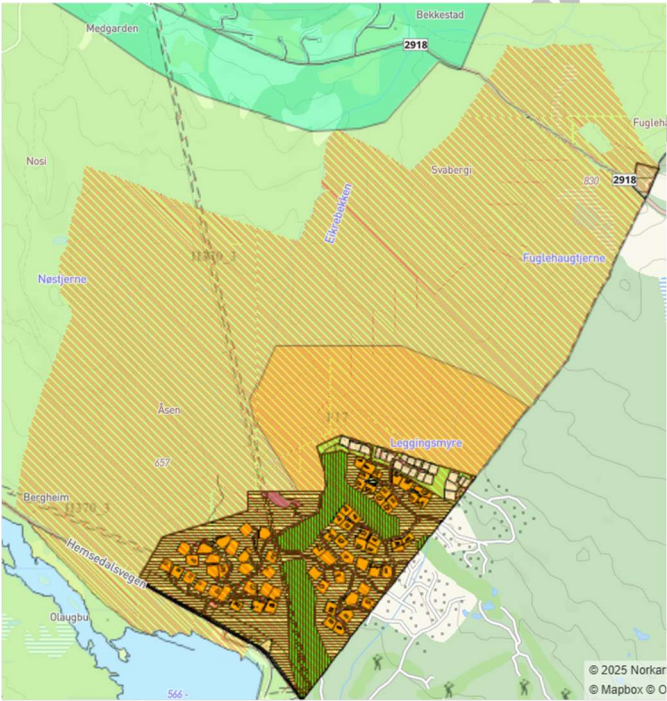
2 Oppsummering

Grove analyser summert tabellarisk.

Eigedom	Formål	Volum - potensiale	Regulering	Ressursbehov	Verdianslag	Tid for realisering	Kriterie eller andre kommentarar
F-17 - GolfAlpin	Fritid	85 tomt - 160 enheter	Forprosjekt - detaljregulering	2 mill	25 mill >	5 -10 år	Forstudie, forprosjekt, detaljregulering
52/66	Bustad	1,4 dekar	Spredd bustad	0	4 mill	2025	Ligg for sal
Svøo - Hemsedal	Næring	18,3 dekar	Næring - industri	0			Stort verdipotensiale, men utvikling ligg i Hemsedal Energi Eigedom AS
59/169	Næring	1 tomt - 6 dekar	Næring - industri	0	360 000	-	Fortsatt nytta som bufferareal
59/113	Tettstad	1 tomt - 7,2 dekar	Næring - industri	50 000	500 000 - 1 mill	1 år	Krev omregulering.
Ulsåk reinseant	Næring	2,5 dekar	Næring - industri	0	300 000		Avklarast i høve kommunen sine behov
61/126	Bustad	0,8 dekar	Bustad	20 000	500 000	1 år	Må gjennomføre omregulering
61/131	Bustad	1 dekar	Bustad	20 000	1 mill	1-3 år	Må gjennomføre omregulering
62/133 m.fl.	Bustad	2-3 dekar	Bustad - off. føremål	200 000		2- 5 år	Transformasjonsanalyse - omregulering
64/7 Mølla	Næring	912 m2	Næring - industri	50 000	500 000>	1-2 år	Reguleringsavklaringar - takst m.m.
Holdehus	Bustad	954 m2	føremål	50 000		1-5 år	Reguleringsavklaringar - helse- off. førmål
66/33 Sletto	Bustad	2,8 dekar	Off. føremål	50 000		1-5 år	Reguleringsavklaringar - off. førmål - kyrkje
66/45	Næring	3,5 dekar	Off. føremål - næring	50 000		1-5 år	Hemsedal Energi Eigedom AS
66/39	Næring	2,09 dekar	Off. Føremål	20 000		1-5 år	Avklares ifht andre kommunale behov
67/15	Bustad	82 dekar	Bustad - Off. føremål	200 000	10 mill>	2-10 år	Verdianslag - utviklingsstrategi - planavklar
68/159 Prestbu	Bustad	1,1 dekar	Bustad	0	8 mill>	1 år	Føresetnad sal ligg i gjeldande Øk-plan

3 Kommuneskogen – område Golf Alpin

Deler av kommuneskogen, gul skravur, er i gjeldande arealdel sett av til hytteutvikling (F17). Verdi på området er uklart, men rett utvikling av området kan generere store verdier for kommunen.



Planavdelinga har tidlegare (2022) utarbeida forprosjekt som syner eit visst potensial. Det er skissert 3 forskjellige utbyggingsformar.

Konsentrert, moderat og låg utnytting. Estimat på potensiale følgjer av tabell under.

Ein er kjent med store initialkostnader, og krevjande analyser og utgreiingar knytt til vatn- og avløp, men også vegsystem. Realisering av verdier vil krevje store ressursar med uviss inntening slik hyttemarknaden er no.

Utfordringa for utviklar vil være lik, anten arealet vert selt samla til private utviklar, eller om kommunen ønskjer å utvikle området for eigen del, eller i samarbeid med private.

Alternativ	Type bebyggelse	Enheter	Type	Antall bygg	
A. Tett - blandet bebyggelse	Frittliggende fritidsbebyggelse (tomtestørrelse ca. 1 daa)	50 - Område 4, 5 (10 stk i område 6)	Frittliggende fritidsbebyggelse	50	stk
	Småhytter (tomtestørrelse ca. 0,5-0,7 daa, tomannshytter (tomtestørrelse ca. 1,2-1,5 daa)	60 - Område 2, 3	Småhytter	60	stk
	Leilighetsbygg (ca. 3-4daa per bygg, 8 enheter pr bygg)	50 Enheter - område 1	Leilighetsbygg	6,25	bygg
B. Moderat - blandet bebyggelse	Frittliggende fritidsbebyggelse	60 - Område 3, 4 og 5 (10 - område 6)	Frittliggende fritidsbebyggelse	60	stk
	Småhytter/ tomannshytter	65 - Område 1, 2	Småhytter (antar 50%)	32,5	stk
			Tomannshytter (antar 50%)	32,5	stk
C. Lav - tradisjonell bebyggelse	Frittliggende fritidsbebyggelse	85 - Alle områder	Frittliggende fritidsbebyggelse	85	stk

- Skal kommunen gå vidare med å utvikle området ligg følgjande spørsmål på bordet;
- Ein må avklare plassering av råvassbrønnar, vassbehandlingsanlegg og utjamningsbasseng
 - Avklare om ein må samanknytte anlegg med eksisterande vassforsyningssystem - avklarast med eigar av anlegget.
 - Avklare med eigar av eksisterande reinseanlegg om bygging av felles reinseanlegg

- Avklare med Statsforvaltar potensiale for utslepp av avløpsvatn når venta utbygging overstig 2000 PE (i dag godkjent utslepp for 1000 PE). Området må sjåast i samanheng med utviklingspotensiale som er regulert i Gol kommune
- Avklare plassering av avløpsreinseanlegg og evt. mogelegheit for ombygging av eksisterande reinseanlegg
- Gjennomføre ein resipientvurdering av Hemsil ved Eikredammen. Det må gjerast vurdering oppstrøms og nedstrøms Eikredammen med tanke på auka utslepp og utvida utsleppssøknad samt om det kan etablerast eige reinseanlegg for utbygging ved Granheim eller om avløpsvatn herifrå må pumpast til felles reinseanlegg.

I økonomiplanen er det allereie innarbeida kapitalinntekter ved innløyising av festetomter i utbygd område GolfAlpin I-III i 2027-2028.

Tilråding;

Potensiale for utvikling er til stades. Ein bør dele opp planområda i fleire deler som kan seljast/ utviklast uavhengig av kvarandre. Oppdeling av utbyggingsområda må sjåast i samanheng med strukturen av hovudvegar og VA-trasear, slik at det vert ein naturleg oppdeling. Planfagleg vert det vurdert som naturleg med ei oppdeling i 3-4 områder for utvikling. VA-selskap som byggjer ut hovudanlegg og selskap for infrastruktur må vere organisert slik at kjøpar av nytt område kan gå inn i selskapa. Det må gjennomførast juridiske og forretningsmessige vurderingar av kva for selskapsform som er hensiktsmessig.

Totalt sett er det ressurskrevjande å utvikle området, både i tid og kostnadar. Det vert tilrådd å vente med vidare utvikling i påvente av ny kommuneplan - arealdel.

4 Bustad – Øvre Hemsedalsvegen 52/66

Bustad som ligg ute for sal – salsestimat kr. 4 mill. [Sjå Finn.no](https://www.finn.no) -



5 Svøo – bustad og næringsområder

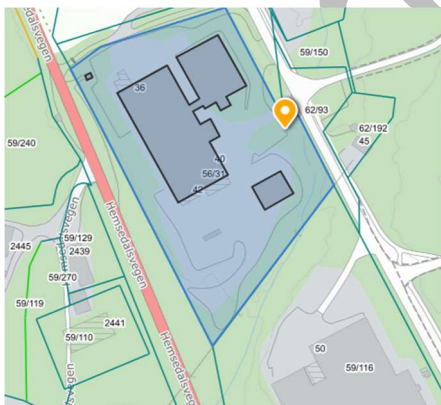


Området som kommunen eig vert vist i kart under, i gul skravur. Dette er område kommunen eig 100%.

Det er samstundes festa bort eit større areal omkring Hemsedal Møbler – areal som naturleg nok ikkje kommunen har hand om.

I tillegg eig kommunen Hemsedal Energi Eigedom AS, sjå eigarskapsmelding.

5.1 Svøo – næringsareal – Hemsedal Energi Eigedom AS



Hemsedal Energi Eigedom vert 100% eigd av Hemsedal kommune. Selskapet disponerer egne lokalar,- samt leigar ut areal til følgjande leietakarar;

- Spekeloftet ca. 2550 m²
- Føie ca. 1500 m² + 285 m² lagerhall
- Tamt og Vilt ca. 160 m²

Resten av bygg vert disponert av selskapet sjølv, men Vidju Holding har meldt interesse for å leie litt kontorplass.

Tilråding;

Eigedommen er ferdig utvikla, og kan isolert sett realiserast i form av sal om ikkje kommunen ønskjer å drive eigedsdrift gjennom eige selskap, slik Kommunestyret så langt har valt.

5.2 Svøo – næringsareal

Av næringsareal har me tomt 59/169, ca. 6 dekar. Arealet er regulert som næring. Tidlegare formannskap (ca. år 2014) valte å leggje arealet brakk som buffer mot bustadfelt.



Det var på den tida ein del miljøkonfliktar mellom bebuarane langs Elgvegen og eigar av næringsareala mellom Sagvegen og Elgvegen, spesielt etter at dette næringsarealet vart hogd.

Tomteverdi (legg til grunn same verdi som tidlegare sal i området), utgjør om lag kr. 360 000. Naudsynt infrastruktur er etablert (veg, straum og VA).

Tilråding; Oppretthalde eigdommen som bufferareal.



Tomteareal gnr./bnr. 59/113 utgjør 9,2 dekar, og ligg rett sør for Spis Grillstad. Tomta er regulert som tettstadføremaal i overordna plan, men ikkje regulert som næringsareal.

Deler av tomta er eit naturleg bufferareal mot nytt bustadareal Leikvin, men kan og eigne seg som næringsareal. Som næringsareal, føresett same verdsetting som anna næringsareal, og fråtrukke bufferareal mot Leikvin gir ca. 7,2 dekar – potensiell verdi kr. 500 000,-. Alternativt kan ein lausrive seg frå tidlegare verdsetting og fastsette arealverdi basert på nyregulering.

Tilråding; Selje deler av tomtearealet som næringsareal – kommunen gjennomfører først reg.endr.



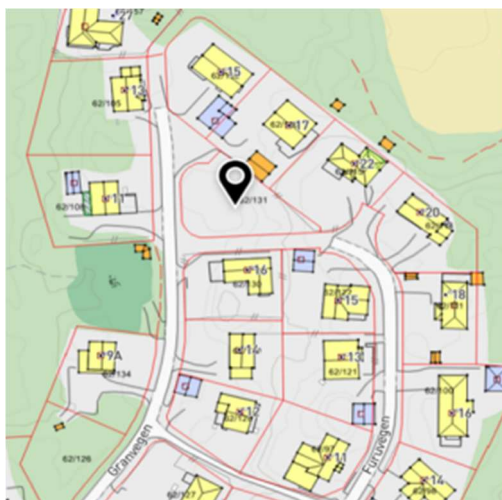
Tomteareal mellom RV-52- og Heimsila v/ Ulsåk reinseanlegg. Areal er regulert som næringsareal.

Arealoversikten er ikkje heilt oppdatert sidan grunnkjøpsareal - makeskifte med Hemsedal Maskinlag Eigedom AS ikkje er ferdig heimla i grunnboka.

Attverande areal, ca. 2,5 dekar sør for Ulsåk reinseanlegg har verdi som næringsareal. Det er samstundes noko uavklart kva for areal kommunen sjølv treng i høve anna samfunnskritisk infrastruktur.

Tilråding; Avvente sal av attverande areal til ein får avklart framtidig løysning for leidningsnett og reinseanlegg for kommunen.

5.3 Svøo – Bustadareal



På Svøo bustadfelt ligg tomtane gnr/bnr. 62/126 og 131.

Tomtene har ulik verdi der spesielt tomt 131 har eit potensiale som kan realiserast. Tomta er regulert til bustad.

Mogeleg realisering var oppe som sak i Formannskapet som sak F-14/2022. Formannskapet ønskja å nytte tomtene til eiga føremål, og ønskja å vente på vedtak av bustadsosial plan.

I saka vart det vist eit potensiale for fleirmannsbustad.

Analysane er berre meint som eks., men syner tankesett og potensiale om ein ønskjer å rette tomta mot ei bestemt målgruppe. Dette er altså berre eit eksempel for å synleggjere

alternativ utnytting enn tradisjonell utbygging, som har prega gamle bustadfelt i Hemsedal. Kva gjeld



infrastruktur i området er armatur i vasskummar gamle og vil truleg ikkje virke ved behov. For tomt 62/131 vert det tilrådd å etablere ny spylevasskum. Kva gjeld vasstilkopling må gamalt kumkryss erstattast ved gangvegen/snarvegen og det må etablerast ein ny kum med armatur og brannvassuttak. Det bør og leggst til rette for fleire tilkoplingar. For tomt 62/126 vert det tilrådd å etablere ny kum med armatur, brannvassuttak og vassuttak. Det må påreknast ei samla investering på kr. 400.000,- for desse tomtane, om dei skal realiserast.

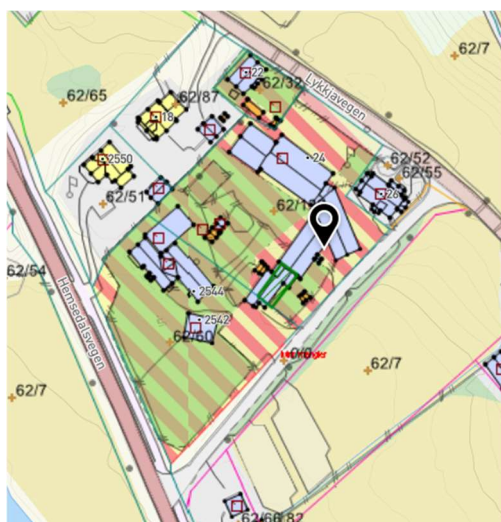


Dersom tomtane skal seljast er det naturleg å leggje til grunn erfaringstal for tomteutvikling på Svøo III. Ein kan da legge til grunn følgjande faktorar (priser indeksjustert). Indeksjustert grunnkjøpspris ca. kr. 190/ kvm. Anleggskostnadar veg m/fast dekke, vatn og avløp kr. 550.000/ tomt. Anleggskostnad for straum og trafo kr. 40,-/ tomt.

Skal potensial for tomt 126 og 131 realiserast er ein avhengig av ei reguleringsendring.

Tilråding: Bustadplan peiker på behov for fleirmannsbustader. Tomt 131 bør vurderast realiserast som fleirmannsbustad. Tomta kan realiserast gjennom eit samarbeid med privat utbyggjar der kommunen sett bustadsosiale kriteria. Kommunen går i gang med reguleringsendring for å sikre realisering. Planendringa bør fange opp andre justeringar i området for å sikre betre samanheng mellom plan og faktiske tilhøve i området. (Auke utnyttingsgraden, grøntstruktur, stigar m.m.)

6 Ulsåk



Av areal som kommunen eig er vi allereie i gang med å identifisere potensiale på gamal skuletomt ved Ulsåk skole.

Transformasjonsprosessen vil avklare potensiale i tråd med K-sak xx/ 2025.

7 Mølla – Hemsedalsvegen – 64/7



Bygga vert brukt til kaldtlager. Kommunen bør kunne rasjonalisere drifta – dagens bruk kan lokaliserast til andre bygg jfr. investeringar i skule, barnehage og anna arealeffektivisering ved kommunehus, brannstasjon og reinseanlegg.

Det er ikkje spesielle oppgraderingsbehov, men EI-opplegg er gamalt. Mølla er eit viktig/synleg/estetisk bygg for mange. I tillegg til Mølla ligg ein dobbelgarasje, der nabo sin garasje er bygd inntil.

Om ikkje bygget har stor verdi kan tomte ha ulike føremål, bustad spreidd, eller næringsareal. Alternativ arealavklaring kan vere å annonsere for sal – kartlegge interesse, og deretter avklare arealbruk før sal.

Tilråding; Fleire har vist interesse for kjøp – kommunen bør selje bygget som ledd i å redusere faste kostnader, og vedlikehalds ramme. Annonserast mogeleg sal – kartleggje interesse, og eventuelt vurdere kriterie for avhending/ sal deretter. Vert lagt til grunn sel til høgstbydande over kr. 600 000,-.

8 Trøym sentrum – oversikt over kommunale eidegdommar

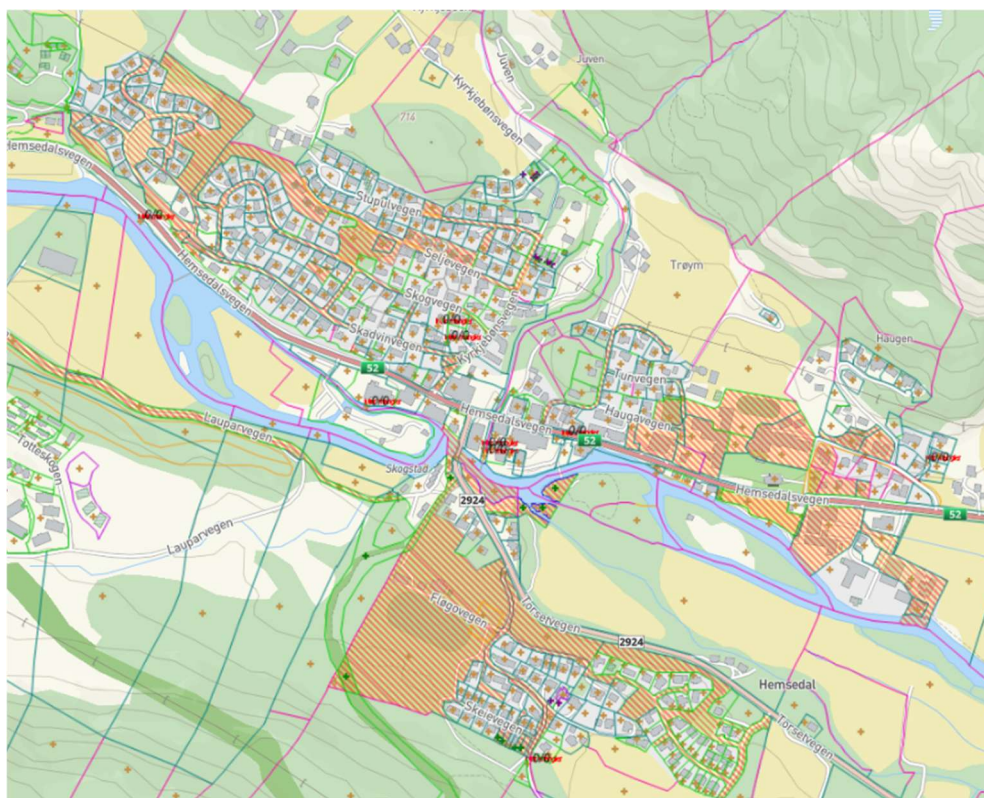


Fig. Gul skravur syner kor kommunen eig eidegdom sentralt i Trøym.

8.1 Trøym sentrum - - område Slettohus og Slettostugu

Kommunen står som grunneigar av sentrale areal rett nord for kommunehuset. Deler av areala er regulert til offentlege føremål, samt grøntstruktur/ Urne/- gravlund. Sjå utsnitt av reg.plan under.



66/40 (Holdehuset) vart kjøpt i 2023, og brukt som kommunal bustad. Arealverdien er større en bustadverdi, og utvikling i området bør sjåast i samanheng med nabotomt 66/33 – Slettostugu og Helselagshuset gnr 67 bnr. 81.

Det er eit spørsmål kor store areal Kyrkja treng. Fleir vel kremasjon som er langt mindre arealkrevjande.

Området rett nord for kommunehuset er regulert til off. føremål – eit areal på 2,4 dekar, med BYA på 40% - potensiale på 3 etasjar.

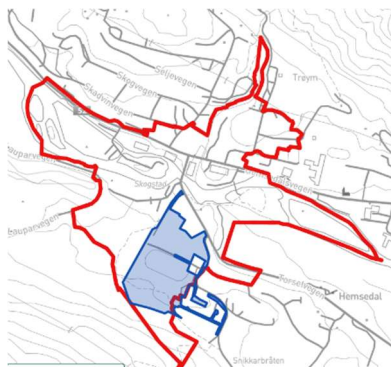


Tilråding; Framtidig arealbehov for kommunaltekniske anlegg, eventuell utviding av brannstasjon, areal for ambulanse/ helse må vurderast samla. Det mest prekære er å lande arealbehov og utvikling av brannstasjon.

Trøym RA skal i løpet av ein 10 -15 års periode erstattast, og ein har vurdert areal sør for Ulså som potensielt framtidig erstatningsareal. I så fall vil areala som Trøym RA ligg på kunne frigjerast til anna kommunal bruk, eller næringsareal i framtida.

8.3 Trøym sentrum - - område Bruhaugen - Hugnadheim

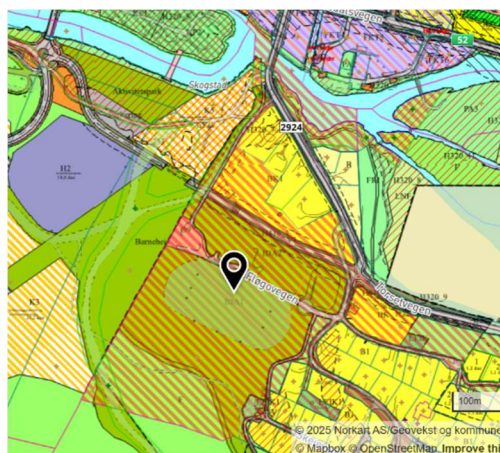
Trøym sentrum er under omregulering der føremålet er å sikre framtidig vekst og utvikling.



[Status for planarbeidet finn du her](#) . Planområdet er avgrensa med raudt, medan kommunen sine eigedommar innan planområdet vert synt med blå felt. Kommunen eig sentrale areal som potensielt har store verdier både for bustad og næringsutvikling. Ein del av areala vil også ha ein naturleg funksjon som trafikkareal, idrett og anna kommunalteknikk. Nærmare verdirealisering må henge saman med planavklaringar, men det ligg godt til rette for sal, eller utvikling gjennom eit off. og privat samarbeid.



Bygningsmassen som kommunen sjølv disponerer har låg teknisk verdi, og står ovafor til dels stort vedlikehaldsetterslep,- dette gjeld spesielt Garderobeanlegget, men også etter kvart Hugnadheim.



Areala har ei strategiske lokalisering, nært verdifulle næringsareal, og anna alpin infrastruktur.

Tilråding;

Gjennom pågåande reguleringsarbeid identifisere og fastsette utviklingsstrategiar for å sikre ei berekraftig utvikling. Det bør setjast av ressursar for kjøp av konsulentbistand der ein som meir aktivt jobbar med ein utviklingsstrategi for området. Målsetnaden er eigedomsutvikling som fangar opp føremål i både Bustadsosial plan, FIFA-plan og Strategisk næringsplan.

8.4 Trøym sentrum – nord - bustadrealisering -

I gjeldande økonomiplan er det føresett sal av Prestebustaden, gnr./bnr. 68/159. Eigedommen er ei flott utsiktstomt som vert frigjort hausten 2026. Bustaden eignar seg lite til ombygging for fleire einingar, og det vert tilrådd at eigedommen vert selt. Eigedommen bør takserast – estimert salsverdi 8-10 mill.

