



## Revisjon av kommuneplanens arealdel - politisk behandling etter 2. gangs høring

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Kommuneplanutvalget	

### Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §11-14 legges forslag til revidert kommuneplanens arealdel 2024-2036, Hol kommune, med tilhørende reviderte bestemmelser og retningslinjer ut på 3. gangs offentlig ettersyn og høring. Det åpnes ikke for arealinnspill i denne høringen.

Følgende endringer gjøres før planforslaget legges ut:

1. Kommuneplanutvalget imøtekommer Statens vegvesens innsigelse og legger inn rekkefølgekrav for KBA34 Bil og bo inn i bestemmelsene, kap. 2.2: Før det gis igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse for KBA34 skal ny adkomst til området være opparbeidet, og eksisterende adkomst til Furusetvegen saneres.
2. Kommuneplanutvalget imøtekommer Statsforvalters innsigelse, og tar ut følgende forslag til nye areal, som tilbakeføres til LNF:
  - 2.1. B3 Brusletto
  - 2.2. B9 Villandsmoen
  - 2.3. LSB3 Røo, Kvisla
  - 2.4. FTU2 Birkelund camping
  - 2.5. KBA4/IDR Hallsteingard
  - 2.6. KBA21 Luten
  - 2.7. NÆ1 Tuva turisthytte
3. Kommuneplanutvalget imøtekommer ikke Statsforvalters innsigelse, og viderefører forslag til følgende nye areal:
  - 3.1. B1 Sveinsrud
4. Kommuneplanutvalget imøtekommer Statsforvalters innsigelse til manglende konsekvensutredning av LSF-områdene med vedlagte notat «*Vurdering av LSF-områdene*». LSF-områdene endres ikke før Statsforvalteren har gitt sin tilbakemelding på vedlagte vurdering, men følgende presiseringer legges til bestemmelsene kap. 3.5.3, endring markert med understrekning:

- 4.1. Innenfor området kan det, innenfor planperioden, tillates at eksisterende bebyggelse:
- 4.2. Nye fritidsenheter eller bebyggelse på ubebygde fritidstomter utover dette tillates ikke.
- 4.3. Mindre avløpsanlegg tilknyttet fritidsboligene er tillatt innenfor formålet. Anleggelse av veg eller anleggsveg er ikke tillatt.
5. Kommuneplanutvalget imøtekommer Statsforvalters innsigelse grunnet de negative konsekvensene som planforslaget medfører for villreinen i Nordfjella og Hardangervidda med følgende endringer:
  - 5.1. Byggeområder til fritidsbebyggelse i villreinsens leveområde tas ut av plankartet
  - 5.2. Sti- og løypenettet legges inn som vist i Temakart 2 stier og Temakart 3 løyper
  - 5.3. Ny bestemmelse for stier og løyper legges inn, vist i vedlagte forslag til bestemmelser punkt 3.1.4.5
6. Nytt areal KBA32 Dagali flyplass: LNF-områder tegnes i tråd med gjeldende områderegulering for Dagali flyplass
7. Mindre endringer i plankart etter innspill fra offentlige myndigheter og private parter, lag og organisasjoner:
  - 7.1. Manglende del av hensynssonen for ledningen Usta – Dagali øst tegnes inn i plankartet med byggeforbudsbelte på totalt 40 meter, 20 meter målt horisontalt til hver side fra senter av begge ledningene.
  - 7.2. Aktsomhetssoner i planforslaget endres med grunnlag i NVE sine oppdaterte kartgrunnlag (juni 2025).
  - 7.3. Eiendommen 55/229 endres tilbake til LNF- formål som det lå ved 1. gangs høring av planforslaget.
  - 7.4. Hensynssone kulturmiljø (H570) Geilo kulturkirke utvides ned til vannkanten
  - 7.5. Fremtidig adkomstveg Vestlia tas ut av planforslaget
  - 7.6. Hensynssonen rundt Dagali kirke reduseres til 5 m fra formålsgrense mot øst, sør og vest. Mot nord legges den i formålsgrensen.
  - 7.7. Areal på gbnr 56/6 avsatt til næringsvirksomhet endres til FTU
  - 7.8. Området NÆ3 i Djupedalen reduseres i tråd med arealet som ligger i innspill og konsekvensutredning

Alle plandokumenter (kart og temakart, bestemmelser og retningslinjer, planbeskrivelse, KU og ROS) oppdateres iht. vedtak før utlegging til offentlig ettersyn.

## **Saken avgjøres av**

Kommuneplanutvalget

## **Vedlegg**

Vedlegg

- 1 Bestemmelser til ny politisk behandling etter 2. gangs offentlig ettersyn, 2026
- 2 Vurdering av LSF-områdene
- 3 Temakart 2 stier \_ rådmannens forslag
- 4 Temakart 3 skiløyper \_ rådmannens forslag

- 5 Tilleggsnotat om stier og løyper etter 2.gangs offentlig ettersyn
- 6 Vurdering av innspill fra offentlige myndigheter til 2. gangs offentlig ettersyn
- 7 Vurdering av innspill fra private parter lag og foreninger til 2.gangs offentlig ettersyn
- 8 Fullstendig saksprotokoll Ny 1. gangsbehandling - Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Hol kommune, sak 20/25
- 9 Notat vurderinger knyttet til villrein, stier og løyper og endring til LNF, til sak 20/25
- 10 Referat fra dialogmøte mellom Statsforvalter og kommuneplanutvalget, Hol kommune, 6.mars 2026
- 11 Planforslaget til 2. gangs offentlig ettersyn 2025 – Dokumentene ligger tilgjengelig på kommunens hjemmeside ([lenke](#))
- 12 Høringsinnspill til 2. gangs offentlig ettersyn fra offentlige instanser og private parter, lag og organisasjoner – Dokumentene ligger tilgjengelig på kommunens hjemmeside ([lenke](#))

## Saksopplysninger

Forslag til revidert kommuneplanens arealdel lå til 2. gangs offentlig ettersyn i 6 uker med høringsfrist 24.10.2025. Innkomne innsigelser, merknader og innspill fremmes i denne saken til behandling. Innsigelser fra offentlig myndigheter må være løst før planen kan endelig vedtas i kommunestyret.

I denne saken til kommuneplanutvalget fremmes det forslag til å løse innsigelsene for å komme videre i prosessen med å vedta revidert kommuneplanens arealdel.

### *Ny 1.gangsbehandling og vedtak om 2. gangs offentlig ettersyn, 18.6.2025*

Kommuneplanutvalget vedtok i møte 18.6.2025, sak 20/25, å legge forslag til revidert kommuneplanens arealdel ut til 2. gangs offentlig ettersyn i 6 uker med frist for innspill 24.10.2025. I sak 20/25, 18.6.2025, ble innkomne innsigelser og innspill til 1. gangs offentlig ettersyn behandlet i Kommuneplanutvalget. Det ble i korte trekk vedtatt følgende endringer i planforslaget fra 1. gangs offentlig ettersyn til 2. gangs offentlig ettersyn:

- Tatt ut, eller justert, nye byggeområder grunnet innsigelse
- Lagt inn 4 nye byggeområder
- Stier og løyper ble tatt ut av planforslaget
- LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse ble lagt inn

Detaljene i vedtaket gis i fullstendig saksprotokoll for KPU-sak 20/25 (vedlagt).

I høringsperioden ble det avholdt åpent møte på Geilo 16.09.25, hvor endringene i planforslaget ble gjennomgått.

### *Innspill og innsigelser fra offentlige myndigheter ved 2. gangs offentlig ettersyn*

Det har kommet innspill fra 12 offentlige myndigheter, hvorav 2 av disse har fremmet innsigelse til planforslaget der de mener planforslaget er i strid med nasjonale og/eller vesentlige regionale interesser innenfor myndighetens saksområder. Kommunen kan ikke vedta planen før innsigelsene er løst. Rådmannen legger i denne saken fram forslag til hvordan innsigelsene kan løses. KPU må ta stilling til hva slags endringer de ønsker å gjøre av planforslaget.

Dersom det gjøres mindre endringer for å løse innsigelsene kan planforslaget sendes på en begrenset høring til de myndighetene det gjelder. Dersom det gjøres større endringer av planforslaget, må det vurderes om planen skal sendes på nytt fullt offentlig ettersyn. I høringsperioden vil det være opp til den enkelte fagmyndighet å vurdere om deres innsigelse er løst i det nye planforslaget.

### *Innsigelse fra Statens vegvesen*

Statens vegvesen fremmet innsigelse til 2. gangs offentlig ettersyn grunnet manglende rekkefølgekrav for KBA34 Bil og bo.

**Rådmannens vurdering:** Innsigelsen imøtekommes. Det foreslås at nytt rekkefølgekrav for KBA34 Bil og bo legges inn i bestemmelsene:

- Nytt punkt i rekkefølgebestemmelse under kap. 2.2: Før det gis igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse for KBA34 skal ny adkomst til området være opparbeidet, og eksisterende adkomst til Furusetvegen saneres.

### *Innsigelser fra Statsforvalteren*

Innsigelser fremmet ved 1. gangs offentlig ettersyn som er opprettholdt ved 2. gangs offentlig ettersyn gjelder følgende nye byggeområder: B1 Sveinsrud, B3 Brusletto, B9 Villandsmoen, FTU2 Birkelund camping, KBA4/IDR Hallsteingard, KBA21 Luten, LSB3 Røo, Kvisla.

Nye innsigelser fremmet ved 2. gangs høring: NÆ1 Tuva, LSF (LNF-område for spredt fritidsbebyggelse) grunnet manglende konsekvensutredning, og innsigelse med bakgrunn i nasjonale villreininteresser som følge av de negative konsekvensene som planforslaget medfører for villreinen i Nordfjella og Hardangervidda.

### **Rådmannens vurdering:**

Opprettholdte innsigelser for nye byggeområder: I sak 25/24, 28.08.24, anbefalte rådmannen å imøtekomme Statsforvalters innsigelse til disse nye byggeområdene, med unntak av B1 Sveinsrud. Dette er fortsatt rådmannens vurdering.

**Rådmannen anbefaler** kommuneplanutvalget å ta ut de nye byggeområdene/endringene for B3 Brusletto, B9 Villandsmoen, KBA21 Luten, FTU2 Birkelund og KBA4/IDR Hallstengård.

Ny innsigelse til NÆ1 Tuva: I tråd med konsekvensutredningen anbefaler rådmannen at innsigelsen imøtekommes for NÆ1 Tuva, og at foreslått endret arealformål for Tuva turisthytte (NÆ1) tas ut av planforslaget og endres tilbake til LNF.

**Rådmannen anbefaler** at foreslått endret arealformål for Tuva turisthytte (NÆ1) tas ut av planforslaget og endres tilbake til LNF.

Innsigelse knyttet til manglende konsekvensutredning av endring til LSF-områder: LSF-områdene er vurdert i eget vedlegg til saken. Endringen til LSF-områder er vurdert todelt: 1) for LSF-områder som videreføres fra gjeldende kommuneplan og kommunedelplan for Geilo, og 2) for områdene på Ustaoset, Haugastøl og Verpestølen som er avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende plan. Rådmannen vurderer at vedlagte notat/kunnskapsgrunnlag løser innsigelsen. Notatet viser hvilke konsekvenser denne endringen til LSF vil ha for utvalgte tema. Statsforvalteren vil kunne vurdere LSF-områdene med grunnlag i dette kunnskapsgrunnlaget.

**Rådmannen anbefaler** ingen endring av LSF-områdene før Statsforvalteren har gitt sin tilbakemelding, men foreslår at følgende presiseringer legges til bestemmelsene kap. 3.5.3, markert med understrekning:

Innenfor området kan det, innenfor planperioden, tillates at eksisterende bebyggelse:

Nye fritidsenheter eller bebyggelse på ubebygde fritidstomter utover dette tillates ikke.

Mindre avløpsanlegg tilknyttet fritidsboligene er tillatt innenfor formålet. Anleggelse av veg eller anleggsveg er ikke tillatt.

Overordna innsigelse til planforslaget med bakgrunn i nasjonale villreininteresser:

Rådmannen vurderer at innsigelsen kan knyttes til arealdisponering i kommuneplanens arealdel i form av:

- i) utbyggingsreserver i alle typer arealformål
- ii) muligheten som ligger i kommuneplanen til styring av ferdsel

Ved ny 1. gangs behandling fremmet rådmannen forslag til endring i sti- og løypenettet slik det framsto i planforslaget til 1. gangs offentlig ettersyn, basert på anbefalinger i rapporten 'Vurdering av samlet belastning for villrein av ny kommuneplan for Hol' (Sogn Naturforvaltning, 2025). Hol kommune bestilte denne rapporten for å løse overordna innsigelse til 1. gangs offentlig ettersyn fra Statsforvalteren med bakgrunn i manglende kunnskapsgrunnlag - at det ikke var foretatt en

vurdering av samlet belastning for villreinen, jf. naturmangfoldloven § 10. Videre hadde både Statsforvalteren og Buskerud fylkeskommune innsigelse til hvordan sti- og løypenettet var foreslått i planforslaget til 1. gangs offentlig ettersyn av hensyn til villreinen på Hardangervidda og i Nordfjella. Villreinrapporten belyser både virkningen av arealreserven og sti- og løypenettet som var foreslått lagt inn i planen til 1. gangs offentlig ettersyn.

Notatet *Vurderinger knyttet til villrein, stier og løyper og endring til LNF*, var vedlegg til sak 20/25, og legges ved denne saken. I dette notatet gjengis i korte trekk konklusjonene og anbefalingene fra Villreinrapporten, relevante innspill fra overordna myndigheter, villreinnemder, villreinutvalg og Hol fjellstyre, private innspill, og rådmannens vurdering av disse. Avslutningsvis gir notatet anbefalinger knyttet til utbyggingsområder og sti- og løypenettet, som ble fremmet som del av rådmannens innstilling til sak 20/25 (Ny 1.gangs behandling av kommuneplanens arealdel, 18.6.25):

- Byggeområder til fritidsbebyggelse innenfor villreinens leveområde endres til LNF
- Utvidelse av Hakkesetstølen endres tilbake til LNF (*foreslått endring ble vedtatt*)
- Forslag til endring i Temakart 2 Stier og turveger, punkt 17-19, 23-24
- Forslag til endring i Temakart 3 Skiløyper, punkt 1-16

Kommuneplanutvalget vedtok ved ny 1.gangsbehandling (sak 20/25) å ta stier og skiløyper ut av kommuneplanens arealdel, og rådmannens foreslåtte endringer ble ikke vedtatt (med unntak av utvidelse av utbyggingsområde ved Hakkesetstølen). Innsigelsen til stier og løyper ble dermed løst, mens Statsforvalter påpeker i hørings svar til 2. gangs offentlig ettersyn at hensyn til villrein ikke er ivaretatt og fremmer overordna innsigelse til planforslaget.

**Rådmannen vurderer** at den overordna innsigelsen til planforslaget av hensyn til villrein kan løses ved å redusere utbyggingsreserver ytterligere og/eller legge sti- og løypenettet inn i kommuneplanens arealdel igjen. For å løse innsigelsen, tolker rådmannen at det må tas grep i planforslaget.

*Stier og løyper i kommuneplanens arealdel:* Rådmannen anbefaler å bruke kommuneplanens arealdel til å styre ferdsel for å ivareta hensynet til villrein. Det er gjennom helhetlige vurderinger i kommuneplanens arealdel at utbyggingsområder og ferdsel kan ses i sammenheng.

Rådmannen fraråder å flytte prosessen med styring av ferdsel til Handlingsplan for stier og løyper. En handlingsplan er en tematisk plan, og tar ikke stilling til hensyn til villrein på samme måte som kommuneplanen gjør, som er en helhetlig plan som vurderer ulik arealbruk i sammenheng.

Rådmannen påpeker at det er viktig at all arealbruk ses i sammenheng, og at kommuneplanens arealdel er kommunens verktøy for å gjøre dette. Stier og løyper er arealbruk, på lik linje med utbyggingsområder. Handlingsplaner er ikke juridisk bindende, slik som en kommuneplan er.

Rådmannen ber derfor KPU ta stilling til sti- og løypenettet i arealdelen.

Det har blitt utarbeidet et *Tilleggsnotat om stier og løyper* med rådmannens vurdering av konsekvensene av å legge stier og løyper inn som juridisk bindende linjer i arealplankartet og av å ikke legge inn stier og løyper. Notatet inneholder også forslag til bestemmelser for stier og løyper. Notatet er vedlagt saken.

Villreinrapporten foreslår endringer som kan redusere de negative konsekvensene for villrein av planforslaget. Rådmannen har vurdert disse forslagene i notatet *Vurderinger knyttet til villrein, stier og løyper og endring til LNF* og mener fortsatt at planforslaget bør endres i tråd med notatet for å kunne ivareta villrein på en bedre måte. Rådmannen fremmer derfor på nytt punktene knyttet til byggeområder i villreinens leveområde og endringer i sti- og løypenettet.

Rådmannens forslag til å endre sti- og løypenettet handler om å ta ut noen av stiene og skiløypene i de mest sårbare områdene. Dette foreslås for å frigjøre areal for villrein, som vil gi villreinen tilgang til flere av de viktigste villreinområdene.

Basert på tilbakemeldinger i innspill og politiske møter fremmes i tillegg justeringer i forslaget til endringer i sti- og løypenettet for å sikre sammenhengende nettverk av stier og løyper. Forslaget vises i oppdaterte temakart for stier og skiløyper, og det gis en oversikt i tabellen som er vedlagt saken.

*Byggeområder til fritidsbebyggelse innenfor villreinens leveområde:* Rådmannen foreslår i tråd med forslag til tiltak pkt. a) i villreinrapporten å ta ut byggeområder til fritidsbebyggelse i leveområdet. Dette vil omfatte i hovedsak områder rundt Raggsteindalen, Strandavatnet nord, Budalen (1 ubebygde tomt), mindre områder i Havsdalslia, enkelttomt Seterdalen, Floti, Nord-Skurdalen, Tjuvkjellaren, og områder ved Dagali skisenter. Evt. reguleringsplaner innenfor disse områdene må tilpasses vedtak. Notatet *Vurderinger knyttet til villrein stier og løyper og endring til LNF* (s. 12-17) inneholder kartutsnitt som viser hvilke områder avsatt til fritidsbebyggelse som ligger innenfor villreinens leveområde.

Private innspill til stier og løyper (fra løypelag og andre til 1. gangs og 2. gangs høring) er gjennomgått, men ikke alle er behandlet. Rådmannen avventer vedtak i kommuneplanutvalget om stier og løyper i arealdelen. Innspill til stier og løyper (både innenfor og utenfor villreinområder) vil måtte gås igjennom på nytt etter vedtak i kommuneplanutvalget.

**Rådmannen anbefaler** å legge inn igjen foreslått sti- og løypenett i planforslaget (som vist på vedlagte temakart stier og skiløyper), med foreslåtte bestemmelser (som vist i *Tilleggsnotat stier og løyper mars 2026* og i forslag til bestemmelser), og å ta ut byggeområder til fritidsbebyggelse i villreinens leveområde.

### *Faglige råd og anbefalinger fra offentlige myndigheter*

I tillegg til innsigelser inneholder innspillene fra offentlige myndigheter en rekke faglige råd og anbefalinger til de ulike ansvarsområdene til den enkelte instans. Rådmannen har behandlet disse, og vurdert om det bør gjøres endringer av planforslaget. Disse vurderingene er gjort i vedlagte notat *Vurdering høringsinnspill offentlige myndigheter til 2.gangs offentlig ettersyn*, og rådmannens forslag til endringer ligger i rådmannens innstilling.

### *Innspill fra private parter, lag og organisasjoner*

Det kom inn 44 innspill til planforslaget i høringsperioden fra private parter, lag og organisasjoner. Hvert enkelt innspill er vurdert i vedlagte notat *Vurdering høringsinnspill private parter, lag og organisasjoner til 2.gangs offentlig ettersyn*, og rådmannens forslag til endringer ligger i rådmannens innstilling.

### *Konsekvensutredning av areal Dagali flyplass etter vedtak om 2. gangs offentlig ettersyn*

Byggeområdet KBA32 Dagali Flyplass ble lagt inn i planforslaget i politisk vedtak 18.06.25, og konsekvensutredning av området ble derfor gjort i etterkant av vedtaket og lagt ut til offentlig ettersyn. Konsekvensutredningen for KBA32 Dagali flyplass konkluderer med at «Konsekvensene av å avsette arealet iht. vedtak i KPU til å være svært negative grunnet stort utbyggingspotensiale.» (rødt). I konsekvensutredningen vurderes det svært stor negativ konsekvens (rødt) for temaene klimakonsekvenser, transport og trafiksikkerhet, landskap, naturmangfold, kulturminner og -miljø, og sikring av naturressurser (jord/skog/mineraler).

Rådmannen ber nå kommuneplanutvalget ta stilling til om de negative konsekvensene som fremkommer i konsekvensutredningen, samt høringsinnspill til området, gir grunnlag for å gjøre endringer i planforslaget. Det er et politisk spørsmål om byggeområdet skal videreføres slik som det ligger i planforslaget, gitt det som vises i konsekvensutredningen.

Gjeldende områderegulering for Dagali flyplass har avsatt ca. 450 daa til LNF.

**Rådmannen anbefaler** at LNF-områder tegnes i kommuneplanen i tråd med gjeldende områderegulering, slik som for andre områder med reguleringsplaner.

### **Forhold til overordnet plan**

Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030 inneholder visjon og mål for samfunnsutviklingen i Hol kommune, samt vedtatte arealstrategier, som er lagt til grunn som politiske føringer for revisjonsarbeidet.

## **Miljøkonsekvenser**

Det vises her til planforslagets planbeskrivelse. Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i lovens §§ 8-12 legges til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet, og vurdering og vektlegging av vedtaket. Revidering av kommuneplanens arealdel medfører at nye areal blir avsatt til utbygging og dermed også nedbygging av natur, og vil derfor omfattes av prinsippene i naturmangfoldloven. Det er flere av de nye innspillsområdene som berører trua naturtyper eller truede arter, se vedlagt konsekvensutredning og planbeskrivelse. Planforslaget tilbakefører imidlertid også store arealreserver til LNF blant annet av hensyn til naturmangfold, trua naturtyper, villreinens leveområde og myr og våtmark.

Det er utarbeidet et nytt kunnskapsgrunnlag med vurdering av samla belastning for villrein av planforslaget som har vært på 1. gangs offentlig ettersyn. Rapporten konkluderer med at planforslaget har svært stor negativ konsekvens for Hardangervidda og Nordfjella villreinområder i Hol. Det foreslås avbøtende tiltak i saken.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen direkte økonomiske konsekvenser for Hol kommune.

## **Vurdering**

Rådmannen legger med dette forslag til revidert kommuneplanens arealdel 2024-2036 med tilhørende bestemmelser, retningslinjer, planbeskrivelse og konsekvensutredninger frem til en ny politisk behandling i kommuneplanutvalget. Rådmannens innstilling representerer de endringene som rådmannen vurderer bør gjøres av planforslaget, basert på de innsigelsene og innspillene som er kommet inn i løpet av 2. gangs offentlig ettersyn.

Etter vedtak vil planforslag med tilhørende dokumenter bli endret og oppdatert iht. vedtaket, og oversendt berørte offentlige myndigheter. Det er omfanget av endringene i vedtaket som avgjør om planforslaget sendes på begrenset høring, eller om det er nødvendig med nytt offentlig ettersyn. Rådmannens innstilling inneholder forslag til vedtak som innebærer et nytt offentlig ettersyn.

Ved vedtak om 2. gangs offentlig ettersyn ble det vedtatt at det ikke åpnes for nye arealinnspill ved offentlig ettersyn. Dersom Kommuneplanutvalgets vedtak gjør at planen må ut på nytt offentlig ettersyn, anbefaler rådmannen igjen at det ikke skal åpnes for nye arealinnspill.

Rådmannens vurderinger av alle innkomne innspill og innsigelser fremgår av vedlagte notater, og foreslåtte endringer fremkommer i rådmannens innstilling.