

**Ny 1. gangsbehandling - Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Hol kommune**

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
17/25	Kommuneplanutvalget	11.06.2025
20/25	Kommuneplanutvalget	18.06.2025

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-14 legges forslag til revidert kommuneplanens arealdel 2024-2036, Hol kommune med tilhørende bestemmelser og retningslinjer ut på 2. gangs offentlig ettersyn og høring. Det åpnes ikke for nye arealinnspill i denne høringen.

Følgende endringer gjøres før planforslaget legges ut:

1. Planforslaget rettes opp iht. KPU- vedtak 25/24 (Vurdering av Statsforvalters innsigelse til nye byggeområder).
2. Endringer etter innspill fra offentlige myndigheter som kommer frem av notat – *Vurdering av innspill fra offentlig myndigheter*:
 - a) Forslag til endringer i plankart, punkt 1-12
 - b) Forslag til endringer i bestemmelser og retningslinjer, punkt 13-27
 - c) Forslag til endringer av andre plandokumenter, punkt 28-31
3. Endringer av planforslag etter innspill fra private parter, lag og organisasjoner som kommer frem av notat - *Vurdering av innspill fra private parter, lag og organisasjoner*:
 - a) Forslag til endring, punkt 1-8
4. Endringer av planforslag som kommer frem av notat *Vurderinger knyttet til villrein, stier og løyper og endring til LNF*:
 - a) Byggeområder til fritidsbebyggelse innenfor villreinens leveområde endres til LNF
 - b) Foreslått utvidelse av Hakkesetstølen (NÆ1) tas ut av planforslaget og endres tilbake til LNF
 - c) Forslag til endring i Temakart 2 Stier og turveger, punkt 17-19, 23-24
 - d) Forslag til endring i Temakart 3 Skiløyper, punkt 1-16
 - e) Endring av retningslinje for hensynssone H560-2, punkt 25
5. Byggeområder og LNF-områder tegnes i kommuneplanens arealdel iht. til vedtatte og juridisk bindende reguleringsplaner

6. Nye arealinnspill jf. vedlagte konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse tas ikke med videre i prosessen

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

Kommuneplanutvalget har behandla sak 17/2025 i møte den 11.06.2025

Behandling

Orientering fra Kommuneplanlegger Helene Amundsen

Partiene drøftet innspill som vil komme neste møte.

Forslag fremmet av Ordfører Sigrid Simensen Ilsøy:

Saken behandles 18. juni i et ekstra kommuneplan utvalgsmøte

Votering:

Forslag fremmet av Ordfører Sigrid Simensen Ilsøy, forslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Saken behandles 18. juni i et ekstra kommuneplan utvalgsmøte

Kommuneplanutvalget har behandla sak 20/2025 i møte den 18.06.2025

Behandling

Møte ble hevet for en pause kl 10:15

Møte ble satt igjen kl 11:41

Forslag fremmet av Martin Grøslandsbråten (Sp) på vegne av Sp, Ap, BL, Sv, V :

Forslag til alternativt vedtakspunkt: Byggeområdene til formål I LNF-SF i gjeldende arealdel og KDP Geilo beholdes som spredt fritidsbebyggelse (LNF-SF). Innenfor området kan det tillates at eksisterende bebyggelse utvides med inntil 25m² BYA, begrenset opp til en maksstørrelse på 150m² BYA samlet for eiendommen (inklusive parkering). På hver tomt tillates det maksimalt 2 bygninger fordelt på hytte og uthus/utedo. Uthus/utedo kan ikke være større enn 15 m². Mønehøyde for fritidsbolig skal ikke overstige 5,5 meter regnet fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. Takvinkelen skal være mellom 22 og 35 grader, men ved tilbygg i møneretning kan forlengelsen utføres med samme takvinkel som eksisterende bygning. Mønehøyde for uthus/utedo skal maksimalt være 4,5 meter. Det skal benyttes mørke, matte jordfarger på tak og fasader. Det er tillatt med solceller på tak og fasade, under forutsetning at disse er matte og godt tilpasset eksisterende bygninger og bygningsmiljø.

Parkering skal følge pkt. 3.2.1.3. Rekkefølgebestemmelsene i pkt. 2.1 gjelder.

Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling, målt fra opprinnelig terrengnivå. Maksimalt tillatt fylling i skrått terreng skal ikke overstige 1,5 meter over eksisterende terreng.

Det er ikke tillatt med spir, flaggstang, frittliggende solcelleanlegg, vindmøller eller klokketårn.

Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere turløyper, turkorridorer, eller kulturminner enn 15 meter, på markerte høydedrag eller i våtmarksområde.

Det tillates ikke nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark. Fritidsbebyggelse skal plasseres minst 50 m fra ytterkant av stølsvoll.

Det er tillatt å gjerde inn et areal inntil 100 m² av tomta, i tilknytning til bygninger, under forutsetning av at det benyttes sauesikkert gjerde og grind som svinger utover. Det settes krav til estetikk og kvalitet på gjerdet. Gjerde skal ikke avskjære tursti eller skiløype.

Utvidelsen som er vist over skal unntas fra plankrav.

Innenfor LNF-SF tillates det gjenoppbygging etter brann innenfor begrensningene gitt i denne bestemmelsen, eller til opprinnelig utgangspunkt for BYA.

Omforent forslag fra Ap, Sp, BL, H, og Frp fremmet av Sissel Hovland (Ap):

Bebyggelsesområdene for regulerings- og bebyggelsesplanene Nygard del 1 og Nyset del 3 består. Reguleringsplanene oppheves ikke.

Omforent alle parti fremmet av Pål K. Medhus (BL):

Sti og løypekartet tas ut av kommuneplanens arealdel og behandles som egen Handlingsplan slik den er i dag, og da med eget kart for stier og et eget kart for skiløyper.

Endringsforslag fremmet av Hanne B. Haatuft (H) på vegne av H, Frp:

2. Hensynssone H560_2 følger Randsone for nasjonalt villreinområdet som vist i Regional plan for Nordfjella med Raudafjell og som vist i Regional plan for Hardangervidda. Grensene legges utenfor areal avsatt til alpinanlegg i kommunen.

a) Bestemmelser

4.2.3 Hensynssone H560_2

Retningslinjene endres ikke.

3. I området Haugastøl - Ustaoset – Verpestølen - Rennedalen endres området med bebyggelse til Byggeområde fritidsbebyggelse. Dette gjelder også tidligere fradelte tomter som ligger som Byggeområde fritidsbebyggelse i gjeldende plankart kommuneplan 2014-2025.

4. Arealet ved Dagali lufthavn hvor det er igangsatt reguleringsarbeid for å etablere bl.a. solcellepark endrer formål til Blandet formål (inkluderer da mulighet for utvikling av næring/industri, solcellepark, motorsport, mm).

Bestemmelser og retningslinjer:

6. side 5, punkt 1.3.1.1, kulepunkt 5 erstattes med:

a. Ikke plasseres på tomter hvor det er registrert viktige rødlistearter. Kartleggingen utføres av tiltaksfremmer.

7. side 20, punkt 3.2.3.1 pkt. i) endres til:

a. Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere turløyper, turkorridorer eller kulturminner enn 15 meter, på markerte høydedrag eller våtmarksområder.

Omforent fra alle parti fra Sissel Hovland (Ap):

Øyo AS v / Geiloark

Støtter kombinert bolig / Næring

Bil og Bo v 62/91, 62/12 og 55/33

til forretning/næringsvirksomhet /boligbebyggelse

Forslag fra Ap, H, BL, V, Frp fremmet av Sissel Hovland (Ap):

Tuva turisthytte

Eiendommen avsatt til faktisk bruksformål (turisthytte)/næring

Forslag fremmet av Hanne B. Haatuft (H) på vegne av H og Frp:

Følgende nye innspill etter KU tas inn:

- Løite gård

Forslag fremmet av Alveva Hohler (V) på vegne av V og Sv:

1. - Den resterende biten av kommunens eiendom 64/405 ved Slåttahølen blir regulert til LNF-område.

Vi vil også foreslå følgende om den tilstøtende eiendommen som nå ligger til salgs som utviklingseiendom.

2. - Eiendom 64/415 omreguleres til LNF

Hanne B. Haatuft (H) stilte spørsmål om habilitet da hun er gift med megler som har salget på eiendommen 64/415.

Hanne B. Haatuft (H) fratrådte møte kl 11:43

Hanne B. Haatuft (H) er enstemmig inhabil etter Fvl § 6 2. ledd (Svekke tillit) i forslag i pkt 2 fra Venstre.

Hanne B. Haatuft (H) tiltrådte møte etter forslag fra venstre i pkt 2 kl 11:53 da den ble diskutert.

Forslag fremmet av Martin Grøslandsbråten (Sp):

3.5.1 Forbud mot bygging i LNF-områder (pbl. § 11-11 nr 1)

Ny landbruksbebyggelse inklusive våningshus og tilhørende infrastruktur bør, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.

Møte ble hevet for en pause kl 12:33

Møte ble satt igjen kl 12:48

Endringsforslag på opprinnelig forslag fremmet av Martin Grøslandsbråten (Sp) på vegne av Sp, Ap, BL, Sv, V:

Forslag til alternativt vedtakspunkt: Byggeområdene til formål i LNF-SF i gjeldende arealdel og KDP Geilo beholdes som spredt fritidsbebyggelse (LNF-SF) og byggeområdene til fritidsformål Ustaoset - Haugastøl - Verpestølen - Rennedalen i gjeldende arealdel endres til LNF SF. Innenfor området kan det tillates at eksisterende bebyggelse utvides med inntil 25m² BYA, begrenset opp til en maksstørrelse på 150m² BYA samlet for eiendommen (inklusive parkering). På hver tomt tillates det maksimalt 2 bygninger fordelt på hytte og uthus/utedo. Uthus/utedo kan ikke være større enn 15 m². Mønehøyde for fritidsbolig skal ikke overstige 5,5 meter regnet fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. Takvinkelen skal være mellom 22 og 35 grader, men ved tilbygg i møneretning kan forlengelsen utføres med samme takvinkel som eksisterende bygning. Mønehøyde for uthus/utedo skal maksimalt være 4,5 meter. Det skal benyttes mørke, matte jordfarger på tak og fasader. Det er tillatt med solceller på tak og fasade, under forutsetning at disse er matte og godt tilpasset

eksisterende bygninger og bygningsmiljø.

Parkering skal følge pkt. 3.2.1.3. Rekkefølgebestemmelsene i pkt. 2.1 gjelder.

Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling, målt fra opprinnelig terrengnivå.

Maksimalt tillatt fylling i skrått terreng skal ikke overstige 1,5 meter over eksisterende terreng.

Det er ikke tillatt med spir, flaggstang, frittliggende solcelleanlegg, vindmøller eller klokketårn.

Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere turløyper, turkorridorer, eller kulturminner enn 15 meter, på markerte høydedrag eller i våtmarksområde.

Det tillates ikke nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark. Fritidsbebyggelse skal plasseres minst 50 m fra ytterkant av stølsvoll.

Det er tillatt å gjerde inn et areal inntil 100 m² av tomta, i tilknytning til bygninger, under forutsetning av at det benyttes sauesikkert gjerde og grind som svinger utover. Det settes krav til estetikk og kvalitet på gjerdet. Gjerde skal ikke avskjære tursti eller skiløype.

Utvidelsen som er vist over skal unntas fra plankrav.

Innenfor LNF-SF tillates det gjenoppbygging etter brann innenfor begrensningene gitt i denne bestemmelsen, eller til opprinnelig utgangspunkt for BYA.

Hanne B. Haatuft (H) fratrådde kl 12:58 under votering i pkt 2 fra Venstre og tilrådte møte igjen etter votering på punktet.

Votering:

Avstemming ble gjennomført punktvis.

Rådmannens innstilling mot forslag fremmet Alveva Hohler (V) på vegne av V og Sv pkt 2 (64/415), Rådmannens innstilling ble vedtatt 7 mot 2 (1v, 1 Sv)

Rådmannens innstilling mot forslag fremmet av Alveva Hohler (V) på vegne av V og Sv pkt 1 (64/405), forslag ble vedtatt 6 mot 4 (1Ap, 1 BL og 2 Sp)

Rådmannens innstilling mot omforent forslag fremmet av Sissel Hovland (Ap) på vegne av Ap, Sp, BL, H, og Frp (Nygard del 1 og Nyset del 3), omforent forslag ble vedtatt 8 mot 2

(1 V og 1 Sv)

Endringsforslag fremmet av Martin Grøslandsbråten (Sp) på vegne av Sp, Ap, BL, Sv, V (LNF-SF) mot forslag fremmet av Hanne B. Haatuft pkt 3, Endringsforslag fra Martin

Grøslandsbråten (Sp) ble vedtatt 6 mot 4 (3H og 1 Frp)

Omforent forslag fra alle partier fremmet av Pål K. Medhus (BL) (Sti- og løype), omforent forslag ble enstemmig vedtatt

Rådmannens innstilling mot omforent forslag fra alle partier fremmet av Sissel Hovland (Ap) (Øyo, Bil og Bo), omforent forslag ble enstemmig vedtatt

Rådmannens innstilling mot forslag fra Ap, H, BL, V, Frp fremmet av Sissel Hovland (Ap) (Tuva) ble vedtatt 8 mot 2 (Sv og 1 Sp - Ilsøy)

Rådmannens innstilling mot forslag fremmet av Hanne B. Haatuft (H) på vegne av H og Frp (Løite), Rådmannens innstilling ble vedtatt 5 mot 5 (3H, 1 Frp, V). Ordførerens dobbeltstemme avgjorde

Rådmannens innstilling mot forslag fremmet av Hanne B. Haatuft (H) pkt 2 på vegne av H og Frp (hensynsone 560_2), forslag ble vedtatt 7 mot 3 (Sv, V, 1 Sp - Ilsøy)

Rådmannens innstilling mot forslag fremmet av Hanne B. Haatuft (H) pkt 2 a på vegne av H og Frp (bestemmelse), forslag ble enstemmig vedtatt

Rådmannens innstilling mot forslag fremmet av Hanne B. Haatuft pkt 4 på vegne av H og Frp (Dagali Lufthavn), forslag ble vedtatt 8 mot 2 (Sv og 1 Sp - Ilsøy)

Rådmannen innstilling mot forslag fremmet av Martin Grøslandsbråten (Sp) 3.5.1, forslag ble vedtatt 9 mot 1 (V)

Rådmannens innstilling mot forslag fremmet av Hanne B. Haatuft (H) på vegne av H, Frp pkt 6 (side 5, punkt 1.3.1.1), Rådmannens innstilling ble vedtatt 6 mot 4 (3H og Frp)

Rådmannens innstilling mot forslag fremmet av Hanne B. Haatuft (H) pkt 7 på vegne av H og Frp ((side 20, punkt 3.2.3.1), Rådmannens innstilling ble vedtatt 6 mot 4 (3H og Frp)

Rådmannens innstilling i punkt 4a falt 8 mot 2 (Sv og V)

Rådmannens innstilling med vedtatte endringer ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-14 legges forslag til revidert kommuneplanens arealdel 2024-2036, Hol kommune med tilhørende bestemmelser og retningslinjer ut på 2. gangs offentlig ettersyn og høring. Det åpnes ikke for nye arealinnspill i denne høringen.

Følgende endringer gjøres før planforslaget legges ut:

- Byggeområdene til formål i LNF-SF i gjeldende arealdel og KDP Geilo beholdes som spredt fritidsbebyggelse (LNF-SF) og byggeområdene til fritidsformål Ustaoset - Haugastøl - Verpestølen -Rennedalen i gjeldende arealdel endres til LNF SF. Innenfor området kan det tillates at eksisterende bebyggelse utvides med inntil 25m² BYA, begrenset opp til en maksstørrelse på 150m² BYA samlet for eiendommen (inklusive parkering). På hver tomt tillates det maksimalt 2 bygninger fordelt på hytte og uthus/utedo. Uthus/utedo kan ikke være større enn 15 m². Mønehøyde for fritidsbolig skal ikke overstige 5,5 meter regnet fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. Takvinkelen skal være mellom 22 og 35 grader, men ved tilbygg i møneretning kan forlengelsen utføres med samme takvinkel som eksisterende bygning. Mønehøyde for uthus/utedo skal maksimalt være 4,5 meter. Det skal benyttes mørke, matte jordfarger på tak og fasader. Det er tillatt med solceller på tak og fasade, under forutsetning at disse er matte og godt tilpasset eksisterende bygninger og bygningsmiljø. Parkering skal følge pkt. 3.2.1.3.

Rekkefølgebestemmelsene i pkt. 2.1 gjelder. Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling, målt fra opprinnelig terrengnivå. Maksimalt tillatt fylling i skrått terreng skal ikke overstige 1,5 meter over eksisterende terreng. Det er ikke tillatt med spir, flaggstang, frittliggende solcelleanlegg, vindmøller eller klokketårn. Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere turløyper, turkorridorer, eller kulturminner enn 15 meter, på markerte høydedrag eller i våtmarksområde. Det tillates ikke nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark. Fritidsbebyggelse skal plasseres minst 50 m fra ytterkant av stølsvoll. Det er tillatt å gjerde inn et areal inntil 100 m² av tomta, i tilknytning til bygninger, under forutsetning av at det benyttes sauesikkert gjerde og grind som svinger utover. Det settes krav til estetikk og kvalitet på gjerdet. Gjerde skal ikke avskjære tursti eller skiløype. Utvidelsen som er vist over skal unntas fra plankrav. Innenfor LNF-SF tillates det gjenoppbygging etter brann innenfor

begrensningene gitt i denne bestemmelsen, eller til opprinnelig utgangspunkt for BYA.

- Den resterende biten av kommunens eiendom 64/405 ved Slåttahølen blir regulert til LNF-område.
- Bebyggelsesområdene for regulerings- og bebyggelsesplanene Nygard del 1 og Nyset del 3 består. Reguleringsplanene oppheves ikke.
- Sti og løypekartet tas ut av kommuneplanens arealdel og behandles som egen Handlingsplan slik den er i dag, og da med eget kart for stier og et eget kart for skiløyper.
- Hensynssone H560_2 følger Randsone for nasjonalt villreinområdet som vist i Regional plan for Nordfjella med Raudafjell og som vist i Regional plan for Hardangervidda. Grensene legges utenfor areal avsatt til alpinanlegg i kommunen.

a) Bestemmelser

4.2.3 Hensynssone H560_2

Retningslinjene endres ikke.

- Arealet ved Dagali lufthavn hvor det er igangsatt reguleringsarbeid for å etablere bl.a. solcellepark endrer formål til Blandet formål (inkluderer da mulighet for utvikling av næring/industri, solcellepark, motorsport, mm).
- 3.5.1 Forbud mot bygging i LNF-områder (pbl. § 11-11 nr 1)
Ny landbruksbebyggelse inklusive våningshus og tilhørende infrastruktur bør, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.

1. Planforslaget rettes opp iht. KPU- vedtak 25/24 (Vurdering av Statsforvalters innsigelse til nye byggeområder).

2. Endringer etter innspill fra offentlige myndigheter som kommer frem av notat – Vurdering av innspill fra offentlig myndigheter:

a) Forslag til endringer i plankart, punkt 1-12

b) Forslag til endringer i bestemmelser og retningslinjer, punkt 13-27

c) Forslag til endringer av andre plandokumenter, punkt 28-31

3. Endringer av planforslag etter innspill fra private parter, lag og organisasjoner som kommer frem av notat - Vurdering av innspill fra private parter, lag og organisasjoner:

a) Forslag til endring, punkt 1-8

4. Endringer av planforslag som kommer frem av notat Vurderinger knyttet til villrein, stier og løyper og endring til LNF:

b) Foreslått utvidelse av Hakkesetstølen (NÆ1) tas ut av planforslaget og endres tilbake til LNF

5. Byggeområder og LNF-områder tegnes i kommuneplanens arealdel iht. til vedtatte og juridisk bindende reguleringsplaner

6. Av nye arealinnspill jf. vedlagte konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse tas disse med videre i prosessen

- Øyo AS v / Geiloark
Støtter kombinert bolig / Næring
- Bil og Bo gnr/bnr 62/91, 62/12 og 55/33
til forretning/næringsvirksomhet /boligbebyggelse
- Tuva turisthytte
Eiendommen avsatt til faktisk bruksformål (turisthytte)/næring

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 Planforslaget til 1. gangs offentlig ettersyn 2024 – Dokumentene ligger tilgjengelig på kommunens hjemmeside ([lenke](#)).
- 2 Høringsinnspill fra offentlige myndigheter – Dokumentene ligger tilgjengelig på kommunens hjemmeside ([lenke](#))
- 3 Høringsinnspill fra private parter, lag og organisasjoner – Dokumentene ligger tilgjengelig på kommunens hjemmeside ([lenke](#))
- 4 Trafikkanalyse_Hol_kommune-27november2024_endelig
- 5 Rapport_villrein_kommuneplan_Hol_sluttrapport
- 6 Endringsforslag Bestemmelser og retningslinjer - markerte endringer etter offentlig ettersyn til ny 1.gangs behandling
- 7 Endringsforslag Temakart 2 stier og turveger 060525
- 8 Endringsforslag Temakart 3 Skiløype 060525
- 9 Nye arealinnspill - Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse iht. vedtak i KPU sak 37-24
- 10 Notat Vurderinger av innspill fra offentlige myndigheter
- 11 Notat - vurdering av innspill fra private parter, lag og organisasjoner
- 12 Notat vurderinger knyttet til villrein, stier og løyper og endring til LNF
- 13 Notat Rådmannens innstilling med alle vedtakspunkter

Dokument i saken

Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030

KS 62/22 Planprogram

25/24 Vurdering av Statsforvalters innsigelse til nye byggeområder [Saksprotokoll \(PDF\)](#) Notat:

[Vurdering av innsigelser til nye byggeområder \(PDF\)](#)

37/24 Behandling av nye arealinnspill fra offentlig ettersyn: Saksprotokoll: [Fullstendig saksprotokoll](#)

[Behandling av nye arealinnspill fra offentlig ettersyn \(PDF\)](#), Notat: [Notat avklaring av videre](#)

[behandling av nye arealinnspill fra offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel \(PDF\)](#)

Notat: [Grovsiling av nye arealinnspill som er kommet inn ved 1.gangs offentlig ettersyn \(PDF\)](#)

Dokumentjournal i sak 24/3095

Dokumentjournal i sak 21/2442

Saksopplysninger

Forslag til revidert kommuneplanens arealdel lå til offentlig ettersyn i 6 uker med høringsfrist 27.05.2024. Innkomne innsigelser, merknader og innspill fremmes i denne saken til behandling, og dersom det vedtas vesentlig endringer av planforslaget må revidert planforslag ut på nytt offentlig ettersyn. Innsigelser fra offentlig myndigheter må være løst før planen kan endelig vedtas i kommunestyret.

Oppstart – arbeid frem mot 1. gangs behandling

Oppstart av revisjon av kommuneplanens arealdel 2024-2036 ble kunngjort 29.01.2022, samtidig som forslag til planprogram ble lagt på høring. Planprogrammet inneholder overordna føringer og hovedkriterier for siling og vurdering av innspill til endret arealbruk. I tillegg er det utarbeidet et bredt kunnskapsgrunnlag som er lagt til grunn i planarbeidet.

Hovedfokuset i denne revisjonen har vært knyttet til utarbeidelse av et godt kunnskapsgrunnlag og vurderinger av allerede avsatte ubebygde areal i gjeldende kommuneplan, kommunedelplan for Geilo, samt en del reguleringsplaner i lys av nye føringer, ny kunnskap, nye vurderinger av behov og arealreserver m.m. Hensynet til villrein, ivaretagelse av sårbar natur, myr og dyrka/dyrkbar mark har vært særlig viktig i revisjonen. Utarbeidelse av arealregnskap har gitt helhetlig oversikt over kommunens areal og hvor mye som er avsatt til ulike utbyggingsformål.

I tråd med planprogrammet ble det satt innspillsfrist 31.08.2022. Innen fristen kom det inn ca. 170 innspill (fritidsbolig 77, bolig 30, næringsareal, stier og løyper og andre innspill: 60 innspill). I tillegg kom det inn ca. 30 innspill i åpne grendemøter som ble gjennomført vinter-vår 2022. I alt ble over 200 innspill behandlet til 1. gangsbehandling i 2024. Innspillene ble behandlet i grovsiling i henhold til kriterier fra planprogrammet, og 60 av innspillene gikk videre til en finsiling etter en konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse av det enkelte innspill. Det ble etter finsilingsvedtak lagt inn 28 innspill i høringsforslaget (KPU-sak 18/23), samt to areal fra innspill i grendemøter (KPU-sak 22/23) og to areal til kommunal drift (KPU-sak 24/23).

Første gangs behandling og offentlig ettersyn 2024

Kommuneplanutvalget vedtok i møte 20.03.2024 sak 14/24 å legge forslag til revidert kommuneplanens arealdel ut til offentlig ettersyn i 6 uker med frist for innspill 27.05.2024. Innholdet i planforslaget til 1. gangsbehandling 20.mars 2024 ble beskrevet slik i saksfremlegget: «*Planforslaget som nå fremmes til 1. gangs behandling er et revidert arealdelskart for hele Hol kommune med felles bestemmelser og retningslinjer. Kartet inneholder forslag til nye arealer for*

bebyggelse, samt at bestemmelser og retningslinjer er revidert og oppdatert. Planbeskrivelse og konsekvensutredning gir detaljer om innholdet i prosessen og dokumentene. I tråd med føringer fra planprogrammet er det i hovedsak forslag til nye boligområder (14 areal), nye næringsareal/fritids- og turistformål (5 areal) og 5 nye areal til kombinert formål som ligger inne i forslaget. Det er i tillegg 4 nye areal til fritidsformål, 2 til parkering, og 2 til teknisk infrastruktur. Det er 32 innspill som er innarbeidet i planforslaget, og av disse er det 21 som er nye utbyggingsareal. De resterende 11 er areal som helt eller delvis endrer arealformål fra et utbyggingsformål til et annet.

Andre hovedgrep som er gjort:

- LNF-spredt fritidsformål og LNF-spredt næringsbebyggelse/ervert er tatt ut og erstattet med LNF formål.
- LNF-spredt boligformål er videreført med enkelte justeringer.
- Nytt av revisjonen er at kommuneplanen skal gå foran ved motstrid med tidligere vedtatte bebyggelses- og reguleringsplaner. Tidligere har både kommuneplanen og kommunedelplan for Geilo angitt at tidligere vedtatte reguleringsplaner skal gjelde uendret. Eldre planer skal likevel fremdeles gjelde og legges til grunn for enkeltsaker, så lenge det ikke foreligger motstrid.

Sentrumsformålene i grendene Hol, Hovet, Dagali og i Geilo sentrum er videreført i planforslaget med noen justeringer. Formål som naturlig hører hjemme i sentrumsområder prioriteres, herunder bolig, forretning, kontor, offentlig formål m.m. For å bidra til utvikling i grendene vil reguleringsplanene for sentrum i Holet, Hovet og Dagali revideres etter at kommuneplanens arealdel er vedtatt. Innspill i disse områdene vil derfor bli behandlet i senere revisjonsprosesser. På Geilo er formålene i plankartet oppdatert etter nye tegneregler. Dette betyr at det generelle tettstedsformålet er tatt ut av planen, og erstattet av hovedformålene i gjeldende reguleringsplaner. Handelsgrensen i Geilo sentrum er videreført uendret.»

Det ble i høringsperioden april-mai 2024 avholdt åpne møter på Geilo (inkl. Haugastøl/Ustaoset), Skurdalen, Dagali, Hovet og Hagafoss, hvor planforslaget og planprosessen ble presentert og gjennomgått.

Innspill og innsigelser fra offentlige myndigheter ved 1. gangs offentlig ettersyn

Det er kommet innspill fra 9 offentlige myndigheter, hvorav 4 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 vil i denne saken legge frem forslag til hvordan innsigelsene kan løses. KPU må ta stilling til hva slags endringer de ønsker å gjøre av planforslaget før forslaget legges på nytt offentlig ettersyn. I høringsperioden vil det være opp til den enkelte fagmyndighet å på nytt vurdere sin

innsigelse. Kommunen og innsigelsesorganet skal så langt som mulig bli enige om planløsningen. Dersom det ikke finnes noen mulighet for enighet, vil det bli nødvendig med mekling.

Innsigelser fra Statsforvalter

❖ Innsigelser til 17 konkrete nye byggeområder i planforslaget.

Statsforvalter har innsigelse til 17 nye byggeområder i planforslaget, og kommuneplanutvalget fikk innsigelsene til ny vurdering og behandling i møte 18.08.24 KPU-sak 25/24. I behandlingen ble 7 av de nye byggeområdene tatt ut, og to områder (B8, KBA23) ble redusert for å imøtekomme innsigelsene. De resterende 8 byggeområder ble vedtatt videreført som de lå i planforslaget. Det ble avholdt en befaring med Statsforvalter 19.11.24, hvor de nye byggeområdene med innsigelse ble gjennomgått. Statsforvalter vil komme med ny uttale ved nytt offentlig ettersyn.

Rådmannens anbefaling: Innsigelsen imøtekommes delvis.

Planforslaget rettes opp iht. KPU-vedtak 25/24 (Vurdering av Statsforvalters innsigelse til nye byggeområder)

❖ Tidligere avsatte byggeområder på Holsåsen og Hol sentrum som omfatter mye dyrka og dyrkbar jord.

Statsforvalter har innsigelse til at områder som er regulert til LNF i reguleringsplan vises som byggeområde i kommuneplanforslaget.

Rådmannens vurdering: Innsigelse imøtekommes.

Siden kommuneplanen gjøres gjeldende foran reguleringsplaner ved evt. motstrid, er det hensiktsmessig at det er samsvar mellom plannivåene. Rådmannen anbefaler derfor at kommuneplanen tegnes iht. vedtatte reguleringsplaner på Holsåsen, dvs. tegner areal som er avsatt til landbruk, grøntområder, friområder i reguleringsplaner til LNF i kommuneplanen. Dette gjelder ikke bare Holsåsen, som Statsforvalter påpeker her, men for hele kommunen.

❖ Stier og løyper i konflikt med villrein på Hardangervidda og i Nordfjella, og grunnet manglende vurdering av samlet belastning av planforslaget for villrein

Statsforvalter har innsigelse til forslag om å legge stier- og løyper inn i arealdelen. Noen av traséene er konfliktfylte med hensyn til villreinen på Hardangervidda og i Nordfjella. Vi har også innsigelse med bakgrunn i manglende kunnskapsgrunnlag, at det ikke er foretatt en vurdering av samlet belastning for villreinen, jf. naturmangfoldloven § 10.

Hol kommune har fått utarbeidet en villreinrapport for å svare ut manglende vurdering av samlet belastning for villrein, datert 29.4.2025. Innholdet i rapporten, forslag til avbøtende tiltak, samt

rådmannens vurdering av disse er omtalt i vedlagte Notat – Vurderinger knyttet til villrein, stier og løyper, og endring til LNF.

Rådmannens vurdering:

Innsigelse til manglende kunnskapsgrunnlag er nå imøtekommet med vedlagte rapport. Med bakgrunn i rapporten foreslås følgende avbøtende tiltak:

- Byggeområder til fritidsbebyggelse innenfor villreinens leveområde endres til LNF
- Foreslått utvidelse av Hakkesetstølen (NÆ1) tas ut av planforslaget og endres tilbake til LNF

Innsigelse til stier og løyper i planforslaget er foreslått imøtekommet med forslag til endringer i sti- og løypenettet (vises i Endringsforslag Temakart 2 Stier og turveger, Endringsforslag Temakart 3 Skiløyper)

❖ Mangelde sikring av avløp som kritisk infrastruktur

Rådmannens vurdering: Innsigelse foreslås imøtekommet med følgende endringsforslag:

For å sikre avløp som kritisk infrastruktur foreslås et tillegg til pkt 2.1 første strekpunkt: «Før det kan tillates tilkobling til avløpsanlegg må det dokumenteres at anlegget har tilstrekkelig kapasitet til å behandle avløpsvannet, og at anlegget drives i tråd med forurensingsregelverket.».

Det foreslås også følgende ordlyd til retningslinje under pkt. 3.1.6.2: «Før tilknytning kan tillates, må det sikres at avløpsanlegget har kapasitet og drives i tråd med vilkår gitt i utslippstillatelsen, samt gjeldende forurensningsregelverk. Det kan ikke tillates tilknytning til privat eller kommunalt anlegg dersom dette vil føre til forringelse av vannforekomsten eller vanskeliggjør oppnåelse av de fastsatte miljømålene.»

Dato 16.5.2025 mottok kommunen brev om at Statsforvalter trekker innsigelsen knyttet til avløp basert på avgjørelser av Kommunal- og distriktsdepartementet i to saker i Kongsberg. Rådmannens forslag til endring blir ikke endret.

❖ Støybestemmelse sikrer ikke i tilstrekkelig grad nasjonale anbefalinger for støy for å sikre gode bomiljø

Rådmannens vurdering: Innsigelsen imøtekommes med følgende endringsforslag:

Det foreslås en to-delning av støybestemmelsen, slik at støy i sentrumsområde Geilo får en egen bestemmelse med følgende ordlyd:

3.1.4.2 Støy i sentrumsområder

Innenfor sentrumsområde Geilo kan støyfølsom bebyggelse tillates i gul og rød støysone under følgende forutsetninger:

- a) *Boenhetene er gjennomgående og har en stille side.*
- b) *Flertallet av rom for støyfølsom bruk, inkludert minst ett soverom, har vindu med fasade med støyforhold i tråd med grenseverdiene.*
- c) *Alle boenheter har tilgang på private og felles uteoppholdsarealer med tilfredsstillende grenseverdier etter gjeldende retningslinje T-1442.*

Innsigelse fra Statens Vegvesen

Innsigelse til planforslaget begrunnet mangelfull konsekvensutredning av trafikale konsekvenser, særlig for kryss og avkjørsler langs riksveg 7.

Hol kommune har fått utarbeidet en trafikkanalyse, datert 27.11.24, for å løse de overordnede innsigelsene Statens Vegvesen har til planforslaget. Rapporten inneholder en vurdering av alle kryss som påvirkes av nye areal til utbyggingsformål, i tillegg til at det er gitt et anslag for trafikkvekst (2046) basert på arealreserven som er videreført i planforslaget.

Statens Vegvesen fikk oversendt trafikkanalyse 27. november 2024. Det ble avholdt et uformelt møte med Statens Vegvesen 18.mars 2025 med avklaring av diverse spørsmål. Hol kommune mottok ny uttale fra Statens Vegvesen 3. april 2025, hvor innsigelsen trekkes tilbake. Statens Vegvesen har ikke lenger innsigelser eller vesentlige merknader til kommunal egengodkjenning av kommuneplanforslaget.

Innsigelse fra Buskerud Fylkeskommune

Innsigelse til å juridisk binde eksisterende og nye stier og løyper innenfor nasjonalt villreinområde. Rådmannens vurderinger gis i vedlagte *Notat – Vurderinger knyttet til villrein, stier og løyper, og endring til LNF.*

Rådmannens vurdering: Innsigelse til stier og løyper i planforslaget er foreslått imøtekommet med forslag til endringer i sti- og løypenettet (vises i Endringsforslag Temakart 2 Stier og turveger, Endringsforslag Temakart 3 Skiløyper)

Innsigelse fra BaneNOR

Innsigelse til omgjøring av baneformål til sentrumsformål gjennom Geilo sentrum.

Rådmannens vurdering: Innsigelsen imøtekommes.

Endringen fra jernbaneformål til sentrumsformål er en tegnefeil fra konverteringen av kommunedelplan for Geilo til oppdaterte tegneregler i arealdelen. Kartet vil bli rettet opp i revidert planforslag med jernbaneformål i Geilo sentrum iht. til formål i gjeldende kommunedelplan for Geilo.

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 notatet *Vurderinger av innspill fra offentlige myndigheter*, og rådmannens forslag til endringer ligger i rådmannens innstilling.

Rådmannens vurdering: Vurderinger fremkommer i vedlagte notat – Vurderinger av innspill fra offentlige myndigheter, og forslag til endringer i rådmannens innstilling.

Innspill fra private parter, lag og organisasjoner

Det kom inn 215 innspill til planforslaget i høringsperioden fra private parter, lag og organisasjoner. Hvert enkelt innspill er vurdert i vedlagte *Notat – Vurdering av innspill fra private parter, lag og organisasjoner*, og rådmannens forslag til endringer ligger i rådmannens innstilling.

Rådmannens vurdering: Vurdering av hvert enkelt innspill og forslag til endringer fremkommer vedlagte notat, og forslag til endringer i rådmannens innstilling.

Om lag 1/3 av innspillene omhandler uenighet i endring fra byggeområde fritidsformål til LNF, og dette temaet vurderes samlet i Notat – *Vurderinger knyttet til villrein, stier og løyper og endring til LNF*. I hovedsak er eksisterende hytteeiere uenige i begrensningene som følger av endringen til LNF, og tomteeiere med ubebygde fritidstomter ønsker muligheten til å bygge.

Rådmannens vurdering: rådmannen kan ikke se at det har kommet ny kunnskap som tilsier at rådmannens tidligere vurderinger skal endres – tvert imot har det kommet ny kunnskap i fremlagte villreinrapport som underbygger rådmannens vurderinger og KPU sitt vedtak i 1.gangs behandling av planforslaget. Av hensyn til villrein og en større helhet, foreslås ingen endring.

Nye arealinnspill

Det kom inn 32 innspill under offentlig ettersyn med forslag til nye arealendringer i planforslaget. Rådmannen gjorde en grovsiling av disse, og de ble behandlet i KPU-sak 37/27. KPU vedtok at 7 av arealinnspillene skulle tas med videre i planprosessen. Rådmannens konsekvensutredning av disse 7 arealinnspillene ligger vedlagt, og fremmes her til politisk behandling (finsiling).

Rådmannens vurdering: Vedlagte konsekvensutredninger viser at de 7 arealinnspillene medfører negative konsekvenser av ulikt omfang og ulike årsaker. Rådmannen anbefaler derfor ingen endring av planforslag.

Dersom det likevel fattes politisk vedtak om å legge inn nye arealinnspill, må det bestilles oppdatert trafikkanalyse før planforslaget legges på ny høring (gjelder: Løite, Øyo, Bil og Bo, Lia Fjellhotell).

Tegning av riktig arealformål iht. vedtatte reguleringsplaner i kommuneplan

Statsforvalter har innsigelse til eksisterende byggeområder ved Holsåsen og sentrumsområdet av Hol grunnet jordvern og manglende samsvar mellom plannivåene. Rådmannen ser at manglende opptegning av vedtatte og juridisk bindende reguleringsplaner i kommuneplanen, ikke gjelder bare Holsåsen, som Statsforvalter påpeker, men for hele kommunen. Siden kommuneplanen ved denne revisjonen gjøres gjeldende foran reguleringsplaner ved eventuell motstrid, er det hensiktsmessig at det er samsvar mellom plannivåene. Det er enkelte steder oppdaget feil i kommuneplanen ved at byggeområder og landbruksområder i reguleringsplaner ikke vises med riktig arealformål i kommuneplanen. Det har også kommet private innspill om dette. Rådmannen anbefaler derfor at byggeområder og LNF-områder tegnes i kommuneplanens arealdel iht til vedtatte og juridisk bindende reguleringsplaner der hvor dette ikke samsvarer. Alle arealformål i reguleringsplaner vil bli gjennomgått for at vedtatte reguleringsplaner skal vises med riktig arealformål i kommuneplanen. Dette er en kvalitetssikring og ryddejobb iht. vedtatte reguleringsplaner.

Rådmannens vurdering: Byggeområder og LNF-områder tegnes i kommuneplanens arealdel iht til vedtatte og juridisk bindende 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.

Helse-/beredskapskonsekvenser

Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse for alle nye innspillsområder, se vedlagte konsekvensutredning og ROS-analyse. For en samlet vurdering av risiko- og sårbarhetsforhold vises det til vedlagt planbeskrivelse.

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 1. gangs politisk behandling i kommuneplanutvalget. Det fremmes en innstilling for hvilke endringer rådmannen vurderer bør gjøres av planforslaget basert på de innsigelser og innspill som er kommet inn i løpet av offentlig ettersyn. Rådmannens vurdering er at forslag til endringer som må gjøres for å løse innsigelser er så vesentlige at planforslaget må legges ut til nytt offentlig ettersyn. Etter vedtak om ny 1.gangs behandling, vil planforslag med tilhørende dokumenter bli endret og oppdatert iht. vedtak, og lagt på nytt offentlig ettersyn i 6 uker.

Rådmannen mener revisjonsprosessen nå er kommet så langt at det ikke skal åpnes for nye arealinnspill ved nytt offentlig ettersyn.

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

Det er i tillegg utarbeidet to alternative vedtakspunkt som ligger i Notat – *Vurdering knyttet til villrein, stier og løyper og endring til LNF*. Disse omhandler:

- I områdene Ustaoset-Haugastøl-Verpestølen-Rennedalen endres området med bebyggelse fra LNF til LNF-område for spredt fritidsbebyggelse (LNF-SF) for å gi rammer for eksisterende fritidsboliger
- Ubebygde areal avsatt til fritidsbebyggelse innenfor 1 km fra villreinens leveområde endres til LNF