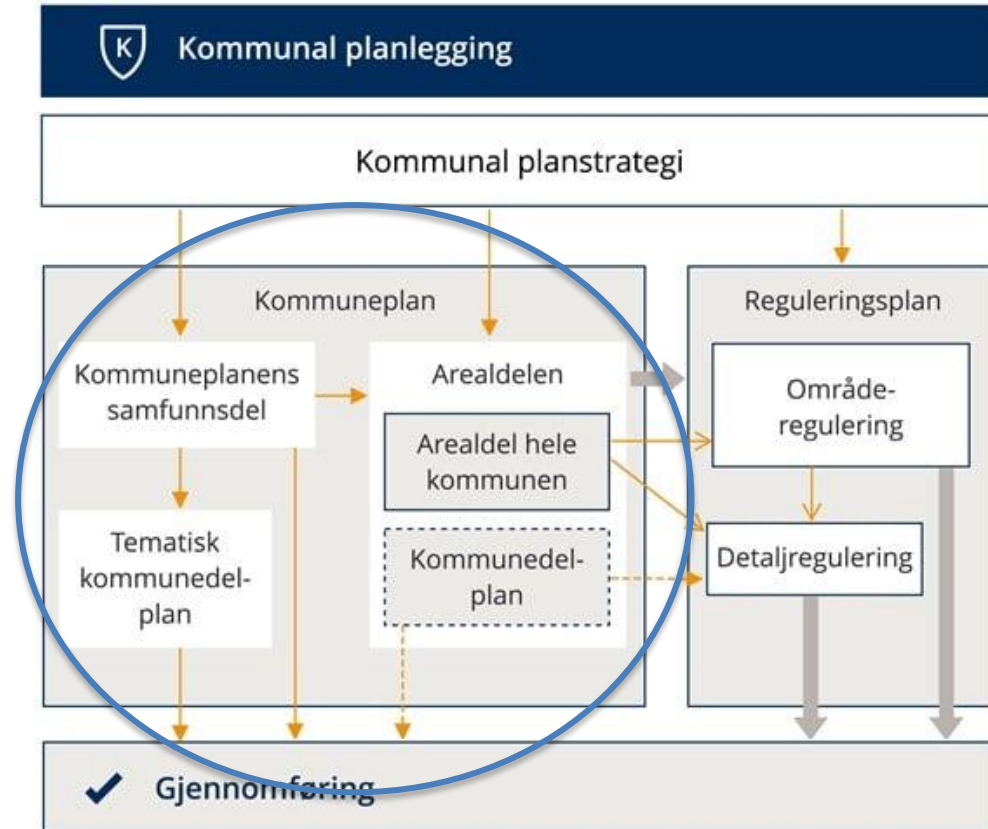




Kommuneplanens arealdel  
– høring av planforslag  
Ustaoset – Haugastøl, 23. april 2024

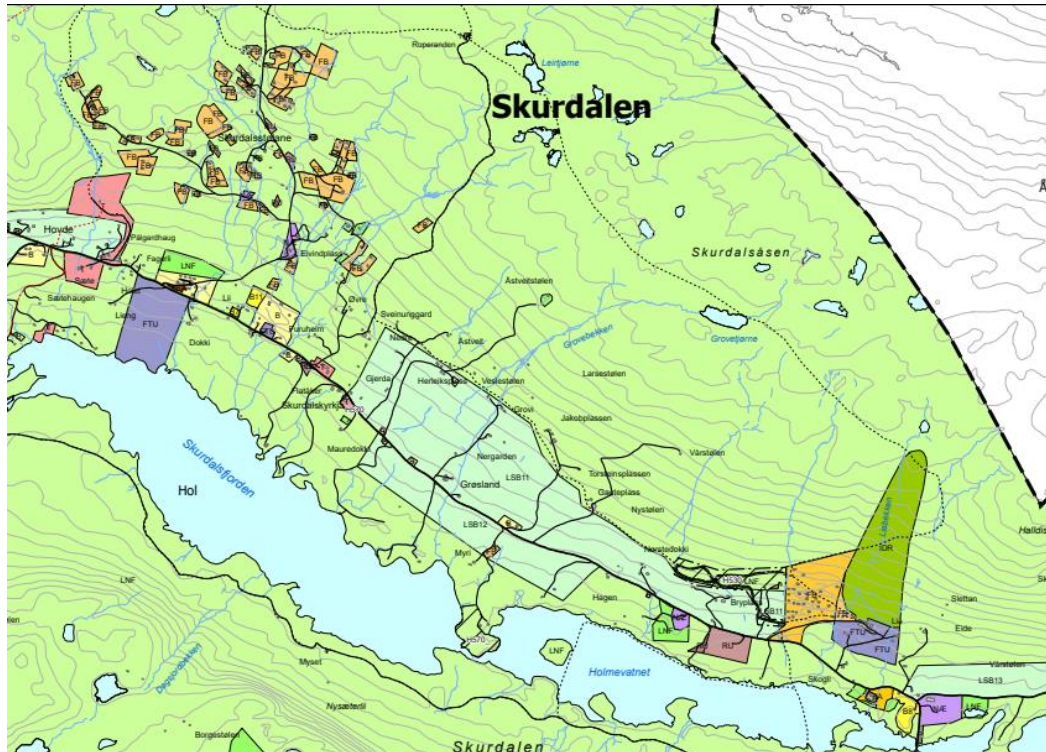
## Kort om kommuneplan

- Kommuneplanens arealdel og samfunnsdel er overordna styringsdokument for å styre utviklingen av kommunen
- Planhierarki – andre planer skal følge av kommuneplanen
- Langsiktig planlegging, vedtatt for 12 år.
- Kommunestyret vedtar kommuneplanen



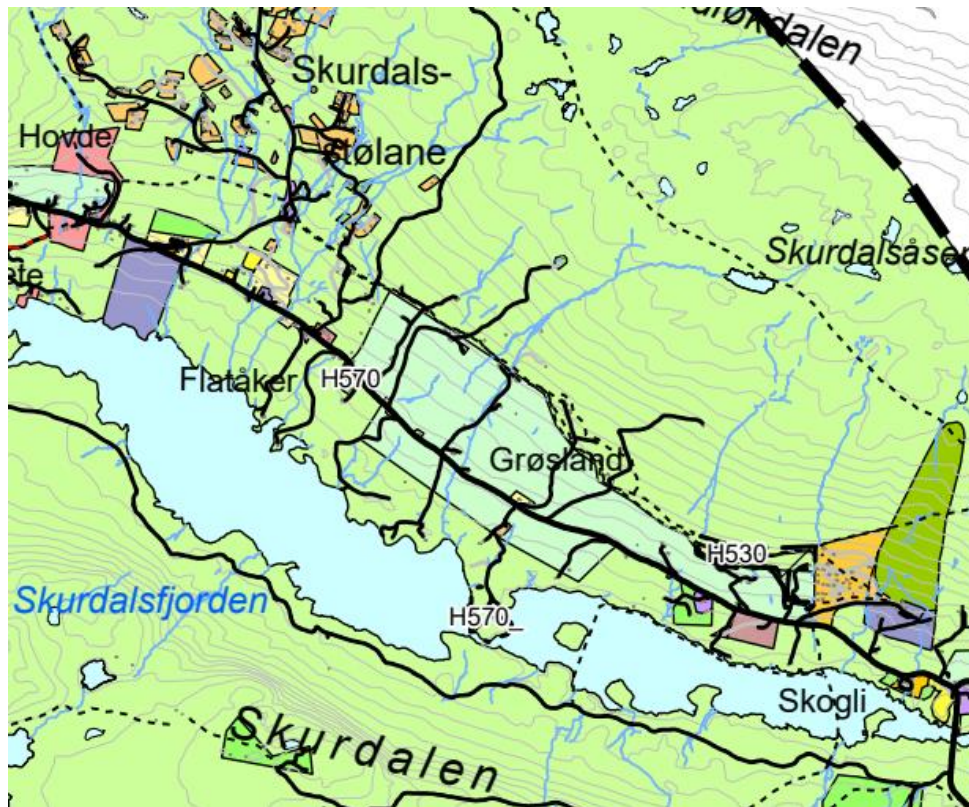


# Kommuneplanens arealdel - plandokumentene



Hoveddokumenter:

- Arealplankart med arealformål
- Bestemmelser og retningslinjer
- Planbeskrivelse
  
- Temakart
- Juridisk bindende for arealbruken
- Arealdelen skal vise utbygging i planperioden
- Kommunestyret vedtar planen
- Vedtaket kan ikke påklages



## AREALFORMÅL (PBL § 11-7)

Nåværende    Framtidig

### Bebyggelse og anlegg

(PBL § 11-7, nr. 1)

		Bebyggelse og anlegg (1001)
		Boligbebyggelse (1110)
		Fritidsbebyggelse (1120)
		Sentrumsformål (1130)
		Forretninger (1150)
		Tjenesteyting (1160)
		Fritids- og turistformål (1170)
		Råstoffutvinning, nåv.
		Næringsvirksomhet (1200)
		Idrettsanlegg (1400)
		Andre typer bebyggelse og anlegg (1500)
		Uteoppholdsareal (1600)
		Grav- og urnelund (1700)
		Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)



# Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Hol kommune  
Bestemmelser og retningslinjer

HØRINGSUTKAST IHT. VEDTAK I KPU-SAK 14/24, 20.3.2024



Foto: Hol kommune

## Bestemmelser

- Kommuneplanen er en overordnet plan som skal fastsette de store linjene.
- Gir føringer for kommende planarbeid og for byggesaker der detaljerte planer ikke er utarbeidet eller er mangelfulle
- Inndelt i:
  - Generelle bestemmelser
  - Bestemmelser til ulike arealformål
- Detaljering skal som hovedregel tas på reguleringsplannivå.

## Bestemmelser og retningslinjer

- Dokumentet består også av retningslinjer. Disse er veiledende og ikke juridisk bindende
- Retningslinjene utfyller bestemmelsene og angir viktige hensyn og tema for saksbehandlingen, og er hjemlet i statlige, regionale og/eller lokale føringer, planer og/eller vedtak.
- Bestemmelsene er vist med normal tekst, retningslinjene er vist i *kursiv* i tekstboks med blå bakgrunn.

## 1 GENERELLE BESTEMMELSER

### 1.1 RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL (PBL. § 11-6)

#### 1.1.1 Forholdet mellom kommuneplan og eldre regulerings- og bebyggelsesplaner (jf. pbl. § 1-5)

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner. Reguleringsplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med denne planen. Ved motstrid går kommuneplanens arealdel foran.

I regulering- og bebyggelsesplaner der utnyttingsgrad for boligformål (eneboliger) er angitt i U-grad og mønehøyde er angitt i etasjer, gjelder utnyttelse og mønehøyde angitt i kommuneplanens pkt. 3.2.2.1 Boligbebyggelse.

#### Retningslinjer

- Motstrid foreligger når arealplanene har ulikt hovedarealformål fra kommuneplanen, eller har ulike bestemmelser om samme forhold. Et eksempel på dette kan være når en reguleringsplan angir regulert bruk til fritidsbebyggelse, mens hele planområdet i kommuneplanen er avsatt til LNF.*
- Der den ene arealplanen har bestemmelser om forhold som den andre arealplanen ikke har bestemmelser om, er det ikke motstrid, og arealplanene supplerer hverandre.*
- Det er ikke motstrid når hovedformål i kommuneplanens arealdel og arealformål i en reguleringsplan har samme hensikt, f.eks. boligbebyggelse. Dette kan være når reguleringsplanen viser arealformål som naturlig hører sammen med hovedformålet, for eksempel grønnstruktur, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veger eller parkbelter/buffersoner i boligområder eller næringsområder. Da gjelder reguleringsplanen foran kommuneplanen.*



Bestemmelse



Retningslinje





## Planbeskrivelsen

- utdyper innholdet i planen
- beskriver endringer
- kan brukes til å forstå planen
- bidra til tolking av noen bestemmelser

Kommuneplanens  
arealdel  
2024-2036

Planbeskrivelse

HØRINGSUTKAST

Iht. vedtak i KPU-sak 14/24, 20.3.2024



# Prosess - revisjon av kommuneplanens arealdel

## 1. Oppstart og planprogram

- Januar 2022:
  - Varslet oppstart
  - Planprogram på høring
- Juni 2022
  - Planprogram vedtatt av kommunestyret

## 2. Utredninger og planforslag

- Kunnskapsgrunnlag
- Medvirkning
- Orienteringer
- Utarbeide planforslag
  - Kart
  - Bestemmelser
  - Planbeskrivelse
  - KU og ROS

## 3. Planbehandling

- 1.gangsbehandling i KPU, 20.mars
- Høring og offentlig ettersyn, 6 uker
- Tilgjengeliggjøre planforslaget
- Endelig vedtak i kommunestyret

# 1. Oppstart og planprogram

- 29. januar 2022: kunngjøring av oppstart av planarbeid, planprogram på høring, kunngjøre frist for arealinnspill: 31.8.22
- Medvirkningsmøter
  - plan for planprosessen
  - gir føringene for planarbeidet
  - angir prioriteringer, m.m.

## Informasjon om utdeling av selvtester

Hol kommune starter utdeling av gratis selvtester mandag 31. januar på følgende steder:

- Gello kulturkyrke, mandager, tirsdager og torsdager kl. 10-12 og onsdager kl. 18-20
- Kommunehuset i Hol, mandag, onsdag og torsdag kl. 12-14 og tirsdag kl. 18-20.

Selvtester deles kun ut til kommunens innbyggere, som:

- Har symptomer på luftveis sykdom
- Har vært utsatt for kjent eksponering
- Har fått en smittevernflagg vurdering av behov som stiller testing

Se for øvrig Hol kommune sine hjemmesider eller Facebook for nærmere informasjon.

## Kunngjøring om oppstart av arbeid med utbyggingsavtale

I henhold til Plan- og bygningsloven § 17-4 varsltes det at Hol kommune starter opp forhandlinger om utbyggingsavtale med Berghelm AS knyttet til gjennomføring av reguleringsplan for område B3 i reguleringsplan for Gello sentrum.

Forhandlingene utføres med bakgrunn i forslag til utbyggingsavtale om bruk av utbyggingsavtaler i Hol kommune, vedtatt av Hol kommunestyre 2005. Innholdet i avtalen vil gjelde gjennomføring av rekkefølgeplan ved tillegg til teknisk infrastruktur i Gello sentrum. Fremforhandlet avtale vil bli lagt ut på offentlig ettersyn før den fremmes for politisk behandling.

Sporsmål eller innspill til arbeidet med avtalen kan rettes til: Hol kommune, Plan- og utviklingsavdelingen (w/ Kamilla Høiborg Mjøsund), Ålmannvegen 6, 3576 Hol. Tf. 32 09 21 00.

## Kommunedelplan for naturmangfold – offentlig ettersyn

Kommuneplanutvalget har i møte den 26.01.2022 i sakk nr. 2/2022 vedtatt å legge forslag til kommunedelplan for naturmangfold ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens § 11-14.

Hovedformålet med kommunedelplan for naturmangfold er å få en samlet oversikt og helhetlig behandling av viktige og verdifulle naturområder, naturtyper og arter i Hol kommune.

Planforslaget ligger tilgjengelig på

[www.hol.kommune.no/offettersyn](http://www.hol.kommune.no/offettersyn). Eventuelle innspill til planen sendes Hol kommune, Plan og utvikling, Ålmannvegen 6, 3576 Hol eller med e-post: [postmottak@hol.kommune.no](mailto:postmottak@hol.kommune.no) innen høringsfristen **15.03.2022**. Møkk innspillet med: Innspill til kommunedelplan for naturmangfold

## Revisjon av kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Gello – Høring av planprogram og kunngjøring av planarbeid

**Høring av planprogram**  
Kommuneplanutvalget har i møte den 26.01.2022 i sakk nr. 2/2022 vedtatt å legge forslag til planprogram for revisjon av kommuneplanens arealdel til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens § 11-13.

Planprogrammet skal gjøre rede for formål med planarbeidet, grunnlag og behov for utredninger samt med virkningsprosesser med frister og deltagelse.

Forslag til planprogram ligger tilgjengelig på [www.hol.kommune.no/offettersyn](http://www.hol.kommune.no/offettersyn)

Eventuelle innspill til planprogrammet sendes Hol kommune, Plan og utvikling, Ålmannvegen 6, 3576 Hol eller med e-post: [postmottak@hol.kommune.no](mailto:postmottak@hol.kommune.no) innen høringsfristen **15.03.2022**.

Møkk innspillet med: Innspill til planprogram – kommuneplanens arealdel.

**Kunngjøring av planarbeid**  
Samtidig kunngjøres det i tråd med plan- og bygningslovens § 11-12 at Hol kommune har igangsatt arbeid med ny kommuneplanens arealdel.

Delte er planen som bestemmer hva arealene i kommunen kan brukes til, og den skal skape rom for fremtidens utvikling i kommunen. Planen skal følge opp målene for samfunnsutvikling og arealstrategiene i kommuneplanens samfunnsdel.

Alle har mulighet til å sende en forslag om arealbruken i kommunen, og informasjon om planprosessen, frister og innspiltskjema ligger på kommunens hjemmeside.

Det vil i løpet av 2022 bli invitert til innbyggermøter i grenser og tettsteder for drøfting av behov og muligheter for boligutvikling, næringsutvikling og stedsutvikling. Disse vil bli annonseret i Høringstiden, på kommunens nettsider og på sosiale medier.

1. Oppstart og planprogram

- Januar 2022:
- Varslet oppstart
- Planprogram på høring
- Juni 2022
- Planprogram vedtatt av kommunestyret

2. Utredninger og planforslag

- Kunnskapsgrunnlag
- Medvirkning
- Orienteringer
- Utarbeide planforslag
  - Kart
  - Bestemmelser
  - Planbeskrivelse
  - KU og ROS

3. Planbehandling

- 1.gangsbehandling i KPU, 20.mars
- Høring og offentlig ettersyn, 6 uker
- Tilgjengeligjøre planforslaget
- Endelig vedtak i kommunestyret

## 2. Utredninger og planforslag

- Utarbeidelse av kunnskapsgrunnlag
- Vurdering areal avsatt til utbygging i gjeldende kommuneplan
- Vurdering nye arealinnspill
- Arbeidsmøter i kommuneplanutvalget
- Prosessvedtak i kommuneplanutvalget
- Vedtak med underlagsdokumenter er fortløpende lagt ut på kommunens hjemmeside

# Prosess

- I revisjonen: 10 arbeidsmøter og 16 prosessvedtak
- For hvert prosessvedtak
  - Bakgrunnsnotater/utredninger med kunnskapsgrunnlag, metode og vurderinger – og innstilling fra administrasjonen
  - Arbeidsmøte i kommuneplanutvalget
  - Vedtak i politisk sak i kommuneplanutvalget

# Prosessvedtak

1. Arealpolitikk for varme og kalde senger i Hol kommune
2. Utredning boligutvikling
3. Utredning fritidsbolig
4. Avsatte, uregulerte areal til fritidsformål i kommuneplanens arealdel
5. Vurdering av konfliktfylte, ubebygde regulerte områder
6. Grovsiling av boliginnspill
7. Grovsiling av fritidsinnspill
8. Grovsiling av andre innspill, inkl. næring
9. Finsiling av innspill
10. Grende- og sentrumsutvikling Hovet, Holet/Moen, Dagali og Geilo – behandling av innspill fra grendemøter
11. Utredning næringsareal
12. Konsekvensutredning av areal avsatt til næringsformål og råstoffutvinning i gjeldende kommuneplan
13. Konsekvensutredning av områder for kommunal drift
14. Vurdering av ubebygde, fradelte fritidstomter og bebyggelsesplaner i bestemmelser i gjeldende arealdel
15. Vurdering av arealformål i området Såballia
16. Arealformål i områdene Ustaoset – Haugastøl – Verpestølen - Rennedalen

## Kriterier for vurdering av areal – gjelder både eksisterende og nye areal

- Villreinens leveområder
- Dyrka mark
- Myr og våtmark
- Over tregrense/ snaufjell
- Skred- eller flomutsatte områder
- Eksisterende verneområder
- Trua naturtyper
- Inngrepsfrie naturområder
- Særlig viktige kulturminner og kulturmiljø



*Inngrepsfrie naturområder.  
Kilde: Naturbase, Miljødirektoratet*

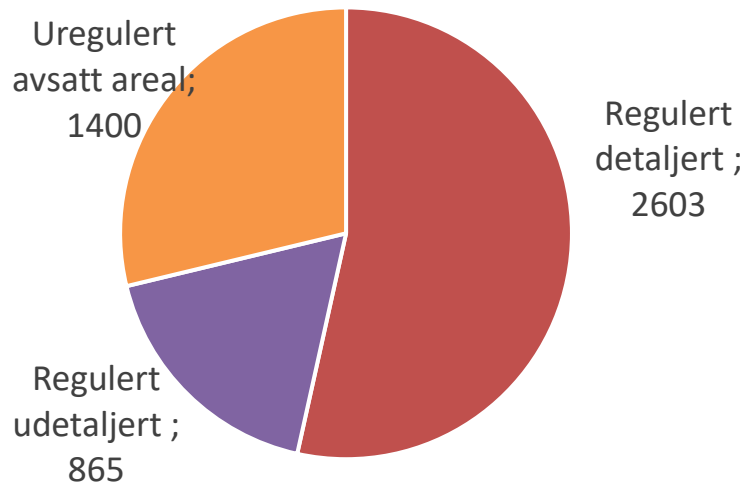
## Eksisterende fritidsbebyggelse

Område	Hytter og stølsbuer, per 31.12.23	Fritidsleiligheter per 31.12.22
Dagali og Seterdalen	641	3
Skurdalen	387	
Geilo	1958	969
Holet – Hovet	594	
Sudndalen – Myrland	594	39
Haugastøl - Ustaoset	1569	96
Andre områder	618	
<b>Totalt</b>	<b>6361</b>	<b>1107</b>



# Reserve fritidsbebyggelse per november 2021

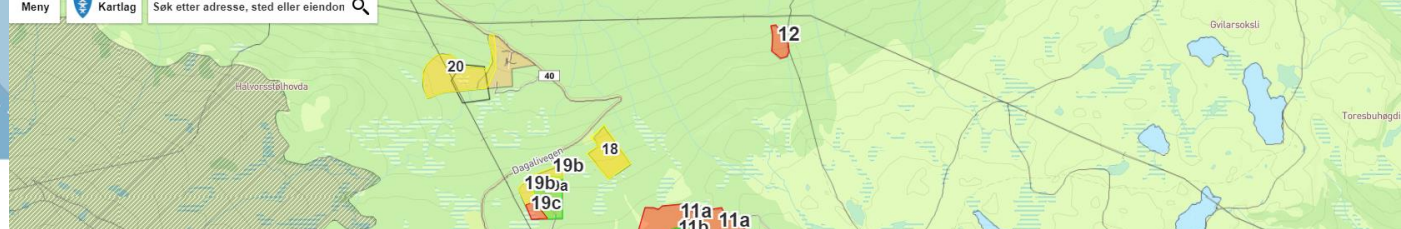
Estimert reserve til fritidsbebyggelse, antall enheter.  
Totalt 4868 enheter



## Vurderinger av areal avsatt til bebyggelse i gjeldende kommuneplan

- Kriterier for vurdering av areal - villreinens leveområder, dyrka mark, myr og våtmark, over tregrense/ snaufjell, etc
- Status/behov for utbyggingsareal

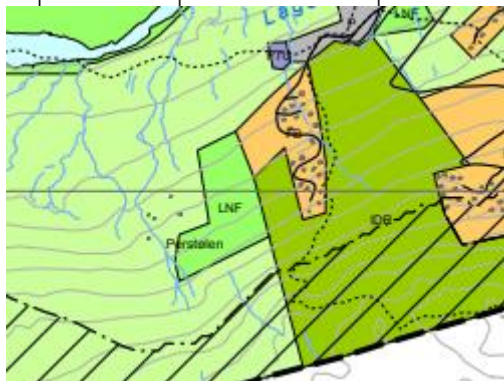
Uendret	Grønn farge markerer uendret arealdisponering, og arealet foreslås videreført som i gjeldende arealdel, men med vurdering av behov for nye bestemmelser (se Utredningsnotat)
LNf	Gul farge markerer areal som bør endres til LNf grunnet stor arealreserve i området og i kommunen, og/eller redusere bit-for-bit utbygging av kommunen, og/eller andre forhold vist til i vurderingene
LNf	Rød farge markerer areal som er i strid med i med overordna føringer og/eller andre særlige viktige hensyn. Det foreligger tungtveiende grunner til å tilbakeføre/endre arealet til LNf.



# Eksempel – vurdering av avsatt, uregulert areal

3.	97/4, 100/29	Dagali skisenter, <u>Perstølen</u>	KPA 2014 (55)	Ca. 128daa	0	<p><i>Saksopplysninger:</i> Avsatt i KPA 2014, med krav til felles planlegging (127daa), og var en utvidelse av allerede avsatt og regulert ubebygd areal (<u>reg.plan Dagali Vestlia</u>, vedtatt 1987).</p> <p>Ligger ca. 130m fra villreinens leveområde. Avstand til INON er ca. 400m. Det er kartlagt naturtypen <u>lågurtfuruskog</u> med svært høy kvalitet innenfor området, i tillegg til kalkfuruskog med lav kvalitet. Begge disse naturtypene har rødlistekategori sårbar (VU) og er trua naturtyper.</p> <p><i>Vurdering:</i> Utbygging er i konflikt med INON, trua naturtyper og villreinens leveområder. I tillegg utgjør arealet en betydelig reserve, 128daa av totalt 1784daa i Dagali. Det foreligger tungtveiende grunner til å tilbakeføre arealet til LNF.</p>
----	-----------------	--	---------------	------------	---	---

Tilbakeføres til LNF



## Avsatte, uregulerte areal til fritidsformål i kommuneplanens arealdel


- Sak: Vurdering av avsatte uregulerte areal til fritidsbebyggelse
  - Vurdert 3573 daa avsatt til fritidsbebyggelse.
  - Rådmannen innstilte på å endre formål til LNF for 3248daa (1991daa rødt og 1257daa gult).
  - Prosessvedtak i kommuneplanutvalget:
    - endre 2264 daa fra fritidsbebyggelse til LNF

# Vurdering av innspill til nye areal – grovsiling og finsiling

- Ca. 170 innspill til fristen 31.8.22
    - Fordelt på fritidsbolig: 77 innspill, bolig: 30 innspill (+ 3 etter fristen), næringsareal, stier og løyper og andre innspill: 60 innspill.
  - I tillegg, 30 innspill i åpne grendemøter
1. Grovsiling (vedtak KPU-sak 64/22, 65/22, 66/22. 18.11.22):
    - Vurdert hver areal vha. grovsilingskriterier vedtatt i planprogrammet
    - Vedtak: 60 innspill tas med videre i prosessen, dvs. konsekvensutrede
  2. Finsiling
    - Konsekvensutredning av hvert innspill
    - Vedtak: 32 areal lagt inn – av disse er 21 nye areal. Resterende endrer utbyggingsformål

## Konsekvensutredning (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) av nye areal

- Finsilingsdokumentene er fordelt på geografiske områder – Geilo nord, Geilo sør, Vøлло-Lien-Kvisla, Skurdalen, Dagali, Ustaoset/Haugastøl, Holet/Moen, Hovet/Sudndalen
- For hvert område gis først en samlet vurdering: beskrivelse av eksisterende utbyggingspotensiale, vurdert behov innenfor arealformålene bolig, næring og fritid, status for infrastruktur (trafikk, vann og avløp, vannkvalitet).
- For hvert areal: eget KU-skjema og ROS-matrise

Kartreferanse B4 Ivarstølen		Innspill B12 Journalpost 189
<b>Forslagsstiller:</b> <b>Gnr/Bnr:</b> <b>Dagens bruk:</b> <b>Arealstørrelse:</b> <b>Dagens formål:</b> <b>Foreslått formål:</b>	Tone Arnegård 64/12 Skogholt, ikke i bruk 1,9 daa LNF- SF8 og LNF Bolig	
<b>Innspill:</b>	Arealet grenser til eksisterende boligfelt i nord og Ivarstølen i øst. Veg, vann, avløp og strøm forbi området. Består i dag av et lite skogholt. Foreslår 1 boligtomt med 1 enhet, evt. pluss utleieenhet.	
<b>Beskrivelse:</b>	Ligger i innersving langs Gamle Skurdalsvegen i skillet mellom eksisterende boligområde i sør og omkringliggende fritidsområde. Kjøre- og gåavstand til Geilo sentrumsområdet ca. 1,5 km og skole- og idrettsområde ca. 2,2 km. Har gangforbindelse fra kryss mot Stølsvegen. Ligger delvis i LNF og delvis i område for spredt fritidsboligområde, LNF-SF8. Ikke bebyggd og uregulert. Potensiale for to boligtomter.	
<b>Konsekvensutredning</b>		
<b>Utredningstema</b>	<b>Konsekvens (verdi og omfang)</b>	<b>Kommentar/redegjørelse</b>
Klimakonsekvenser		Over 50 tonn CO2-ekvivalenter (netto utslipp over 20 år) (61t CO2-ekv.)
Forurensning	-	Ikke utsatt for støy fra fylkesveg, eller andre kjente forurensningskilder.
Transport og trafiksikkerhet		Innspillsområdet anses som middels bilbasert. Utfordrende adkomstforhold i Gamle Skurdalsveg, og en eventuell regulering bør vurdere en felles avkjørsel mot nord mtp. trafiksikkerhet.
Landskap	-	Utbygging vil være et synlig inngrep, men vil ikke endre landskapsbildet i særlig grad gitt dagens boliger langs Gamle Skurdalsvegen.
Naturmangfold	-	Området er kartlagt, og det er ikke registrert viktige naturtyper. Ikke registrert truede eller sårbare arter i området.
Nærmiljø, rekreasjon og friluftsliv	-	Området ligger nært pariserløypa. Det er ikke kjent i hvilken grad området brukes som nærmiljøområde, til rekreasjon/friluftsliv.
Vannmiljø og vassdragsinteresser		Arealet ligger geografisk plassert innenfor Geilo rensedistrikt. Utbygging av innspillsområdet kan

		ha sterk negativ konsekvens for eksisterende vannmiljø.
Folkehelse, barn og unges oppvekstvilkår		2,2km gangavstand til skole
Kulturminner og kulturmiljø-/landskap		Ingen registrerte i Askeladden (Riksantikvaren). En eventuell regulering bør ivareta en vegetasjonsbuffer mot SEFRAK-registrert Ivarstølen.
Naturressurser (jord/skog/mineraler)	-	Vernskog med restriksjoner for hogst. Uproduktiv fjellbjørkeskog. Sporadisk streifbeite for sau på utmark.
Teknisk infrastruktur		Privat VA-ledningsnett ligger tett på foreslått område, kan kobles på kommunalt nett. Geilo renseanlegg har ikke kapasitet til økt belastning.  Bolig må bruke bringeordning.
Næringsliv og sysselsetting	-	Ikke relevant
Forholdet til strategi for fremtidig arealbruk		Innspillet støtter opp om Geilo som prioritert grenn for boligutvikling.
<b>Samfunnsikkerhet risiko og sårbarhet (Ros-analyse)</b>		
Det er ikke avdekket noen aktuelle risiko- og sårbarhetsforhold.		
<b>Samlet vurdering og konklusjon</b>		
<b>Vurdering av innspill:</b>		
Området ligger i utkanten av eksisterende boligområder på Geilo. Det er begrenset kapasitet på eksisterende VA-nett i området, og det er usikkerhet knyttet til fremtidig kapasitet på renseanlegg og resipient. Kapasitet på Gamle Skurdalsveg er begrenset, se samlet vurdering. Området er del av samlet vurdering for innspill rundt Ivarstølen.		
<b>Konklusjon:</b>		
<b>Rådmannen anbefaler at arealformålet ikke endres i revidert kommuneplan</b>		
Kommuneplanutvalgets vedtak sak nr. 18/23: Etter konsekvensutredning vurderes det at innspillet innarbeides i forslag til revidert kommuneplanens arealdel		



## Politiske møter april - endringer

Kommuneplanutvalget 24. april kl. 08.30 er avlyst. Formannskapet – Politråd 24. april kl. 11.00. Utvalg for innstilling til folkevalgte verv har møte 16. april kl 15.00.

Sigrud Simensen Isey  
Ordfører

## Høring av kommuneplanens arealdel for Hol kommune 2024 - 2036

Kommuneplanutvalget har i møte den 20. mars 2024 i sak 14/24 vedtatt å legge forslag til revidert kommuneplanens arealdel 2024-2036 for Hol kommune ut på offentlig ettersyn og høring i henhold til plan- og bygningsloven § 11-14.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-17 varsles oppheving av kommunedeplan for Geilo, vedtatt i Hol kommunestyre 24.06.2010, og planen erstattes av ny kommuneplanens arealdel 2024-2036.

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbeskrivelse, bestemmelser og retningslinjer. Arealdelen er juridisk bindende for arealbruken i kommunen, og viser hva de ulike arealene kan brukes til.

Planforslaget ligger tilgjengelig på [www.hol.kommune.no/offettersyn](http://www.hol.kommune.no/offettersyn), samt kan ses på Servicetorget til Hol kommune, Ålmannvegen 8, og Geilo bibliotek.

Høringsinnspill kan gis digitalt på kommunens hjemmeside under høringer, sendes per brev til Hol kommune, Plan og utvikling, Ålmannvegen 8, 3676 Hol, eller med e-post til [postmottak@hol.kommune.no](mailto:postmottak@hol.kommune.no) innen høringsfristen 27.05.2024.

**Merk innspillet med: Innspill til kommuneplanens arealdel.**

Hol kommune inviterer til åpne møter i høringsperioden for å presentere planforslaget:

- Geilo tirsdag 23. april kl. 18 (Geilo kulturhus)
- Haugastøl og Ustaoset, tirsdag 23. april kl. 19.30 (Geilo kulturhus)
- Skurdalen, tirsdag 30. april kl. 18 (Skurdalshalle)
- Daggåll torsdag 2. mai kl. 19 (Døhall)
- Hovet tirsdag 7. mai kl. 19 (Fjellheim)
- Holst/Moen onsdag 8. mai kl. 18 (Bygdahall)

# 3. Planbehandling

- 1. gangs behandling i kommuneplanutvalget 20. mars 2024
- Vedtak om å legge plan ut til offentlig ettersyn og høring
- Kunngjøring i Hallingdølen 13.april, høringsbrev, SMS-varsel, e-post, Civis, Facebook
- Tilgjengeliggjøring: kommunens hjemmesider, servicetorget og Geilo bibliotek
- Høringsfrist 27. mai 2024
- Behandling av alle høringsinnspill
- Eventuelle endringer av planforslaget
- Ny behandling i kommuneplanutvalget
- Endelig vedtak i kommunestyret

### 1. Oppstart og planprogram

- Januar 2022:
- Varslet oppstart
- Planprogram på høring
- Juni 2022
- Planprogram vedtatt av kommunestyret

### 2. Utredninger og planforslag

- Kunnskapsgrunnlag
- Medvirkning
- Orienteringer
- Utarbeide planforslag
  - Kart
  - Bestemmelser
  - Planbeskrivelse
  - KU og ROS

### 3. Planbehandling

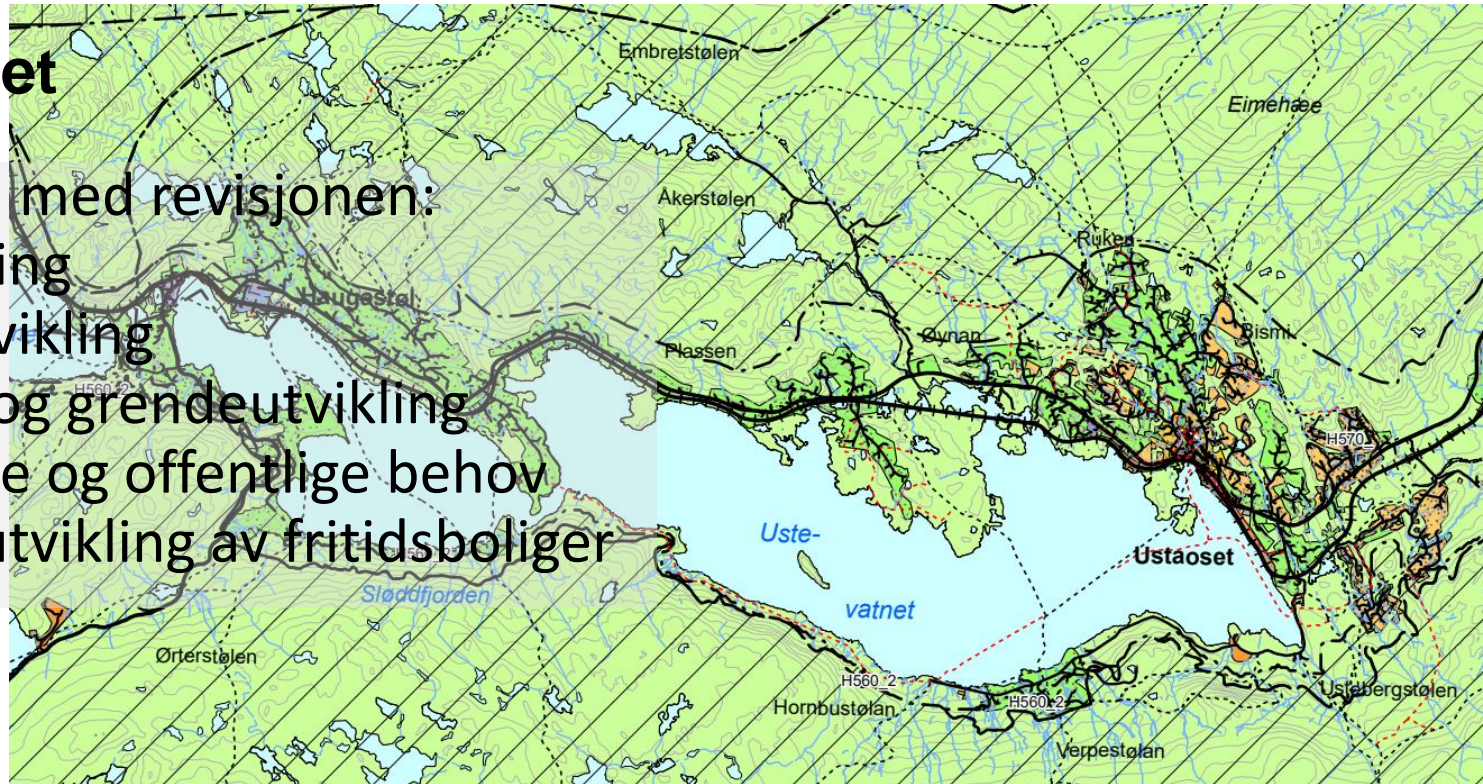
- 1.gangsbehandling i KPU, 20.mars
- Høring og offentlig ettersyn, 6 uker
- Tilgjengeliggjøre planforslaget
- Endelig vedtak i kommunestyret



# Planforslaget

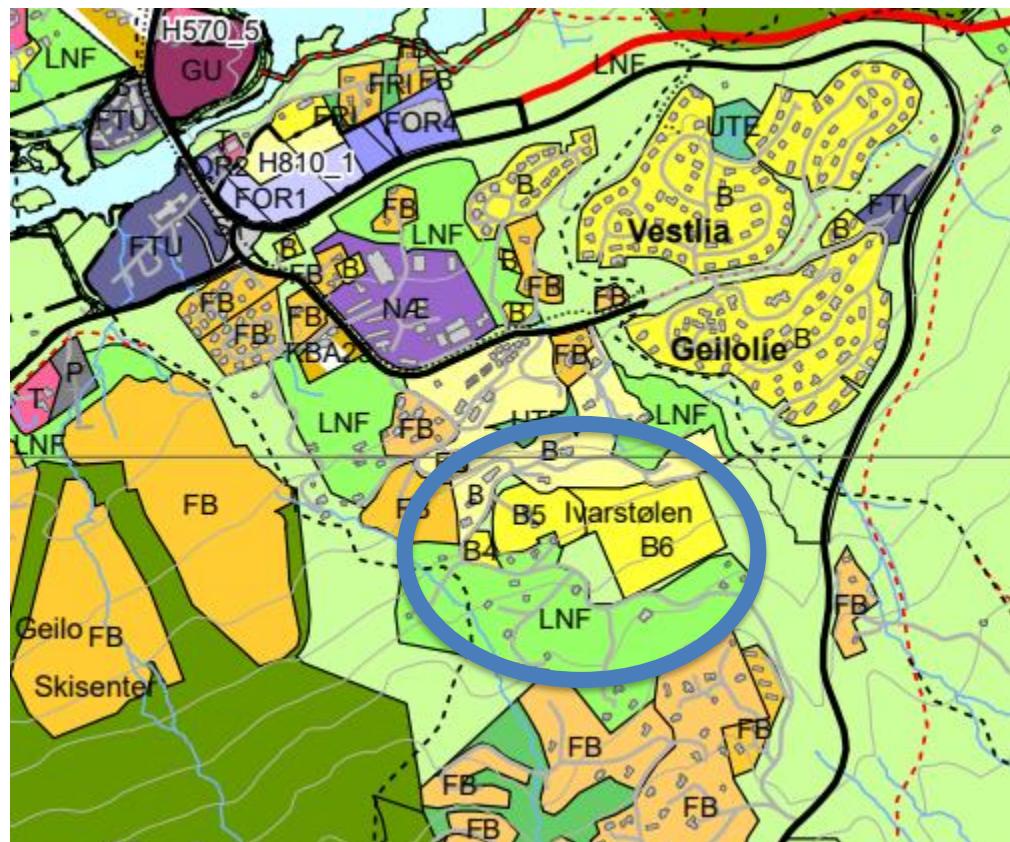
Hovedformål med revisjonen:

- boligutvikling
- næringsutvikling
- tettsteds- og grendeutvikling
- kommunale og offentlige behov
- framtidig utvikling av fritidsboliger



## Nye areal til boligformål

B1 Sveinsrud
B2 Lien/Blomsetlie
B3 Brusletto
B4 Ivarstølen
B5 Ivarstølen
B6 Ivarstølen
B7 Skurdalen
B8 Bruvoll, Skurdalen
B9 Villandsmoen, Hovet
B11 Fjelljom
LSB3 Røhalle, Kvisla – LNF-SB
LSB7 Søre Berg, Hovet – LNF-SB
KBA21 Luten - bolig/fritid (2 boliger)



## Endringer - boligbebyggelse

Nye areal til boligbebyggelse:

- 10 nye areal (143 daa)
- 2 nye areal LNF-SB (169 daa)
- 1 areal – kombinert bolig/fritidsbebyggelse (11 daa)

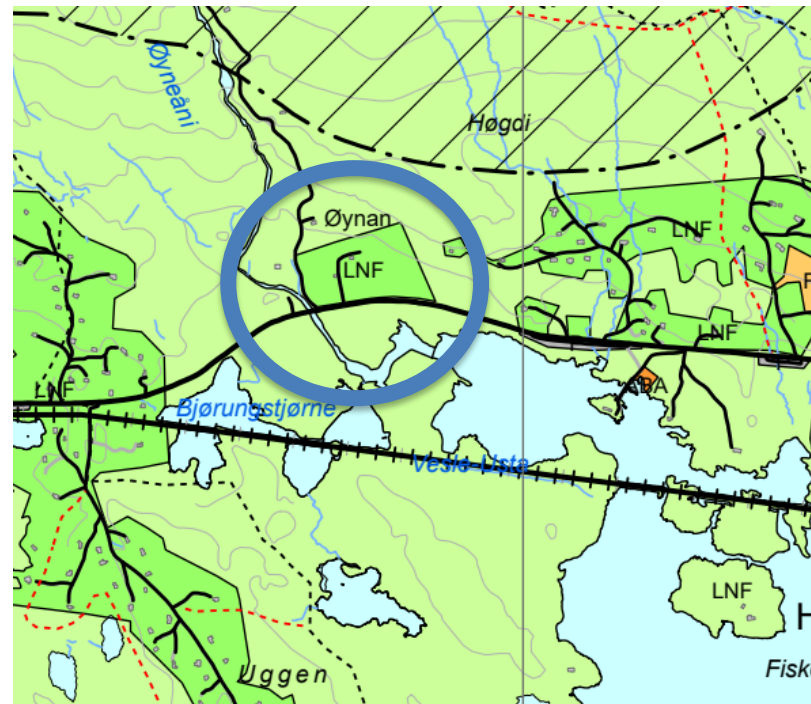
Areal avsatt til boligbebyggelse endret til LNF:

- 6 areal (305 daa) (Øvre Holsvegen, Seimsberget, Veidal, Eivindplassvegen, Treervegen, Haugastøl)
- 1 areal endret til LNF-SF (22 daa) (Sudndalen)



## Næringsutvikling

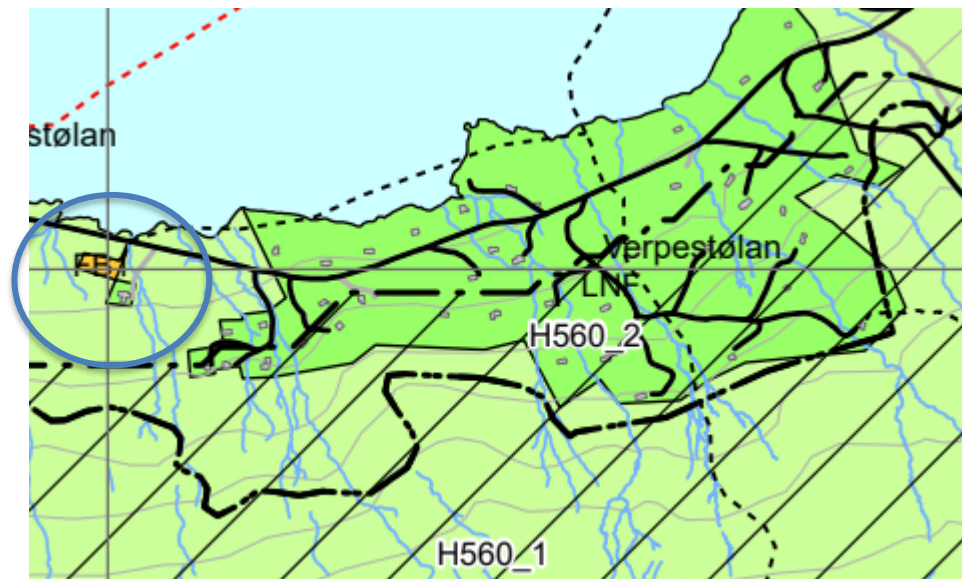
- Utredning om næringsarealer er vedtatt i KPU (KPU-sak 54/22)
- Gjennomgang og KU av eksisterende uregulerte næringsområder, og justering av areal (KPU-sak 23/23, 27/23)
- LNF-områder for spredt næringsbebyggelse / spredt erverv tas ut av kart – endres til LNF



Endring fra LNF - spredt næring til LNF

# Nye areal til fritidsbebyggelse og areal endret til fritidsbebyggelse

FB1 Verpestølen	1 tomt
FB2 Tjuvkjellaren	10 daa
KBA21 Luten	4 hytter + 2 bolig
FB3 Holsåsen	Fra FTU til FB, 17 daa
FB4 Nedre Skoro	Fra FTU til FB 12 daa
KBA23 Geilo hestesenter	Fritid/bolig/næring, 7 daa
KBA18 Havsdalen	Fritid/næring/P, 43 daa
KBA8 Geiloheisen	Fritid/næring/FTU, 22 daa
KBA4 Hallsteingard	Fritid/næring/FTU, 13 daa



## Endring av areal avsatt til fritidsbebyggelse

- I området Ustaoset – Haugastøl – Verpestølen – Rennedalen er områder uten reguleringsplan tilbakeført til LNF i planforslaget
- Hensyn som er vektlagt:
  - Sårbart høyfjellsområde
  - Områdene vurderes i sin helhet å ligge i snaufjell eller det høyestliggende skogbeltet mot tregrensa
  - Nasjonale, regionale og kommunale føringer om å ikke bygge i slike områder
  - Hensyn til naturmangfold, inkludert villrein
  - Hele området vurdert under ett

## Eksisterende fritidsbolig i LNF (landbruks-, natur- og friluftsmål)

- Ved nye tiltak, må det søkes dispensasjon fra LNF-formålet
- Ved dispensasjonsbehandlingen vil det bli lagt til grunn en konkret vurdering angående størrelse, utforming m.m.
- Forslag til retningslinjer for eksisterende fritidsboliger i LNF, disse er differensiert etter beliggenhet:
  - Skogsbelte
  - Overgangssonen mellom skog og snaufjell
  - Snau fjell og andre sårbare landskapsområde

## Ubebygde tomter i LNF

- Kan iht. bestemmelsene ikke bebygges
- Erstatning ved endring av utbyggingsformål til LNF?
  - Et generelt prinsipp i norsk rett er at kommunen med hjemmel i lov kan treffe vedtak som innebærer innskrenkninger i bruken av et areal for grunneiere, uten at det er krav på erstatning.
  - Der det er foretatt en saklig og forsvarlig planvurdering, ligger valget mellom ulike arealformål til det lokalpolitiske skjønn.



## Reguleringsplaner

- Vedtatte reguleringsplaner på Ustaoset og Rennedalen foreslås videreført
- Utbyggingsformål for disse reguleringsplanene endres til LNF. Etter vedtak av kommuneplanen starter arbeidet med oppheving:

Plannavn	Endring av arealformål
Nygaard del 2, Rallarvegen, Haugastøl	Tilbakeføre hele arealet til LNF
Varaldset sameige, Varaldsetvatnet	Tilbakeføre hele arealet til LNF
Oddestølen-Raneistølen, Skurdalsåsen	Tilbakeføre deler av arealet til LNF
Reguleringsplan for gnr. 42, bnr. 1, 2, 3 m.fl. Sudndalen	Tilbakeføre deler av arealet til LNF
Såballia, Ustedalen	Tilbakeføre deler av arealet til LNF
Nygaard del 1, Rallarvegen, Haugastøl	Tilbakeføre hele arealet til LNF, ferdig utbygd reguleringsplan
Nyset del 3, Rallarvegen, Haugastøl	Tilbakeføre hele arealet til LNF, ferdig utbygd reguleringsplan

## Ny estimert reserve fritidsbebyggelse

- Estimert reserve ved oppstart av revisjonen: 4868 enheter
- Tilbakeføring av avsatt, uregulert og regulert areal til LNF
- Arealreserven er redusert med ca. 1300 enheter
  
- Nye areal til fritidsbebyggelse:
  - FB1 Verpestølen – 1 tomt
  - FB2 Tjuvkjellaren – 10 daa
  - KBA21 Luten – 4 hytter
  - FB3 og FB4 – endrer formål fra FTU til fritidsbebyggelse (29 daa)
  - KBA23 (bolig/næring/fritid) – 6 daa
  - KBA4, KBA8, KBA18 – endret formål, kan bygge fritid, men ikke økt antall enheter



## Hensynssoner

- Nedslagsfelt drikkevann H110
- Ras- og skredfare H310
- Aktsomhetsområder for ras- og skredfare H310
- Flomfare – aktsomhetsområder H320
- Faresone høyspenningsanlegg H370
- Støysone H220
- Viktig område for landbruk H510
- Friluftsliv H530
- Bevaring naturmiljø H560
- Bevaring kulturmiljø H570
- Krav om felles planlegging H810

## Båndleggingssoner

Verneområder:

- nasjonalpark
- landskapsvernområder
- naturreservat

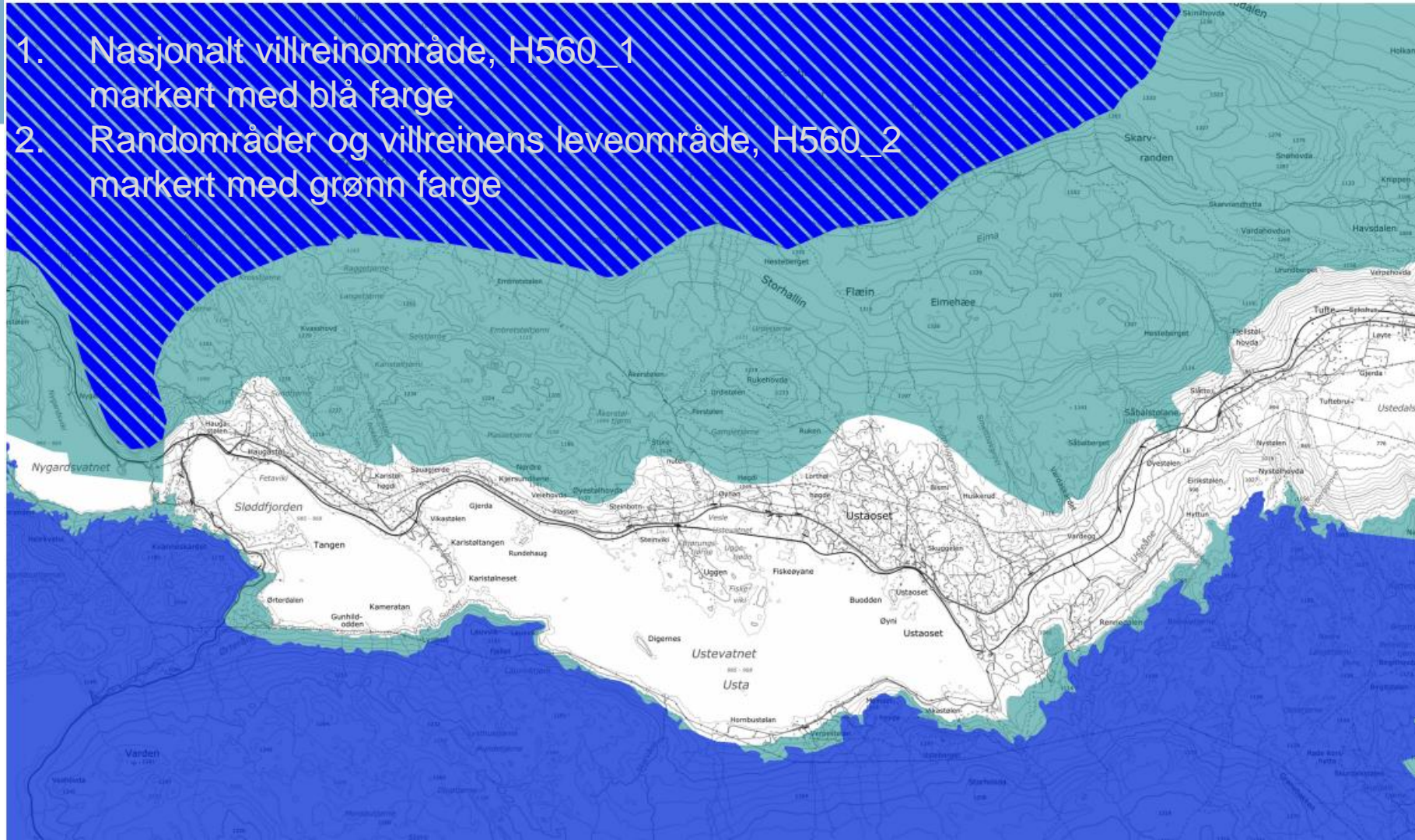
## Hensynssoner for villrein

1. Nasjonalt villreinområde, H560\_1  
markert med blå farge
2. Randområder og villreinens leveområde, H560\_2  
markert med grønn farge

Det er ulike retningslinjer for de to hensynssonene. Nasjonalt villreinområde forvaltes strengt: det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som reduserer villreinens levekår.

Randområder og villreinens leveområder: legge vekt på villreinens arealbehov ved vurdering av nye reguleringsplaner, byggetiltak, nye traseer og utmarksnæring

1. Nasjonalt villreinområde, H560\_1 markert med blå farge
2. Randområder og villreinens leveområde, H560\_2 markert med grønn farge



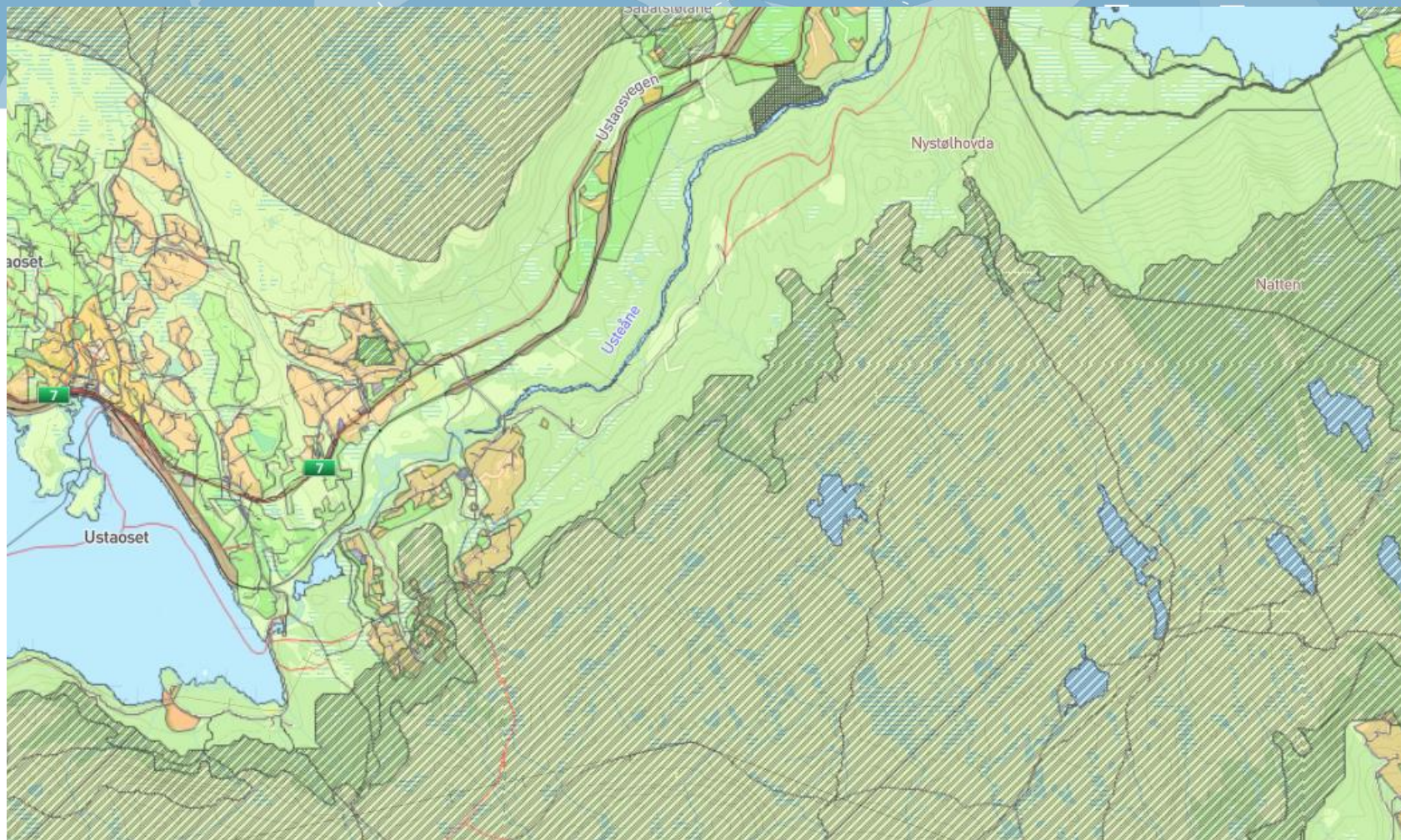
## Stier og løyper

- tegnet inn som stiplet samferdselslinjer i kartet
- rød farge: ny / ikke opparbeidet / ikke godkjent av grunneier eller kommunen

Vedlegg til planen:

Temakart for stier

Temakart for skiløyper



## Hvordan finne planforslaget?

- Alle dokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside:  
[www.hol.kommune.no/offettersyn](http://www.hol.kommune.no/offettersyn)

Forslag til nytt plankart tilgjengelig:

- som pdf på hjemmesiden
- i kommunens digitale kartløsning, kommunekart
- i papir på Geilo bibliotek og servicetorget

Sjekk 'Vanlige spørsmål om kommuneplanen' på hjemmesida



## Videre prosess

Høringsfrist: 27. mai 2024  
Innspill må være skriftlige

- Alle høringsinnspill blir behandlet og vurdert og lagt fram for kommuneplanutvalget
- Ny behandling i kommuneplanutvalget og vedtak av eventuelle endringer til planforslaget
- Ny høringsrunde?
- Endelig vedtak i kommunestyret