



Vurdering av konfliktfylte, ubebygde regulerte byggeområder

Bakgrunn

Det følger av kommunal- og moderniseringsdepartementets *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023* at kommunene, ved planlegging etter plan- og bygningsloven, må basere sine planer og beslutninger på et godt og oppdatert kunnskapsgrunnlag. I forbindelse med revideringen av kommuneplanens arealdel og behandlingen av utredning for fritidsbolig i kommuneplanutvalget 21.09.2022, sak 44/22, ble det fattet følgende vedtak:

Kommuneplanutvalget tar rådmannens utredning om fritidsbolig til orientering. Utredningen skal legges til grunn for videre arbeid med revisjon av kommuneplanens arealdel, herunder med følgende føringer:

1. *Det skal ikke avsettes nye areal til fritidsbebyggelse*
2. *Avsatte uregulerte areal til fritidsformål i gjeldende plan vurderes tatt ut*
3. *Konfliktfylte ubebygde regulerte byggeområder i gjeldende plan vurderes tatt ut*
4. *LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse endres til LNF-formål. Det gis bestemmelser for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse.*

Pkt. 3 i vedtaket viser til at konfliktfylte, ubebygde *regulerte* byggeområder i gjeldende kommuneplan skal vurderes tatt ut. Denne vurderingen tar for seg de regulerte byggeområdene i kommunen som administrasjonen vurderer å være konfliktfylte, og gir en anbefaling hvorvidt arealet bør tilbakeføres til LNF-formål eller om det bør videreføres på overordnet nivå i forslag til revidert kommuneplan.

Oppheving av reguleringsplaner skal følge samme prosess som utarbeidelse av nye reguleringsplaner, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-14 første ledd. De ulike prosesstegene etter pbl. § 12-14 er:

- Oppstart av planarbeid
- Vedtak om offentlig ettersyn i utvalg for plan og utvikling
- 2. gangs behandling i utvalg for plan og utvikling
- Endelig vedtak i kommunestyret

Arealer som er detaljregulert, er imidlertid som hovedregel også avsatt til byggeområde i overordnet plan. Dersom det vurderes at arealbruken som den vedtatte reguleringsplanen foreslår ikke er i tråd med ønsket arealdisponering i kommunen, bør formålet på overordnet nivå avklares i forbindelse med revisjonen av kommuneplanens arealdel. Byggeområde for disse områdene bør da tilbakeføres til LNF i forslag til revidert kommuneplan. Den formelle prosessen med å oppheve de aktuelle reguleringsplanene vil settes i gang når revidert kommuneplan er vedtatt.

Relevante føringer for fritidsbebyggelse

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-23 (fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2019):

- Fylkeskommunene og kommunene legger til rette for en bærekraftig utvikling i fjell og utmark og har særlig oppmerksomhet rettet mot områder med stort utbyggingspress. Dette skjer blant annet ved å fastsette langsiktige utbyggingsgrenser.

Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035

Retningslinjer for skog og fjellområder:

- 1) Kommunene skal gjennom sin arealplanlegging legge til rette for utmarksnæringer, reiseliv og friluftsjnteresser samtidig som følgende hensyn skal ivaretas:
 1. biologisk mangfold og landskapets sårbarhet ved å ikke tillate ny fritidsbebyggelse og andre større inngrep over tregrensa eller i det høyestliggende skogbeltet¹.
 2. våtmarksområder med spesiell vekt på intakte myrområder slik at inngrep i disse områdene unngås.
 3. prioriterte arter, truede eller nær truede arter og utvalgte naturtyper eller truede og nær truede naturtyper, jf. Norsk rødliste for arter 2015 og Norsk rødliste for naturtyper 2011.
 4. inngrepsfrie naturområder skal sikres mot ytterligere nedbygging
 5. føringer i kart og retningslinjer for arealer innenfor de regionale planer for villreinområdene for Hardangervidda og Nordfjella.
- 2) Føringer for fritidsbebyggelse jf. kap. 4.2.5 skal legges til grunn for å redusere naturinngrepene

Kommunale føringer

Planprogram for revisjon av kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Geilo (2023-2034):

Hol kommunestyre behandlet revidert forslag til planprogram i møte 9.6.2022, sak 62/22. Fritidsboliger er omtalt under kap. 5.5. Den peker på at revisjonen skal vurdere fremtidig utbygging av fritidsboliger opp mot kommunens næringsliv og sysselsetting, naturverdier, kapasitet på infrastruktur og i lys av kommunens videre samfunnsutvikling. Den viser også til vedtatt arealnøytralitet som innebærer at det ikke skal legges inn nye arealer til fritidsformål uten at tilsvarende arealer tas ut ved revisjon av kommunens arealplaner. Dette for å få tid til å opparbeide mer kunnskap og større kontroll på positive og negative konsekvenser av den godkjente utbyggingen før ny utbygging tillates.

Kommuneplanens samfunnsdel (2018-2030):

Kommuneplanens samfunnsdel viser retningen for Hol kommune fram mot 2030 og inneholder de langsiktige arealstrategiene som legges til grunn for kommuneplanens arealdel. Til sammen utgjør de to kommunens overordnede styringsdokument.

Samfunnsdelen gir overordnede mål, valg og utforming av arealstrategiene. Disse skal gi klare føringer og rammer for videre planlegging og utbygging i kommunen, og legges til grunn for kommunens vurdering av utbyggingsområder, reguleringsplaner og andre areal- og naturbruksspørsmål.

¹ Et eksempel på konkretisering er Nore og Uvdal kommunes bestemmelse i deres kommunedelplaner: «Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det minimum være et 50 m bredt skogsbelte mellom øvre byggegrense og snaufjellet. Fastsetting av det 50 m brede beltet tar utgangspunkt i faktisk skoggrense»

Kommunedelplan for naturmangfold (2022-2033):

Hovedformålet med kommunedelplan for naturmangfold er å få en samlet oversikt og helhetlig framstilling av viktige og verdifulle naturområder, naturtyper og arter i kommunen. Denne skal være et retningsgivende styringsverktøy for kommunen. Den største trusselen mot naturmangfoldet er nettopp nedbygging av arealer og tilgjengelig kunnskap er derfor viktig som beslutningsgrunnlag i arealforvaltningen og vesentlig for arealdisponering som gjøres gjennom kommuneplanens arealdel.

Beitebruksplan for Hol (2023-2035)

Målet med beitebruksplanen er å dokumentere beitebruken i utmarka og synliggjøre verdiene som utmarksbeite representerer, videre skal den identifisere utfordringer som beitenæringa har og peke på tiltak for å redusere konflikter og finne løsninger på problemer. Beitebruksplanen skal være et viktig kunnskapsgrunnlag både i planarbeid, saksbehandling og ved vurdering av framtidig arealbruk. Kommunen må vurdere å oppheve eldre regulerte områder som ikke er utbygd for å ivareta hensynet til beitenæringa, og herunder spesielt verne de viktigste beiteområdene. Disse vurderingene må foretas ved revidering av arealdelen til kommuneplanen.

Vurdering av konfliktfylte, ubebygde regulerte byggeområder

I denne saken vurderes 8 konfliktfylte ubebygde regulerte byggeområder, og det gis en anbefaling fra rådmannen hvorvidt byggeområdet for disse områdene skal videreføres, eller om arealet bør tilbakeføres til LNF i forslag til revidert kommuneplan. Der rådmannen anbefaler at formålet på overordnet nivå bør tilbakeføres til eller videreføres som LNF-område, medfører dette også at det vil settes i gang arbeid med å oppheve reguleringsplanen etter at revidert kommuneplan er vedtatt.

Reguleringsplaner som er erstattet, men ikke opphevet, eller hvor overordnet plan kan gi tilstrekkelig bestemmelser for eksisterende bebyggelse, vurderes ikke i denne omgang, da denne saken tar for seg ubebygde regulerte byggeområder som vurderes å være konfliktfylte, jf. vedtak i sak 44/22.


Plan- og bygningsloven § 12-4 sier videre at kommunen må vurdere om reguleringsplanen er oppdatert før tiltak kan settes i gang innenfor planområdet når planen er eldre enn 10 år:

«Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.»

Tiltak i et område med en eldre reguleringsplan vil med bakgrunn i dette også kunne gi krav om utarbeiding av ny reguleringsplan.

Kriterier for vurdering av areal

I vurdering av konfliktfylte regulerte byggeområder for fritidsbebyggelse areal til fritidsformål har rådmannen lagt til grunn grovsilingskriteriene fra planprogrammet til revisjonen av kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Geilo. I tillegg har



planens alder blitt lagt til grunn, jf. PBL § 12-4 om at kommunen må vurdere om reguleringsplanen er oppdatert før tiltak kan settes i gang innenfor planområdet når planen er eldre enn 10 år. Vurderingene omtaler også bratthet/hellingsgrad der det er relevant.

Grovsilingskriteriene

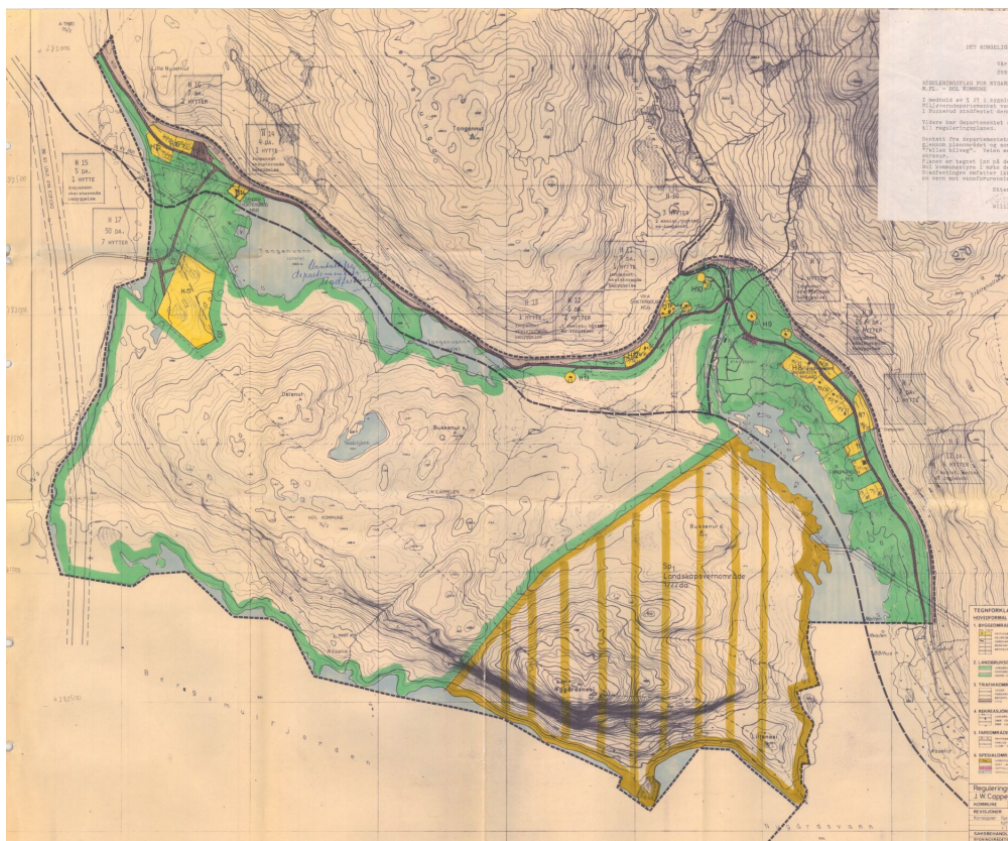
Hovedkriterier for grovsiling/vurdering av innspill (fra planprogrammet, side 16):

- Villreinens leveområder
- Dyrka mark
- Myr og våtmark
- Over tregrense/ snaufjell
- Skred- eller flomutsatte områder
- Eksisterende verneområder
- Trua naturtyper
- Inngrepsfrie naturområder (INON²)
- Særlig viktige kulturminner og kulturmiljø

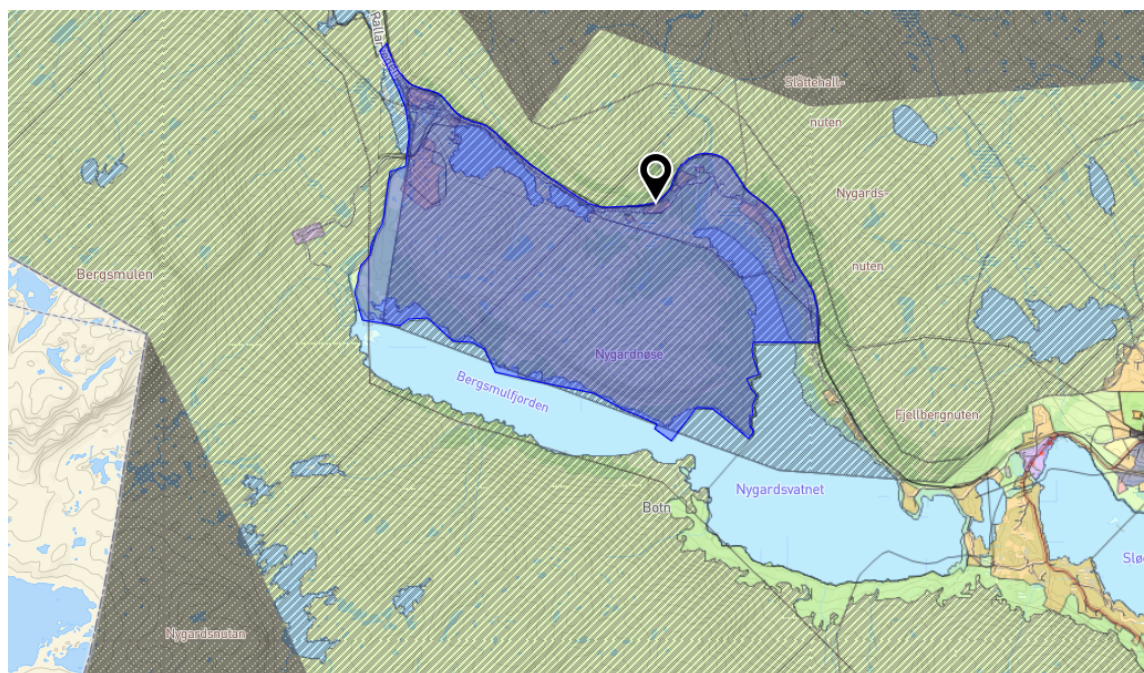
² INON – inngrepsfrie naturområder. Områder er betegnet som inngrepsfrie dersom det ligger mer enn 1 km fra tyngre tekniske inngrep.

Vurderte ubebygde regulerte areal

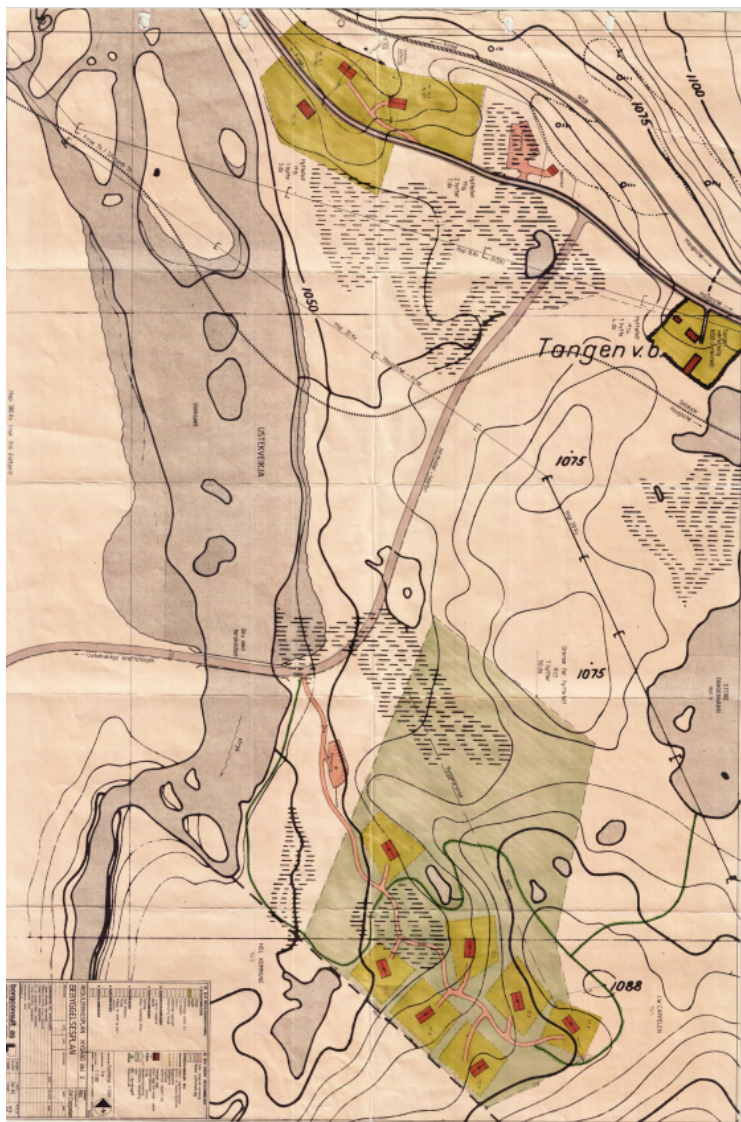
1. Nygard del 2 – reguleringsplan og bebyggelsesplan (22.04.1983, 15.03.1984)



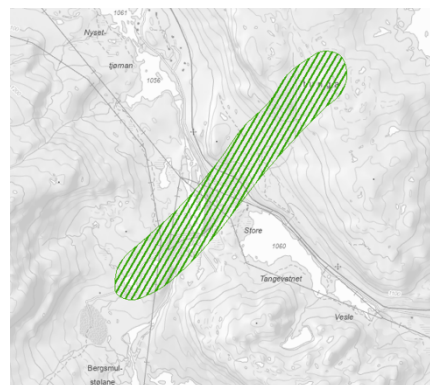
Figur 1 Reguleringsplan for Nygard del 2



Figur 2 Planavgrensning reguleringsplan vist mot gjeldende KPA. Hele planområde ligger innenfor randområde for villrein i gjeldende KPA.



Figur 3 Bebyggelsesplan Nygard del 2



Figur 4 Trekkmråde for villrein

Plannavn og planid (vedtatt år)	Nygard del 2: 062009004 (1983) Bebyggelsesplan: 062009004-B (1984)
Beliggenhet og avgrensning	Haugastøl, langs Rallarvegen, Nygardsvatnet, Store Tangevatnet
Reguleringsplanens størrelse	Reguleringsplan: 4,87 km ² Bebyggelsesplan: 62 daa, inkludert grønstruktur
Formål i gjeldende KPA/KDP Hensynssoner	Fritidsbebyggelse, LNF Omfattet av hensynssone for bevaring naturmiljø - randområde for villrein.
Formål i reguleringsplan	Fritidsbebyggelse, landskapsvernområde, LNF
Saksopplysninger Eldre reguleringsplan og bebyggelsesplan fra hhv 1983 og 1984. Hele arealet ligger over 1000 moh., langs Rallarvegen, Nygardsvatnet og Store Tangevatnet. Fradelte tomter er bebyggt, med	

unntak av 10 ubebygde tomter. 7 av disse ligger samlet innenfor bebyggelsesplan Nygard del 2, felt H17.

Viken fylkeskommune har i sin uttalelse til planprogrammet bedt om at det legges hensynssone for kulturmiljø langs Rallarvegen, da dette området er registrert som KULA-område. Viken fylkeskommune uttaler også at ubebygde områder avsatt til fritidsbebyggelse ved Store Tangevatnet med fordel kan vurderes tatt ut da området er avsatt til randområde for villrein.

Vurdering:

I dette området er det først og fremst hensynet til snaufjell, særlig viktige kulturmiljø og villreinens leveområde som må veies opp mot eventuell utbygging av de fradelte tomtene. Snaufjell: Området ligger på snaufjell, over 1000 moh. og landskapet er svært sårbart for ny bebyggelse og andre større terrenginngrep. Hele området er lite bebyggt, og er en del av et større sammenhengende naturområde på høyfjellet. Ytterligere utbygging i slike områder er ikke i samsvar med overordnede føringer for plassering av fritidsbebyggelse.

Kulturlandskap: Området langs Rallarvegen er registrert som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA³). Hele KULA-området bør vises i kommuneplanens arealdel som hensynssone c) med særlige hensyn til landskap. Ny hyttebebyggelse i slike områder bør unngås.

Villrein: Hele planområdet ligger innenfor randområde for villrein og villreinens leveområde. I tillegg går det en trekkvei igjennom arealet avsatt i bebyggelsesplanen (se kartutsnitt over). Det er i ikke ønskelig arealdisponering å avsette og regulere areal til bebyggelse innenfor villreinens leveområde da utbygging iht. vedtatt reguleringsplan blant annet vil kunne gi økt ferdsel inn i villreinområde, bidra til nedbygging av leveområdet og forstyrre trekkruiter. Hensynet til villrein er svært tungtveiende i vurderingen av dette arealet.

Bratthet: Flere tomter innenfor bebyggelsesplanen er brattere enn 1:3, og utbygging i tråd med bebyggelsesplanen kan gi store terrenginngrep.

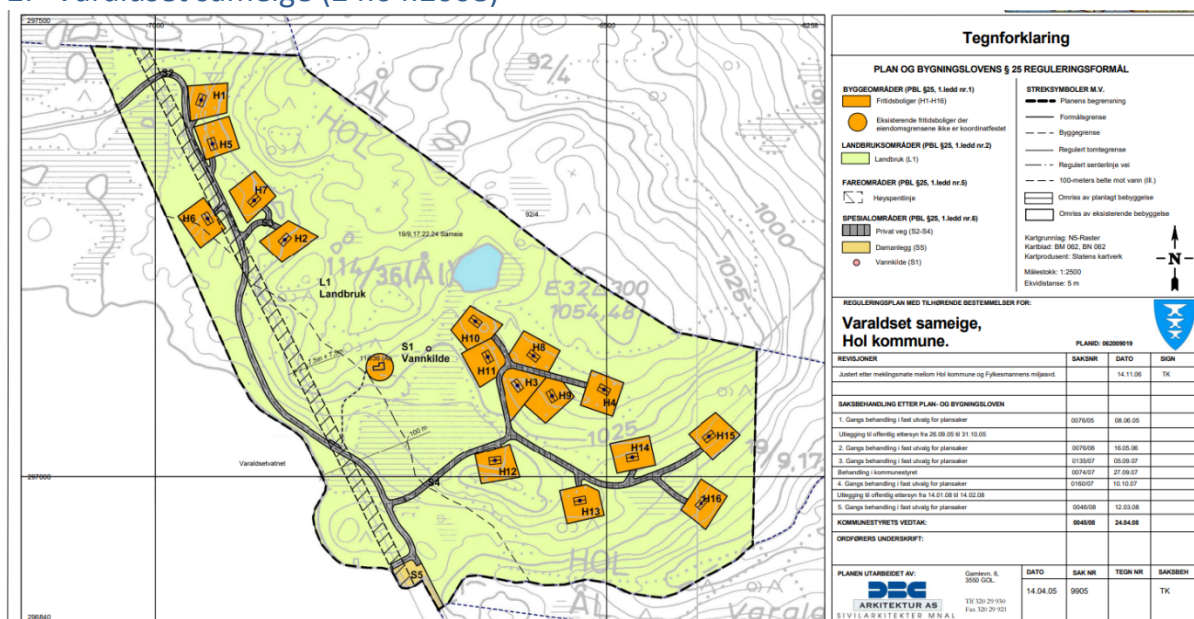
Myr: Nærliggende myrområder innenfor bebyggelsesplanen kan skape utfordring for utbygging, bl.a. mtp. flomfare og klimahensyn.

Anbefaling:

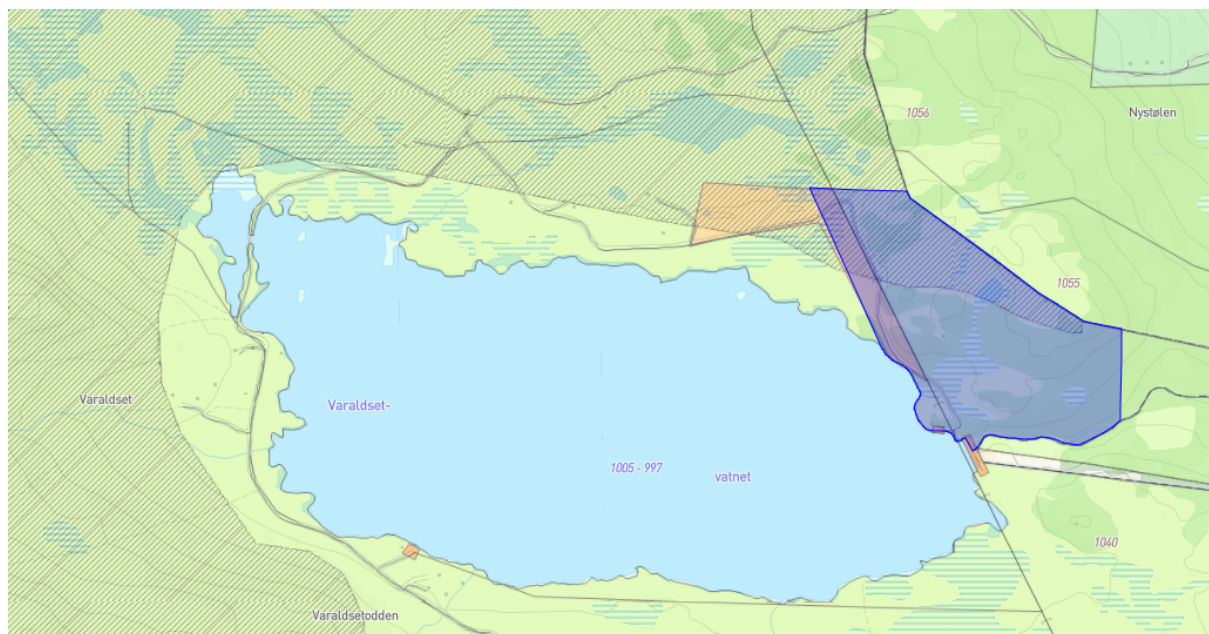
Rådmannen anbefaler at arealet tilbakeføres til LNF-område i revidert kommuneplan, og at det startes arbeid med å oppheve reguleringsplanen og bebyggelsesplanen etter at revidert kommuneplan er vedtatt.

³ KULA-registeret er ikke en verneplan og landskapene blir ikke fredet eller vernet ved at de tas med. KULA er et signal om at det er viktig å ta hensyn til verdiene, og skal være et kunnskapsgrunnlag som kommunen skal kunne bruke i sin arealplanlegging. Det er et ønske fra Riksantikvaren at kommunen innarbeider KULA-områdene i kommuneplaner og andre planer, ved å gi dem hensynssoner med retningslinjer og knytte generelle bestemmelser til dem. [KULA infoark 2020.pdf \(unit.no\)](#)

2. Varaldset sameige (24.04.2008)



Figur 5 Reguleringskart



Figur 6 Planavgrønsning vist mot gjeldende kommuneplan

Plannavn og planid. (vedtatt år)	Varaldset sameige, 062009019 (2008)
Beliggenhet og avgrønsning	Holsåsen, Varaldsetvatnet
Reguleringsplanens størrelse	248 daa
Formål i gjeldende KPA/KDP	Hovedsakelig avsatt til LNF-område. Mindre deler avsatt til fritidsbebyggelse.
Hensynssoner	Ca. halve planområdet er omfattet av hensynssone for bevaring naturmiljø – randområde for villrein.
Formål i reguleringsplan	Fritidsbebyggelse og landbruk

Saksopplysninger

Reguleringsplanen er vedtatt i 2008. Planen åpner for 16 nye hytter. Ingen er bygd eller fradelt. Det er én eldre, eksisterende hytte innenfor planområdet. Hele arealet ligger over 1000 moh., på snaufjell. Arealet ligger delvis innenfor randsone villreinområde, og villreinområdet inkluderer 5 av de 16 tomtene. Det er en sommerveg i området, men vegen er ikke åpen på vinteren.

Terrenget er stedvis bratt og flere av tomtene er brattere enn 1:4 (stedvis også 1:3).

Arealet er ikke avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan eller i tidligere KPA2003. Planarbeidet for området ble påbegynt i 2000. I reguleringsplanarbeidet ble det vektlagt at området tidligere har vært lagt ut som byggeområde i kommuneplanen, uten at dette har vært tilfelle i KPA2003 og KPA2014.

Vurdering:

I dette området er det først og fremst hensynet til snaufjell og villreins leveområde som må veies opp mot eventuell utbygging iht. vedtatt reguleringsplan.

Snaufjell: Området ligger over 1000 moh. og landskapet er svært sårbart for ny bebyggelse og andre større terrenginngrep.

Villrein: Omtrent halve planområdet ligger innenfor randsone for villrein i gjeldende KPA. Det er ikke ønskelig arealdisponering å avsette og regulere areal til bebyggelse innenfor villreins leveområde da utbygging iht. vedtatt reguleringsplan blant annet vil kunne gi økt ferdsel inn i villreinområde og bidra til nedbygging av leveområdet. Mulige negative konsekvenser for villrein er ikke vurdert i forbindelse med planarbeidet.

Bratthet: Terrenget innenfor planområdet er stedvis brattere enn 1:3. Utbygging i bratte områder kan føre til store terrenginngrep.

Myr: Et større myrområde i planområdet kan skape utfordringer for utbygging.

Annet: Området rundt Varaldsetvatnet er en del av et større fjellområde som er viktig for allmenne natur- og friluftsinnteresser. Det er et lite utbygd område, med kun eldre støls- og fritidsbebyggelse. Bygging av interne veger og fritidsbebyggelse i dette område, spesielt der det er bratt, kan få uheldige virkninger for landskapsmessige forhold i et stornaturområde både i Hol og Ål kommune. Ytterligere utbygging i slike områder er ikke i samsvar med overordnede føringer for plassering av fritidsbebyggelse.

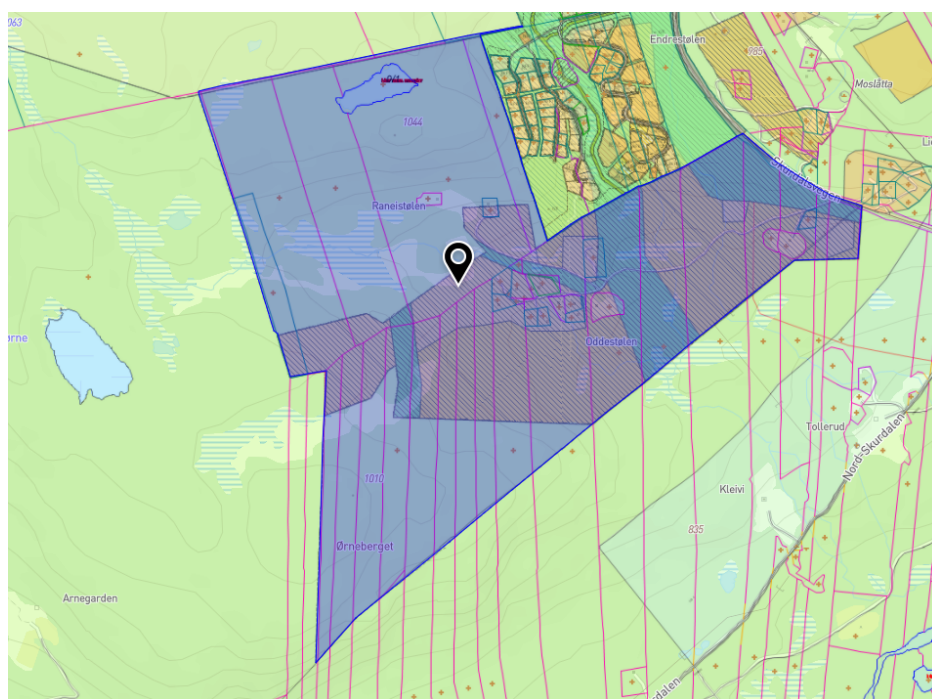
Anbefaling:

Rådmannen anbefaler at arealet videreføres som LNF-område i revidert kommuneplan, og at det startes arbeid med å oppheve reguleringsplanen etter at revidert kommuneplan er vedtatt.

3. Reguleringsplan Oddestøl – Raneidstøl – Ørneberg (28.06.1990)



Figur 7 Reguleringsplankart



Figur 8 Reguleringsplanens avgrensning vist mot gjeldende KPA

Plannavn og planid (vedtatt år)	Oddestøl-Raneidstøl-Ørneberg, 062006002 (1990)
Beliggenhet og avgrensning	Skurdalen/Kikut
Reguleringsplanens størrelse	1400 daa
Formål i gjeldende KPA/KDP	Fritidsformål, turdrag, LNF
Hensynssoner	Krav om felles planlegging
Formål i reguleringsplan	Fritidsbebyggelse, utleiehytter

Saksopplysninger

Eldre reguleringsplan fra 1990 som ikke er ferdig utbygd. Reguleringsplanen åpnet for 19 fritidsboliger og 15 utleiehytter, utover 5 eksisterende = 34 enheter. Innenfor planområdet er det i dag 12 hytter, i tillegg til Raneistølen, Oddestølen og Lio (som ligger utenfor utbyggingsområdene i reg.planen, men innenfor planområdet). I gjeldende KPA ligger arealet innenfor reguleringsplanen som nåværende fritidsbebyggelse og turdrag. I forbindelse med revideringen av KPA2014 ble det lagt inn større arealer i tilknytning til reguleringsplanen, med krav til felles planlegging. Hele dette arealet, inkl. areal i reg.planen, er vurdert i sak om avsatte, uregulerte arealer i gjeldende KPA. Det er ikke fremmet reguleringsplan i området hvor det er krav om felles planlegging. Eksisterende hytter og Raneistølen ligger ca. 1000 m fra INON. Arealet ligger ca 900-1000moh.

Eksisterende bebyggelse er i hovedsak konsentrert midt i planområdet, mens de to vestligste feltene U-H6 og U-H5 er ubebygde og heller ikke fradelt. Disse to feltene åpner for til sammen 9 fritidsboliger og 11 utleiehytter, og er slik sett delvis i strid med formålet i overordnet plan, som er fritidsbebyggelse.

Vurdering

I dette området er det først og fremst hensynet til inngrepsfrie naturområder (INON), høyfjellsområde nært snaufjell og påvirkning på villreinens leveområde som må veies opp mot eventuell utbygging iht vedtatt reguleringsplan.

INON: Reguleringsplanen åpner for bebyggelse ca. 550 m fra INON, og utbygging vil redusere INON.

Snaufjell: Det vestlige, ubebygde arealet i reguleringsplanen er tett på snaufjell, i det høyestliggende skogbeltet. Landskapet er sårbart for ny bebyggelse og andre større terrenginngrep.

Villrein: Reguleringsplanen åpner for bebyggelse i retning av villreinens leveområde.

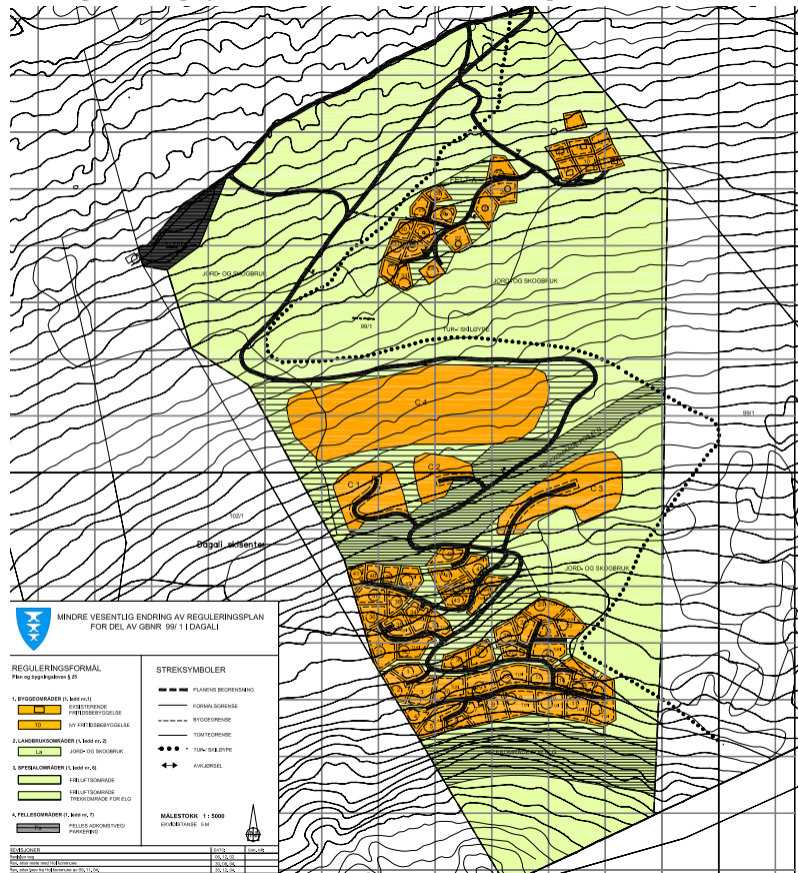
Bratthet: Det vestlige, ubebygde arealet i reguleringsplanen (U-H6 og 5) er stedvis brattere enn 1:3.

Annet: Det er tidligere satt en utbyggingsgrense vestover over Skurdalsåsen. Denne bør gjelde for dette området også, selv om det ligger en delvis urealisert reguleringsplan fra 1990 innenfor området. Rådmannen vurderer at det er hensiktsmessig å konsentrere utbyggingen nærmere fylkesveg 40, slik at bebyggelsesmønsteret fra lenger nord videreføres, jf. inndeling i sak om avsatte uregulerte areal (KPU-sak 6/23, nr. 25).

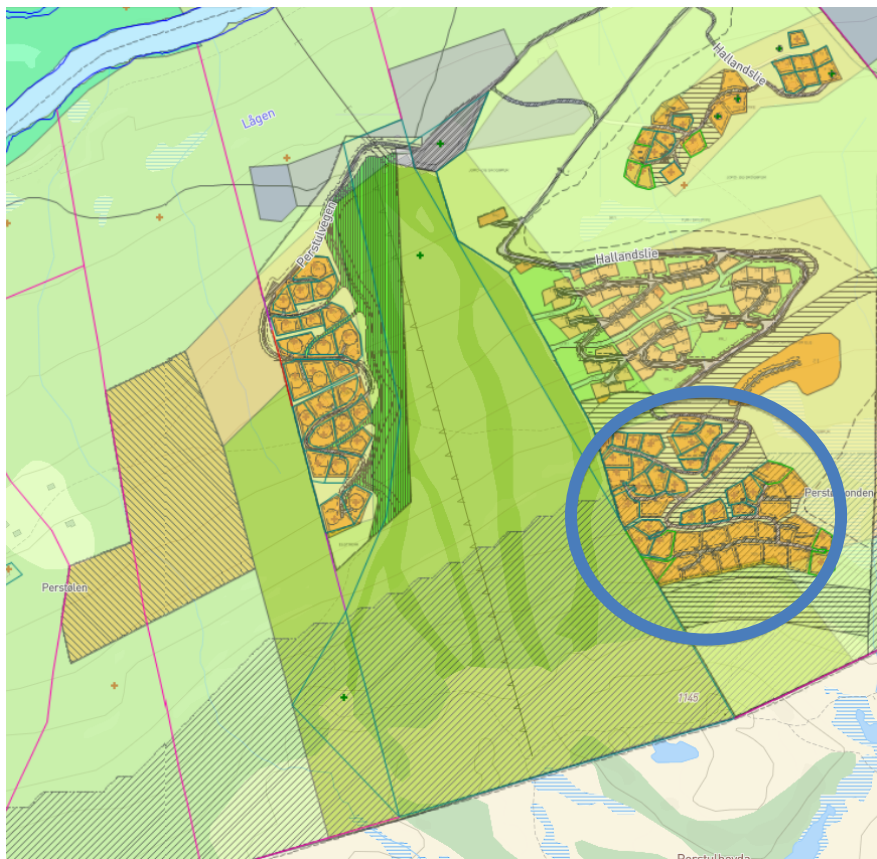
Anbefaling:

Rådmannen anbefaler å tilbakeføre deler av arealet til LNF-område i revidert kommuneplan, jf. inndeling i sak om avsatte uregulerte areal (KPU-sak 6/23) og at det startes arbeid med å oppheve reguleringsplanen etter at revidert kommuneplan er vedtatt.

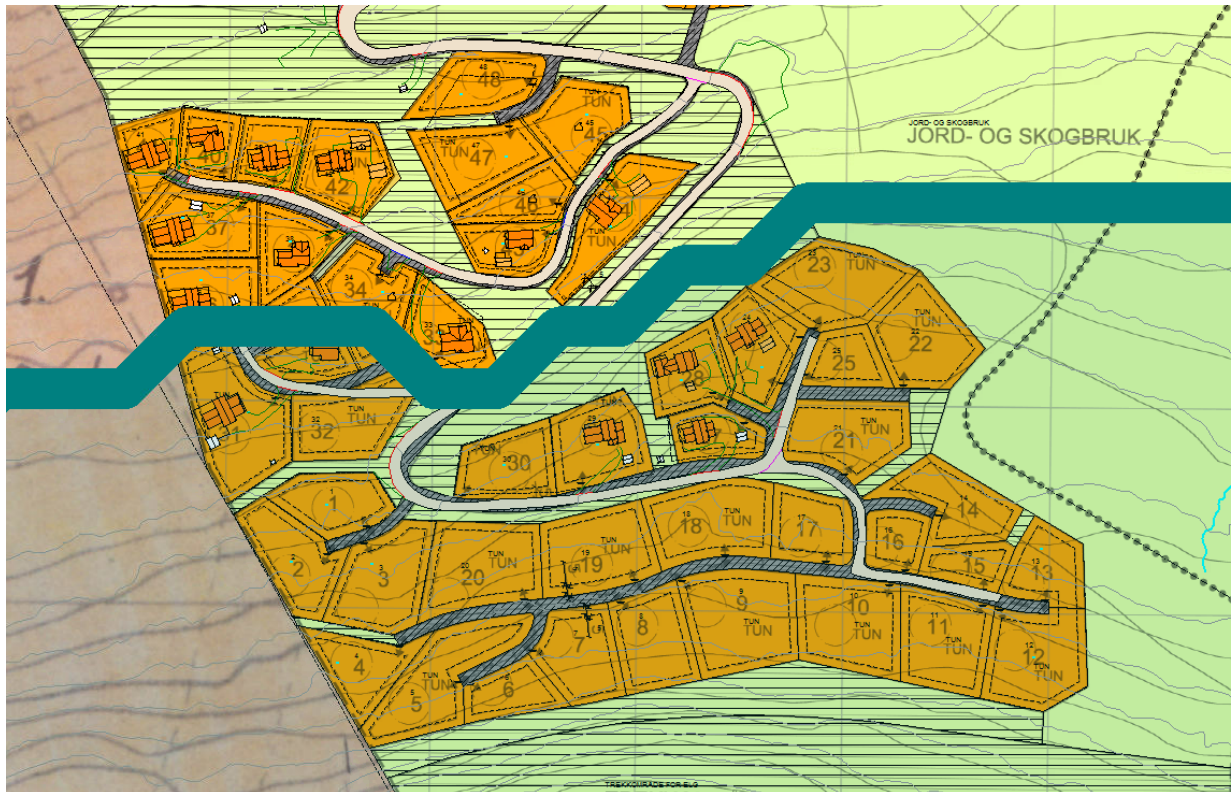
4. Reguleringsplan for del av 99/1 i Dagali (8.12.2005)



Figur 9 Reguleringsplankart



Figur 10 Arealet som er vurdert



Figur 11 Øvre del av arealet i reguleringsplanen (vurdert areal). Viser bebygde og ubebygde tomter og grensen for nasjonalt villreinområde (grønn strek) i gjeldende KPA. Regulerte tomter sør for grønn strek ligger innenfor nasjonalt villreinområde i gjeldende KPA.

Plannavn og planid (vedtatt år)	Reguleringsplan for del av 99/1 i Dagali, 062007016-A (2005)
Beliggenhet og avgrensning	Hallandslie, Dagali skisenter
Reguleringsplanens størrelse	Areal som er vurdert: ca. 126 daa
Formål i gjeldende KPA/KDP Hensynssoner	Fritidsbebyggelse Delvis omfattet av hensynssone for bevaring naturmiljø – nasjonalt villreinområde.
Formål i reguleringsplan	Fritidsbebyggelse
Saksopplysninger	
Reguleringsplanen er vedtatt i 2005, og omfatter et større areal fra Perstulvegen i nord og oppover Hallandslie mot Perstulhovda i sør. I den øverstliggende/sørlige delen av reguleringsplanområdet ligger 48 tomter som enten er i eller svært nær nasjonalt villreinområde, og det er denne delen av planområdet som vurderes i denne sammenheng. Arealet ligger inntil alpinbakken i Dagali. Denne delen av planområdet ligger fra 900-1060 moh opp mot Perstulhovda.	
Innenfor det vurderte arealet er totalt 17 tomter bebygde. Det er gitt igangsettingstillatelse til ytterligere to tomter. Innenfor nasjonalt villreinområde er 5 tomter bebygde, mens 26 tomter er ubebygde.	
Regulert bebyggelse i planområdets sørøstlige del vil redusere INON (regulert bebyggelse ca. 840 m fra INON).	

Vurdering

I dette området er det først og fremst hensynet til villreinens leveområde og nasjonalt villreinområde i gjeldende KPA som må veies opp mot eventuell utbygging av de regulerte tomtene.

Villrein: Store deler av det aktuelle arealet innenfor reguleringsplanen ligger innenfor nasjonalt villreinområde i gjeldende KPA. Grensen for nasjonalt villreinområde i gjeldende KPA samsvarer her med utstrekningen av villreinens leveområde, slik det er kartlagt i Naturbase. Det er uheldig at det er avsatt og regulert byggeområder innenfor disse områdene, da utbygging iht. vedtatt reguleringsplan blant annet vil kunne gi økt ferdsel inn i villreinområde og bidra til nedbygging av leveområdet. I retningslinjene til gjeldende KPA fremgår det at innenfor villreinens leveområde ikke tillates å oppføre bebyggelse som reduserer villreinens levekår. Det skal videre ikke etableres nye fritidsbygg innenfor nasjonalt villreinområde.

Gjeldende KPA tok utgangspunkt i regional plan for Hardangervidda (2011-2025) ved fastsetting av grenser for nasjonalt villreinområde og randområde. Regional plan for Hardangervidda er nå rullert, og har tidsperspektiv 2019-2035. I forbindelse med rulleringen spilte Hol kommune inn en justering for å tilpasse grensene for nasjonalt villreinområde i Dagali ved alpinanlegget. Innspillet fra Hol kommune gikk ut på at det aktuelle arealet lå innenfor en godkjent reguleringsplan, og en justering av grensene ville være en tilpasning til den faktiske situasjonen og ikke ville øke presset på villreinområdene. Regional plan ble så endret etter kommunens forslag, slik at utbyggingsområde innenfor planen som vurderes her nå ligger utenfor nasjonalt villreinområde i regional plan for Hardangervidda (2019-2035).

Det er i utgangspunktet ikke ønskelig arealdisponering å avsette og regulere areal til bebyggelse innenfor nasjonalt villreinområde eller villreinens leveområde, da dette kan gi økt ferdsel inn i villreinområde og bidra til nedbygging av leveområdet. Det aktuelle arealet ligger fortsatt innenfor villreinens leveområde, selv om grensen for nasjonalt villreinområde er noe justert. Mulige negative konsekvenser for villreinens leveområde er ikke vurdert i plansaken, og rådmannen vurderer at arealet innenfor nasjonalt villreinområde i gjeldende KPA bør avsettes til LNF-formål i overordnet kommuneplan.

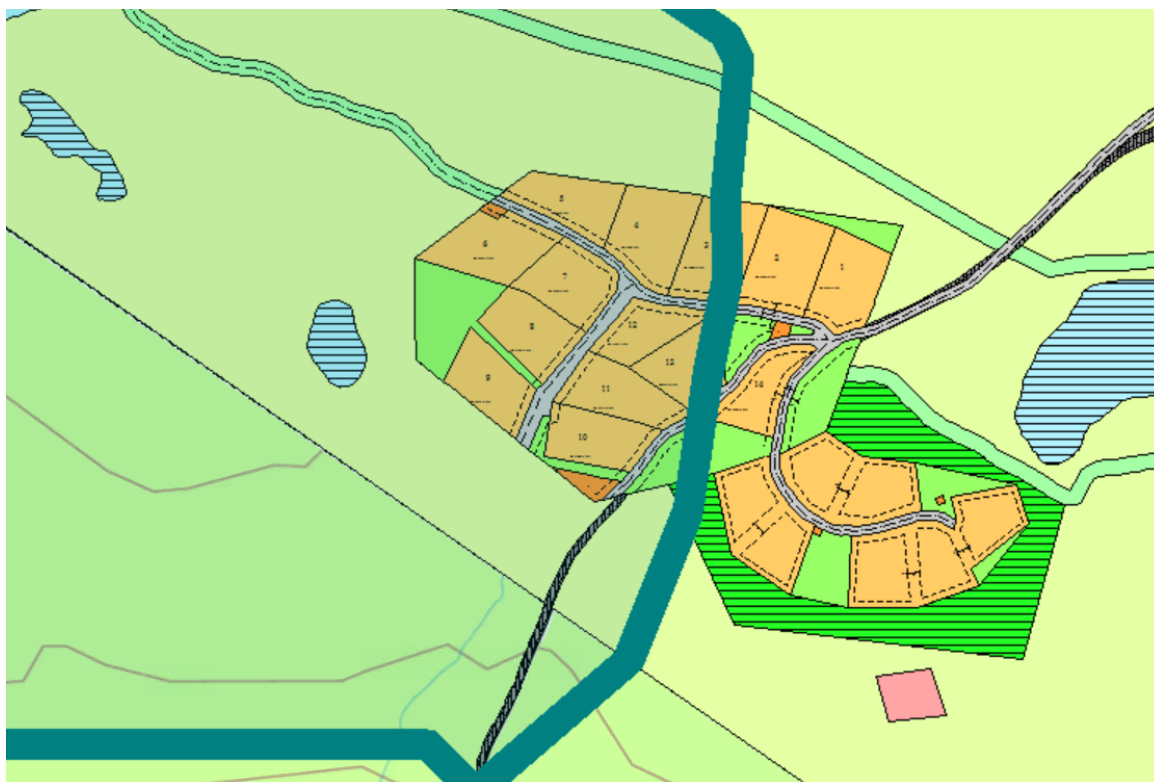
INON: Bebyggelse iht. reguleringsplanen vil redusere INON noe, dette gjelder for de sørøstlige tomtene.

Annet:

De øverstliggende tomtene innenfor det vurderte arealet er stedvis brattere enn 1:3, og utbygging i tråd med reguleringsplanen vil kunne gi store terrenginngrep.

Anbefaling:

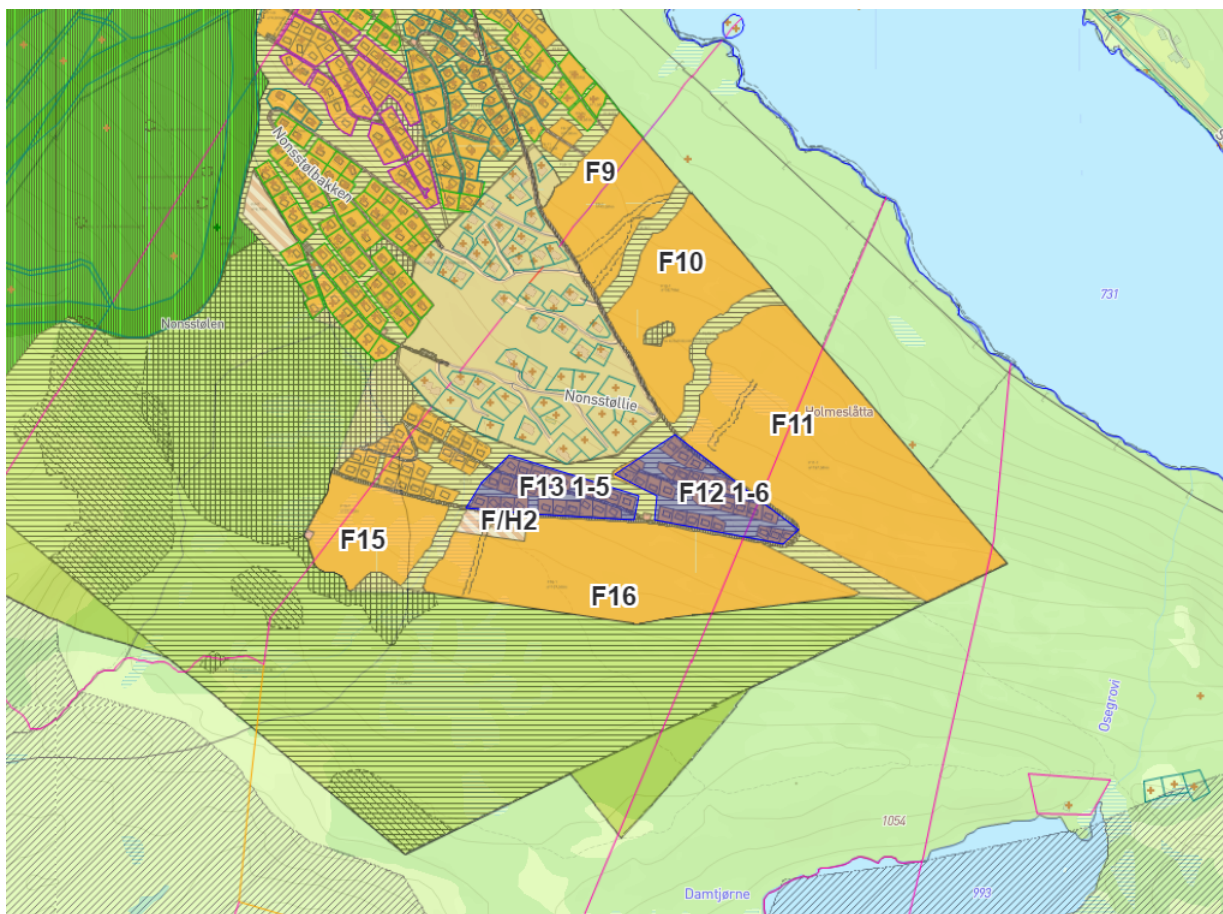
Rådmannen anbefaler at arealet innenfor nasjonalt villreinområde i gjeldende kommuneplan tilbakeføres til LNF-område i revidert kommuneplan og at det startes arbeid med å oppheve denne delen av reguleringsplanen etter at revidert kommuneplan er vedtatt.



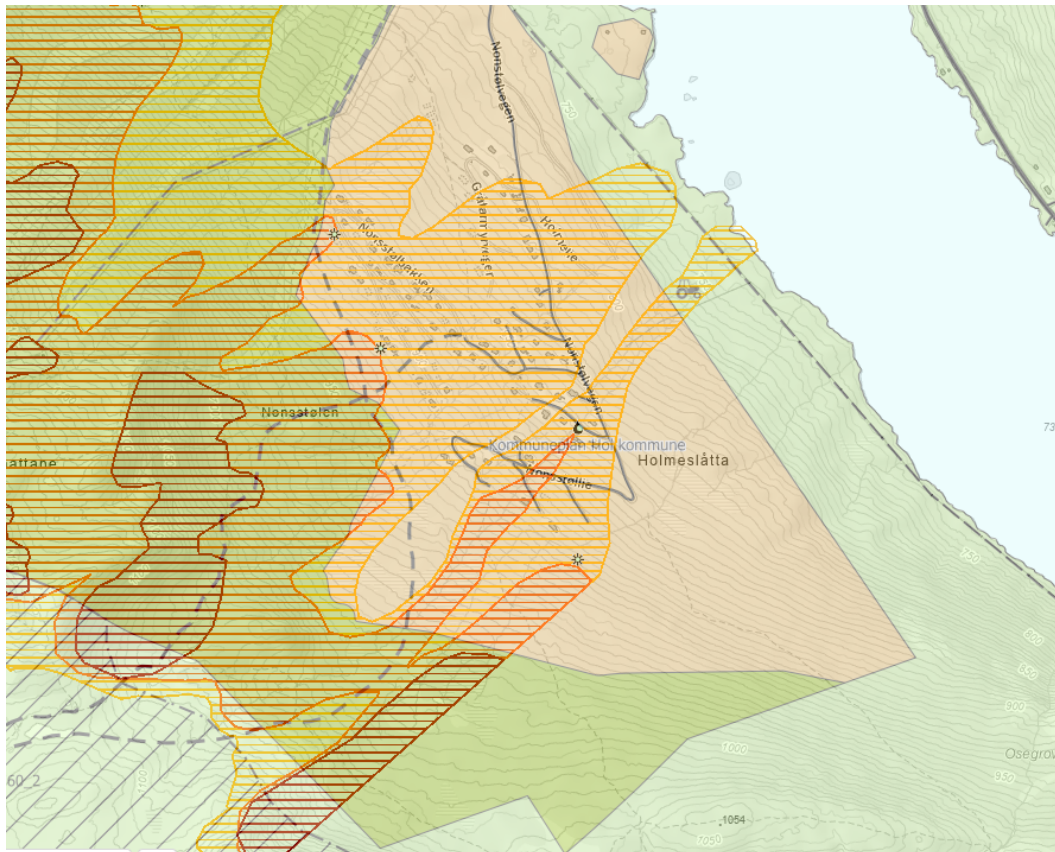
Figur 14 Reguleringsplanens vestlige del ligger innenfor villreinens leveområde (grønn strek)

Plannavn og planid (vedtatt år)	Detaljregulering for nedre Aasberg hyttefelt, 3044_7026 (2017)
Beliggenhet og avgrensning	Høgåsen, Tjuvkjellaren
Reguleringsplanens størrelse	Ca. 73 daa
Formål i gjeldende KPA/KDP Hensynssoner	Fritidsbebyggelse
Formål i reguleringsplan	Fritidsbebyggelse
<p>Saksopplysninger</p> <p>Detaljreguleringsplanen åpner for 14 nye tomter, som ikke er bebygde. Tomtene er fradelt. Det er gitt igangsettingstillatelse til fritidsbolig for tomt 7 (96/94).</p> <p>Planområdet ligger over 1000 moh. Ca. 2/3 av planområdet ligger innenfor villreinens leveområde. Utbygging i tråd med reguleringsplanen vil trolig redusere INON noe (foreslått hyttetomter ca. 930 m fra INON). Det er kartlagt et mindre område med den trua naturtypen naturbeitemark innenfor tomt 4 i planområdet. Tilstanden er vurdert som dårlig.</p> <p>Vurdering</p> <p>Detaljreguleringsplanen er vedtatt i 2017, og er relativ ny. Det er i plansaken gjort en vurdering av at planforslaget ikke er vurdert å ha negative konsekvenser for villrein, da planlagte hytter ville fungere som en del av eksisterende hytteområde og samtidig ha en forholdsvis liten utstrekning på jomfruelig grunn. Selv om kommunen kunne vurdert dette annerledes i dag, vurderer rådmannen at det ikke foreligger tungtveiende grunner for å tilbakeføre formål på overordnet nivå med sikte på å oppheve reguleringsplanen.</p>	
<p>Anbefaling</p> <p>Rådmannen anbefaler at arealet videreføres som i gjeldende kommuneplan.</p>	

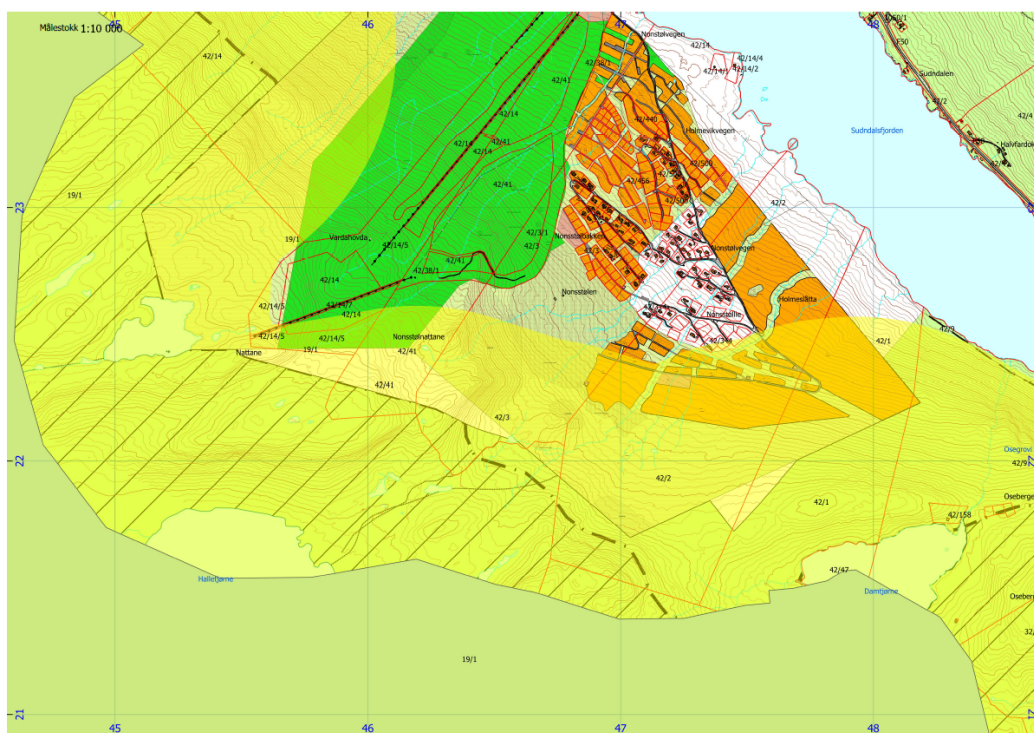
6. Reguleringsplan for gnr 42, bnr 1,2,3 m.fl. Sudndalen (30.05.2011)



Figur 15 Reguleringsplankart vist med aktuelle feltnavn



Figur 16 Skredkartlegging Sudndalen vist mot gjeldende KPA. Faresone 1:100 (mørk rød skravur) 1:1000 (rød skravur) 1:5000 (gul skravur)



Figur 17 Utbygging innenfor gult område markerer utbygging som vil redusere INON

Plannavn og planid (vedtatt år)	Reguleringsplan for gnr. 42 bnr 1, 2, 3 m.fl. Sudndalen, 062001030 (2011)
Beliggenhet og avgrensning	Sudndalen, Nonstølen/Holmeslåtta
Reguleringsplanens størrelse	Byggeområder med plankrav: 408 daa
Formål i gjeldende KPA/KDP	For de aktuelle områdene: Fritidsbebyggelse
Hensynssoner	
Formål i reguleringsplan	Fritidsbebyggelse, kommunalteknisk anlegg, friluftsområde og kombinert formål (fritidsbebyggelse, herberge og servering)

Saksopplysninger

Planen ble vedtatt i 2011, med en mindre endring vedtatt i 2014. Reguleringsplanen i sin helhet legger opp til en stor utbygging i Sudndalslia, med ca. 600 hytter og leiligheter. Det er kommet to innspill (F77 og F79) om å vurdere denne reguleringsplanen på bakgrunn av bl.a. økt ferdsel inn i villrein- og beiteområder, kvalitetsnormen, og at planen utgjør en stor hyttereserve. Det er i tillegg utført en skredkartlegging i nyere tid (2019) for det aktuelle området, som viser at deler av planområde ligger i faresone for skred i bratt terreng.

Arealene som vurderes i denne sammenheng utgjør i gjeldende KPA ca. 408 daa, og er de udetaljerte områdene innenfor reguleringsplanen, hvor det er plankrav. Disse feltene utgjør til sammen 335 fritidsboliger, i tillegg til et kombinert felt hvor det ikke er angitt antall enheter, men hvor det åpnes for inntil 10 000 m² BRA.

I tillegg vurderes regulerte hyttetomter innenfor felt F13 1-5 og F12 1-6, hvor det totalt åpnes for 51 nye hyttetomter. Disse er ikke bebygde.

Fritidsboliger med plankrav

Ubebygde felt F9, F10, F11, F15, og F16 - inntil 335 fritidsboliger:

- F9, inntil 35 fritidsboliger. Større areal vist som faresone 1:5000 i skredkartlegging.
- F10, inntil 45 fritidsboliger. Del av området i vest berørt av faresone for skred 1:5000.
- F11, inntil 100 fritidsboliger. Ikke berørt av faresone for skred. Hovedsakelig brattere enn 1:3 i østlige del. Noe myr vest i feltet. Utbygging i dette feltet i tråd med gjeldende planer vil redusere INON.
- F15, inntil 50 fritidsboliger. Deler av feltet er vist med faresone 1:5000, og ca. halvparten (sentralt) er også myr. Utbygging i dette feltet i tråd med gjeldende planer vil redusere INON.
- F16, inntil 105 fritidsboliger. Berørt av faresone 1:1000 i vest, og hovedsakelig brattere enn 1:3 (mot øst). Faresone 1:500 ligger ca. 20 meter fra feltets sørlige grense. Mindre del av feltet mot vest ligger på myr. Utbygging i dette feltet i tråd med gjeldende planer vil redusere INON.

Regulerte hyttetomter uten plankrav

- F13 1-5, 23 regulerte hyttetomter. 9 av disse ligger helt eller delvis innenfor faresone for skred 1:1000. Samtlige tomter ligger innenfor faresone 1:5000. Utbygging vil redusere INON. Terrenget er stedvis brattere enn 1:3.
- F12 1-6, 28 regulerte hyttetomter. 2 av disse ligger innenfor faresone 1:5000, mens resterende tomter ligger utenfor faresone for skred. Utbygging vil redusere INON. Terrenget innenfor alle delfeltene er i hovedsak brattere enn 1:3.

Fritidsbebyggelse og herberge og servering

Felt F/H2 er ubebygd og åpner for fritidsbolig, overnattingsvirksomhet og servering. Det er i reguleringsplanen ikke angitt antall enheter for dette feltet, men maks BRA er satt til 10 000 m². Ca. halve arealet vist med faresone 1:1000 i vest, med ca. 1,7 daa myr i vest. Utbygging innenfor dette feltet vil redusere INON.

Vurdering:

I dette området er det hensynet til INON, skred, bratthet og utvidelse av utbygging inn mot mindre berørte områder og villreinens leveområde som må veies opp mot eventuell utbygging av avsatte felter. Området ligger ca. 300m nord og 500m vest for villreinens leveområde, og disse områdene har de siste årene vært hyppig i bruk.

INON: Utbygging i flere av feltene vil redusere INON, se kartutsnitt over. Ved utleggelse av planen til offentlig ettersyn, fremmet fylkesmannen i Buskerud (FMBU) innsigelse mot planforslaget på bakgrunn av reduksjon av INON ved Nonstølnattene og de negative effektene som planforslaget kunne ha for de allmenne natur- og friluftinteressene. Planforslaget ble etter offentlig ettersyn redusert, og innsigelsen fra FMBU ble trukket.

Skred: De ulike feltene som er vurdert i denne sammenheng, med unntak av F11, ligger delvis innenfor ulike faresoner for skred i bratt terreng. Der hvor faresonen er kartlagt med 1:5000 (F9, F10 og F15, og delvis innenfor F13) er det ikke krav til sikring av bygg innenfor sikkerhetsklasse S2, som eksempelvis frittliggende fritidsbolig. For faresone 1:1000 må det gjennomføres sikringstiltak som reduserer sannsynligheten for skred dersom det skal bygges fritidsboliger. Dette gjelder for felt F16 og F/H2.

Villrein: Område mellom Sudndalslia og Hallingskarvet er kartlagt som leveområde for villrein, og har de siste årene vært i hyppig bruk. Ved utleggelse av planen til offentlig ettersyn fremmet FMBU innsigelse mot planforslaget pga. mulige negative virkninger for villrein og annet biologisk mangfold. Etter at planforslaget ble redusert, ble innsigelsen trukket.

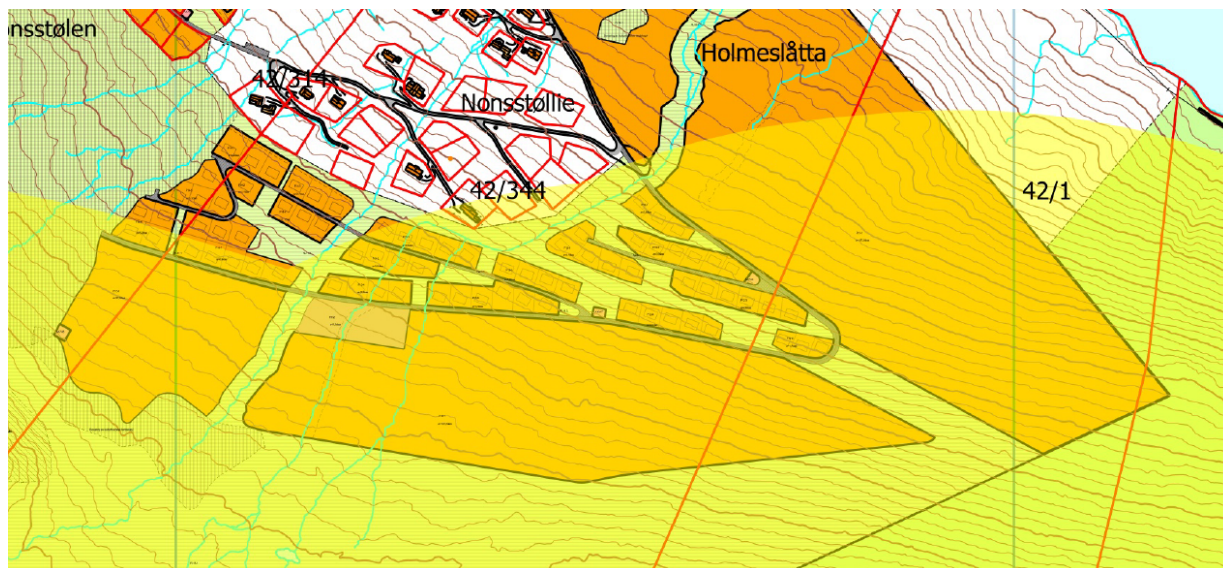
Samlet vurdering:

Den planlagte utbyggingen vil medføre en økning av ferdsel innen selve utbyggingsområdet, i tillegg til det nærliggende høyfjells- og villreinområde. Økt ferdsel som følge av full realisering av planen kan også komme i konflikt med beitenæringa. Dette var også et tema når planen ble vedtatt i 2011, da flere merknader til planforslaget pekte på disse forholdene. Store deler av lia er skredutsatt, og terrenget er bratt. Feltene mot sør (F16, F/H2 og delvis tomtene innenfor F13) er utsatt for skredfare i faresone 1:1000, og ivaretagelse av myrområder og særlig bratt terreng ellers i de omtalte feltene kan gjøre det vanskelig med utbygging i flere av disse områdene. Det er imidlertid plankrav for feltene, og områdets egnethet skal slik sett vurderes ved en eventuell utarbeidelse av detaljreguleringsplan.

Planen i Sudndalslia er over 10 år gammel, og rådmannen mener det er nødvendig å vurdere planens egnethet opp mot nyere kunnskap. De udetaljerte feltene har plankrav, og gjennom planprosess kan faktorer som bratthet, myr og skredfare ivaretas. Det som imidlertid ikke kan unngås ved en detaljreguleringsplan for felt F15, F16, F11 og F/H2, er at utbygging i tråd med reguleringsplanen vil redusere større INON-områder. Selv om dette også var en del av plansaken, og innsigelsen fra FMBU som senere ble trukket, mener rådmannen at arealet bør tilbakeføres til LNF på overordnet nivå for å unngå en reduksjon av INON.

Som kartutsnittet over viser, inkluderer dette også regulerte hyttetomter innenfor felt F13 1-5 og F12 1-6 med totalt 51 nye hyttetomter. Mange av disse tomtene ligger i terreng som er

brattere enn 1:3. F13-1,2,4,5 ligger også i faresone for skred i bratt terreng med krav til sikringstiltak (1:1000). For disse tomtene er det ikke plankrav.

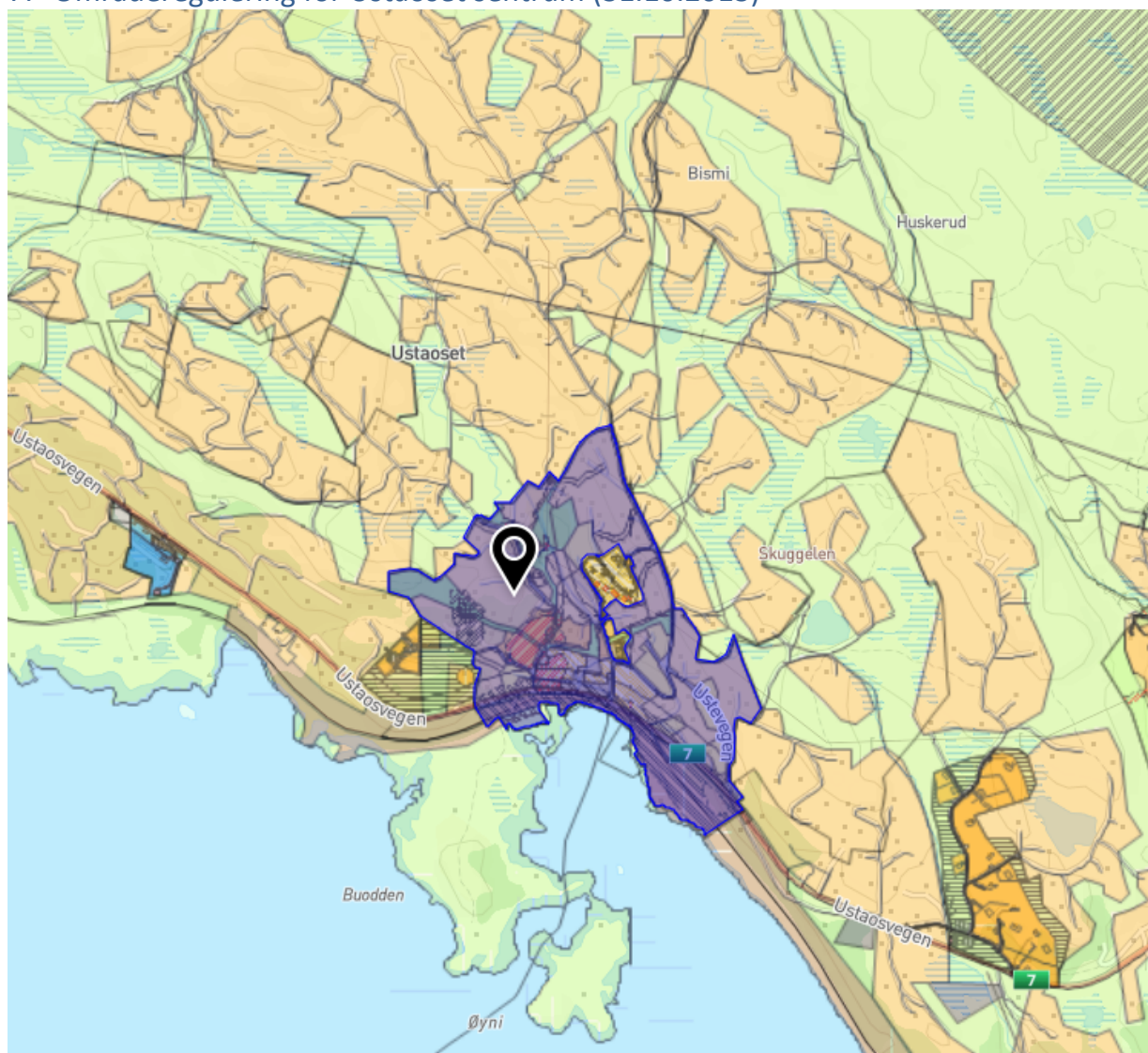


Figur 18 Utsnitt som viser regulerte byggeområder som reduserer INON

Anbefaling

Rådmannen anbefaler at ubebygde areal som reduserer INON, som vist i kartskisse ovenfor, tilbakeføres til LNF-område i revidert kommuneplan og at det startes arbeid med å oppheve disse delene av reguleringsplanen etter at revidert kommuneplan er vedtatt.

7. Områderegulering for Ustaoset sentrum (31.10.2013)



Figur 19 Områderegulering for Ustaoset sentrum, vist i utsnitt av kommuneplanens arealdel.

Plannavn og planid (vedtatt år)	Områderegulering for Ustaoset sentrum, 3044_5003 (2013)
Beliggenhet og avgrensning	Ustaoset sentrum
Reguleringsplanens størrelse	322 daa
Formål i gjeldende KPA/KDP Hensynssoner	Sentrumsformål Båndlegging etter lov om kulturminner, flomfare, støysone
Formål i reguleringsplan	Fritidsbebyggelse, boligbebyggelse, kombinert formål (næring- og fritidsbebyggelse, bolig- og fritidsbebyggelse)
Saksopplysninger	
<p>Planen ble vedtatt i oktober 2013. Det er en pågående reguleringsplanprosess innen område avsatt i områdeplanen.</p> <p>Det har kommet tre innspill revisjonen av kommuneplanens arealdel om å vurdere planen (journalpostnr./innspillsnr: 166/N23; 209/N25; 227/N33), som er grunnen til at planen tas opp til vurdering. Punkt som påpekes i innspillene:</p>	

- Utdatert/planens kvalitet - Planen bør vurderes på nytt på grunn av ny kunnskap om bl.a. klimatilpasning, naturmangfold og faresoner. Planen har flere svakheter som potensielt kan få store konsekvenser for Ustaoset. Er ikke egnet som styringsverktøy for utviklingen på Ustaoset.
- Flomfare – områdeplan har kun delvis tatt hensyn til NVEs aktsomhetskart ved avsetting av faresoner for flom. Flomsikkerhet er ikke godt nok utredet.
- Trafikksikkerhet for myke trafikanter må prioriteres. Kryssing av rv7 for tilgang til jernbanestasjon, busstopp, brygge, m.m. Ønsker areal avsatt til internvei for å unngå ferdsel langs rv7.
- Naturmangfold – ha et helhetlig blikk på utvikling av Ustaoset for å unngå å forringe naturverdiene, inkludert registrerte truede arter. Ansvarlig styring av ferdsel i fjellet.
- Kulturminner og kulturlandskap – arealbruk må ta utgangspunkt i Ustaosets historie. Ivareta kulturlandskapet gjennom å legge tilrettelegge for beitenæringen og reversere gjengroing.
- Stier og løyper – sikre uavbrutte stier og løyper fra sentrumsområdet

Vurdering

I dette området er vurdering av hensynet til flom, snaufjell/høyestliggende skogbelte og naturmangfold som må veies opp mot eventuell utbygging av avsatte felter.

Flom: I forbindelse med planarbeidet ble det gjort en flomvurdering, «Vurdering av flomforholdene i Ustaoset sentrum» (Hydrateam, 20.11.2012). Det er plankrav for utvikling innen området og igjennom detaljreguleringer vil ny kunnskap om flom legges til grunn.

Snaufjell: I vurderingen av ubebygde, uregulerte areal, har rådmannen gjort en vurdering av Ustaoset, og vurderer at Ustaoset i sin helhet ligger i snaufjell eller det høyestliggende skogbeltet opp mot tregrensa.

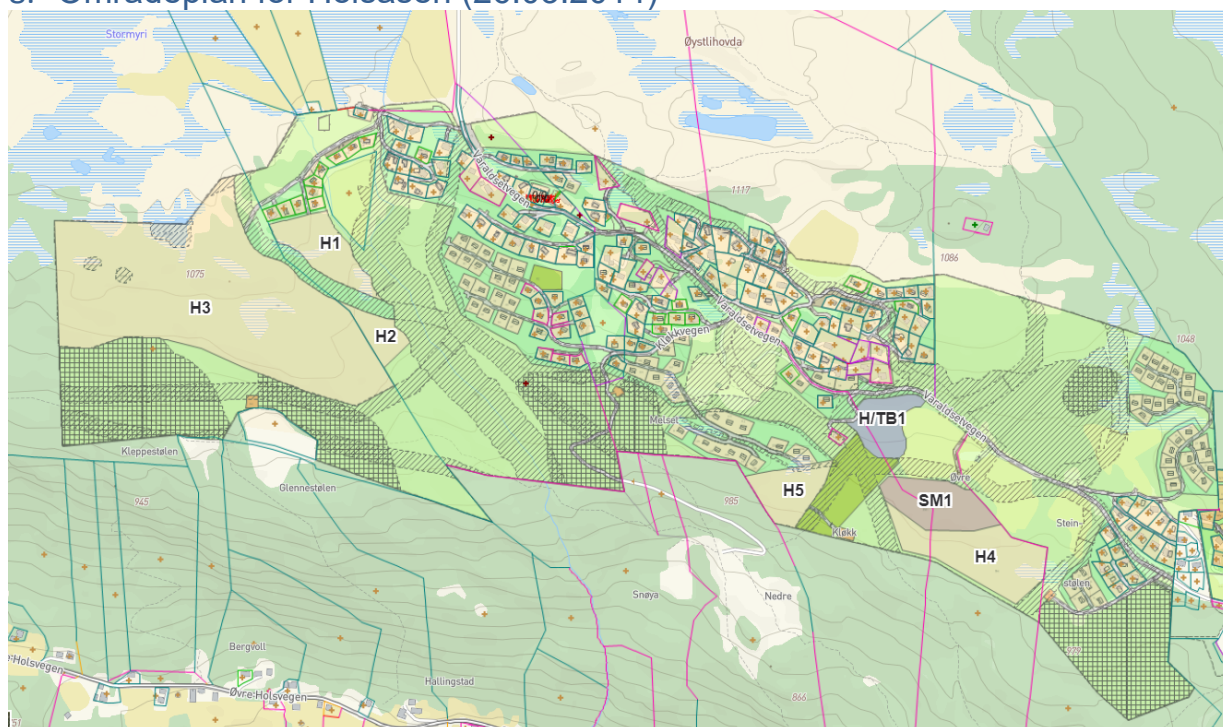
Naturmangfold: Ustaoset er et sårbart høyfjellsområde, og den høyestliggende fjellbjørkeskogen er sårbar og verdifullt leveområde for småvilt. Det grenser til større sammenhengende naturområder og villreinens leveområde følger langs kanten av eksisterende bebyggelse.

Vurderingen som ble gjort i forbindelse med sak om avsatte uregulerte areal til fritidsbebyggelse (KPU-sak 6/23) er at fremtidig utvikling på Ustaoset er lagt inn i områdeplan for Ustaoset, og bør etter rådmannens vurdering begrenses til dette. Plankrav til utvikling innen områdeplanen gjør at påpekte utfordringer kan søkes ivaretatt via reguleringsplanprosess.

Anbefaling

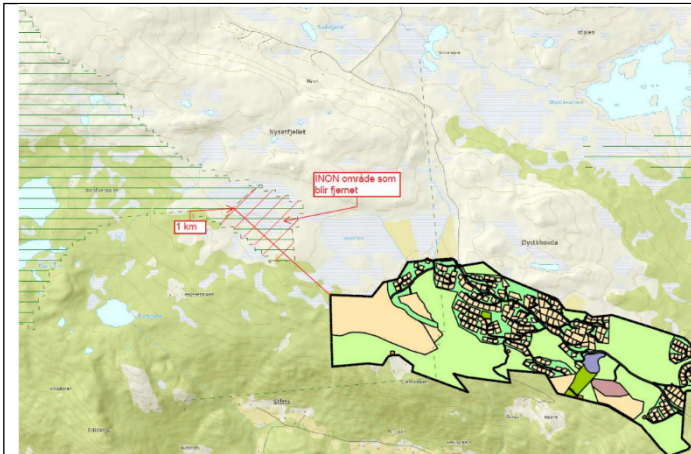
Rådmannen vurderer at fremtidig utvikling og arealbruk i Ustaoset sentrum er avklart gjennom områdeplanen. Rådmannen anbefaler at arealet videreføres som i gjeldende kommuneplan.

8. Områdeplan for Holsåsen (26.03.2014)



Figur 20 Områdeplan for Holsåsen med aktuelle feltnavn

Plannavn og planid (vedtatt år)	Områdeplan for Holsåsen, 9033 (2014)
Beliggenhet og avgrensning	Holsåsen
Reguleringsplanens størrelse	Ca 2056 daa
Formål i gjeldende KPA/KDP Hensynssoner	Fritidsbebyggelse, fritids- og turistformål, råstoffutvinning Bevaring av kulturminner
Formål i reguleringsplan	Fritidsbebyggelse, fritids- og turistformål, råstoffutvinning
<p>Saksopplysninger</p> <p>Planen ble vedtatt i 2014 og inkluderer både detaljerte og udetaljerte områder. Reguleringsplanen i sin helhet legger opp til en utbygging på Holsåsen med ca. 426 hytter/enheter. Planen inkluderer detaljering for 144 nye hyttetomter, i tillegg til 100 eksisterende hyttetomter). I tillegg inkluderer planen fem udetaljerte områder til fritidsbebyggelse med krav om detaljplan (H1, H2, H3, H4, H5. Planbestemmelsene angir til sammen 127 enheter for disse områdene). Videre er det er krav om detaljplanlegging av områdene SM1(steinbrudd og masseuttak) og H/TB1 (fritids- og turistformål, estimert 55 enheter).</p> <p>I reguleringsplanprosessen kom det innsigelse fra fylkesmannen i Buskerud i 2011 knyttet til bl.a. manglende vurdering av påvirkning på INON og villreinens leveområde (deler av H3 reduserer INON). I etterkant ble et notat som omhandlet konsekvenser for villrein utarbeidet. Fylkesmannen trakk innsigelse om INON etter drøfting. Planbeskrivelsen argumenterer med at kun en liten del av INON blir påvirket av utbygging, ca. 221daa. Kartutsnitt under er hentet fra planbeskrivelsen og viser INON-området som blir påvirket av en utbygging i vestre del av planområdet (H3).</p>	



Figur 21 Redusering av INON (hentet fra områdeplanens planbeskrivelse)

Det ble foretatt en naturkartlegging av Holsåsen i 2021. Kartleggingen viser at deler av planen, inkludert noen udetaljerte felt, inneholder boreal hei, slåttemark og naturbeitemark (trua naturtyper).

Vurdering

Områdeplanen er vedtatt i 2014. Det er i plansaken konkludert med at planforslaget ikke er vurdert å ha negative konsekvenser for villrein og liten konsekvens for INON.

I etterkant av planvedtak har det blitt gjort en kartlegging av naturtyper som viser større areal med trua naturtyper, i og utenfor planområdet.

Rådmannen ser at det er utfordringer, som INON, utbygging i retning av villreinområde, trua naturtype, og høyestliggende skogbelte mot tregrensa, dersom områdeplanen for Holsåsen skal realiseres i sin helhet. Dette er likevel hensyn som allerede er vurdert i prosessen med å utarbeide områdeplanen, bortsett fra ny kunnskap om naturtyper. For de udetaljerte feltene vil dette vurderes ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan, som det er krav om.

Anbefaling

Rådmannen anbefaler at arealet videreføres som i gjeldende kommuneplan.

Konsekvenser av foreslåtte endringer

I denne saken vurderes konfliktfylte regulerte byggeområder, hovedsakelig avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan. De arealene som anbefales endret fra byggeområde fritidsformål, foreslås endret til landbruk-, natur- og friluftformål (LNF) i forslag til revidert kommuneplan. En slik endring til LNF betyr at disse byggeområdene fjernes fra kartet. Dette medfører også at det vil settes i gang arbeid med å oppheve reguleringsplanen for det aktuelle arealet etter at revidert kommuneplan er vedtatt.

Vedtak om endring fra utbyggingsformål til LNF-formål på kommuneplannivå kommer ikke under krav om konsekvensutredning, da en tar ut muligheter for bygging/tiltak, dvs. at området i praksis videreføres slik bruken allerede er i dag. Det er ikke utredningskrav for bortfall av utbyggingsmuligheter.

Ved offentlig ettersyn av revidert kommuneplan vil berørte grunneiere bli varslet om at deres eiendom er berørt i revisjonsarbeidet. Kommunestyret er planmyndighet, og har ansvar for, og myndighet til, å bestemme hvordan kommunens arealbehov skal defineres gjennom kommuneplanens arealdel og dermed fastsette kommunens arealdisponeringer.

Det er derfor ikke klagerett eller erstatningsplikt gjennom vedtak av arealendringer i kommuneplanens arealdel.

Ved oppheving av reguleringsplaner vil berørte grunneiere varsles direkte ved oppstart, offentlig ettersyn og ved vedtak, jf. plan- og bygningsloven § 12-14. Oppheving av en reguleringsplan er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven, og kan derfor påklages.

Konklusjon

Denne vurderingen tar for seg de ubebygde regulerte byggeområdene i kommunen som administrasjonen vurderer å være konfliktfylte, og gir en anbefaling om hvorvidt arealet bør tilbakeføres til LNF-formål eller om det bør videreføres på overordnet nivå i forslag til revidert kommuneplan. Denne saken omhandler ikke den formelle opphevingen av detaljreguleringsplanen, da oppheving av reguleringsplaner som hovedregel skal følge samme prosess som utarbeidelse av nye reguleringsplaner, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-14 første ledd.

Åtte regulerte byggeområder er vurdert. Det anbefales å endre arealformål fra fritidsbebyggelse til landbruks-, natur- og friluftformål (LNF) for hele eller deler av fem av de vurderte arealene i revidert kommuneplan. Rådmannens vurdering og anbefaling framkommer av teksten over. Tabellen under gir en oversikt over vurderte areal og foreslått endring.

Den formelle prosessen med å oppheve de aktuelle reguleringsplanene vil settes i gang etter at revidert kommuneplan er vedtatt.

Areal vurdert	Område	Foreslått endring
Nygaard del 2	Haugastøl	Tilbakeføre hele arealet til LNF
Varaldset sameige	Holsåsen	Videreføre hele arealet som LNF
Oddestøl-Raneidstøl-Ørneberg	Skurdalsåsen	Tilbakeføre deler av arealet til LNF
99/1 Dagali	Dagali	Tilbakeføre deler av arealet til LNF
Nedre Aasberg hyttefelt	Dagali	Videreføre avsatt areal uendret
42/1-3 Sudndalen	Sudndalen	Tilbakeføre deler av arealet til LNF
Områderegulering Ustaoset sentrum	Ustaoset	Videreføre avsatt areal uendret
Områdeplan for Holsåsen	Holsåsen	Videreføre avsatt areal uendret

Tabell 1 Vurderte byggeområder