



Saksframlegg

Saksnr.: 2024/11394

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Fylkesutvalget	29.10.2025	

Vedlegg

- 1 Bestemmelser og retningslinjer 2. gangs offentlig ettersyn.pdf
- 2 Planbeskrivelse 2. gangs offentlig ettersyn.pdf

Hol kommune - Kommuneplanens arealdel 2024-2036 - Høringsuttalelse

Fylkeskommunedirektørens innstilling til vedtak:

1.
Buskerud fylkeskommune mener Hol kommune har lagt frem et oversiktlig og godt gjennomarbeidet planforslag til ny høring, og har gjort flere positive grep etter førstegangs høring av kommuneplanens arealdel.
2.
Fylkeskommunen anser innsigelsen knyttet til juridisk bindende stier og løyper i arealplanen innenfor nasjonalt villreinområde som løst, på bakgrunn av at kommunen har tatt ut stier og skiløyper av planforslaget.
3.
Fylkeskommunen bistår gjerne Hol kommune i det videre arbeidet med veiledning og oppfølging av våre faglige råd dersom det er ønskelig.

12.10.2025

Jan Sivert Jøsendal

fylkeskommunedirektør

Sammendrag

Hol kommune har lagt ut kommuneplanens arealdel 2024–2036 til andregangs høring og offentlig ettersyn, med høringsfrist 24. oktober. Buskerud fylkeskommune har fått innvilget utsatt frist til etter behandling i fylkesutvalget 28. oktober 2025.

Kommuneplanens arealdel var på førstegangs høring og offentlig ettersyn våren 2024. I forbindelse med denne høringen fremmet Buskerud fylkeskommune innsigelse til planforslaget, knyttet til juridisk bindende stier og løyper i arealplanen innenfor nasjonalt villreinområde. Hol kommune har i etterkant bearbeidet innspillene fra høringen og oppdatert plandokumentene. Høringen er avgrenset til endringene som er foreslått etter offentlig ettersyn i 2024, og det åpnes ikke for nye arealinnspill.

Etter førstegangs høring er det gjort flere endringer i kommuneplanens arealdel. Stier og skiløyper er tatt ut av planen, og enkelte byggeområder er enten fjernet, endret eller har fått nytt formål. Flere større områder er nå avsatt til LNF med spredt fritidsbebyggelse (LNF-SF).

Saksopplysninger

Hol kommune startet arbeidet med revidering av kommuneplanens arealdel i 2022. Planforslaget ble lagt ut til førstegangs høring og offentlig ettersyn i perioden april–mai 2024, og ble behandlet i fylkesutvalget 14. juni 2024, i sak 54/2024.

Revideringen av kommuneplanens arealdel bygger på mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel, og følger opp langsiktige arealstrategier som er lagt til grunn for planarbeidet. Hol kommune har definert fem hovedtemaer for revisjonen, i tråd med samfunnsdelen: boligutvikling, tettsteds- og grendeutvikling, næringsutvikling, kommunale og offentlige behov, samt framtidig utbygging av fritidsboliger.

I revidert planforslag er flere områder enten tatt ut, redusert eller endret i tråd med innspill fra førstegangs høring. Områdene B5 og B6 Ivarstølen er tatt ut av planen, mens arealet til B8 Bruvoll har blitt redusert. Samtidig er enkelte områder videreført i planforslaget, til tross for anbefalinger fra fylkeskommunen om endringer. Dette gjelder blant annet KBA21, B8, B3, LSB3 og B9, som er opprettholdt i planforslaget etter en samlet vurdering av planens mål og strategier.

I førstegangs høringen fremmet Buskerud fylkeskommune en innsigelse til planforslaget. Innsigelsen gjaldt juridisk bindende stier og skiløyper i arealplanen, som kom i konflikt med nasjonale villreinsinteresser slik de er definert i Regional plan for Hardangervidda. I revidert planforslag har Hol kommune valgt å fjerne stier og skiløyper fra arealdelen. Stier og skiløyper vil bli vurdert og behandles i revisjon av Hol kommunes handlingsplan for stier og skiløyper.

Ved revidering av kommuneplanens arealdel er det gjort vurderinger av tidligere godkjent arealbruk, med hensyn til klima, naturmangfold, kulturmiljø, jordvern, reindrift, klimatilpasning, samfunnssikkerhet og et hensiktsmessig utbyggingsmønster. På bakgrunn av dette er store deler av arealreservene endret til LNF, hvor det gjelder både uregulert areal avsatt i kommuneplanens arealdel og areal med eldre reguleringsplaner.

Under førstegangs høring ble flere større områder med formål fritidsbebyggelse omdisponert til LNF-formål. I andregangs høring er disse områdene justert til formål LNF med spredt fritidsbebyggelse (LNF-SF).

Ytterligere saksdokumenter og plankart er tilgjengelige på kommunens hjemmeside: [Offentlig ettersyn - Hol kommune](#)

Økonomiske og administrative konsekvenser

Kommuneplanens arealdel for Hol kommune kan få økonomiske konsekvenser for fylkeskommunens tjenestetilbud, som bl.a. omhandler lovpålagt rett til skoletransport og transport av personer med varig funksjonsnedsettelse, kan gi ekstra kostnader ved spredt boliglokalisering. Tiltak på fylkesveg som det oppstår behov for, som følge av utbygging, må sikres ivaretatt gjennom rekkefølgekrav. Fylkeskommunen har ikke avsatte midler til å bekoste omfattende tiltak på fylkesvegnettet. Planforslaget har ingen administrative konsekvenser for fylkeskommunen. Planveiledning til kommunene løses innenfor eksisterende administrative ressurser.

Bærekraftkonsekvenser

Kommuneplanens arealdel legger til rette for en utvikling som bygger opp under miljømessig, økonomisk og sosial bærekraft i kommunen.

Det er positivt at det er gjennomført et grundig og omfattende arbeid med planvask, noe som har resultert i at store arealreserver er tatt ut av planen. Videre er det også en styrke at flere områder som tidligere var avsatt til fritidsbebyggelse nå er omdisponert til LNF-SF, ettersom dette ikke åpner for etablering av nye fritidsboliger i disse områdene. Disse grepene bidrar til en mer miljømessig bærekraftig og forsvarlig forvaltning av kommunens arealer fremover.

Planen legger til rette for et variert boligtilbud i både sentrale områder og grender, med mål om å sikre gode bomiljøer. Det er fokus på å tilrettelegge for ulike boligtyper, universell utforming og boliger tilpasset eldre, slik at flest mulig kan bo hjemme lengst mulig. Barn og unges behov er også vektlagt i arealplanleggingen. I tillegg har bred medvirkning i planprosessen styrket den sosiale bærekraften. Disse grepene bidrar samlet til å sikre sosial bærekraft i kommunens arealutvikling.

Planen legger til rette for videreutvikling av eksisterende næringsliv, reiseliv, handel og tjenesteyting, og åpner for nye næringsarealer der det er behov. Det er også fokus på å styrke Geilo som bærekraftig reisemål, samt å styrke næringslivet for å sikre arbeidsplasser i kommunen. Disse grepene bidrar til å sikre økonomisk bærekraft og langsiktig verdiskaping i kommunen.

Fylkeskommunedirektørens samlede vurderinger

Fylkeskommunedirektøren vurderer at Hol kommune har gjort et godt arbeid med å revidere planforslaget etter førstegangs høringen. I forbindelse med førstegangs høring ble det tydelig at kommunen har gjort et grundig og omfattende arbeid med planvask, noe som har bidratt til en mer oppdatert og gjennomarbeidet arealplan.

Plangrep

Fylkeskommunedirektøren vurderer endringen fra LNF-formål til LNF med spredt fritidsbebyggelse i andregangs høringen som en hensiktsmessig tilpasning. Endringen legger til rette for færre dispensasjonssaker i allerede etablerte hytteområder enn hva som ville vært tilfelle med LNF-formål alene, samtidig ivaretas sårbare områder mot ytterligere utbygging av nye fritidsboliger. Fylkeskommunedirektøren registrerer at kommunen har lagt inn LNF-områder til spredt fritidsboligbebyggelse, men anbefaler at det kommer tydeligere fram i bestemmelse 3.5.3, slik det er beskrevet i planbeskrivelsen, at «Nye fritidsenheter eller bebyggelse på ubebygde fritidstomter tillates ikke». Utover dette er bestemmelsene tydelige på størrelse, antall bygg, krav til parkering og utnyttelsesgrad.

Fylkeskommunen hadde ved første gangs høring innsigelse til planforslaget knyttet til juridisk bindende stier og løyper i arealplanen innenfor nasjonalt villreinområde. Hol kommune har nå tatt ut merka turruter (merka stier og kvista/ preparerte skiløyper) av kommuneplanens arealdel. Kommunen bør likevel vurdere, i prosessen med handlingsplan for stier og løyper, om det skal utarbeides en kommunedelplan for stier og løyper som gjør prosessen noe enklere samtidig som det er mulig å juridisk binde merka turruter slik andre kommuner rundt villrein fjellene har testet ut. Kommunen bør vurdere om retningslinjen under hensynsone for bevaring av naturmiljø: nasjonalt villreinområde H560_1 også bør gjelde for hensynsone for bevaring av naturmiljø: randområder H560_2.

Innsigelsen anses som løst ved at kommunen tar ut merka turruter av kommuneplanens arealdel slik at de ikke blir juridisk bindende.

Fylkeskommunedirektøren støtter at hensynssone for bevaring av naturmiljø: randområder H560_2 følger grensene i regionale planer i stedet for villreinens leveområde, så lenge Hol kommune har tatt grepet med å begrense videre utbygging av fritidsboligområdene som ligger i områder rett utenfor sårbare villreinområder. I disse områdene er det ferdselen ut fra fritidsboligområdene som er i størst konflikt med villreinens arealbruk, og dette kan løses gjennom å behandle temaet i handlingsplan for stier og skiløyper også ut fra hensyn til villreinen arealbruk.

Byggegrense

Fylkeskommunedirektøren registrerer at kommunen velger å videreføre byggegrensene til fylkesvei som retningslinje fremfor en bestemmelse. Derimot er det positivt at retningslinjen er revidert til at byggegrensen til både fylkesvei 40 og fylkesvei 50 følger fylkesdelsplanen for byggegrenser og avkjørsler.

Nyere tids kulturminner

Fylkeskommunedirektøren vil trekke fram arbeidet som kommunen og ressursgruppen med representanter fra historielaget har lagt ned i forbindelse med kulturmiljøplanen, som er under utarbeidelse. Det er valgt ut kulturminner og kulturmiljøer som formidler viktige deler av kommunens historie.

Fylkeskommunedirektøren ser det som svært positivt at kulturmiljøene er lagt inn som hensynssoner i plankartet med tilhørende retningslinjer som gir klare føringer for hvordan nye tiltak skal forholde seg til bevaringsverdiene. Dette er et viktig skritt for å sikre langsiktig forvaltning og synliggjøring av kulturhistoriske verdier i arealplanleggingen.

Fylkeskommunedirektøren påpeker likevel at kulturminner finnes over hele kommunen, ikke bare innenfor hensynssonene. En generell bestemmelse gjør det mulig å ivareta disse verdiene på en systematisk og likeverdig måte, og gir kommunen verktøy til å stille krav til tilpasning og hensyn – også der det ikke er etablert hensynssone.

Fylkeskommunedirektøren anbefaler at det legges inn følgende generell bestemmelse:

- *Ved byggetiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde bygningens karakter og særtrekk.*

Videre er fylkeskommunedirektørens klare anbefaling at de generelle bestemmelsene også bør ha tilsvarende retningslinjer som de som er tilknyttet hensynssone c) bevaring av kulturmiljø.

Samtidig bør retningslinjen til 3.1.5 som sier at «*Ved tiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde bygningens karakter og særtrekk. Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal opprinnelig eller eldre eksteriørmessige detaljer bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor hel utskiftning*», også legges inn i retningslinjene for hensynssone c) bevaring av kulturmiljø.

Felles retningslinjer for alle kulturminner og kulturmiljøer i kommunen vil gi klare føringer for saksbehandlere og bidra til forutsigbarhet for huseiere og utbyggere i saksbehandlingen.

Arkeologi

Fylkeskommunedirektøren ser at Hol kommuneplan hensyntar de viktigste kulturmiljøene i Hol på en god måte.

Fylkeskommunedirektøren ser at bestemmelsene og retningslinjene bygger opp under de viktigste hensynene når det kommer til ivaretagelse av kulturminneverdiene i kommunen.

Vedtaksmyndighet

Fylkesutvalget treffer vedtak i saker etter særlovgivning ihht. Reglement for delegering og tildeling av innstillingsrett fra Buskerud fylkesting punkt 11 herunder lov om planlegging og byggesaksbehandling.