

Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Planbeskrivelse

HØRINGSUTKAST



3. gangs høring

iht. vedtak i KPU-sak 8/26, 8.4.2026

Innhold

1.	Innledning.....	5
2.	Overordnede føringer for planarbeidet	6
2.1	Nasjonale føringer	6
2.2	Regionale føringer	7
2.3	Kommunale føringer	7
3.	Planprosess og medvirkning.....	9
3.1	Planprosess.....	9
3.1.1	Politiske møter i kommuneplanutvalget.....	9
3.1.2	Arbeidsmøter og orienteringer til kommuneplanutvalget.....	11
3.1.3	Organisering av planarbeidet.....	12
3.1.4	Medvirkning og samråd.....	12
3.2	Plandokumenter.....	13
4.	Endringer i kommuneplanens arealdel	15
4.1.	Samordning av kart og bestemmelser	15
4.2	Oversikt over innspill til nye areal	15
4.3	Endring av areal avsatt til utbyggingsformål.....	18
4.4	Tematisk inndeling av planforslaget	18
4.4.1	Tettsteds- og grendeutvikling.....	19
4.4.2	Boligutvikling	20
4.4.3	Næringsutvikling og råstoffutvinning.....	23
4.4.4	Kommunale og offentlige funksjoner.....	25
4.4.5	Fritidsbebyggelse.....	28
4.4.6	Naturmangfold, naturvernområder og blågrønne strukturer.....	34
4.4.7	Klima og energi.....	36
4.4.8	Kulturminner og -miljø	37
4.4.9	Landbruk.....	38
4.4.10	Stier og løyper	39
4.4.11	Naturfare og samfunnssikkerhet.....	41
4.5	Andre mindre endringer i kart og bestemmelser.....	43
5.	Hensynssoner og båndleggingssoner	43
6.	Arealregnskap.....	43
6.1	Arealreserve	44
	Fritidsboligreserve.....	45

Nye utbyggingsformål avsatt i kart som ligger på dyrka eller dyrkbar mark.	46
Naturtyper.....	47
Villreinens leveområde.....	47
7. Utbyggingsavtaler.....	48
8. Konsekvenser for miljø og samfunn.....	48
8.1 Hovedfunn, sammendrag og vurdering av virkninger av samlede arealbruksendringer i planforslaget	48
8.2 Konsekvenser av endringer i planbestemmelser og retningslinjer	49
8.3 Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse av nye utbyggingsområder	50
Boligbebyggelse.....	50
Næringsbebyggelse og fritids- og turistformål.....	51
Fritidsbebyggelse.....	52
Landbruk-, natur-, og friluftformål (LNF)	52
Offentlig og privat tjenesteyting	53
8.4 Samla virkning etter utredningstema i konsekvensutredningen	53
Klimakonsekvenser.....	53
Forurensning	54
Transport og trafiksikkerhet	54
Landskap.....	55
Naturmangfold	55
Nærmiljø, rekreasjon og friluftsliv.....	55
Vannmiljø og vassdragsinteresser	56
Folkehelse, barn og unges oppvekstvilkår	56
Kulturminner og –miljø	56
Naturressurser (jord/skog/mineraler).....	56
Teknisk infrastruktur	57
Næringsliv og sysselsetting	58
Forholdet til strategi for fremtidig arealbruk.....	58
8.5. Risiko- og sårbarhetsforhold	58
9. Reguleringsplaner.....	59
9.1 Reguleringsplaner vedtatt siden forrige revisjon av kommuneplanen.....	59
9.2. Eldre reguleringsplaner	61
10. Referanser	62

Liste over tabeller

Tabell 1 Planprosess. Politiske møter i kommuneplanutvalget.....	11
Tabell 2. Planprosess. Orienteringer og arbeidsmøter i kommuneplanutvalget.....	12
Tabell 3. Oversikt over innspillene, fordelt på arealformål.....	16
Tabell 4. Nye areal i plankartet etter innspill.....	18
Tabell 5. Endringer i uregulert areal avsatt til boligformål.....	23
Tabell 6. Endringer i areal avsatt til næringsbebyggelse, fritids- og turistformål og råstoffutvinning.....	24
Tabell 7. Uregulert areal avsatt til fritidsbebyggelse som tilbakeføres til LNF.....	31
Tabell 8. Endringer i regulert areal avsatt til fritidsbebyggelse.....	31
Tabell 9 Arealregnskap over arealformål i gjeldende kommuneplan/-delplan og planforslag med endringer. Arealer i dekar.....	44
Tabell 10 Arealreserve i kommuneplanens arealdel (2014) og Kommunedelplan for Geilo (2010) samlet. Arealtype er hentet fra AR5. Areal i dekar.....	45
Tabell 11 Arealreserve i planforslaget. Arealtype er hentet fra AR5. Areal i dekar.....	45
Tabell 12. Nye areal avsatt i kart og påvirkning på dyrka eller dyrkbar mark.....	46
Tabell 13 Kartlagte naturtyper i arealreserven etter Miljødirektoratets instruks og DN-13 og bebyggelsesområder. Areal i dekar.....	47
Tabell 14 Arealreserve fordelt på arealformål og villreinens leveområde. Areal i dekar.....	47
Tabell 15. Liste over reguleringsplaner vedtatt etter forrige revisjon av kommunedelplan for Geilo (24.6.2010) og kommuneplanens arealdel (27.8.2014) per 28.april 2026.....	61

1. Innledning

Hovedinnretningen i dette planforslaget har vært å følge opp kommuneplanens samfunnsdel og langsiktige arealstrategier, samt føringene gitt i vedtatt planprogram. Planen søker å sikre en utvikling som bygger oppunder klima- og miljømessig, økonomisk og sosial bærekraft.

Kommuneplanen er kommunens overordnede, helhetlige styringsverktøy, og inneholder to deler; en samfunnsdel og en arealdel. Samfunnsdelen fastsetter kommunens mål for samfunnsutvikling og utvikling av kommuneorganisasjonen. Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk i planperioden, både vern og utvikling, og revideres i samsvar med plan- og bygningslovens kapittel 11. Planperioden er forutsatt å være fra 2024 - 2036.

FNs 17 bærekraftsmål er grunnlag for utarbeidelse av kommuneplanen. I tillegg ligger nasjonale og regionale føringer til grunn for arbeidet, sammen med kommuneplanens samfunnsdel.

Planprogrammet definerte fem hovedtemaer i arbeidet med ny kommuneplanens arealdel, som følger av mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel:

- Boligutvikling
- Tettsteds- og grendeutvikling
- Næringsutvikling
- Kommunale og offentlige behov
- Framtidig utbygging av fritidsboliger

Kommuneplanens samfunnsdel inkluderer langsiktige arealstrategier som har blitt lagt til grunn for denne revisjonen. For utvikling av Geilo og grendene påpekes det i arealstrategiene at en aktiv boligutvikling, sentrumsutvikling og næringsutvikling er viktig for å skape gode møteplasser og aktivitet, bomiljø og arbeidsplasser. Videre legges arealnøytralitet til grunn for fritidsboliger, grunnet en høy arealreserve og hensynet til natur som en arena for gode opplevelser for fastboende og gjester.

Revisjonen har for en stor del omhandlet vurderinger av avsatt areal i gjeldende kommuneplan og kommunedelplan for Geilo, og areal har blitt tilbakeført til LNF i tilfeller der hvor areal er avsatt i strid med nye føringer, ny kunnskap, hvor det er vurdert som hensiktsmessig ift. behov, m.m. Dette er viktig for bevaring og opprettholdelse av en rekke økologiske funksjoner og et viktig grep for å unngå nedbygging av natur. Hensynet til villrein har vært særlig viktig i revisjonen. Det har vært fokus på grundige vurderinger og et godt kunnskapsgrunnlag. Arealregnskapet gir oversikt over kommunens areal og hvor mye som er avsatt til ulike utbyggingsformål. Det gis også en oversikt over hvilke endringer som er foretatt i planforslaget, og arealreserven, dvs. areal som er avsatt til utbygging, men ennå ikke utbygd. Under hvert tema/arealformål gis det detaljer for arealendringer.

Kommuneplanens arealdel omfatter hele Hol kommune. I kommunal planstrategi for Hol 2020-2023, vedtatt i kommunestyret 04.02.2021 ble det besluttet at kommuneplanens arealdel skal revideres med oppstart i 2022. Kommunedelplan for Geilo skal revideres samtidig og innarbeides i arealdelen. I revisjonen har kommunedelplan for Geilo blitt innarbeidet i den nye kommuneplanen.

Forslag til kommuneplanens arealdel ble 1. gangs behandlet i kommuneplanutvalget 20.03.2024, KPU-sak 14/24. Forslag til revidert kommuneplanens arealdel 2024-2036 for Hol kommune var på høring og offentlig ettersyn i 6 uker, med høringsfrist 27.mai 2024. Kommuneplanutvalget hadde ny 1. gangs behandling av kommuneplanens arealdel 18.6.2025, KPU-sak 20/25, og vedtok 2. gangs høring og offentlig ettersyn av revidert forslag til kommuneplanens arealdel. [Kommuneplanutvalget](#)

vedtok 3. gangs offentlig ettersyn i sak 8/26, 8. 6.2026. Alle plandokumentene er oppdatert iht. vedtaket i KPU-sak 8/26-20/25.

2. Overordnede føringer for planarbeidet

2.1 Nasjonale føringer

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. De består av 17 mål og 169 delmål. Målene skal fungere som en felles global retning for land, næringsliv og sivilsamfunn. Regjeringen har bestemt at bærekraftsmålene skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største utfordringer, og de skal være en del av grunnlaget for kommunenes samfunns- og arealplanlegging.



Lov om planlegging og byggesaksbehandling (LOV 2008-06-27 nr. 71)

Rullering av kommuneplanens arealdel skal følge prosessreglene i [plan- og bygningsloven \(pbl.\) kapittel 11](#) om kommuneplan. Planprogram, planbeskrivelse, konsekvensutredninger og ROS-analysen skal utarbeides i tråd med pbl. §§ 4-1, 4-2 og 4-3, mens plankart og planbestemmelsene skal utarbeides i tråd med pbl. §§ 11-7, 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11. Planforslaget må i tillegg være i tråd med de forskrifter som er utarbeidet til plan- og bygningsloven. Eksempler på slike forskrifter er «forskrift om konsekvensutredning» og «forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister».

Andre lover og forskrifter som er relevante for revisjonen. Temaene som er omfattet av disse lovene og forskriftene er blant annet belyst i konsekvensutredningen:

- Folkehelseloven, Lov om folkehelsearbeid, Folkehelseloven (LOV-2011-06-24-29)
- Naturmangfoldloven (LOV 2009-06-19 nr. 100)
- Vannressursloven (Lov om vassdrag og grunnvann (LOV-2000-11-24 nr. 82)
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag, kgl.res. av 10.11.1994.
- Andre forskrifter om vannforvaltning, vannforsyning og drikkevann.
- Kulturminneloven (Lov om Kulturminner av 9.juni 1978 nr.50 § 9)
- Lov om vern mot forurensninger og om avfall (LOV-1981-03-13 nr. 6)
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, kgl.res. av 24.1.2025
- Statlig planretningslinje for klima og energi, kgl.res. av 20.12.2024
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, vedtatt 20.09.1995
- Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag, 2008, rev. 2009
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520
- Nasjonal jordvernstrategi, 2023

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

Regjeringen legger hvert fjerde år fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. De nasjonale forventningene skal legges til grunn

og være retningsgivende for kommunestyrenes arbeid med regionale og kommunale planstrategier og planer. De nasjonale forventningene (2023-2027) vektlegger følgende fem områder:

- Samordning og samarbeid i planleggingen
- Trygge og inkluderende lokalsamfunn
- Velferd og bærekraftig verdiskaping
- Klima, natur og miljø for framtida
- Samfunnsikkerhet og beredskap

Statsforvalterens forventninger

Statsforvalter formidler statlige etaters krav og prioriteringssignaler til kommunene gjennom et forventningsbrev som publiseres en gang hvert år.

2.2 Regionale føringer

Regional planstrategi for Buskerud 2024 – 2027 Med hjerte for Buskerud ble vedtatt 23.10 2024, og er et overordnet strategisk styringsdokument for Buskerud fylke. Planstrategien beskriver de viktigste utfordringene og mulighetene Buskerud står overfor, regionens strategiske mål og en prioritering av regional planlegging i valgperioden. For å følge opp regional planstrategi, utarbeider fylkeskommunen nå Buskerudplanen, som skal være en helhetlig regional plan for hele fylket. Buskerudplanen skal vedtas i 2026.

Andre regionale planer som har betydning for Hol kommune:

- [Samferdselsstrategi for Viken for 2022-2033](#)
- [Regional plan for verdiskaping og næringsutvikling i Buskerud](#)
- [Regional plan for verdiskaping og næringsutvikling i Buskerud \(kortversjon\)](#)
- [Regional plan for kunnskapssamfunnet](#)
- [Innlandet og Viken vannforvaltningsplan 2022-2027.](#)
- [Regional plan for vassforvaltning i vassregion Vestland 2022-2027](#)
- [Regional plan for vannforvaltning for Vestfold og Telemark vannregion, 2022-2027](#)
- [Regional plan for kulturminnevern](#)
- [Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035](#)
- [Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrensar langs riksvegnettet i Buskerud Del I og II](#)
- [Kollektivtransportplan for Buskerud fylke](#)
- [Regional plan for Hardangervidda 2019-2035](#)
- [Regional plan for Nordfjella med Raudafjell 2014 - 2025](#)
- [Felles sti- og løypeplan for Hardangervidda \(vedtatt april 2026\)](#)

2.3 Kommunale føringer

Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030 har en rekke mål og strategier som gir føringer for rullering av kommuneplanens arealdel. Et av hovedmålene i samfunnsdelen er at Hol kommune skal ha *minst 5000 innbyggere i kommunen i 2030*. Dette målet fordrer strategier og tiltak på mange områder, og særlig gjennom prioritering av arealformål.

Mål, strategier og arealstrategier i kommuneplanens samfunnsdel gir tydelige arealføringer til revisjonsarbeidet. Hovedpunkter fra disse er:

Boligformål og næringsformål

- Det skal sikres tilstrekkelige arealer til boligformål på Geilo og i grendene nå og i all overskuelig framtid, og disse arealene skal ligge sentralt i tettstedene og grendene

- Områdene rundt sentrum som settes av til boligformål må være store nok til å tåle vekst langt utover planperioden.
- For gode bo boligområder med trivelig nærmiljø og godt oppvekstmiljø, er det viktig at det bor folk i husene. Det er derfor viktig å sørge for at boligområdene har hus som benyttes til helårsbolig ikke hytter.
- Det er behov for større mangfold i boligtilbudene
- De skal avsettes areal til næringsformål både på Geilo og i grendene

Sentrums- og grendeutvikling

- Sikre og videreutvikle et urbant Geilo sentrum som bygdesentrum og handelssentrum.
- Ved fremtidige behov for arealer til handelsetableringer skal regulerte områder i sentrum tas i bruk.
- Geilo sentrum skal være et kompakt, levende og trivelig sentrum for alle. Det skal være et knutepunkt for ferdsel, handel og forretning, men også et attraktivt bo- og besøkssentrum. Vekt på tilrettelegging og tilgjengelighet, kapasitet, møteplasser, økt aktivitetstilbud, Geilos historie og nasjonalparklandsbyprofil.
- I grendene skal helhetlig planlegging av bolig- og næringsområder bidra til å skape gode og funksjonelle grendesentrum.

Offentlig og privat tjenesteyting

- Skal så langt det er mulig lokaliseres i, eller tett på, sentrumsområder.
- Nye barnehager fortrinnsvis etableres i nærheten av skoler.
- Eksisterende bygningsmasse skal så langt det er hensiktsmessig benyttes.

Transportløsninger

- Legge til rette for en enklere og mer effektiv persontransport til Geilo sentrum uten å øke biltrafikken. Det skal arbeides med alternative transportløsninger, tilrettelagte gang- og sykkelveger og alternativer for trafikkavviklingen.
- Det skal være enkelt å reise til Geilo sentrum, samtidig som sentrum skal skjermes for unødig biltrafikk
- Utbygging av gang- og sykkelvegnett for trygge skoleveger og ferdsel langs hovedveger. Samle tilførselsveger med gang- og sykkelveger til felles busstopp.

Natur og landskap

- Bevare naturen og landskapet
- Unngå reduksjon av inngrepsfrie naturområder gjennom endrede arealdisponeringer
- Bevare nærfriluftsområder slik at innbyggerne har kort vei til naturen. Stier og løyper sikres mot nedbygging i arealplan.
- Ikke legge opp til at nye areal avsettes til fritidsbebyggelse uten at areal av tilsvarende størrelse tas ut av revisjon av gjeldende arealplaner (arealnøytralitet).
- Områder i og over tregrense skal ikke benyttes til utbygging, og det skal ikke bygges i silhuett på åsene.
- Turstier, skiløyper og tilrettelagte rekreasjonsområder skal innarbeides i arealplan og reguleringsplaner slik at de sikres mot inngrep og nedbygging.
- Spesielt viktig blir det å beholde uavbrutt tilgang fra sentrumsområder til naturområder. Hovedskiløyper reguleres med 30m bredde og kryssende vei skal være planskilt.

Jordvern

- Hol kommune skal være restriktive til å tillate nedbygging av dyrka mark.

Kulturminner og kulturlandskap

- Kartlegge og ivareta viktige lokale kulturminner og kulturlandskap.
- Kulturminneplanen (under utarbeidelse) skal inneholde oversikt over viktige kulturminner og kulturmiljøer og styre forvaltningen av disse.

Naturmangfold

- Ved all utbygging må natur- og miljøhensyn ha et sterkt fokus for å sikre naturmangfold og allmennhetens tilgang til naturopplevelser
- Ved planlegging av nye byggeområder og infrastrukturtiltak skal hensynet til naturmangfoldet vektlegges. Dette skal skje ved at arealdisponeringen sammenholdes med, og avveies mot kjente registreringer av lokaliteter som inneholder viktige biologiske elementer. Det må tas høyde for at det kan være nødvendig med ytterligere utredninger dersom kunnskapsgrunnlaget ikke er godt nok.
- Kommunen skal ha oppdaterte databaser for aktuelle utviklingsområder

Andre relevante kommunale planer og strategier

- Kommunedelplan for naturmangfold 2022-2033
- Beitebruksplan 2023-2035
- Kommunedelplan for trafiksikkerhet 2019-2030
- Temaplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv 2021-2025
- Handlingsplan for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning 2022-2026
- Handlingsplan for folkehelse 2021-~~2024~~2033
- Handlingsplan for stier og løyper i Hol kommune 2017-2021 (videreført)
- Boligstrategi, vedtatt 24.2.2022
- Kulturminneplan (under arbeid)

3. Planprosess og medvirkning

3.1 Planprosess

3.1.1 Politiske møter i kommuneplanutvalget

Saksnr.	Møtedato	Saksnavn	Kommentar
27/21	8.12.2021	Drøftingssak planprogram	Kommuneplanutvalget drøftet temaer til arbeidet med planprogrammet
4/22	26.1.2022	1.gangsbehandling av forslag til planprogram	Kunngjøring av oppstart av planarbeid, 29.1.2022. Forslag til planprogram på høring til 15.3.2022.
22/22 29/22	27.4.2022 11.5.2022	Endelig vedtak av planprogram	Sak 22/22 ble utsatt. Vedtak i sak 29/22. Endringer etter høringsinnspill: hovedkriterier for vurdering av innspill (grovsiling), konsekvensutrednings-tema, henvisning til planer for vannforvaltning og presisering av utredning av arealstatistikk.
KS 62/22	9.6. 2022	Endelig vedtak av planprogram	
38/22	24.8.22	Arealpolitikk for varme og kalde senger i Hol kommune	
43/22	21.9.22	Utredning boligutvikling	
44/22	21.9.22	Utredning fritidsbolig	
48/22	5.10.22	Grovsiling av boliginnspill	Sak sendt tilbake
49/22	5.10.22	Grovsiling av fritidsinnspill	Sak sendt tilbake
50/22	5.10.22	Grovsiling av andre innspill	Sak sendt tilbake

53/22	2.11.22	Avklaring av kommuneplan-utvalgets vedtak 5.10.22	
54/22	2.11.22	Utredning næringsareal	Vedtak av avsatt areal til KU
64/22	30.11.22	Grovsiling av boliginnspill	Av 30 innspill – vedtatt 23 til KU
65/22	30.11.22	Grovsiling av fritidsinnspill	Av 77 innspill – vedtatt 24 til KU
66/22	30.11.22	Grovsiling av andre innspill	Av 60 innspill – vedtatt 23 til KU
2/23	25.1.23	Grovsiling av innspill kommet inn etter innspillsfrist	Kun boliginnspill (B5, B9)
KS 10/23	23.2.23	Grovsiling av innspill kommet inn etter innspillsfrist	
6/23	22.2.23	Avsatte, uregulerte areal til fritidsformål i kommuneplanens arealdel	
11/23	22.3.23	Vurdering av konfliktfylte, ubebygde regulerte områder	
18/23	26.4.23	Finsiling av innspill	KU og ROS av 60 innspill. Vedtak: innarbeide 28 innspill (bolig: 12, næring: 5, fritid: 4, kombinert formål: 5, parkering: 2)
22/23	24.5.23	Grende- og sentrumsutvikling Hovet, Holet/Moen, Dagali, Skurdalen og Geilo – behandling av innspill fra grendemøter	Det kom ca. 30 innspill i åpne grendemøter våren 2022. Vedtak: innarbeide 1 boliginnspill og utvide område for LNF-SB i Hovet.
23/23	24.5.23	Konsekvensutredning av areal avsatt til næringsformål og råstoffutvinning i gjeldende kommuneplan	Sak sendt tilbake
24/23	24.5.23	Konsekvensutredning av områder for kommunal drift	Innarbeide to areal til nye renovasjonspunkt.
27/23	28.6.23	Konsekvensutredning av areal avsatt til næringsformål og råstoffutvinning i gjeldende kommuneplan	
33/23	23.8.23	Vurdering av ubebygde, fradelte	Sak 33/23 ble utsatt
36/23	27.9.23	fritidstomter og bebyggelsesplaner i bestemmelser i gjeldende arealdel	Vedtak i sak 36/23
6/24	21.2.24	Vurdering av arealformål i området Såballia	
7/24	21.2.24	Arealformål i områdene Ustaoset – Haugastøl – Verpestølen - Rennedalen	
14/24	20.3.24	1.gangsbehandling KPU	Vedtak om offentlig ettersyn
25/24	28.8.24	Vurdering av Statsforvalters innsigelse til nye byggeområder	
37/24	20.11.24	Behandling av nye arealinnspill fra offentlig ettersyn	Vedtak: KU av 7 areal
17/25	11.6.25	Ny 1.gangsbehandling av kommuneplanens arealdel	Vedtak utsatt

20/25	18.6.25	Ny 1.gangsbehandling av kommuneplanens arealdel	Vedtak om offentlig ettersyn
8/26	<u>8.4.26</u>	<u>Revisjon av kommuneplanens arealdel – politisk behandling etter 2. gangs høring</u>	<u>Vedtak om 3. gangs offentlig ettersyn</u>

Tabell 1 Planprosess. Politiske møter i kommuneplanutvalget.

Politiske saker i kommunestyret er markert med KS

3.1.2 Arbeidsmøter og orienteringer til kommuneplanutvalget

Som del av planarbeidet har det blitt gjennomført 10 arbeidsmøter mellom kommuneplanutvalget og administrasjonen fram til 1. gangs behandling av kommuneplanen 20. mars 2024. I arbeidsmøtene har ulike deler av planprosessen blitt diskutert, og underlagsdokumenter til saker har blitt lagt fram i forkant av politisk behandling. I tillegg har det blitt gitt 11 orienteringer om status for revisjonen. I etterkant av 1. gangs offentlig ettersyn, har det blitt gjennomført 4 arbeidsmøter og 5 orienteringer fram til ny 1.gangsbehandling av kommuneplanen 18. juni 2025. I etterkant av 2. gangs offentlig ettersyn har det blitt gjennomført 2 arbeidsmøter og 1 orientering. Det ble gjennomført et digitalt dialogmøte 6. mars 2026 mellom kommuneplanutvalget og Statsforvalteren knyttet til innsigelsene til planforslaget til 2. gangs offentlig ettersyn. Oversikt over orienteringer, arbeidsmøter og tema gis i tabellen under:

Saksnr.	Møtedato		Tema
9/22	23.2.22	Orientering	Prosess revisjon kommuneplan
13/22	9.3.22	Orientering	Prosess revisjon kommuneplan
20/22	27.4.22	Orientering	Medvirkning i tettsted og grender
33/22	25.5.22	Orientering	Analyse trafikk og grønn mobilitet, høringsinnspill planprogram
37/22	24.8.22	Orientering	Framdriftsplan, medvirkning, m.m.
42/22	21.9.22	Orientering	Innkome innspill, arealreserve, prosess grovsiling
47/22	5.10.22	Orientering	Grovsiling, konsekvensutredning
57/22	16.11.22	Orientering	Status revisjon av kommuneplan
61/22	18.11.22	Arbeidsmøte	Grovsiling
6/23	25.1.23	Arbeidsmøte	Avsatte uregulert areal til fritidsformål
7/23	22.2.23	Arbeidsmøte	Konfliktfylte ubebygde regulerte byggeområder i gjeldende plan
10/23	22.3.23	Orientering	Framdrift kommuneplanens arealdel
14/23	17.4.23	Arbeidsmøte	Finsiling
21/23	24.5.23	Arbeidsmøte	Grende- og sentrumsutvikling
29/23	28.6.23	Arbeidsmøte	Utkast til kart og bestemmelser
32/23	23.8.23	Arbeidsmøte	Orientering om utkast til plandokumenter, tilbakemeldinger fra Regionalt planforum. Arbeidsmøte om sak 33/23
39/23	25.10.23	Orientering	Kommuneplan og prosessen med revisjon av kommuneplanens arealdel til nytt utvalg
42/23	22.11.23	Orientering	[orientering ble utsatt til 6.12.23]
46/23	6.12.23	Orientering	Proessen med revisjon av kommuneplanens arealdel til nytt utvalg, inkl. prosessvedtak.
3/24	24.1.24	Arbeidsmøte	Utkast til kart og bestemmelser
8/24	21.2.24	Arbeidsmøte	Fortsettelse av gjennomgang av utkast til bestemmelser

11/24	13.3.24	Arbeidsmøte	Planforslaget til 1.gangs behandling
17/24	29.5.24	Orientering	Status kommuneplanens arealdel
20/24	19.6.24	Orientering	Innkommne innsigelser og høringsuttalelser
24/24	28.8.24	Orientering	Status kommuneplanens arealdel
32/24	30.10.24	Orientering/ Arbeidsmøte	Status kommuneplanens arealdel. Arbeidsmøte om innspill om nye areal fra offentlig ettersyn
35/24	20.11.24	Orientering	Status kommuneplanens arealdel
2/25	12.2.25	Orientering	Status kommuneplanens arealdel
7/25	3.4.25	Arbeidsmøte	Villreinrapport og foreslåtte tiltak
11/25	14.5.25	Arbeidsmøte	Ny 1.gangsbehandling av kommuneplanens arealdel
14/25	21.5.25	Arbeidsmøte	Ny 1.gangsbehandling av kommuneplanens arealdel
<u>32/25</u>	<u>5.11.25</u>	<u>Orientering</u>	<u>Orientering om innspill som er innkommet etter 2. gangs høring av kommuneplanens arealdel</u>
<u>2/26</u>	<u>11.2.26</u>	<u>Arbeidsmøte</u>	<u>Revidering av kommuneplanens arealdel – innsigelser fra offentlige myndigheter</u>
<u>6/26</u>	<u>11.3.26</u>	<u>Arbeidsmøte</u>	<u>Revidering av kommuneplanens arealdel – innsigelser fra offentlige myndigheter</u>

Tabell 2. Planprosess. Orienteringer og arbeidsmøter i kommuneplanutvalget

3.1.3 Organisering av planarbeidet

Avdeling for plan og utvikling har utarbeidet planforslaget, bortsett fra karttegning som har blitt gjort av Multiconsult. Alle relevante fagetater har vært involvert i konsekvensutredning av arealinnspill.

3.1.4 Medvirkning og samråd

I løpet av planprosessen er følgende gjennomført (per. 6.3.2024):

- Høring av planprogrammet i perioden januar – mars 2022
- Muligheter for arealinnspill til kommuneplanen med frist 31.8.2022
- Fellesmøte med tettsteds- og grendeutvalg, 23.2.2022
- Møte med Geilo tettstedsutvalg, 6.4.2022
- Åpne møter:
 - Hovet, 21.3.2022
 - Dagali, 24.3.2022
 - Skurdalen, 28.3.2022
 - Holet/Moen, 30.3.2022
 - Geilo, tema bolig: 18.5.2022, tema grønt- og turområder: 1.6.2022, folkemøte biblioteket: 2.6.2022
- Møte med sti- og løypelag i kommunen, 23.5.2022, 5.3.2026
- Møte med landbruksnæring, 9.6.2022, 13.7.2023
- Digitalt møte med hyttevevforeninger, 30.5.2022
- Åpne møter med næringslivet: 24.5.2022, 8.6.2022
- Orienteringer i politiske utvalg:
 - Utvalg for kultur og levekår, 17.2.2022, 7.9.2023
 - Utvalg for plan og utvikling, 17.2.2022, 9.6.2022, 7.9.2023
 - Rådet for eldre og personer med funksjonsnedsettelse, 1.3.2022, 5.9.2023
 - Ungdomsrådet, 9.2.2022, 7.2.2024
- Regionalt planforum
 - møte ved oppstart, 1.6.2021

- møte ved utkast til planforslag, 21.8.2023
- Åpne møter ved offentlig ettersyn etter 1.gangs behandling
 - Geilo, 23.4.2024
 - Ustaoset og Haugastøl, 23.4.2024
 - Skurdalen, 30.4.2024
 - Dagali, 2.5.2024
 - Hovet, 7.5.2024
 - Holet/Moen, 8.5.2024
- Åpent møte ved 2. gangs offentlig ettersyn: Geilo 16.9.2025

3.2 Plandokumenter

Arealdelen av kommuneplanen består av følgende hoveddokumenter:

- Arealplankart
- Bestemmelser og retningslinjer
- Planbeskrivelse
- Konsekvensutredning med risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) av de nye områdene

Temakart / aktsomhetskart som inngår som del av planen:

- Flom og skred
- Støy
- ~~(Stier og skiløyper)~~
 - ~~Temakart for stier og løyper var vedlagt planen ved 1.gangs høring, mai 2024. Ved ny 1. gangs behandling av kommuneplanens arealdel 18.6.2025, KPU-sak 20/25, vedtok kommuneplanutvalget å ta temakartene for stier og skiløyper ut av planforslaget.~~

Arealplankartet viser hovedtrekkene i arealbruken og de arealformålene og hensynssonene med tilhørende bestemmelser som fastlegges i planen. Alle areal er angitt med arealformål i kartet. Arealformålene angir med rettslig virkning hva arealet kan brukes og ikke brukes til.

Planens bestemmelser gir føringer for kommende planarbeid og for byggesaker der hvor mer detaljerte planer ikke er utarbeidet eller hvor disse er mangelfulle. Bestemmelsene angir både et ambisjonsnivå for utviklingsområder samtidig som de angir juridiske saksbehandlingsregler for plan- og byggesaker. Retningslinjer er retningsgivende for arealbruken.

Planbeskrivelsen vedtas som del av det juridiske planmaterialet og utdyper planens innhold og intensjoner, og skal brukes i forståelsen av planen og tolkning av bestemmelser.

Andre vedlegg til planen:

Dokumenter i saker som har vært til politisk behandling:

- Arealpolitikk for varme og kalde senger i Hol kommune
- Utredning om boligutvikling
- Utredning om fritidsbolig
- Grovsiling av boliginnspill, fritidsinnspill, andre innspill, innspill kommet inn etter innspillsfrist
- Utredning om næringsarealer og areal avsatt til råstoffutvinning
- Avklaring av kommuneplanutvalgets vedtak 5.10.22
- Utredning næringsareal

- Avsatte uregulert areal avsatt til fritidsformål i kommuneplanens arealdel til revisjon av kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Geilo
- Vurdering av konfliktfylte, ubebygde regulerte byggeområder
- Finsiling av arealinns spill (konsekvensutredning)
- Grende- og sentrumsutvikling Hovet, Holet/Moen, Skurdalen, Dagali og Geilo – behandling av inns spill fra grendemøter
- Areal avsatt til næringsformål og råstoffutvinning i gjeldende kommuneplanens arealdel (KU)
- Vurdering av ubebygde fradelte fritidstomter og bebyggelsesplaner i bestemmelser i gjeldende arealdel
- Vurdering av arealformål i området Såballia
- Arealformål i områdene Ustaoset-Haugastøl-Verpestølen-Rennedalen
- Saksprotokoller (saksframlegg og -protokoll/vedtak)

Dokumenter i saker som har vært til politisk behandling etter 1. gangs offentlig ettersyn:

- Vurdering av Statsforvalters innsigelser til nye byggeområder
- Notat – avklaring av videre behandling av nye arealinns spill fra offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel
- Grovsiling av nye arealinns spill som er kommet inn ved 1.gangs offentlig ettersyn
- Notat – vurderinger av inns spill fra offentlige myndigheter
- Notat – vurderinger av inns spill fra private parter, lag og organisasjoner
- Notat – vurderinger knyttet til villrein, stier og løyper og endring til LNF

Dokumenter i saker som har vært til politisk behandling etter 2. gangs offentlig ettersyn:

- [Vurdering av LSF-områdene](#)
- [Tilleggsnotat om stier- og løyper etter 2. gangs offentlig ettersyn](#)
- [Vurdering av inns spill fra offentlige myndigheter til 2. gangs offentlig ettersyn](#)
- [Vurdering av inns spill fra private parter, lag og organisasjoner til 2. gangs offentlig ettersyn](#)

Kunnskapsgrunnlag som ikke vært til politisk behandling:

- Strategi ladestasjoner
- Urbant jordskifte
- Stier og løyper
- Rapport Skred AS, 2022, Vurdering av hensynssone flom til kommuneplanen
- Insam og ViaNova, 2022, Analyse av trafikk og grønn mobilitet i Hol kommune
- Menon Economics, 2022, Analyse av næringslivet i Hol. Menon-publikasjon nr. 50/2022

Kunnskapsgrunnlag som er utarbeidet etter 1.gangs offentlig ettersyn:

- SWECO, 2024, Trafikkanalyse - Hol kommune, forslag til kommuneplan 2024-2036.
- Sogn naturforvaltning AS og Norconsult, 2025, Vurdering av samlet belastning for villrein av ny kommuneplan for Hol.
- SWECO, 2025, Tilleggsoppdrag til trafikkanalyse

4. Endringer i kommuneplanens arealdel

4.1. Samordning av kart og bestemmelser

Kommuneplanens arealdel (2014) og Kommunedelplan for Geilo (2010) er samordnet i ny kommuneplanens arealdel.

Forslag til reviderte bestemmelser er basert på tidligere bestemmelser fra gjeldende arealdel og kommunedelplan for Geilo. Det har likevel vært et behov for å tilføre flere nye bestemmelser og retningslinjer, i tillegg til presiseringer og justeringer av gjeldende bestemmelser.

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. Disse har ofte mer detaljerte og individuelle vurderinger enn kommuneplanen. Kommuneplanens oppgave er å angi hovedtrekkene i arealbruken, jf. pbl § 11-5. I kommuneplankartet gjengis derfor kun dominerende arealbruk. For eksempel vil vegsystemer og mindre arealer med annet formål enn de omkringliggende ikke vises i kommuneplankartet. Kommuneplanen viser hovedformål for slike områder, og har ikke til intensjon å overstyre mindre arealer med ikke-dominerende formål. Kommuneplanen skal overstyre bestemmelser i eldre planer når det er bevisst mål om endring for arealbruk eller supplere gjeldende reguleringsplaner om tema der reguleringsplanen er taus. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanens arealdel er vedtatt, vil gå foran ved motstrid.

Justering av arealformål iht. vedtatt reguleringsplan, iht. vedtak i KPU-sak 20/25

Kommuneplanen er justert iht. vedtatt arealbruk i reguleringsplaner. Det betyr at i kommuneplanen er byggeområder og LNF-områder tegnet iht. vedtatte reguleringsplaner, slik at det er samsvar mellom plannivåene. Det innebærer blant annet at områder avsatt til landbruk i reguleringsplaner, er avsatt til LNF i kommuneplanen. Det er også rettet opp tilfeller der areal som er avsatt til bebyggelse i reguleringsplan, har vært avsatt som LNF i kommuneplan. Disse er nå endret til bebyggelsesområder i kommuneplanen, i samsvar med vedtatte reguleringsplaner. Det har ikke blitt gjort nye vurderinger knyttet til disse arealene, det har kun blitt gjort en justering av kommuneplanen iht. vedtatte reguleringsplaner.

4.2 Oversikt over innspill til nye areal

Det ble åpnet for innspill til revisjonen januar 2022 med innspillsfrist 31.8.2022. Det kom inn ca. 170 innspill (fritidsbolig: 77 innspill, bolig: 30 innspill (+ 3 etter fristen), næringsareal, stier og løyper og andre innspill: 60 innspill). Noen av innspillene inneholder flere enn ett innspill, og antall faktiske innspill er derfor noe høyere. I tillegg kom det inn ca. 30 innspill i åpne grendemøter som ble gjennomført vinter-vår 2022. I alt er over 200 innspill behandlet.

	Innsendte innspill, 2022	Antall konsekvensutredet	Antall innspill til 1.g høring, 2024	Antall konsekvensutredet
Boligbebyggelse	33	23	9	1
Næringsbebyggelse eller fritids- og turistformål	16	7	2	1
Råstoffutvinning	2	2	0	0
Fritidsbebyggelse	77	21	13	3

Kombinert formål			4	3
Parkering	3	2		0
Annet	39	2	4	0
Teknisk infrastruktur		2		0
Innspill i grendemøter	30	1		0
Totalt	200	60	32	8

Tabell 3. Oversikt over innspillene, fordelt på arealformål.

Tabellen viser innsendte innspill til innspillsfristen i 2022, innsendte innspill til 1. gangs offentlig ettersyn og høring i 2024, samt innspillene som har blitt konsekvensutredet av disse.

Det ble blitt lagt inn 32 nye byggeområder i høringsforslaget til 1. gangs offentlig ettersyn i 2024. Av disse er det 11 som endrer arealformål helt eller delvis fra et utbyggingsformål til et annet.

Statsforvalteren fremmet innsigelse til 17 nye byggeområder ved 1. gangs offentlig ettersyn. Etter behandling i KPU 28.8.24 (KPU-sak 25/24) ble innsigelsen til 8 byggeområder tatt til følge (dvs. B4, B5, B6, LSB7 Hovet, FB1, FB2 tas ut. KBA23 reduseres med 0,8daa, NÆ3 reduseres med 1,6daa). Innsigelse til 1 byggeområde ble delvis tatt til følge (B8 Bruvoll), som reduseres med 7 daa. I KPU-sak 20/25 ble det vedtatt at utvidelsen av Hakkesetstølen, NÆ1, tas ut av planforslaget.

I høringen til 1. gangs offentlig ettersyn, kom det inn 32 nye arealinnspill. Disse ble vurdert gjennom grovsiling, og av disse vedtok KPU at 7 skulle konsekvensutredes. Vedtak i KPU-sak 20/25, 18.6.25: tre av de 7 legges inn i kommuneplanen som byggeområder. I tillegg ble det vedtatt at arealformålene for Dagali flyplass skulle endres. Konsekvensutredningen av endringen for Dagali flyplass ble gjort etter vedtaket 18.6.2025.

[KPU vedtok i sak 20/25 at det ikke åpnes for arealinnspill i 2. gangs høring. Innkomne arealinnspill i høringen har derfor ikke blitt tatt med videre i planprosessen. Oversikt over innkomne innspill vises i dokumentet «Vurdering av innspill fra private parter, lag og organisasjoner til 2. gangs offentlig ettersyn».](#)

[KPU vedtok i sak 8/26 at et areal på Geilohovda skal avsettes til kombinert formål offentlig og privat tjenesteyting og idrettsanlegg \(alpinområde\). Konsekvensutredningen av endringen for Geilohovda ble gjort etter vedtaket 8.4.26. Etter innspill fra grunneier, ble det vedtatt å endre areal på gbnr 56/6 avsatt til næringsvirksomhet til FTU, for å samsvare med detaljreguleringsplan.](#)

Detaljer for nye byggeområder i planforslaget til 23. gangs høring og offentlig ettersyn gis i tabellen under.

Kartreferanse	Navn i KU	Arealformål i dag	Nytt arealformål	Areal inn
B1	B2 Sveinsrud	LNF	Boligbebyggelse	7,5 daa
B2	B3 Lien/Blomsetlie	LNF-SE1	Boligbebyggelse	1,2 daa
B3	B8 Brusletto	LNF-SE1	Boligbebyggelse	6,2 daa
B7	B20 Skurdalen	LNF	Boligbebyggelse	3 daa

B8	B19 Bruvoll, Skurdalen	LNF, bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse	23 daa
B9	B28 Villandsmoen	LNF	Boligbebyggelse	8 daa
B11	GB-6 Fjelljom	LNF	Boligbebyggelse	10 daa
LSB3	B15 Rønhalle, Kvisla	LNF	LNF-SB	100 daa
KBA23	B25/F19 Geilo hestesenter	Alpin – og aktivitetsområde	Kombinert bebyggelse og anlegg (fritid/bolig/næring)	6 daa
KBA21	B13/F9 Luten/Budalslie	LNF	Bolig-/fritidsbebyggelse	11 daa
NÆ2	N5 Kikut øst	LNF	Næringsformål (hestesenter)	24,7 daa
NÆ3	N13 Djupedalen	LNF	Næringsbebyggelse	20,5 daa
KBA33 FTU/FB	N5 Kikut øst	Fritidsbebyggelse	Kombinert fritids- og turistformål (bobilparkering)/fritidsbebyggelse	38,5 daa
FTU2	N16 Birkelund camping	LNF	Fritids- og turistformål	3 daa
KBA18	F10 (1b) Havsdalen	Alpin- og aktivitetsområde	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	43 daa
KBA8	F10 (1e) Geiloheisen	Alpin- og aktivitetsområde og sentrumsområde	Kombinert bebyggelse og anlegg	22 daa
KBA4	F10 (1f) Hallsteingard	Alpin- og aktivitetsområde, LNF-SF6	Kombinert bebyggelse og anlegg	13 daa
IDR	F10 (1f) Hallsteingard	Alpin- og aktivitetsområde, LNF-SF6	Idrettsanlegg	12 daa
FB3	F66 (2) Holsåsen	Fritids- og turistformål	Fritidsbebyggelse	17 daa
FB4	F71 (3) Nedre Skoro, Sudndalen	Fritids- og turistformål	Fritidsbebyggelse	12 daa
Ikke nr. i kartet	N40 Vøllo-Hol pukkverk	LNF	Veg	n/a
P1	N22 Verpestølvegen, Ustaoset, 5/64	LNF, fritidsbebyggelse, parkering	Parkering	2,3 daa
P2	N49 (2) Finntoppflatin, Dagali	LNF	Parkering	1,25 daa
ABA	Renovasjonspunkt Tuftelia	LNF-SF	ABA	1 daa
ABA	Renovasjonspunkt Skurdalen, nord	Boligbebyggelse	ABA	2,5 daa

Innspill til nye byggeområder i 1. gangs høring – vedtatt lagt inn i planforslaget i KPU-sak 20/25				
KBA35	Øyo AS	Næringsbebyggelse	KBA B/NÆ	13 daa
KBA34	Bil og bo	Næringsbebyggelse og friområde	KBA FOR/NÆ/B	6 daa
NÆ1	Tuva turisthytte	LNF	NÆ	10,2,5 daa
KBA32	Dagali flyplass	Næringsbebyggelse, lufthavn, idrettsanlegg og LNF	KBA NÆ/SOLKRAFTANLEG G/IDR/LHA	1240 daa
FTU1	Haugastøl turistsenter	Næringsbebyggelse	Fritids- og turistformål	8 daa
Nytt byggeområde vedtatt lagt inn i planforslaget i KPU-sak 8/26				
<u>KBA30</u>	<u>Geilohovda</u>	<u>Alpinområde og aktivitetsområde</u>	<u>KBA Offentlig og privat tjenesteyting/ idrettsanlegg</u>	<u>15,5 daa</u>
<u>NÆ</u>	<u>Havsdalen (gbr.nr 56/6)</u>	<u>Næringsbebyggelse</u>	<u>Fritids- og turistformål</u>	<u>13,6 daa</u>

Tabell 4. Nye areal i plankartet etter innspill.

To nye renovasjonspunkt (ABA) uten egen kartreferanse. Areal som er gjennomstreknet er vedtatt at tas ut av planforslaget.

4.3 Endring av areal avsatt til utbyggingsformål

Denne revisjonen av kommuneplanen har for en stor del omhandlet gjennomgang av areal som er avsatt til utbyggingsformål (bolig, fritidsbolig, næring, m.m.) i gjeldende plan (kommuneplanen arealdel 2014 og kommunedelplan for Geilo 2010), og å endre/tilbakeføre til LNF i tilfeller der hvor areal er avsatt i strid med nye føringer, ny kunnskap, hvor det er vurdert som hensiktsmessig ift. behov, m.m.

I planforslaget har det blitt endret arealformål fra utbyggingsformål til LNF. Detaljene for disse endringene vises under det relevante arealformålet under. Arealregnskapet gir oversikt over areal som er tatt inn og ut i planforslaget.

4.4 Tematisk inndeling av planforslaget

Planprogrammet for revisjonen definerte fem hovedtemaer i arbeidet med ny kommuneplanens arealdel:

- Tettsteds- og grendeutvikling
- Boligutvikling
- Næringsutvikling
- Kommunale og offentlige behov
- Framtidig utbygging av fritidsboliger

I det følgende gis detaljer for hvordan disse temaene har vært håndtert i revisjonen. Det gis kort status for de ulike temaene og behov knyttet til disse. Etter disse fem temaene, omtales andre relevante tema.

4.4.1 Tettsteds- og grendeutvikling

Boligstrategien beskriver ønsket utvikling i fem prioriterte tettsted og grender i kommunen: Geilo, Skurdalen, Dagali, Holet/Moen og Hovet. Det har vært gjennomført åpne møter i grendene for å få innspill til arbeidet med kommuneplanens arealdel og videre utvikling av grendene. Det var spesielt bolig- og næringsutvikling, nærturområder og grøntområder som var tema for møtene.

Sentrumsområder i grendene

I arealene avsatt til sentrumsformål skal formål som naturlig hører hjemme i sentrumsområder prioriteres, herunder eksisterende eller nye arealer til bolig, forretning, kontor, offentlige- og allmenntilgjengelige formål (herunder skole, kirke, kommunehus m.fl.). Arealer som industri, plasskrevende forretning, masseuttak m.fl. som i større grad kan gi ulemper fra støy, støv, høy tungtrafikk, sikkerhetsrisiko, m.m., samt arealer til fritidsbolig, bør legges utenfor de sentrale sentrumsområdene.

Det vurderes som hensiktsmessig å videreføre sentrumsformålene i Geilo og i grendene, da behov for detaljeringsgrad i disse områdene er for stor å ta på overordnet nivå.

Utstrekning av sentrumsformålet er noe justert i Hovet, Holet og Geilo i nytt plankart. Arealer til fritidsbebyggelse og industri legges utenom sentrumsformålet. Sentrumsformålet i Dagali videreføres uendret. Det er ikke avsatt sentrumsformål i Skurdalen. De avsatte sentrumsformålene på Myrland og Ustaoset er erstattet av hovedformål i gjeldende reguleringsplaner i revidert arealdel.

For å bidra til utvikling av grendene, vil reguleringsplanene for sentrum i Holet, Hovet og Dagali revideres etter at kommuneplanens arealdel er vedtatt (KPU-sak 43/22). Disse reguleringsplanene vurderes som utdaterte som styringsverktøy for utbygging og utvikling. I tillegg er det flere tilfeller der den faktiske arealbruken ikke stemmer med planene.

På Geilo regulerer detaljreguleringsplan for Geilo sentrum rammene for fremtidig utvikling. Tre reguleringsplaner på Geilo (Fossgårdfeltet, Timrehaugane, Geilomoen) skal revideres som en oppfølging av revidert arealdel (KPU-sak 43/22). Muligheter for fortetting og/eller økt utnyttelse i boligområdene vil vurderes i revisjonene. Videre skal grøntområder, nærturområder, og lekeområder sikres.

I kommunedelplan for Geilo er det avsatt et større område til tettstedsformål. I henhold til nye tegneregler utgår tettstedsformålet fra arealplaner. De større bebygde områdene rundt sentrum avsettes i henhold til hovedformål i gjeldende reguleringsplaner.

Handelsgrense

Innenfor sentrumsformålet på Geilo (SF1) er det i retningslinjene lagt inn begrensning på etablering av kjøpesenter/detaljhandel mer enn 3000 m² utenfor grenselinje for handelssentrum slik denne er definert i reguleringsplan for Geilo sentrum. I henhold til retningslinjene bør det ikke tillates plasskrevende handel innenfor sentrumsformålet på Geilo.

Mobilitet

Utfordringsbildet når det gjelder mobilitet er sammensatt, og det er en presset, og tidvis uoversiktlig, trafikk situasjon i Geilo i høysesongtoppene med fulle parkeringsplasser og lange køer. Hol og Geilo er i utvikling og videre utbygging vil føre til flere besøkende. Kommunen arbeider med å bedre trafikkavviklingen, spesielt på Geilo, og å finne alternativer transportløsninger til privatbil. I vurderingene av arealinnspill på Geilo, er en tydelig anbefaling at det bør unngås å tilrettelegge for en økt trafikkbelastning inn i Geilo sentrum og gjennom kryss og veier som ikke tåler økt belastning, før det er foreligger en helhetlig plan for trafikk i sentrumsområdet og/eller kryss og veier er

utbedret for å tåle økt belastning. Det er ikke tilrådelig å tillate økt utbygging utover det som allerede er tillatt i godkjente reguleringsplaner i og rundt Geilo sentrum før de trafikale utfordringene er løst.

Det er et mål i samfunnsdelen om å ikke øke biltrafikken, selv om antall innbyggere og besøkende øker. Det betyr at det må tilrettelegges for alternativer og satses på grønn mobilitet, blant annet gjennom tilrettelagte gang- og sykkelveger. Det skal legges til rette for en enklere og mer effektiv persontransport til Geilo sentrum uten å øke biltrafikken og uten å øke kapasiteten på vei og parkering.

Hol kommune er en stor kommune i utstrekning, med avstander mellom grendene i kommunen, som utfordrer mulighetsrommet når det gjelder grønn mobilitet og alternativer til personbil. Samtidig er det en relativt høy andel som bor i nærheten av arbeidsplassen sin, noe som muliggjør å gå eller sykle ([TØI 2020](#)). En videreføring av samordning av boliger, arbeidsplasser og servicetilbud i sentra vil kunne bidra til at dette kan opprettholdes og økes.

Varme og kalde senger

Kommunens arealpolitikk for varme og kalde senger er lagt inn som retningslinjer som skal legges til grunn for behandling av nye detaljreguleringsplaner innenfor kjerneområde for turistbedrift og arealsone for fritid tilrettelagt for utleie, jf. KS-sak 5/14 med tilhørende vedlegg og KPU-sak 38/22.

Hovedgrep i ny arealdel:

- Videreføre sentrumsformålet på Geilo, i Dagali, Holet og Hovet med foreslåtte endringer/justeringer.
- Sentrumsformålet inkluderer boligbebyggelse, næringsbebyggelse, forretning, serveringssteder, offentlig og privat tjenesteyting og grøntområder/park/leikeareal, nærfriluftsliv. Det åpnes ikke for ny fritidsbebyggelse innenfor sentrumsformålet, med mindre annet er godkjent gjennom allerede vedtatte reguleringsplaner.
- Handelsgrense Geilo sentrum (SF1). Det er kun innenfor handelsgrensen det tillates etablert detaljhandel med maksimal størrelse større enn BRA =3000 m² (kjøpesenter).
- Bomiljø i boligområder skal vektlegges med minst mulig blanding av ulike formål.
- Arealer til industri og fritidsformål skal legges utenfor arealer til sentrumsformål og bolig.
- Innarbeide hensynsoner for viktige sentrumsnære friluftsområder i Hovet, Holet, Dagali, Skurdalen og på Geilo.
- Tettstedsformål på Geilo er erstattet med eksisterende bruk eller regulert arealformål

Oppfølging av planen (planarbeid):

- Revisjon av planer i tråd med vedtak i KPU-sak 43/22 (reguleringsplaner i sentrum av grendene og boligområder på Geilo). Muligheter for fortetting/økt utnyttelse i boligområdene vil vurderes i revisjonene.
- Det igangsettes arbeid med reguleringsplan for bedre trafikkavvikling i Geilo sentrum.

4.4.2 Boligutvikling

Som en del av planprosessen har det blitt utarbeidet en utredning av boligutvikling i kommunen (KPU-sak 43/22). Utredningen gir en oversikt over boligbygging i kommunen, ubebygde areal avsatt til boligformål, demografisk utvikling og framskrivning, samt en vurdering av behov for nye areal til

boligbebyggelse, egnethet av uregulert areal avsatt til boligbebyggelse og aktuelle fortettingsområder.

Om lag 84% av befolkningen i kommunen bor i enebolig, og omtrent 14% bor på landbrukseiendom (SSB). [Boligstrategien](#) (vedtatt 24.2.22) definerer Geilo, Skurdalen, Dagali, Holet/Moen og Hovet som prioriterte tettsteder for boligutvikling. Utredningen viser at det er i hovedsak på Geilo at boligutviklingen har funnet sted, med 41 av 55 igangsettelsestillatelser for ene- og tomannsboliger i perioden 2014 – 2021.

Vurdering av framtidig befolkningsutvikling og boligbehov

I kommuneplanens samfunnsdel er det et mål om at kommunen har minst 5000 innbyggere innen 2030. Befolkningsframskriving til SSB, hovedalternativet MMMM, legges til grunn for forventet befolkningsutvikling i kommunen. Framskrivningen til SSB angir 4732 innbyggere i kommunen i 2030, og det er forventet at det er aldersgruppen 67 år eller eldre som vil øke mest.

Økt andel eldre fordrer at samfunnet i større grad blir aldersvennlig for slik å oppfylle en målsetting om at flest mulige skal kunne bo hjemme så lenge som mulig. Det har betydning for boligbehovet i planperioden. Som det påpekes i boligstrategien, er lettstelte, universelt utformet, mindre enheter med kort gangveg til servicetilbud, møteplasser og nærturområder særlig viktig for at flere skal kunne møte alderdommen i sitt eget hjem og kunne bo og klare seg hjemme så lenge som mulig. En utvikling av leiligheter, rekkehus og småhusbebyggelse i gangavstand til sentrum vil kunne frigjøre eneboliger som kan overtas av den gruppen (potensielle) innbyggere som ønsker enebolig.

Det er utfordrende å sikre aldersvennlige eller boligsosiale boligprosjekter gjennom kommuneplanens arealdel. Utbyggingsavtaler, omtalt i kap.7, åpner for å stille krav om universell utforming, livsløpsstandard og andre hensyn ved regulering. Utover dette, er det med virkemidler som ligger utenfor plan- og bygningsloven at de gode intensjonene kan hjemles. Det gjøres allikevel et grep i denne revisjonen ved at eldre reguleringsplaner i sentrumsområder i bygdene og eldre boligområder på Geilo vil revideres etter vedtatt kommuneplan. I revisjonen vil det søkes å tilrettelegge for flermannsboliger m.m. i sentrumsnære områder.

Boligstrategien slår fast at kommunen skal ha tilfredsstillende kommunale utleieboliger innenfor gangavstand fra Geilo sentrum og/eller skole og barnehage til alle vanskeligstilte som trenger det. Det må vurderes om eventuelle nye kommunale boliger skal bygges av kommunen selv eller gjennom alternative løsninger/samarbeid med private. I grendene skal kommunen ha tilgang på tilfredsstillende kommunale utleieboliger innenfor gangavstand fra sentrum av Hovet, Holet/Moen, Skurdalen og Dagali. Antall boliger skal være tilpasset etterspørsel. Det vurderes at det er avsatt tilstrekkelig areal til bolig for å imøtekomme disse målene.

Mangel på boliger er en utfordring for tilflytting til kommunen, særlig på Geilo. Samtidig er det tilgjengelig regulert og uregulert areal til boligbebyggelse i alle de fem tettstedene i kommunen. I det følgende gis en oppsummering av situasjonen for tilgjengelige boligtomter og behov for nye arealer i de ulike delene av kommunen:

Hovet: ledige kommunale tomter i eldre kommunale boligfelt. Befolkningsvekst, spesielt yngre tilflyttere. På grunn av mangel på attraktive tomter, har det blitt bygd lite nye boliger i Hovet i gjeldende planperiode. Behov for sentrumsnære leiligheter, 10-20 enheter. I tillegg behov for 4-6 attraktive tomter for ene- eller tomannsbolig.

Holet/Moen: ledige kommunale tomter, regulerte tomter og uregulert areal avsatt til bolig. Utvidelsen av Grønlie boligfelt vil gi 17 nye tomter. Behov for sentrumsnære leiligheter og flermannsboliger, 10-12 enheter, på Hagafoss og i Holet.

Geilo: det er både regulert og uregulert areal til boligformål. Det regulerte arealet er omtrent 50 tomter og areal til omtrent 190 enheter/leiligheter pluss potensiale i Bakkenfeltet og Geilo sentrum. Det har blitt bygd lite boliger på Geilo i lang tid og det er et etterslep på boliger for å dekke etterspørsel. Det er behov for 40-60 nye enheter i planperioden. Det er behov for variasjon i boligtyper - leiligheter, flermannsboliger og eneboliger.

Eldre reguleringsplaner på Geilo har regulerte boligtomter som ikke er bebygd. Det foreslås en gjennomgang av disse etter at kommuneplanens arealdel er vedtatt for å vurdere muligheten for å øke utnyttingsgraden, endre type bolig fra enebolig til flermannsbolig, m.m. Dette kan bidra til å realisere boligbehovet gjennom fortetting. I første omgang vil følgende planer vurderes: Timrehaugane (planid: 062004050), Fossgårdfeltet (planid: 062004003), og Geilomoen (planid: 062004016, 062004016-II, 4115).

Skurdalen: Fjell-ljom byggefelt har god etterspørsel, og melder selv at 6 tomter er ledige (per september 2022). Det er befolkningsvekst og behov for flere boligtomter nærme oppvekstsenteret. Vurdert behov mellom 10-15 tomter til ene- eller flermannsboliger.

Dagali: regulert boligfelt med 10 tomter, vedtatt 2007. Regulert 4-6 leiligheter på butikken. Vurdert behov for 4-6 attraktive boligtomter.

Nye områder for boligbebyggelse

Det har blitt lagt inn nye byggeområder til boligformål på Geilo (~~65 daa, anslagsvis 70~~ anslagsvis 45 39 enheter) og, Skurdalen (anslagsvis 16 enheter), ~~og Hovet (anslagsvis 3 enheter)~~. Det har ikke blitt lagt inn nytt areal til boligformål i Dagali, Hovet eller Holet. Ett boliginnspill innenfor sentrumsområdet i Dagali ivaretas i reguleringsplanarbeid.

LNF-områder for spredt boligbebyggelse (LSB)

Det er avsatt areal til spredt boligbebyggelse i LNF-områder i fem tettsted/greder i gjeldende kommuneplanens arealdel (2014-2025). I planperioden (2014-2023) har det blitt bygd 1 bolig på areal avsatt til spredt boligbygging. Denne er bygd i Dagali.

LSB gir en mulighet for boligbygging og videreføres i ny arealdel. Det er viktig for kommunen å opprettholde muligheten for boligbygging i alle greder. LSB gir mulighet for boligbygging i områder utenfor sentrumsnære boligfelt for de som ønsker dette.

Det gjøres mindre endringer for LSB-områdene. ~~Det legges inn ett nytt areal for LNF-SB (LSB3 Røe), og ett Ett~~ areal endres fra boligformål til LSB (LSB8 Sudndalen) (KPU-sak 43/22, ~~18/23, 22/23~~). Antall tillatte boliger i LSB-feltene i parentes: Hovet-Sudndalen (10), Holet (10), Kvisla ~~eks. Røe~~ (8), ~~Røe~~ (5); Skurdalen (10), Dagali (10). Planforslaget åpner for ~~5 samme antall~~ nye boliger i LNF-SB ~~som utover det som videreføres fra~~ kommuneplanens arealdel 2014-2025.

Endring av areal avsatt til boligbebyggelse

Kommuneplanutvalget har vedtatt endringer av sju uregulerte areal avsatt til boligbebyggelse i gjeldende kommune(del)plan (KPU-sak 43/22).

Område	Endring av arealformål	Areal som endres til LNF eller LSB
Treervegen, Geilo	Fra boligformål til LNF	160 daa
Haugastøl	Fra boligformål til LNF	24 daa
Elven Boliggrend, Øvre Holsveg	Fra boligformål til LNF	27 daa
Seimsberget, Øvre Holsveg	Deler av arealet fra boligformål til LNF	42 daa

Veidal, Hagafoss	Deler av arealet fra boligformål til LNF	7 daa
Eivindplassvegen, Skurdalen	Deler av arealet fra boligformål til LNF	45 daa
Sudndalen 42/3	Fra boligformål til LSB	22 daa
Totalt	Areal tilbakeført til LNF	305 daa
	Areal endret til LSB	22 daa

Tabell 5. Endringer i uregulert areal avsatt til boligformål

Hovedgrep i bestemmelsene

Ved utarbeidelse av detaljregulering for nye boligområder/-tomter skal det legges vekt på gode bomiljø, trafiksikkerhet, gang- og sykkelveitbygging, tilgang til lekeområder og større omkringliggende grøntområder, avstand til skole, barnehage, butikk mv. De samme hensynene skal legges til grunn ved en eventuell fortetting i eksisterende boligområder. Forslag til kommuneplan har bestemmelser som skal sikre størrelse og kvalitet på uteoppholdsarealer og lekeplasser ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan for nye boligområder. Det er videre gitt bestemmelser om erstatningsareal ved omdisponering av areal som brukes av barn eller er avsatt til uteoppholdsareal, lekeplass m.m. (pkt. 3.2.1.3). Gjennom krav til støy skal kommuneplanen sikre bokvaliteter også når det bygges tettere på veg og bane.

Det videreføres mulighet for oppføring av ny bolig og utvidelse av eksisterende boliger på allerede fradelte tomter innenfor boligformål uten krav til reguleringsplan, dersom utbyggingen ikke kommer i konflikt med viktige hensyn, har tilfredsstillende løsning for VA, adkomst og parkering og ligger utenfor områder med potensiell fare for flom og skred (pkt. 1.3.1.1). Det er lagt inn bestemmelser som setter rammer for utnyttelse for allerede fradelte boligtomter i områder uten reguleringsplan (pkt. 3.2.2.1), da disse tomtene i gjeldende arealdel ikke har hatt noen bestemmelser knyttet til utnyttelse, høyder m.m. Det ligger uregulerte boligarealer i samtlige grender i kommunen, hovedsakelig med eksisterende boligbebyggelse.

For nye areal avsatt til boligbebyggelse i denne revisjonen er det gitt rammer for maksimalt antall enheter, og boligtyper for de ulike feltene i bestemmelsenes pkt. 3.2.2.2.

4.4.3 Næringsutvikling og råstoffutvinning

Hol kommune er en stor reiselivs- og hyttekommune, og for en stor del er reiselivet hjørnesteinen i næringslivet i kommunen. Overnatting, servering, opplevelser, formidling og transport står samlet for rundt 600 sysselsatte. Det kan legges til ytterligere 470 sysselsatte om man regner med handels-, eiendoms-, og bygg og anleggsbransjen som leverandører for tilreisende. Geilo skal videreutvikles som bærekraftig reisemål, nasjonalparklandsby og arrangementsentrum.

En analyse gjennomført av Menon Economics (2022) på oppdrag fra kommunen, viste at 37 prosent av kommunens verdiskaping kan knyttes direkte til turistenes forbruk, samt bygging og vedlikehold av fritidsboliger. Tilsvarende kan 48 prosent av sysselsettingen knyttes til dette. Videre viser analysen at det ligger et stort potensial i å tilrettelegge mer for besøkende til kommunen, spesielt fritidsboligbesøkende. Samtidig trenger næringslivet i kommunen flere bein å stå på for å ha et attraktivt og innovativt næringsliv med flere arbeidsplasser. De største næringene i kommunen er samtidig sårbare, noe både konjunktursvingninger og pandemien viste.

Behov for areal til næring og råstoffutvinning

Som en del av planprosessen har det blitt utarbeidet en utredning om næringsarealer (KPU-sak 54/22). Utredningen gir en oversikt over og en vurdering av ubebygde eller ubenyttet areal avsatt til næringsformål og råstoffutvinning. Utredningen viser at arealet som er avsatt til næringsformål langt

på vei dekker behovet knyttet til industri og plasskrevende forretning. Spesielt områdene Vøllo og I1 (Geilobrua/Kirkevolljordet) på Geilo har ledig kapasitet.

I Dagali er det avsatt betydelig areal til næringsformål eller fritids- og turistformål, hvorav mye ikke er tatt i bruk. Næringer i Dagali er hovedsakelig relatert til opplevelser og reiseliv, hvorav enkelte har ytret ønske om å utvide areal for å kunne tilby flere opplevelser og ha flere ben å stå på i vanskelige tider. I likhet med Dagali er det også i Holet/Moen, Hovet og Sudndalen avsatt arealer til næringsformål som helt eller delvis ikke er i bruk. Som del av utredningen av næringsareal og konsekvensutredning av avsatt areal er unyttede arealer vurdert. I tabell 6 under viser hvilke areal som er justert iht. vurdert behov.

Areal for massehåndtering vurderes som et behov i kommunen, og i planprogrammet til revisjonen ble det bedt om innspill til areal til massehåndtering. Ifølge oversikt av Direktoratet for mineralforvaltning har kommunen ikke behov for nytt areal til masseuttak. Det kom innspill om ett areal til massehåndtering kombinert med masseuttak. Dette har ikke blitt lagt inn i kart.

Endring av areal avsatt til næringsbebyggelse, fritids- og turistformål og råstoffutvinning

Med utredning næringsareal som underlag vedtok kommuneplanutvalget å endre LNF-områder for spredt erverv/spredt næringsbebyggelse i kommunedelplan for Geilo og kommuneplanens arealdel til LNF. Videre ble det vedtatt å tilbakeføre fire areal til LNF, samt å konsekvensutrede 11 areal grunnet utdatert beslutningsgrunnlag eller at de er i strid med dagens føringer for arealbruk (KPU-sak 54/22).

Kommuneplanutvalget vedtok endringer til uregulert areal avsatt til næringsbebyggelse etter konsekvensutredning (KPU-sak 27/23). Hovedhensikten er at det ikke skal ligge areal i plankartet som ikke er planlagt realisert i planperioden, eller som er i strid med dagens føringer. Endringene gjelder hele eller deler av avsatt areal. Detaljer knyttet til disse endringene gis under. Detaljene for avgrensning vises i plankartet.

Område	G./br.nr.	Endring av arealformål	Areal som endres til LNF
Vøllo industriområde	57/21	Fra industriformål til LNF	155 daa
Gvammen, Dagali hotell	98/9-10	Fra næringsformål til LNF	6 daa
Ørterdalen	73/4, 73/1	Fra næringsformål til LNF	10 daa
Kleivi	1/9, 2/5, 1/1, 3	Fra næringsformål til LNF	62 daa
Skurdalsvegen	106/2	Fra næringsformål til LNF	36 daa
Skurdalen næringspark*	95/5, 99/1, m.fl.	Fra næringsformål til LNF	23 daa
Åan turisthytte	101/1	Fra fritids- og turistformål til LNF	39 daa
Dagali vestlia*	100/2	Fra fritids- og turistformål til LNF	23 daa
Dagali vestlia*	99/1	Fra fritids- og turistformål til LNF	24 daa
Åsbergstjørne, Dagali	96/1	Fra fritids- og turistformål til LNF	182 daa
Rennedalen*	64/2	Fra fritids- og turistformål til LNF	2 daa
Nymoen	29/1, 27/1, 24/7, m.fl.	Fra råstoffutvinning til LNF	54,5 daa
Totalt		Areal tilbakeført til LNF	616,5 daa

Tabell 6. Endringer i areal avsatt til næringsbebyggelse, fritids- og turistformål og råstoffutvinning.

*justering iht. vedtatt reguleringsplan

Nye arealer for næringsbebyggelse og fritids- og turistformål

De nye arealene som er avsatt til næringsbebyggelse eller fritids- og turistformål er utvidelse av eksisterende næringer (KBA33 FTU/FB og NÆ2 Kikut øst, NÆ3 Djupedalen, ~~FTU2 Birkelund camping~~). Dette er et grep som er gjort for å bidra til videreutvikling av eksisterende næringsliv.

Endringer i planforslaget til 2. gangs offentlig ettersyn

Ved 1. gangs offentlig ettersyn, kom det innspill fra Haugastøl turistsenter om å endre arealformål fra næringsbebyggelse til fritids- og turistformål. Denne endringen er gjennomført til 2. gangs offentlig ettersyn. Det ble vurdert at konsekvensutredning av denne endringen ikke var nødvendig. Videre er FTU1 Kikut øst endret til KBA33 FTU/FB etter innspill til 1. gangs offentlig ettersyn, for å ivareta eksisterende fritidsbebyggelse innenfor arealet. NÆ1 Hakkesetstølen ble vedtatt tatt ut av planforslaget.

Nye arealinnspill som er vedtatt tatt inn i planforslaget i ny 1.gangsbehandling (KPU-sak 20/25, 18.6.2025) etter konsekvensutredning: Tuva turisthytte fikk endret arealformål fra LNF til næringsbebyggelse (NÆ1), Bil og bo til KBA FOR/NÆ/B (KBA34), Øyo til KBA B/NÆ (KBA35) og Dagali flyplass til KBA NÆ/SOLKRAFTANLEGG/IDR/LHA (KBA32) (endringen for Dagali flyplass ble konsekvensutredet etter vedtak om å endre arealformål for området i KPU-sak 20/25).

Endringer i planforslaget til 3. gangs offentlig ettersyn

I sak 8/26 vedtok kommuneplanutvalget å redusere arealet avsatt til næringsformål til Tuva turisthytte (NÆ1) med følgende vedtak: Innsigelsen til NÆ1 Tuva imøtekommes delvis ved at næringsarealformålet reduseres til 25% av arealet satt av til næring i sist høring. Næringsarealet skal legges til østre del av areal og omslutte eksisterende bygninger. Utvidelse av Birkelund camping (FTU2) ble vedtatt tatt ut av planforslaget. Detaljregulert areal på gbnr 56/6 avsatt til næringsvirksomhet ble vedtatt endret til FTU. Endringen er i tråd med detaljreguleringsplanen for området, og det er vurdert at denne endringen ikke krever konsekvensutredning. Det ble vedtatt å redusere NÆ3 Djupedalen for at avsatt areal skal samsvare med innspill og konsekvensutredning.

Framtidig veitrasé mellom Hol pukkverk og Vøllo

Hol pukkverk ligger ved Hol stasjon, hvor massene enten leveres direkte på jernbanevogner eller transporteres via Rv7. Det regulerte området for pukkverket har tilgjengelig plass for sortering av overskuddsmasser for gjenbruk og for etablering av et snødeponi. Forslag til fremtidig veitrasé mellom Hol pukkverk og Vøllo-området øst for Geilo innebærer en oppgradering av eksisterende vei, med en brukryssing over Usteåne til Vøllo. Forslaget vil kunne avlaste Rv.7 for tungtransport, og kan gi pukkverket vesentlig lavere CO2-utslipp for reiser tur/retur til Geilo. Veitraseen kan gi en alternativ beredskapsvei mellom Ål og Geilo. Eksakt trasé er ikke avklart, men det er flere hensyn som skal ivaretas, bl.a. flomhensyn, og det forventes en betydelig detaljprosjektering. Dagens trasé fra pukkverket til Melandsvegen er også kartlagt som sykkelveg 'G2', og oppgradering må ivareta felles bruk.

4.4.4 Kommunale og offentlige funksjoner

Arealbehov kultur og oppvekst og helse og omsorg

Det er gjort vurderinger av arealbehov innen kultur og oppvekst og helse og omsorg. For disse ansvarsområdene er det vurdert at allerede avsatte areal er tilstrekkelige. Både innenfor oppvekst og helse og omsorg er det under planlegging større endringer i bygningsstruktur. Blant annet skal det bygges ny barne- og ungdomsskole på Geilo og Geilo barnehage ble utvidet i 2025. Kommunen jobber med planlegging av framtidige helse- og omsorgsbygg og vurderer hvordan kommunen kan møte langsiktige behov i sektoren. ~~Et nytt beredskapssenter er også under planlegging og er kjøpet~~

~~tett på prosessen i helse- og omsorgssektoren.~~ Det er vurdert at disse endringene i både oppvekst og helse- og omsorg ikke fører til behov for endret arealformål i kommuneplanens arealdel. Areal KBA1 (Geiljordet/Trekanten) er avsatt til kombinert boligbebyggelse/offentlig og privat tjenesteyting. Innenfor dette arealet planlegges det ~~beredskapssenter og~~ eksisterende og framtidige helse- og omsorgsbygg, i tillegg til boliger.

Teknisk infrastruktur

Renovasjonspunkt

Det er behov for å avsette areal til teknisk infrastruktur for å sikre areal til oppgraderte renovasjonspunkt (molok). Syv renovasjonspunkt er allerede i bruk, og er avsatt i nytt plankart i tråd med eksisterende bruk. Ikke alle disse arealene var avsatt med rett formål i gjeldende plankart, og er lagt inn i kartet som framtidig areal.

Det har blitt gjort konsekvensutredning for to nye areal for renovasjonspunkt, og disse er lagt inn i kartet (KPU-sak 24/23). I etterkant av 1. gangs offentlig ettersyn, er arealet for renovasjonspunktet i Skurdalen (ABA) tatt ut fra plankartet, mens deler av arealet beholdes som mulig lokalisering av minirensanlegg i Skurdalen. Avklaring av framtidig renovasjonspunkt i Skurdalen skjer i egen prosess.

Vann og avløp

Kapasitetsberegninger for kommunal vann- og avløpsinfrastruktur har blitt gjennomført som del av planprosessen. Beregningene har tatt høyde for at rensanleggene skal kunne håndtere utbygging som allerede er godkjent i reguleringsplaner. På bakgrunn av dette vurderes det behov for oppgradering og kapasitetsøkning på rensanleggene i Geilo, Hol og Ustaoset. Kapasitet ved rensanleggene i Dagali og Skurdalen skal vurderes nærmere. Det er videre vurdert behov for ny lokasjon for Hol rensanlegg. En mulig plassering er i tilknytning til kommunens driftseiendom i Djupedalen. Arealet er i revisjonen avsatt til 'andre typer bebyggelse og anlegg' (ABA) i tråd med bruk (kommunens driftssentral).

Det har vært et viktig prinsipp i revisjonen at rensanlegg og resipienter kan håndtere dagens belastning og allerede vedtatte utbyggingsplaner før det vurderes å avsette mer utbyggingsarealer og øke belastningen. Spesielt for Geilo er det flere usikkerhetsmomenter knyttet til både Geilo rensanlegg og Usteåne som resipient. Det vurderes at vi ikke har full oversikt over konsekvenser for alt som er regulert i dag og som kan bygges, og videre at det er usikkerheter knyttet til framtidig regelverk. I planprosessen har administrasjonen derfor anbefalt at det ikke avsettes ytterligere utbyggingsareal innenfor Geilo rensedistrikt. Dette vises i konsekvensutredningen av innspill innenfor Geilo rensedistrikt, som har blitt vurdert som svært negativt (rødt) for temaene *teknisk infrastruktur og vannmiljø og vassdragsinteresser*.

Hensynssone for drikkevann er avsatt på Geilo, Hol (justert til 2. gangs høring iht. Vannforsyningsplan for Hol tettsted, datert 26.9.91), Hovet, Dagali, Skurdalen og Sudndalen.

ABA Eivindplassvegen er mulig lokalisering av minirensanlegg i Skurdalen, og ny plassering sammenliknet med KPU-sak 24/23. Arealet er konsekvensutredet (se KU og ROS). Det har blitt gjort en endring for eksisterende teknisk infrastruktur under bakken i Dagali, som nå er avsatt til annen type bebyggelse og anlegg (ABA). Dette er en endring iht. eksisterende bruk og det er ikke gjort konsekvensutredning av arealet.

Veg

Hol kommune har i dag utfordringer med trafikkavviklingene i perioder med mye besøkende, særlig i helger, ferier og høytider. Dette gjelder i hovedsak for Geilo sentrum der rundkjøringen fungerer

som en flaskehals som fører til kødannelser både for innbyggerne, gjester og gjennomgangstrafikken. Rundkjøringen har i seg selv god kapasitet, men begrensninger i flyten på avkjøringer til høyre og venstre i Kyrkjevegen (kommunal veg) skaper kødannelser ut i hovedvegnettet.

Trafikktellinger viser at biltrafikken øker på gjennomfartsårene i kommunen, både gjennomfartstrafikken og lokaltrafikken. Tellepunkt vest for "Slåtto", "Lappestein" ved Haugastøl viser for eksempel at trafikkmengden har fordoblet seg fra 2011 til 2021. Det er vedtatt i samfunnsdelen at kommunen skal jobbe for alternative transportløsninger og alternativer for trafikkavviklingen.

De siste årenes betydelige utbygging har forsterket trafikkutfordringene, spesielt sørover fra Geilo sentrum langs fylkesvegen. Det er periodevis høy trafikkbelastning i Geilo sentrum, som blant annet vist i rapporten fra insam og ViaNova (2022). Det er nødvendig med tiltak for å bedre kapasiteten for transportstrømmen på Rv.7 gjennom rundkjøringen mellom Fv.40 og Rv.7. Dette er blant annet påpekt av Statens vegvesen i sin høringsuttale til planprogrammet til revisjonen av kommuneplanens arealdel. Per i dag foreligger det ingen løsning på de eksisterende trafikkutfordringene, men det er planlagt arbeid med reguleringsplan for bedre trafikkavvikling i Geilo sentrum etter vedtatt kommuneplan.

Vurderingen av kapasiteten på vegnettet har gjort at administrasjonen i planprosessen derfor har anbefalt at det ikke avsettes ytterligere utbyggingsareal i områder med begrenset kapasitet på vegnettet. Detaljer knyttet til denne vurderingen gis i dokumentet *Konsekvensutredning og ROS* for ulike geografiske områder i kommunen. For områder med begrenset kapasitet på vegnettet, vises i konsekvensutredningen av innspill.

På bakgrunn av innsigelse til planforslaget fra Statens vegvesen til 1. gangs offentlig ettersyn grunnet manglende trafikkanalyse, ble det utarbeidet en trafikkanalyse, datert 27.11.24, for å løse innsigelsen. 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.

På bakgrunn av vedtak om å legge inn endret arealformål på Øyo og Bil og bo i KPU-sak 20/25, 18. juni 2025, ble det bestilt en tilleggsanalyse til trafikkanalysen for å belyse de trafikale konsekvensene av dette.

Gang- og sykkelvei

Hol kommune mener at det er viktig å satse på utbygging av gang- og sykkelvegnettet i områder med spredt bosetting, for å trygge skoleveg og ferdsel langs hovedveg. For å ivareta dette, er framtidige traseer for gang- og sykkelvei videreført for følgende områder: Djupedalen-Brattåker, Lien-Kvisla-veidal, Hagafoss-Kleivi, Skurdalsvegen ved Kikut øst til Hovde/kryss Nord-Skurdalen, Dagali og Skurdalen oppvekstsenter-Bruvoll, Skurdalen, Solvang/Bjørkheim, Dagali til fv40 og langs fv40 til Perstulvegen.

4.4.5 Fritidsbebyggelse

Hol kommune er en av de største hyttekommunene i Norge. Ved utgangen av 2023 var det 6391 hytter og stølsbuer i kommunen, og per desember 2022 var det 1107 fritidsleiligheter og 1234 næringsleiligheter (til utleie) i kommunen (*Matrikkeldata, Utredning avsatte uregulerte areal til fritidsformål*). Regulert og uregulert fritidsboligreserve ble beregnet til 4598 enheter per nov. 2021 (se for øvrig 6. *Arealregnskap*).

I arbeidet med kommuneplanens arealdel har videre framtidig utbygging av fritidsboliger blitt vurdert i lys av kommunens videre samfunnsutvikling, naturverdier, kapasitet på infrastruktur, m.m. Kommuneplanens samfunnsdel (langsiktige arealstrategier) har føringer for arealnøytralitet for fritidsbebyggelse grunnet stor arealreserve og et høyt antall eksisterende hytter. Det skal ikke legges inn nye arealer til fritidsformål uten av tilsvarende arealer tas ut ved revisjon av kommunens arealplaner.

Utredning om fritidsboliger ble lagt fram i politisk møte 21. september 2022 (KPU-sak 44/22) og tar for seg status for utvikling av fritidsboliger i kommunen. Utredningen belyser ringvirkninger og utfordringer knyttet til fritidsformål og konsekvensene for kommunen. Arealreserven som er beregnet (per nov. 2021) viser at nær 3000 enheter er byggeklare. Det betyr at selv ved en strategi med arealnøytralitet vil utbyggingen av fritidsboliger kunne følge samme utbyggingstempo i mange år framover og medføre kapasitetsutfordringer for kommunen i lang tid. Dette gjelder først og fremst infrastruktur knyttet til vann- og avløp og trafikk.

Utredningen konkluderer med at:

«det skjedd en bit-for-bit-utbygging over lang tid i kommunen, uten at infrastrukturen har fulgt samme utbyggingstakt. I videre utvikling av kommunen bør det være en forutsetning at det er tilstrekkelig kapasitet og infrastruktur før det blir lagt til rette for ny utbygging.»

I tillegg til utfordringer knyttet til infrastruktur og kommunal tjenesteyting, viser utredningen til at:

«for den lokale bygg- og anleggsbransjen vil det være arbeid i mange tiår framover, både med potensialet for nybygg som ligger i arealreserven og behovet for vedlikehold og ombygging av eksisterende fritidsboliger.»

Fortetting vises til, bl.a. i 'Rettleiar om planlegging av fritidsbustader', som en god arealstrategi for å unngå å bygge ned nye naturområder. Utredning av fritidsboliger i Hol kommune konkluderer derimot med at fortetting forsterker utfordringer knyttet til infrastruktur, kommunal tjenesteyting og ivaretagelse av naturhensyn, og at *«det er ikke anbefalt å fortette eksisterende byggeområder.»*

Når det gjelder natur, miljø og friluftsliv konkluderer utredningen med at eksisterende LNF-områder videreføres, at hensyn til viktige naturverdier gjøres, og at *«eksisterende ubebygde områder i konflikt med viktige naturverdier [bør] tas ut.»*

Med bakgrunn i *Utredning om fritidsboliger* (2022) vedtok Kommuneplanutvalget 21.09.2022 i sak 44/22:

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 gjeldene 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.

På bakgrunn av dette vedtaket har ubebygde regulert og uregulert areal avsatt til fritidsbebyggelse blitt vurdert. Følgende kriterier har blitt lagt til grunn for vurderingene av arealene:

- grovsilingskriteriene fra planprogrammet: villreinens leveområder, dyrka mark, myr og våtmark, over tregrense/ snaufjell, skred- eller flomutsatte områder, eksisterende verneområder, trua naturtyper, inngrepsfrie naturområder (INON), særlig viktige kulturminner og kulturmiljø.
- arealreservene og utbyggingstakt
- en samlet vurdering.

I utredningene som vurderte areal avsatt til fritidsformål ble det gjort en samlet vurdering av hvert enkelt areal, samt en samlet vurdering av fritidsboligområdene i kommunen med hensyn til arealreserver og utbyggingstakt. Vurderingene er også gjort for kommunen som helhet. Tema som er blitt tillagt vekt i tillegg til grovsilingskriteriene i samlet vurdering inkluderer: større inngrepsfrie områder og bit-for-bit utbygging for å sikre større sammenhengende grøntområder; en vurdering av om arealet kan realiseres, bl.a. bratthet, områder som krever større terrenginngrep for å etablere tilkomstvei, og kapasitet på kommunal infrastruktur (vann og avløp og vei).

I KPU-sak 6/23 om uregulert areal avsatt til fritidsbebyggelse ble 58 byggeområder som til sammen utgjør 3573 daa vurdert. I tillegg ble 122 ubebygde enkelttomter på Ustaoset, Haugastøl, og Verpestølen vurdert samlet. Det ble vedtatt at 2224 daa avsatt til fritidsbebyggelse tilbakeføres til LNF, og at rådmannen kommer med forslag til arealformål i området Ustaoset, Haugastøl, Verpestølen i revidert plankart.

I KPU-sak 7/24 ble det vurdert hvordan arealformål i området Ustaoset, Haugastøl, Verpestølen og Rennedalen skal tegnes i revidert plankart. Det ble vurdert at hele området ligger i snaufjell eller i det øverste skogbeltet mot snaufjell, og at det derfor er motstrid mellom bestemmelsene til kommuneplanen og plankartet dersom arealet blir liggende med bebyggelsesformål. I tillegg til kommunens egne bestemmelser om å ikke tillate ny bebyggelse i snaufjell, er både regionale og nasjonale føringer tydelige når det gjelder områder slik som dette (som gjelder snaufjell, øverste skogbeltet mot snaufjell, hensyn til villrein, sårbar natur, m.v.). Det ble derfor vedtatt at areal som er avsatt til fritidsbebyggelse i dette området avsettes som LNF i revidert plankart. Dette gjelder ikke areal med vedtatt detaljregulering eller bebyggelsesplaner. I ny 1. gangs behandling av kommuneplanen 18.6.2025, KPU-sak 20/25, ble det vedtatt at arealene i området Ustaoset, Haugastøl, Verpestølen og Rennedalen som ble endret fra arealformålet fritidsbebyggelse til LNF til 1.gangs offentlig ettersyn, skal endres til LNF-spredt fritidsbebyggelse til 2. gangs offentlig ettersyn.

For konfliktfylte ubebygde regulerte byggeområder er 8 regulerings-/bebyggelsesplaner blitt vurdert, og det ble vedtatt at 4 reguleringsplaner helt eller delvis avsettes til LNF i revidert plankart (KPU-sak 11/23). Detaljer for endringene vises under.

LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse (LSF)

LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse (LSF) ble tatt ut som arealformål i plankartet i 1. gangs behandling av planen. I vedtak om 2. gangs offentlig ettersyn (KPU-sak 20/25), ble arealene som er avsatt til LSF i gjeldende KPA (2014) og KDP (2010) lagt inn igjen. I tillegg ble det gjort en endring til LSF for byggeområdene som var endret fra fritidsformål til LNF ved 1. gangs offentlig ettersyn (2024) på Ustaoset - Haugastøl - Verpestølen - Rennedalen.

Innenfor LSF-områdene kan det gis tillatelse til at eksisterende bebyggelse kan utvides iht. angitte bestemmelser. Nye fritidsenheter eller bebyggelse på ubebygde fritidstomter tillates ikke.

Statsforvalter fremmet innsigelse ved 2. gangs offentlig ettersyn grunnet manglende konsekvensutredning av endringen til LSF. Vurdering av disse områdene ble gjort i et eget dokument (Vurdering av LSF-områdene).

Avsatte uregulerte areal til fritidsformål

Hele eller deler av følgende areal avsatt til fritidsbebyggelse er endret til LNF:

Område	Endring av arealformål	Areal som endres til LNF
Berglie, Dagali, 97/4, 98/1, 101/1, 100/1	Fra fritidsbebyggelse til LNF	315 daa
Smettesætre, Dagali, 100/2	Fra fritidsbebyggelse til LNF	450 daa
Perstølen, Dagali skisenter 97/4, 100/29	Fra fritidsbebyggelse til LNF	128 daa
Hallandslie, Dagali 99/1	Fra fritidsbebyggelse til LNF	31 daa
Gvøvelie, Dagali 98/3	Fra fritidsbebyggelse til LNF	48 daa
Gravarhovda, Dagali 95/1	Fra fritidsbebyggelse til LNF	60 daa
Gravarhovda, Dagali 95/8, 96/1, 97/4, 99/2, 102/1, 98/1	Fra fritidsbebyggelse til LNF	122 daa
Baklistølen, Dagali 99/1	Fra fritidsbebyggelse til LNF	15 daa
Ossjøroa, Seterdalen 102/1	Fra fritidsbebyggelse til LNF	44 daa
Finntoppflatin, Dagali 103/39, m.fl.	Fra fritidsbebyggelse til LNF	8 daa
Raneistølen, Oddestølen, Skurdalen 92/1, m.fl.	Fra fritidsbebyggelse til LNF	255 daa
Havsdalen, Geilo 56/1, 63/1	Fra fritidsbebyggelse til LNF	71 daa
Liasetvegen, Kvisla 54/1	Fra fritidsbebyggelse til LNF	2 daa
Varaldsetvatnet, Holsåsen 16/17	Fra fritidsbebyggelse til LNF	61 daa
Øystlivegen 21-27, Holsåsen 11/11, 17/35, 17/33, 11/70, 8/5	Fra fritidsbebyggelse til LNF	17 daa
Steinstølen, Holsåsen 11/8	Fra fritidsbebyggelse til LNF	43 daa
Myljo Langesend, Holsåsen 4/9, 4/19, 4/18	Fra fritidsbebyggelse til LNF	11,5 daa
Søre Langesend, Holsåsen 4/12	Fra fritidsbebyggelse til LNF	4,3 daa
Kvannehovda, Langesendvegen, Holsåsen 4/1-2,5	Fra fritidsbebyggelse til LNF	39,5 daa
Hiegrove, Sisseldalen 33/9	Fra fritidsbebyggelse til LNF	12 daa
Hiegrove, Sisseldalen 33/9, 32/15	Fra fritidsbebyggelse til LNF	5 daa
Vest for Grønedalen, Sisseldalen 25/9, 28/6, 25/9, 38/6, 38/18	Fra fritidsbebyggelse til LNF	15 daa
Urdi, Sisseldalen 25/16, 38/6	Fra fritidsbebyggelse til LNF	10 daa
Urdi, Sisseldalen 25/16, 25/22-24	Fra fritidsbebyggelse til LNF	12 daa
Urdi, Sisseldalen 28/33, 28/34	Fra fritidsbebyggelse til LNF	4 daa
Randevengen, Nybui, Sisseldalen, 40/5,6, 26/2, 23/2	Fra fritidsbebyggelse til LNF	100 daa
Haugelistølen, nord for Myrland, 30/12, 32/13	Fra fritidsbebyggelse til LNF	182 daa
Einsetlie, Raggsteindalsvegen, 43/10	Fra fritidsbebyggelse til LNF	95 daa
Nyestølen, Urundlia, 40/10, 40/59-60, 68, 70	Fra fritidsbebyggelse til LNF	21 daa

Myren, Myrland, 43/13	Fra fritidsbebyggelse til LNF	43 daa
Totalt	Areal tilbakeført til LNF	2224,3 daa

Tabell 7. Uregulert areal avsatt til fritidsbebyggelse som tilbakeføres til LNF

Regulert areal avsatt til fritidsbebyggelse

Plannavn og planID	Område	Endring av arealformål
Nygaard del 2 (planID 062009004 og 062009004-B)	Rallarvegen, Haugastøl	Tilbakeføre hele arealet til LNF
Varaldset sameige (planID 062009019)	Varaldsetvatnet, Holsåsen	Tilbakeføre hele arealet til LNF
Oddestølen-Raneistølen (planID 062006002)	Skurdalsåsen	Tilbakeføre deler av arealet til LNF
Reguleringsplan for gnr. 42, bnr. 1, 2, 3 m.fl. Sudndalen (planID 062001030)	Sudndalen	Tilbakeføre deler av arealet til LNF
Såballia (planID 062004018)	Geilo	Tilbakeføre deler av arealet til LNF

Tabell 8. Endringer i regulert areal avsatt til fritidsbebyggelse

Reguleringsplan for gnr 42, bnr 1, 2, 3 m.fl. Sudndalen:

Arealet for felt F9 og F10 videreføres som fritidsbebyggelse. Arealet for felt F11, F12, F13, F14, F15, F16, F/H2 tilbakeføres til LNF jf. vedtak i KPU-sak 11/23 om å ikke tillate bebyggelse som reduserer INON. Felt F14 reduserer ikke INON direkte, men regulert tilkomstvei vil ikke kunne opparbeides uten å påvirke INON. Videre er deler av F14 innenfor hensynsone H570 kulturmiljø, og deler av arealet ligger innenfor faresone for skred i bratt terreng med krav til sikringstiltak (1:1000).

Reguleringsplan Såballia:

Ti felt med utbyggingspotensiale i reguleringsplanen avsettes til fritidsbebyggelse. Feltene H9.3 (66/7) og H9.6 (Veslestølen, 66/7) har ikke fradelte tomter. Disse to feltene kan bebygges med henholdsvis 4 og 2 tomter. For øvrige felt er det kun fradelte tomter som kan bebygges. Felt H5.4 videreføres som LNF.

Etter at revidert kommuneplan er vedtatt, starter rådmannen arbeidet med å oppheve hele eller deler av reguleringsplanene som vedtatt i KPU, sak 11/23, sak 6/24 og sak 7/24.

Nygaard del 1 (planID 062009003) og Nyset del 3 (planID 062009002, 062009005)

Det ble i 1. gangs behandling (2024) og i KPU-sak 7/24 vedtatt at bebyggelsesområdene for regulerings- og bebyggelsesplanene for Nygaard del 1 og Nyset del 3 tilbakeføres til LNF, og at prosessen med å oppheve planene starter etter vedtak av kommuneplanens arealdel. I ny 1. gangs behandling (KPU-sak 20/25) ble det vedtatt at bebyggelsesområdene for reguleringsplanene skal bestå og at planene ikke skal oppheves.

Bebyggelsesplaner og enkelttomter fra bestemmelsene til kommuneplan (2014)

I kommuneplanens arealdel fra 2014 var det angitt tre bebyggelsesplaner (med til sammen 7 ubebygde tomter) og 11 tomter som kan godkjennes, men disse var ikke avsatt til fritidsformål i plankartet. Dette gjelder:

- Bebyggelsesplan for Nedrestølen, Strandavatnet (planid: 062009035);
- Bebyggelsesplan for Halvorstølen, Strandavatnet (planid: 062009017);

- Bebyggelsesplan for gnr 42/1 (Faugeli), Raggsteindalen/Strandavatnet (planid: 062009016)).
- Enkelttomter, g./br.nr: 42/464, 43/333, 32/181, 9/71, 32/169, 48/35, 72/115, 86/19, 95/38, 96/65, 103/25

For å løse motstrid mellom bestemmelser og plankartet, ble det i KPU-sak 36/23 gitt en vurdering av disse tre bebyggelsesplanene og 11 enkelttomtene. Etter vedtak ble de tre bebyggelsesplanene og 11 enkelttomtene avsatt til fritidsbebyggelse i plankartet.

Nye områder for fritidsbebyggelse

Det er vedtatt nye areal til fritidsbebyggelse på Luten, Geilo (kombinert fritid-/boligbebyggelse, KBA21) og KBA23 Geilo hestesenter er avsatt til kombinert formål bolig/fritid/næring. I tillegg er det endret arealformål til fritidsbebyggelse fra andre utbyggingsformål på Holsåsen (FB3), Nedre Skoro (FB4), og innenfor reguleringsplan Geilohovda (KBA4, KBA8, KBA18).

For de kombinerte arealene som allerede er regulert i reguleringsplan for Geilohovda S1, planID 3044_062004083, gjelder rammer for utnyttelse slik dette er angitt i reguleringsplanen. Kommuneplanen åpner for supplering av formål innenfor noen av feltene, etter innspill og prosessvedtak i kommuneplanutvalget. Dette gjelder KBA4 (Halsteinsgård), KBA8 (Geiloheisen) og KBA18 (Havsdalen), hvor tillatte kombinerte formål gjennom kommuneplanens arealdel nå inkluderer fritidsbebyggelse.

Geilohovda

Konsekvensutredning og ROS gis en samlet vurdering for innspill til revisjonen som ligger innenfor reguleringsplan for Geilohovda. Hovedpunktene fra denne vurderingen er i) Det er ikke tilrådelig å tillate økt utbygging utover det som allerede er tillatt i godkjente reguleringsplaner i og rundt Geilo sentrum eller på Nye Havsdalsvegen før de trafikale utfordringene er løst. Og ii) Eksisterende VA-nett og/eller RA eller VV, har ikke kapasitet til økt belastning fra et større antall nye enheter.

I vurderingen presiseres det at den tekniske infrastrukturen i området ikke har kapasitet til å tåle en større belastning enn det som ligger i gjeldende reguleringsplaner, ei heller en mindre bit for bit utbygging i strid med disse. Konsekvensene av allerede godkjente utbyggingsområder, og hvilke konsekvenser disse får for kapasiteter på veg, vann og avløp er likevel usikkert og bør behandles ved en samlet revisjon av reguleringsplanen. Det kan være nødvendig med krav om felles planlegging for hele Geilohovda med tilhørende KU.

Dersom det fremmes reguleringsplaner innenfor planområdet med økt utnyttelse utover gjeldende reguleringsplan på Geilohovda, som fører til økt trafikk i Geilo sentrum (Hegnavegen, Geilovegen)/Nye Havsdalsvegen, eller økt belastning på øvrig teknisk infrastruktur, kan kommunen kreve at hele planområdet reguleres samlet med tilhørende rekkefølgebestemmelser.

Plangrep bestemmelser:

Føring om at det ikke tillates fritidsbebyggelse på snaufjell videreføres. Det er lagt inn et nytt punkt om at det høyereliggende skogbelte mot snaufjell skal sikres ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan. Det tillates ikke nye fritidsboliger i terreng brattere enn 1:4.

Muligheten for å oppføre én fritidsbolig, og utvidelse av eksisterende, på allerede fradelte uregulerte tomter avsatt til fritidsbebyggelse uten plankrav videreføres i forslag til revidert arealdel. For at unntaket fra plankrav skal gjelde, er det oppsatt en rekke kriterier i pkt. 1.3.1.1. For eksisterende fritidstomter i uregulerte områder avsatt til fritidsbebyggelse videreføres mange av de samme bestemmelsene som tidligere, som maksimal utnyttelse, høyder, antall bygg o.l., med mindre presiseringer (pkt. 3.2.3.1). Det er lagt inn begrensning mot bygging i terreng brattere enn 1:4, og med krav til spesiell tilpasning i terreng med bratthet mellom 1:4-1:6. Det er lagt inn et nytt punkt

om at det ikke tillates flaggstang, frittliggende solcelleanlegg eller vindmølle i områder uten reguleringsplan. Det er lagt inn en presisering om at utenomhusparkering ikke kan omdefineres til bygningsmasse. Forbud mot deling av eksisterende tomter jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5 er videreført, da dette anses som et viktig prinsipp i kommunen.

Det har vært et behov å presisere bestemmelsen knyttet til inngjerding av fritidstomter (pkt. 3.2.3.1, k). Tidligere har bestemmelsen åpnet for å gjerde inn et areal inntil 100 m², *inkludert bygninger*. I forslaget til bestemmelser åpner bestemmelsen for å gjerde inn et areal 100 m², *i tilknytning til bygninger*. Forutsetningen for dette er at gjerde er sauesikkert, og at det benyttes grind som svinger utover. Slik bestemmelsen nå er formulert, vil det være mulig å gjerde inn eksempelvis inngangsparti, men det åpnes ikke for at hele tomte kan gjerdes inn. Retningslinjene angir ytterligere føringer knyttet til hva som regnes som sauesikkert.

Områdene Ustaoset, Haugastøl, Verpestølen og Rennedalen vurderes å være sårbare og verdifulle høyfjellsområder. Områdene grenser til større sammenhengende naturområder og urørt natur (INON), og med nasjonalparkene Hallingskarvet og Hardangervidda på hver side. Grensen til villreinens leveområde følger langs kanten av eksisterende bebyggelse på begge sider av Ustevatn og Sløddfjorden, og infrastruktur, bebyggelse og ferdsel påvirker og definerer villreinens leveområder og urørt natur. Områdene har et stort antall eksisterende fritidsboliger. I disse områdene tillates det ikke ny bebyggelse utover det som allerede er godkjent gjennom vedtatte reguleringsplaner, jf. vedtak i KPU-sak 6/23, 7/24, 20/25.

Det er i forslaget til nye bestemmelser foreslått at plan- og bygningslovens §§ 27-1 og 27-2 om tilknytning til vann- og avløpsanlegg også gjelder for fritidsbebyggelse (pkt. 3.1.6.1).

For alle arealformål foreslås det ny bestemmelse som gjelder lysforurensning. Generelt skal lysforurensning for bygg og anlegg begrenses, og belysning skal være funksjonell (pkt. 3.2.1.2). I fjell- og utmarksområder er naturlig lys og mørke en spesielt viktig miljømessig, opplevelsesmessig og estetisk kvalitet som skal bevares. For fritidsbebyggelse foreslås det klare føringer for å begrense lysforurensning og bevare naturlig mørke.

For ny fritidsbolig er det krav om to (36 m²) helårsparkeringsplasser, med mindre annet er fastsatt gjennom vedtatt reguleringsplan. Det innebærer at nye fritidsboliger skal ha to tilgjengelige parkeringsplasser både sommer og vinter. Flere eldre hyttefelt har ikke helårsveg, og har behov for vinterparkeringsplass utenfor egen tomt. Ved utvidelse av eksisterende hytter, er det krav til én helårsparkeringsplass ved utvidelse av samlet bygningsmasse på eiendommen opp til 90m² BYA. For utvidelse som omfatter samlet bygningsmasse mer enn 90m² BYA er det krav om to helårsparkeringsplasser. Det er videre gitt unntak fra bestemmelsen for tilbygg på inntil 15 m² til bruk som bod, inngangsparti, do/bad og lignende, hvor det ikke legges opp til økt overnattingskapasitet.

LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse (LSF)

Som en del av revisjonen av kommuneplanens arealdel ble arealformålet: *LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse* gjeninnført før 2. gangs høring. Formålet gjelder områder med eksisterende fritidsbebyggelse i spredt struktur, og åpner for begrenset videreutvikling av disse eiendommene.

Ved 2. gangs høring var bestemmelsen knyttet til bebyggelse at innenfor formålet kan eksisterende fritidsboliger utvides med inntil 25 m², men samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 150 m², inkludert parkering. Før 3. gangs høring har dette blitt endret til: Utvidelse begrenset opp til en maksstørrelse på 150m² BYA samlet for eiendommen (inklusive parkering). Dvs. maks bebygd areal 114m².

Det tillates maksimalt to bygninger per tomt – én hytte og ett uthus/utedo – med klare begrensninger på størrelse, høyde og takvinkel. Estetiske krav til fargevalg og tilpasning til landskapet skal sikre at ny eller utvidet bebyggelse harmonerer med omgivelsene. LSF-områdene har ikke plankrav.

Bestemmelsene legger også føringer for plassering og terrengtilpasning, og setter restriksjoner for tiltak nær turløyper, kulturminner, stølsvoller og våtmarksområder. Det tillates ikke nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark, og tiltak skal ikke lokaliseres på markerte høydedrag. Gjerder kan etableres i begrenset omfang, under visse krav til utforming og funksjon. Utvidelser som er beskrevet i bestemmelsen er unntatt fra plankrav, og det åpnes for gjenoppbygging etter brann innenfor de samme rammene. Jordlova §§ 9 og 12 gjelder innenfor formålet, og øvrige relevante bestemmelser i kommuneplanen skal følges.

4.4.6 Naturmangfold, naturvernområder og blågrønne strukturer

Hol kommune er en utpreget fjellkommune der 81% av arealet ligger over 1000 moh. Til sammen 26,5% av arealet er vernet som enten nasjonalpark, landskapsvernområde eller naturreservat. Store deler av kommunen er villreinområder, med deler av både Hardangervidda og Nordfjella villreinområder innenfor kommunegrensene.

I vurderingen av areal, både for tilbakeføring til LNF og for nye utbyggingsområder, har grovsilingskriteriene blitt lagt til grunn. For en stor del omhandler disse å ivareta naturhensyn, eksempelvis villreinens leveområder, myr og våtmark, snaufjell, eksisterende verneområder, trua naturtyper og inngrepsfrie naturområder (INON). Kvalitetsnormen for villrein har klassifisert tilstanden for begge disse områdene som «dårlig». Det har betydning for hvordan hensynet til villrein har vært søkt ivaretatt i planprosessen. Villreinens leveområde slik det er markert i Naturbase, har blitt lagt til grunn for vurderingene av areal.

Det eksisterende kunnskapsgrunnlaget om naturmangfold i kommunen er begrenset. Kommunen har store areal og det er ikke gjennomført systematiske kartlegginger av hele kommunen for flere av temaene innenfor naturmangfold. Kartleggingene som har vært gjennomført har blitt lagt til grunn for vurdering av avsatt utbyggingsareal og nye arealinnspill. Flere av kartleggingene har avdekket trua naturtyper og dette har vært tungtveiende for vurdering av arealbruk.

Den første klassifiseringen av nasjonale villreinområder etter kvalitetsnormen kom i 2022 og viser «dårlig tilstand» (rødt) for begge villreinområdene i Hol kommune. Forvaltningsmålet for villrein er å bedre tilstanden. Ifølge KMD sin veileder til naturmangfoldloven, skal bl.a. hensyn til naturmangfold tillegges stor vekt i avveining mot andre samfunnsinteresser: «Hvis påvirkningen på naturmangfold gjør det vanskelig å nå eller opprettholde forvaltningsmålene for arter eller naturtyper (§§ 4 og 5), skal hensynet til artene eller naturtypene som trues tillegges stor vekt i avveiningen mot andre samfunnshensyn.» (kilde: [KMD veileder til Naturmangfoldloven](#), s.74). Iht. naturmangfoldloven skal det gjøres en vurdering av samla belastning for villrein av kommuneplanen, og dette omtales i kap. 8. *Konsekvenser for miljø og samfunn.*

Myr og våtmarksområder og 100-metersbeltet mot vassdrag har stor verdi for naturmangfoldet. Kantsoner langs vassdrag, myr og våtmarksområder har vært søkt ivaretatt ved vurdering av nye areal i plankartet.

Miljøtilstanden i flere av resipientene til renseanleggene i kommunen når ikke kravet om god tilstand. Miljømålet er god økologisk og kjemisk tilstand i resipientene innen 2027. Tiltak iverksettes i

renseanleggene som har behov for oppgradering. Ved vurdering av innspill i områder hvor miljøtilstanden i resipienten ikke når kravet om god økologisk og kjemisk tilstand, har innspillet blitt vurdert negativt i konsekvensutredningen.

Inngrepsfrie naturområder (INON) er større sammenhengende naturområder og disse er spesielt viktig å ivareta med hensyn til naturmangfold. Både INON, definert som områder som ligger mer enn 1 km fra tyngre tekniske inngrep, og større sammenhengende grøntområder har vært forsøkt ivaretatt i planarbeidet. For eksempel har avsatt utbyggingsareal som ligger «for seg selv i større sammenhengende grøntområde» blitt tilbakeført til LNF i planforslaget. Et viktig prinsipp har vært at det ikke skal avsettes areal i plankartet som reduserer INON.

Kommunen har gitt mulighet for et høyt antall nye hytter i hele kommunen i tidligere arealplaner. Langsiktige arealstrategier i kommuneplanens samfunnsdel slår fast at det ikke er ønskelig å øke dette ytterligere, av hensyn til at natur vil være viktig som arena for gode opplevelser for så vel fastboende som gjester. Kommunen har derfor vedtatt en arealnøytralitet som gjelder fritidsbebyggelse.

Planforslaget har en redusert arealreserve knyttet til fritidsbebyggelse.

Plangrep

Kunnskapsgrunnlaget fra kommunedelplan for naturmangfold er lagt til grunn for revidering av kommuneplanen.

I plankartet har areal avsatt til utbyggingsformål blitt tilbakeført til LNF av hensyn til blant annet naturressurser og naturmangfold. Videre har bestemmelsene blitt revidert for å ivareta naturhensyn.

Villrein

Gjeldende arealdel viser hensynssone for nasjonalt villreinområde og randområde for villrein slik dette er definert i Regional plan for Nordfjella og Hardangervidda. Det er flere områder i kommunen hvor grensene for randområde i regional plan ikke samsvarer med villreinens leveområde slik dette er kartlagt av Miljødirektoratet i Naturbase (f.eks. Oddnakk), og hvor villreinens leveområder går ut over hensynssonene slik disse er vist i de regionale planene og i dagens kommuneplanens arealdel, hvor det skal gjøres særskilte vurderinger knyttet til villreinhensyn. Kommunens erfaring er at det må gjøres vurderinger knyttet til villreinhensyn også utenfor randområdene når disse grensene ikke samsvarer, derfor ble hensynssonen utvidet i planforslaget som ble vedtatt i 1. gangs behandling og som var ute til 1.gangs offentlig ettersyn slik at denne omfattet villreinens leveområder der grensen for leveområde går ut over grensen for randområde (H560_2). Denne hensynssonen ble omtalt som Bevaring naturmiljø: Randområder og villreinens leveområde, og angir randområder til nasjonalt villreinområde og leveområde for villrein slik dette er kartlagt av Miljødirektoratet. Retningslinjene angir at vedtatte retningslinjer for randområder i Regional plan for Nordfjella med Raudafjell skal legges til grunn ved vurdering av nye reguleringsplaner, byggetiltak, nye stier, løyper og utmarksnæring innenfor hensynssonen.

I ny 1. gangs behandling (KPU-sak 20/25) ble hensynssonen endret, slik at H560_2 til 2. gangs offentlig ettersyn ikke følger grensene til villreinens leveområde. Grensene for H560_2 følger i hovedsak randområder i regionale planer, med unntak av areal avsatt til alpinanlegg i kommunen.

Naturmangfold og verneområder

Arealendringer er den største negative påvirkningen på naturmangfoldet. Her kan utbygging utgjøre en viktig faktor. For å hindre at viktig natur blir nedbygget, er kunnskapen om naturmangfoldet i kommunen viktig. Det er lagt inn et nytt dokumentasjonskrav til nye reguleringsplaner (pkt. 1.8) om

at det skal foretas kartlegging av naturmangfold, inkludert naturtypekartlegging, innenfor ubebygde naturområder hvor dette ikke er utført. Det er et krav at kartleggingen utføres av fagkyndige.

Viktige naturtyper eller naturområder, våtmarksområder og grøntkorridorer skal bevares og sikres gjennom detaljregulering og hensyntas ved søknad om tiltak (pkt. 3.1.4.4).

Områder som er fredet etter lov om naturmangfold er som tidligere vist med hensynssoner i plankart og listet opp i bestemmelsene, pkt. 4.3.1.

Vannmiljø

Ny utbygging skal ikke medføre økt avrenning til vassdrag, eller medføre økt utslipp til vassdrag i form av forurensede stoffer.

Det tillates ikke inngrep i vann og vassdrag som reduserer vannets verdi for naturmangfold, vannets miljøtilstand eller utøvelsen av friluftsliv (pkt. 1.6). I nye reguleringsplaner som berører vannforekomster er det foreslått krav om kartlegging av vannforekomstene som kan bli påvirket. På bakgrunn av kartleggingen skal det i reguleringsplanen beskrives hvordan gjennomføringen av planen skal skje uten at miljøtilstanden i vannforekomsten forringes (pkt. 1.8). Ved nye detaljreguleringsplaner skal det foreligge en VA-plan. For planforslag utenfor kommunens rensedistrikter skal VA-planen dokumentere at utslippet ikke vil påvirke vannforekomster slik at miljømålene etter vannforskriften ikke nås (pkt. 1.8).

4.4.7 Klima og energi

I Hol kommune er transport den største kilden til direkte klimagassutslipp. Andre kilder er annen mobil forburning, jordbruk og oppvarming. Handlingsplan for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning 2022-2026 har mål og strategier innen mobilitet, bygg og anlegg, mat og ressursbruk som skal bidra til å redusere direkte og indirekte klimagassutslipp.

I arbeidet med kommuneplanens arealdel er det spesielt arealdisponering som har betydning for klimagassutslipp (opptak og utslipp av klimagasser gjennom arealendring og utbyggingsmønster). Kommuneplanens arealdel er et viktig verktøy for en samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging som er klima- og miljøvennlig. Målene og arealstrategiene fra kommuneplanens samfunnsdel legges til grunn for dette arbeidet. Prinsipper om at boliger og næringsareal skal legges til sentrumsområdene i tettsteder og grender bidrar til mindre behov for privatbiltransport, mindre støy og forurensing. Videre har bestemmelsen om at detaljhandel kun skal plasseres innenfor Geilo handelssentrum en stor betydning. Geilo sentrum er kompakt, og det gir muligheter for mobilitetsløsninger uten bruk av privatbil.

Det er satt nasjonale mål for nullutslippskjøretøy for å redusere klimagassutslipp fra transport. Dette vil kreve ladeinfrastruktur og evt. infrastruktur for alternativt drivstoff til fossilt. Som del av kunnskapsgrunnlaget har ladeinfrastrukturen i kommunen blitt vurdert. Kommunen har etablert ladeinfrastruktur som dekker egne behov ved kommunale formålsbygg.

Det går tre hovedfartsårer gjennom kommunen – RV 7, FV 40 og FV 50. Deler av disse veiene har fjelloverganger hvor det beredskapsmessig vil være viktig med tilgang til lademuligheter. Det vurderes at FV 50 har behov for ladepunkt. Offentlig tilgjengelig ladeinfrastruktur bygges ut og driftes av private aktører, men kommunen vil være behjelpelig med å tilrettelegge for private aktører som ønsker å etablere ladestasjoner, spesielt i områder som har lav dekning. Det er vurdert tilstrekkelig å etablere ladeinfrastruktur på eksisterende parkeringsplasser o.l. og det har ikke blitt avsatt areal i kommuneplanen til formålet.

Plangrep

I plankartet har areal avsatt til utbyggingsformål blitt tilbakeført til LNF. Kommunen sikrer arealer som er viktig for karbonbinding. Det nye planforslaget reduserer ubebygde arealer som kan bygges ned.

Alle reguleringsplaner skal vurdere mulighet for å redusere klimagassutslipp. Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal det vises grep og tiltak for å redusere klimagassutslipp (pkt. 1.8).

Klimagassutslipp som følge av arealendringer skal regnes ut i samsvar med nasjonale retningslinjer. Nye reguleringsplaner skal også inneholde en vurdering av hvordan forventede klimaendringer på lang sikt vil påvirke planområdet og hvordan løsningene som planen legger opp til er tilpasset denne utviklingen. Miljøvennlige, alternative energikilder skal vurderes i reguleringsplaner og ved søknad om tiltak. Aktuelle grep kan være å bevare vegetasjon, benytte alternative, bærekraftige energikilder, vurdere gjenbruk av ressurser, bruk av lokale ressurser som masse og trevirke, mulighet til fossilfri anleggsvirksomhet eller legge frem klimagassregnskap eller klimabudsjett for arealbruken.

Ny bebyggelse skal bygges på en klima- og miljøvennlig måte (pkt. 3.1.4.1). Dette feltet er under rask utvikling og regelverket endres rask. Det er utviklet en norsk standard for klimagassberegninger av bygninger (NS 3720) som kan legges til grunn for vurdering av klimavennlig byggematerialer.

Stadig flere ønsker solcelleanlegg på bolig, fritidsenheter og landbruks- og næringsbygg. I et klimaperspektiv kan det være hensiktsmessig med mer lokal fornybar energi, og i et forbrukerperspektiv kan solceller produsere kraft direkte til bruk i eget hus. For noen er det aktuelt å bruke tak til solcelleanlegg, men mange reguleringsplaner har krav til taktekkning, ofte i tradisjonelle materialer som tre, skifer eller torv, som ikke omtaler solcelleanlegg. Dette fører i utgangspunktet til at man må søke dispensasjon for å anlegge solcelleanlegg på eksempelvis tak. Forslag til bestemmelser åpner derfor for å tillate solcelle på tak for bebyggelse og anlegg, også der det foreligger reguleringsplan med krav til taktekkingsmaterialer, under forutsetning av at disse er matte og godt tilpasset eksisterende bygninger og bygningsmiljø. Åpningen for solceller på tak gjelder ikke hvor solcelleanlegget kommer i konflikt med kulturminneinteresser (pkt. 3.2.1.1)

Teknologien er i stadig utvikling, og det markedsføres i dag solcellepanel som i liten grad reflekterer sollys. Det settes derfor krav om matte solcellepanel, for å hindre refleksjon og uønsket fjernvirkning.

Myr- og våtmarksområder er karbonrike, og er viktige i et klimagassperspektiv. For å benytte myr til byggeområder må massene skiftes ut, som frigjør karbon som er lagret i myra. Arealene kan også fungere som naturlige fordrøyningsbasseng og kan ha et rikt biologisk mangfold. Det har tidligere vært avsatt større byggeområder på myr i kommunen. Der hvor disse byggeområdene ikke er realisert er disse redusert for å ivareta hensynet til myr- og våtmarksområder (eks. bebyggelse og anlegg i Sør-Skurdalen, næringsareal ved Bruvoll, Sør-Skurdalen, råstoffutvinning Nymoene, Hovet). Våtmarksområder skal videre bevares og sikres gjennom detaljreguleringsplan og hensyntas ved søknad om tiltak (pkt. 3.1.4.4).

4.4.8 Kulturminner og -miljø

Hol kommune har en viktig historie å ta vare på. Ifølge kommunedelplan for kultur (2015-27) er hele 3222 kulturminner registrert i kulturminnedatabasen Askeladden. Dette er unikt i norsk sammenheng, når vi vet at bare en liten del av kommunens areal er systematisk undersøkt.

Kulturminnene er blant annet spor etter bosteder, gravhauger, redskaper, fangstgroper, jernvinner og kullgroper.

Det er to kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (KULA) i kommunen; Seterdalen i Dagali og Rallarvegen og Bergensbanen med Haugastøl stasjon. Videre er det flere kulturmiljø i kommunen som er inkludert i oversikten over verneverdige kulturmiljø i Regional plan for kulturminnevern i Buskerud 2017-2027.

Nasjonal registrering av verdifulle kulturlandskap er en sentral kilde til de viktigste kulturlandskapsområdene vi har registrert i fylket. I Hol er det definert tre slike områder med høy botanisk og kulturhistorisk verdi: Reinton med tun og innmark (svært høy botanisk verdi), Arnegard og Aslegard i Skurdalen med tun og innmark (høy botanisk verdi) og Holestølen med tre gårder (svært høy botanisk verdi). To tomter avsatt til fritidsbebyggelse ved Aslegard er vurdert i KPU-sak 6/23, og videreført. Disse to tomtene er utenfor området som er markert som verdifulle kulturlandskap.

Kommunens kulturminneplan (under utarbeidelse) skal inneholde oversikt over viktige kulturminner og kulturmiljøer og styre forvaltningen av disse. Det er to fagrapporter som vil utgjøre kunnskapsgrunnlaget til kulturminneplanen (Fagrapporten for arkeologiske kulturminner og kulturmiljø (2020) og Fagrapport for nyere tids kulturminner og kulturmiljø (2025)).

For vurdering av avsatt utbyggingsareal og nye arealinnspill har en vurdering av arealets påvirkning på særlig viktige kulturminner og kulturmiljø vært et av kriteriene.

Plangrep

Det er lagt båndleggingssoner for kulturminner (H730) der lovgivingen tillater det. Utover dette er det lagt hensynssoner for kulturmiljø (H570) i nytt plankart. Dette gjelder KULA-områdene, områdene utvalgt i regional plan, områder utvalgt i fagrapporten for arkeologiske kulturminner, og ni områder utvalgt i fagrapporten for nyere tids kulturmiljø (Håkonset, Larsgard - Søre Berg, Hol 1, Hol sentrum, Hol prestegård, Nestegard - Øvremyro, Hagafoss, kraftverket i Sagen, hyttebyen Ustaoset), samt gravplassen Leggsta'n i Dagali. Disse ni områdene samsvarer med høringsinnspill fra Buskerud fylkeskommune til 1.gangs offentlig ettersyn.

Videre er det generelle bestemmelser og retningslinjer om at kulturminnelovens bestemmelser skal gjelde også i områder uten plankrav, og at reguleringsplaner skal inneholde en vurdering av planforslagets virkninger på kulturminner og kulturmiljø. Hensynssonene for bevaring kulturmiljø (H570) har tilhørende retningslinjer (pkt. 4.2.4).

4.4.9 Landbruk

Å verne dyrkbar og dyrket jord (jordvern) er et nasjonalt mål. Landbruket er en viktig næring i Hol kommune. Det er et mål å opprettholde og videreutvikle landbruksnæringene. For arealdelen betyr det blant annet å sikre areal til landbruksformål og være restriktive med omdisponering av landbruksareal, samt redusere nedbygging av viktige utmarksbeiter.

Plangrep

Landbruks-, natur- og friluftformål (LNF-områder) omfatter områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk og reindrift og for bruk av området til friluftsliv.

LNF-områdene kan inndeles i to underformål. Dersom underinndeling ikke foretas, vil områdene anses som angitt i bokstav a.

Bokstav a. omfatter areal for landbruk, natur og friluftsliv og reindrift der det bare er tillatt å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, dvs. jordbruk, skogbruk eller reindrift, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. veileder T-1443, i tillegg til aktuelle tilretteleggingstiltak for friluftslivet.

Bokstav b. Omfatter LNF-område hvor det, i tillegg til nødvendig landbruksbebyggelse, også kan tillates spredt bolig, fritids- eller næringsbebyggelse etter § 11-11 nr. 2. Det siktes her til bebyggelse som ikke anses som en del av landbruk eller reindrift. Det er et krav at bebyggelsens omfang, lokalisering og formål er nærmere angitt i planen og sikret i bestemmelsene.

Bokstav b skal brukes for reelt spredt utbygging i LNF-sonene. Muligheten for spredt utbygging i LNF-områder for bolig er opprettholdt i planforslaget. ~~Ett nytt område for spredt boligbygging er tatt inn i plankartet i Kvisla (LSB3) og ett~~ Ett område i Sudndalen er endret fra boligbebyggelse til LSB (LSB8). Sone for ~~spredt fritidsbebyggelse og~~ spredt erverv/næring er regulert ut og omgjort til LNF-område (bokstav a).

LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse ble tatt inn igjen i planen til 2. gangs offentlig ettersyn for å gi rammer til eksisterende fritidsbebyggelse. Dette gjelder områdene avsatt til LSF i gjeldende kommuneplan (2014) og kommunedelplan (2010), samt områder avsatt til fritidsbebyggelse uten detaljreguleringsplan på Ustaoset, Haugastøl, Verpestølen og Rennedalen. Disse områdene var avsatt til LNF i 1. gangs offentlig ettersyn.

To stølsområder har blitt lagt inn med hensynssone landbruk i nytt plankart; H510_1 Havsdalen og H510_Prestholt. I KDP Geilo 2010 var området i Havsdalen avsatt som viktig kulturlandskap. Det er fortsatt vurdert som et viktig kulturlandskap. Hensynssonen for landbruk skal bidra til å hensynta landbruksinteresser i de to områdene for å muliggjøre stølsdrift også i framtida. Hensynssonene har tilhørende retningslinjer (pkt. 4.2.1). Ved vurdering av planer eller tiltak i hensynssone for landbruk skal det legges avgjørende vekt på å ivareta dyrka jord, beitebruk og kulturlandskap/kulturmiljø. Landbruk skal ha et særskilt vern innenfor sonen.

Det er tatt inn bestemmelser i kommuneplan som sikrer at det skal utarbeides jordvernplan i reguleringsplansaker som berører dyrka mark. I reguleringsplaner som berører utmarksarealer, skal det også foreligge en vurdering av i hvilken grad planforslaget vil medføre ulemper for forvaltning av utmarksressursene, jf. gjeldende beitebruksplan. I formålsbestemmelsene til fritidsbebyggelse er det lagt inn krav om at ny fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur ikke skal tillates oppført i utmark som er viktig for beitenæringa (Pkt. 3.2.3). I gjeldende beitebruksplan, vedtatt 8.12.2022, er det en viktig forutsetning at nye fritidsboliger ikke skal forringe utmarksressurser knyttet til beitenæringa. Sommeren 2024 kartla Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) en del viktige utmarksbeiter på bestilling fra Hol kommune. Det er utmarksarealer som ligger i og inntil områder med utbyggingspress som kartlegges nå, resultatet presenteres i kart våren 2025. Det kan være aktuelt å kartlegge mer etter det.

4.4.10 Stier og løyper

Hol kommune har et omfattende sti- og løypenett over store arealer i hele kommunen. Overordnede planer, som kommuneplanens arealdel, er en mulighet til å se hele dette sti- og løypenettet under

ett og vurdere avveininger mot andre arealhensyn, som natur- og miljøverdier. Det er også mulighet for å prioritere satsningsområder og utvidelser for årene fremover. Selv om det er et økende ønske om tilrettelegging fra flere aktører, er det også økt fokus på uberørte områder. Det er per i dag lagt lite vekt på at områder uten tilrettelegging er en viktig del av naturproduktet for en reiselivs- og nasjonalparkkommune. I kommunen er det store fjellområder uten særlig grad av tilrettelegging, mens dalbunner og dalsider er i langt større grad tilrettelagt. Det er et press på å utvikle disse større fjellområdene, men det bør være en målsetning at større områder i kommunen forblir uten tilrettelegging.

Kommunale føringer for stier og løyper inkluderer å bevare nærfriluftsområder slik at innbyggerne har kort vei til naturen. Stier og løyper sikres mot nedbygging i arealplaner. Kommuneplanens samfunnsdel sier at turstier, skiløyper og tilrettelagte rekreasjonsområder skal innarbeides i arealplan og reguleringsplaner slik at de sikres mot inngrep og nedbygging. Spesielt viktig blir det å beholde uavbrutt tilgang fra sentrumsområder til naturområder. Hovedskiløyper reguleres med 15 m bredde og kryssende vei skal være planskilt.

Bruken av stier og løyper er økende. Det er stadig økende krav til både kvantitet og kvalitet på sti- og løypenettet. Det er en utfordring å kombinere dette ønsket med målsetningen om å bevare natur- og miljøkvaliteter. I handlingsplanen for stier og løyper er det derfor en målsetting for Hol kommune å bedre kvaliteten på det eksisterende sti- og løypenettet, fremfor å anlegge nye stier og løyper. Dette gjør også at det stilles høyere krav til tilrettelegging, og at en må ha ta tydeligere stilling til hvor en skal ha ulik grad av tilrettelegging. Bedre løyper og bedre tilrettelagte stier og turveger fører til mer bruk og økt ferdsel. Flere mennesker i stier og løyper over lengre perioder fører til mer uro og forstyrrelser av natur, samtidig som det er det viktigste virkemiddelet for å kanalisere ferdselen bort fra områder der den kan skape problemer. Gamle stier og ferdselsårer ble ikke anlagt med tanke på den bruken som er i enkelte områder i dag. Det gjør at man må tenke annerledes på tilrettelegging og terrengplassering av stier og løyper enn man gjorde noen år tilbake. Store utfartsområder får problemer med slitasje sommerstid, spesielt igjennom våte områder. Stier anlagt i bratt terreng eroderes bort, og stiene brer seg ut over et stort område. Tilrettelegging og markedsføring av turer og aktiviteter som legger opp til et høyere antall brukere forplikter til tiltak som gjør bruken bærekraftig. Om slitasjen skal unngås og en ønsker at bruken skal fortsette, må det tilrettelegges for at områdene kan tåle den økte bruken. Samtidig som det er behov for en vurdering av sti- og løypenettet av natur- og miljøhensyn, oppleves det en forventning til at kvaliteten på dette tilbudet skal øke. Kommunen får stadig henvendelser om økt grad av tilrettelegging og ulike prosjekter i sti- og løypenettet. Økt antall brukere kan føre til at kvaliteten på opplevelsen forringes, både for fastboende og reiselivsnæring, spesielt i høysesong. En utfordring blir å identifisere områder eller traseer rundt om i kommunen, som med konkrete tilretteleggingstiltak kan være med å heve tilbudet uten at det går på bekostning av andre verdier. Dette vil være viktig for Hol både som bo- og reiselivskommune fremover.

Sti- og skiløypenett lå inne i planforslaget ved 1. offentlig ettersyn. For å løse innkomne innsigelser til stier og skiløyper og konsekvenser for villrein fra Statsforvalteren og Buskerud fylkeskommune, ble det i ny 1. gangsbehandling av planforslaget, KPU-sak 20/25, den 18.6.2025, vedtatt at «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.»

[Kommuneplanutvalget vedtok i sak 8/26 å legge inn bestemmelser for revidering av handlingsplan for stier- og løyper med begrensninger knyttet til enkelttraseer.](#)

Plangrep

I bebyggelsesområder skal hovedløypenettet, i nye reguleringsplaner, sikres med 15 meters bredde. Lysløyper er avsatt i kartet som idrettsanlegg. Et utvalg arealer er avsatt som hensynssoner for friluftsliv. Bygg skal ikke oppføres nærmere turstier og løyper enn 15 meter i områder uten reguleringsplan. Traseer til skiløyper og stier i vedtatte reguleringsplaner er ikke tegnet i plankartet til arealdelen, men skal gjelde slik som regulert.

Avtalebaserte finansieringsordninger

Kommunen har en etablert avtalebasert finansieringsordning for stier og løyper, [avtaler om fellesgodefinansiering](#). Igjennom ordningen inngås det [frivillige](#) avtaler med utbyggere som regulerer areal til bebyggelsesformål om fellesgodefinansiering av stier og løyper i kommunen. [Beskrivelsen av ordningen \(såkalte utbyggeravtaler\) fra kommunedelplan for Geilo \(2010\) legges til grunn: Utbyggeravtaler-Avtaler om fellesgodefinansiering](#) er en frivillig avtalebasert ordning der utbygger går med på å bidra med en prosentsats (p.t. 1 %) av oppnådd pris ved salg av boenhet (tomt, hytte, leilighet og lignende). Igjennom ordningen forplikter også utbygger seg til å tinglyse en heftelse på tomt, hytte, leilighet og lignende som skal sikre årlige bidrag til drift av det lokale sti- og løypelaget fra kjøper/hjemmelshaver.

[Utbyggeravtaler må ikke forveksles med utbyggingsavtaler etter pbl. kap.17 \(se også planbeskrivelsen kap. 7\). Utbyggeravtaler-Avtaler om fellesgodefinansiering](#) er privatrettslige avtaler om bidrag til utvikling av sti- og løypenettet, ikke ment for å finansiere eventuelle tiltak i, eller som det utløses behov for, av de enkelte planene. De lokale sti- og løypelagene prioriterer og benytter midlene fra avtaler om fellesgodefinansiering til fysiske tiltak innenfor sitt geografiske virkeområde.

Slik ordningen i sin tid ble fastsatt ble det avgrenset til områder avsatt til fritidsbebyggelse. Situasjonen i dag er at det i flere områder avsatt til næringsbebyggelse og fritids- og turistformål seksjoneres og selges et betydelig antall leiligheter som i hovedsak faller utenfor denne ordningen. Det er i praksis lite som skiller leiligheter til fritidsbebyggelse fra leiligheter til fritids- og turistformål eller næringsleiligheter som blir seksjonert og solgt. Eiere/brukere av enheter, uavhengig av arealformål, belaster og har like stor nytte av fellesgodene stier og løyper. Derfor [bør det i forbindelse med revisjon av Handlingsplan for Stier og løyper vurderes om utvides](#)-ordningen [skal utvides](#) til også å omfatte fritids- og turistformål og næringsleiligheter.

4.4.11 Naturfare og samfunnssikkerhet

Helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse for Hol kommune ble revidert i 2024, og konkluderer med at erfaringer, både fra hverdagens hendelser og fra større hendelser i nyere tid, som bl.a. pandemi og ekstremværet Hans, viser at Hol kommune har en god og velfungerende beredskapsevne. Samtidig peker planen på utfordringer som kommunen ønsker å bli bedre på, inkludert kommunikasjon og informasjon under hendelser.

Klimatilpasning til konsekvenser av klimaendringene vil med all sannsynlighet være et økende tema for kommunen i tiden som kommer, også for arealplanlegging. Sesongendringer, endring i nedbørsmønster og andre værforhold vil kunne gi utfordringer knyttet til blant annet flom, skred, og overvannshåndtering.

Der hvor det er kartlagt skredfare, er dette lagt inn som et eget kartlag og som temakart med hensynssone H310. I tillegg legges aktsomhetssonene for naturfare som er utarbeidet av NVE til grunn. Hensynssone H320 angir aktsomhetsområder for flom. Kommunen har selv utført en egen analyse av aktsomhetsområder for flom, og resultatet avviker fra NVE sine aktsomhetssoner. Det ble

derfor bestilt en vurdering av Skred AS, og denne viser noe utvidede aktsomhetssoner for flom sammenliknet med NVE sine soner. I kartet er aktsomhetssonene fra NVE lagt til grunn, supplert med utvidede aktsomhetssoner etter vurderingen utført av Skred AS.

Plangrep

Alle arealinnspill til kommuneplanen har blitt vurdert opp mot risiko og sårbarhet (ROS). Risiko- og sårbarhetsanalyser på kommuneplannivå har en overordnet karakter. Mer detaljerte ROS-analyser utarbeides i forbindelse med reguleringsplan.

Vinterbrøyta veg og tilgang på slokkevann har vært et kriterie som har vært tillagt vekt ved vurdering av arealinnspill til revisjonen. Dette for å unngå flere fritidsboliger i områder hvor nødetatene har utfordringer med å rykke ut vinterstid.

Flom og skred

For tiltak innenfor områder som ligger i aktsomhetsområder for flom, steinsprang, snøskred og jord- og flomskred er det krav om utredning av fare ved detaljregulering og søknad om tiltak.

Det er utført skredkartlegging flere steder i kommunen (Holet, Geilo (Ustedalen), Hovet, langs Strandavatnet og Sudndalen). [Skredkartleggingen for området Seim til Tingvollane i Holet ble oppdatert i oktober 2025.](#) I områdene som er kartlagt er de ulike faresonene definert og vist med hensynssone H310_1-3 i temakart for ras og skred, med tilhørende bestemmelser (pkt. 4.1.2). Hensynssonene er underinndelt i ulike faresoner basert på årlig sannsynlighet i områdene hvor det er utført farekartlegging. Ved gjennomføring av tiltak eller utarbeidelse av reguleringsplan i områder innenfor de ulike hensynssone, skal det dokumenteres at kravene i enhver tid gjeldende forskrift er ivaretatt, enten gjennom plassering av bebyggelse eller ved skredsikningstiltak der dette er nødvendig. Det er videre et generelt krav at faresoner skal vises i påfølgende reguleringsplaner. Aktsomhetsområde for ras- og skredfare er vist med hensynssone H310_4, med tilhørende bestemmelser. Aktsomhetsområde for flom er vist som H320 med tilhørende bestemmelser (pkt. 4.1.3).

Håndtering av overvann

Håndtering av nedbør og overvann er en stadig større utfordring i bebygde områder. For å forebygge skade og forurensning ved utbygging, er det i forslag til nye bestemmelser krav til at overvann skal håndteres åpent og lokalt, etter tre-trinnsstrategien. Tre-trinnsstrategien går ut på at avrenning fra mindre regn håndteres gjennom infiltrasjon i grunnen, avrenning fra større regn skal fordrøyes og forsinkes, mens ekstreme regnskylt håndteres ved å sikre trygge flomveier. Planbestemmelsene 3.1.6.3 er ny og gir tydelige føringer for håndtering av overvann, hensyn til eksisterende flomveier og sikrer at utbygging ikke skal medføre økt avrenning til vassdrag, eller medføre økt utslipp til vassdrag i form av forurensning. Videre skal tørrbekker holdes åpne og fungere som flomveier (pkt. 3.1.4.4)

Klimatilpasning

For tiltak i områder som ligger i aktsomhetsområde for flom, ras og skred er det krav om utredning av fare, i tråd med enhver tid gjeldende TEK og veiledere og retningslinjer fra NVE, med anbefalt klimapåslag. NVE sin enhver tid gjeldende retningslinje for håndtering av overvann med anbefalt klimapåslag skal også legges til grunn ved håndtering av overvann i plan- og byggesaker.

Natur som våtmark og myr kan dempe effektene av klimaendringer og er viktige å sikre i arealplanleggingen. I forslag til nye bestemmelser skal våtmarksområder bevares og sikres gjennom detaljregulering og hensyntas ved søknad om tiltak.

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-4 skal kommunen før avgjørelse av byggesøknader av nye områder som er hjemlet i plan som er vedtatt for en mer ti år siden, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Det betyr at det ikke skal tillates utbygging med hjemmel i eldre reguleringsplaner dersom nyere kunnskapsgrunnlag tilsier at klimatilpasningshensyn, blant andre, kan være mangelfullt i gjeldende reguleringsplan. Ved tvil om kunnskapsgrunnlaget kan kommunen kreve dokumentasjon på tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag før eventuell tillatelse til tiltak.

4.5 Andre mindre endringer i kart og bestemmelser

Det er gjort mindre justeringer i kart der en ser at formålsgrenser og eiendomsgrenser ikke samsvarer, eller der det er åpenbare kartfeil. Dette gjelder for eksempel areal som er i bruk som energianlegg som er angitt som næringsbebyggelse, areal avsatt til boligbebyggelse som skal være fritidsbebyggelse etc.

Bebygde, spredte fritidstomter (i hovedsak enkelttomter) som har vært avsatt som fritidsbebyggelse er tilbakeført til LNF med retningslinjer for utvidelse av eksisterende hytte. Arealformål på ubebygde tomter er ikke tatt ut uten vedtak i KPU.

5. Hensynssoner og båndleggingssoner

Oversikt over planens hensynssoner:

- Sikringszone for nedslagsfelt drikkevann H110
- Hensynssone - Ras- og skredfare H310
- Hensynssone - Flomfare H320
- Hensynssone – Faresone høyspenningsanlegg H370
- Støysone – Rød støysone H210 og gul støysone H220
- Hensynssone - Viktig område for landbruk H510
- Hensynssone – Friluftsliv H530
- Hensynssone - Bevaring naturmiljø H560
 - Hensynssone H560_1 – Nasjonalt villreinområde
 - Hensynssone H560_2 Randområder og villreinens leveområde
- Hensynssone - Bevaring kulturmiljø H570
- Båndlegging etter lov om naturvern H720
- Båndlegging etter lov om kulturminner H730
- Båndlegging etter annet lovverk H740
- Krav om felles planlegging H810

6. Arealregnskap

Arealregnskap er en oversikt over kommunens arealer, i form av faktisk arealbruk og/eller planlagt arealbruk. Det er et verktøy for å synliggjøre arealbruken i kommunen. Det er anbefalt at kommunen utarbeider et arealregnskap i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel. Veilederen fra Kommunal- og distriktsdepartementet (2023) er brukt for å utarbeide arealregnskapet.

[Arealregnskapet er oppdatert til planforslaget som er på 3. gangs høring.](#)

Arealformål		Gjeldende plan (daa)	Planforslag (daa)	Endring fra gjeldende plan (daa)
1110	Boligbebyggelse	1 764	2 712	948
1120	Fritidsbebyggelse	26 058	13 636	-12 422
1170	Fritids- og turistformål	1 251	949	-302
1300	Næringsbebyggelse	1 169	829	-340
	Andre underformål	19 277	14 270	-5 007
2000	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	843	801	-42
3000	Grønnstruktur	608	1 046	438
5100	LNFR	1 596 629	1 611 711	15 082
5200	LNF-spredd næring/spredd fritid	9 633		-9 633
5210	LNF-spredd bolig	5 904	5 925	21
5220	LNF-spredd fritid	8 144	24 397	16 253
5230	LNF-spredd næring/spredd erverv	5 153		-5 153
6000	Bruk og vern av sjø og vassdrag	176 271	179 642	3 371
Totalsum – kommunens areal		1 852 704	1 855 917	

Tabell 9 Arealregnskap over arealformål i gjeldende kommuneplan/-delplan og planforslag med endringer. Arealer i dekar.

Gjeldende plan inkluderer kommunedelplan for Geilo og kommuneplanens arealdel. Økningen i areal avsatt til boligbebyggelse er delvis grunnet nytt areal avsatt, men skyldes også at tettstedsformålet i kommunedelplan for Geilo er utgått som formål. Tettstedsformålet dekkes blant annet store boligområde på Geilo, som nå er erstattet med regulert eller faktisk bruk.

6.1 Arealreserve

Arealreserven er areal som er avsatt i kommuneplanen til utbyggingsformål, men som ennå ikke er utbygd.

Under vises først arealreserven i kommuneplanens arealdel 2014 og kommunedelplan for Geilo 2010 samlet, fordelt på arealformål. Områdene som inngår i arealreserven, er arealer som i hovedsak er skog eller åpen fastmark. Dyrkbar mark er areal som kan dyrkes ved opparbeidelse, og inkluderer i stor grad skogområder.

Arealreserve i Kommuneplan 2014 og kommunedelplan 2010	21-23 Totalt jordbruks areal	30 Skog	50 Åpen fastmark	60 Myr	99 Ikke kartlagt	Totalsum
1110 Boligbebyggelse	151,3	783,8	126,8		4,8	1 066,8
1120 Fritidsbebyggelse	399,3	15 119,8	5 919,7	1 110,0	390,7	22 939,4
Andre underformål bebyggelse og anlegg	881,6	11 366,5	4 252,4	489,0	1 287,2	18 276,7
2000 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	8	352	261	38		659
Totalsum	1440,5	27 622,3	10 559,8	1 641,5	1 677,9	42 941,9

Tabell 10 Arealreserve i kommuneplanens arealdel (2014) og Kommunedelplan for Geilo (2010) samlet. Arealtype er hentet fra AR5. Areal i dekar.

Arealreserven i planforslaget vises i tabellen under.

Arealreserve i planforslaget	21-23 Totalt jordbruksa real	30 Skog	50 Åpen fastmark	60 Myr	99 Ikke kartlagt	Totalsum
1110 Boligbebyggelse	155	788	125		21	1 088
1120 Fritidsbebyggelse	128	8 648	1 593		307	10 757
1170 Fritids – og turistformål	63	530	121		3	717
1300 Næringsbebyggelse	32	309	179		7	529
1400 Idrettsanlegg	294	5 008	2 400		166	8 518
1500 Andre typer bebyggelse og anlegg	37	508	266		5	911
1800 Kombinert bebyggelse og anleggsformål	48	933	399		120	1 500
Andre underformål bebyggelse og anlegg	219	1 113	309		13	1 654
2000 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	25	327	203		12	567
Totalsum	1 000	18 163	5 595	652	830	26 241

Tabell 11 Arealreserve i planforslaget. Arealtype er hentet fra AR5. Areal i dekar.

Fritidsboligreserve

Arealregnskapet viser en arealreserve for fritidsbebyggelse målt i dekar, som gir et visst bilde av potensiell framtidig utbygging. I tillegg til utarbeidelse av arealregnskap med beregning av arealreserve i dekar, er det gjort en gjennomgang i november 2021 av større avsatte areal og reguleringsplaner for å få et anslag i antall enheter i arealreserven. Da ble fritidsboligreserven beregnet til 4 598 enheter.

Gjennom arbeidet med revisjonen har en mer detaljert gjennomgang av ubebygde fritidsarealer/tomter vist at den reelle reserven var høyere enn først anslått. Ved tilbakeføring av en del ubebygde areal, er reserven redusert med anslagsvis 1300 enheter. For uregulert areal, anslås en faktor på 0,4 enheter per dekar. Vi vil beregne ny fritidsboligreserve med antall enheter på bakgrunn av vedtatt ny arealdel.

Nye enheter som følge av nye areal lagt inn i planforslaget må legges til enhetsreserven. Nye enheter i planforslaget er: KBA21 (Luten) 4 hytter, KBA23 (Geilo hestesenter) 6 daa kombinert formål (bolig/fritid/næring). FB3 og FB4 (til sammen 29 daa) endrer utbyggingsformål fra fritids- og turistformål til fritidsbebyggelse. KBA4, KBA8 og KBA18 innenfor reguleringsplan Geilohovda S1 har fått endret formål og kan bygge fritidsbebyggelse, men antall enheter som reguleringsplanen åpner for endres ikke.

Nye utbyggingsformål avsatt i kart som ligger på dyrka eller dyrkbar mark.

Innenfor kommunens areal er anslagsvis 11 383 daa (0,61% av arealet) dyrka mark og 39 711 daa (2,1%) dyrkbar mark. Kommunen skal være restriktiv med omdisponering av landbruksareal, samt redusere nedbygging av viktige utmarksbeiter.

I planforslaget påvirker ~~16~~12 nye areal dyrka eller dyrkbar mark, som vist i tabellen under.

Kartref.	Navn i KU	Areal inn	Dyrka mark	Dyrkbar mark
B1	B2 Sveinsrud	7,5 daa		6,7 daa
B2	B3 Lien/Blomsetlie	1,2 daa		1,2 daa
B3	B8 Bruslette	6,2 daa		6,2 daa
B7	B20 Skurdalen	3 daa		3 daa
B9	B28 Villandsmoen	8 daa		5 daa
B11	GB-6 Fjelljom	10 daa		10 daa
KBA21	B13/F9 Luten/Budalslie	11 daa		11 daa
KBA34	Bil og bo	6 daa		2,4 daa
KBA32	Dagali flyplass	1240 daa		300 daa
FTU2	N16 Birkelund camping	3 daa	1,3 daa	0,2 daa
KBA4	F10 (1f) Hallsteingard	13 daa	6,5 daa	1
IDR	F10 (1f) Hallsteingard	12 daa	7,7 daa	
FB3	F66 (2) Holsåsen	17 daa		3 daa
ABA	Renovasjonspunkt Tuftelia	1 daa		1 daa
ABA	Renovasjonspunkt Skurdalen	2,5 daa		2,5 daa
Totalt		1347,4 daa	15,5 daa	353,2 daa
		1330,2 daa	14,2 daa	341,8 daa

Tabell 12. Nye areal avsatt i kart og påvirkning på dyrka eller dyrkbar mark

IDR (Hallsteingard) (avsatt 12 daa):

2,5 daa av arealet som er markert som dyrka mark er avsatt til alpin- og aktivitetsområde i kommunedelplan for Geilo 2010. Arealet er i bruk til alpinnedfart. I reguleringsplan Geilohovda S1 (planid: 062004083) er 2 daa av dette arealet avsatt til parkering. Det resterende arealet innen IDR (Hallsteingard) er avsatt til LN-SF i KDP Geilo hvor nye enheter ikke er tillatt.

KBA4 Hallsteingard (avsatt 13 daa):

I kommunedelplan for Geilo 2010 er 3 daa av arealet er avsatt til alpin- og aktivitetsområde. Arealet er i bruk til alpinnedfart og servicebygg. I reguleringsplan Geilohovda S1 (planid: 062004083) er resterende areal avsatt til parkering, bolig og veg. Av arealet som er dyrka mark, er 4,3 daa er regulert til parkering.

Naturtyper

Naturtyper som er utrydningstruet eller har viktige økosystemfunksjoner kartlegges etter Miljødirektoratets instruks. Et areal på til sammen 82 351 daa er kartlagt mtp. naturtyper etter denne metodikken. Av det kartlagte arealet er det funn av trua naturtyper på 1953 daa av arealreserven, dvs. areal som er avsatt til bebyggelse eller samferdsel i planforslaget.

En kartleggingshåndbok fra Direktoratet for naturforvaltning (DN-13) ble tidligere brukt til kartlegging av naturtyper. Det er begrenset areal kartlagt etter denne håndboka i Hol kommune. Av det kartlagte arealet etter DN- 13 er det funn av naturtyper på 8 806 daa, av dette er 40 daa avsatt til bebyggelse eller samferdsel i planforslaget.

Planforslag	Kartlagte områder med registrert naturtype		
	DN-håndbok 13	Miljødirektoratets instruks	Arealreserve i planforslag
1110 Boligbebyggelse		59,4	1 088
1120 Fritidsbebyggelse	23,4	816,2	10 757
1400 Idrettsanlegg		105,9	8 518
1800 Kombinert bebyggelse og anleggsformål	5,3	1 118,3	1 500
Andre underformål bebyggelse og anlegg	11,3	77,2	3 811
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		0,7	567
Totalsum	40,0	2177,7	26 241

Tabell 13 Kartlagte naturtyper i arealreserven etter Miljødirektoratets instruks og DN-13 og bebyggelsesområder. Areal i dekar.

Villreinens leveområde

Villreinens leveområde fordeler seg innenfor kommunens areal på Hardangervidda villreinområde (459 265 daa) og Nordfjella med Raudafjell villreinområde (876 394 daa). Arealreserve avsatt til bebyggelse innenfor villreinens leveområder er beregnet til totalt 1880 daa. Fordelingen mellom ulike arealformål vises i tabellen under.

Arealformål	Hardangervidda - leveområde	Nordfjella - leveområde	Totalsum
1120 Fritidsbebyggelse	157	149	306
1300 Næringsbebyggelse	2	13	15
1400 Idrettsanlegg	519	910	1 429
1500 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	97	26	123
1800 Kombinert bebyggelse og anleggsformål		6	6
Totalsum	775	1 104	1 880

Tabell 14 Arealreserve fordelt på arealformål og villreinens leveområde. Areal i dekar.

7. Utbyggingsavtaler

En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Kommunen kan bruke utbyggingsavtaler som verktøy i forbindelse med utbyggingsprosjekter i hele kommunen.

Avtalene kan gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak.

Rammer for bruk av utbyggingsavtaler er gitt i kommunestyrevedtak av 31.08.2006, KS-sak 71/06. Utbyggingsavtaler etter pbl. kapittel 17 vil kunne omfatte:

- Teknisk og grønn infrastruktur – herunder veg, vann og avløp, gang- og sykkelveger, friområder, lekeplasser og grønnstruktur.
- Boligpolitiske tiltak og bygningers utforming – herunder fordeling av boligtyper, størrelse på leiligheter og sikring av minstestørrelse.
- Krav til utforming som går lenger enn det som kan vedtas i plan – som krav til livsløpsstandard, universell utforming, kvalitet og energieffektivitet.
- Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak, blant annet: Spesielle infrastrukturtiltak (for eksempel eksterne veganlegg, vann- og avløpsanlegg, belysning og skilt, turveger, skiløyper/skibruer, trafikksikkerhetstiltak m.v.), spesielle miljø- og kulturtiltak (for eksempel støyskjermer, håndtering av forurensa grunn, bruk av alternative energikilder m.v.), organisatoriske tiltak (for eksempel etablering av velforeninger, organisering av privat drift og vedlikehold), utbyggingstakt, utbyggingsrekkefølge, kommunal overtagelse av grunn.

8. Konsekvenser for miljø og samfunn

8.1 Hovedfunn, sammendrag og vurdering av virkninger av samlede arealbruksendringer i planforslaget

Revisjonen følger opp den kommunale arealstrategien og statlige og regionale føringer for kommuneplanens arealdel. Fokus i revisjonen har vært på utvikling av Geilo og bygdesentrene Dagali, Skurdalen, Hol og Hovet, og ivaretagelse av sårbare naturområder og viktige landbruksområder. Kommunens samfunnsdel stadfester at vi skal ha bolig, arbeid og tjenester i alle grender. Boligformål er prioritert i grendene, selv om konsekvensutredningen er negativ mtp. transport grunnet avstander. Det er lagt til rette for fortetting og videreføring av sentrumsområder samtidig som en har tatt ut en del utbyggingsområder i alle deler av kommunen. Spesielt gjelder det for fritidsbebyggelse, og det er tilbakeført areal til LNF i tilfeller der hvor areal er avsatt i strid med nye føringer, ny kunnskap, grovsilingskriterier, hvor det er vurdert som hensiktsmessig ift. behov, m.m. I planforslaget er det etter innspill endret arealformål for 28 areal, samt at det er lagt inn to areal til kommunalteknisk anlegg.

Til 1. gangs offentlig ettersyn fremmet Statsforvalteren innsigelse med bakgrunn i manglende vurdering av samla belastning for villrein og innsigelse til sti- og løypenettet slik det var lagt inn i planforslaget. Buskerud fylkeskommune fremmet innsigelse til sti- og løypenettet i villreinområdene. På bakgrunn av disse innsigelsene har det blitt utarbeidet en rapport, *Vurdering av samlet belastning for villrein av ny kommuneplan for Hol*. Rapporten gjør en vurdering av i hvilket omfang planforslaget til ny kommuneplanens arealdel vil påvirke villreinområdene Nordfjella og Hardangervidda sammenlignet med nåsituasjonen og sammenlignet med forrige (gjeldende) kommuneplan. Rapporten belyser både virkningen av arealreserven og av forslaget til sti- og løypenett som er

foreslått lagt inn i planen. Rapporten inneholder avslutningsvis forslag til avbøtende tiltak som har blitt vurdert i forbindelse med ny 1.gangsbehandling av kommuneplanen, inkludert ytterligere reduksjon i utbyggingsmuligheter og omlegging av løypenettet.

Rapporten konkluderer med at «Samla sett åpner kommuneplanen for et vesentlig omfang av nybygging av både fritidsbebyggelse og turistnæring som vil gi en økning i ferdsel i villreinområdene. Virkningen vil være størst innenfor «dagstursonen». Den forventede økningen vil komme i tillegg til dagens situasjon, som er begynt å bli kritisk innenfor Hol sine areal.» Samla konsekvens for Hardangervidda og Nordfjella villreinområder i Hol er vurdert til *svært stor negativ konsekvens*.

Endringer i kommuneplanforslaget som ble vedtatt i ny 1. gangs behandling, KPU-sak 20/25, 18.6.2025, som har relevans for dette temaet: i) Utvidelse av Hakkesetstølen, NÆ1, er tatt ut fra planforslaget, ii) sti- og løypenettet er tatt ut av planforslaget, iii) hensynssone for villrein (H560_2) er endret fra å inkludere randområde og villreinens leveområde til kun inkludere randområdene, slik de framgår av regionale villreinplaner, iv) arealene i området Ustaoset, Haugastøl, Verpestølen og Rennedalen som ble endret fra arealformålet fritidsbebyggelse til LNF til 1.gangs offentlig ettersyn, endres til LNF-spredt fritidsbebyggelse (LSF), og områdene som er avsatt til LSF i gjeldende KPA (2014) og KDP (2010) lagt inn igjen som LsF med rammer for eksisterende bebyggelse. LsF-områdene har ikke plankrav.

Konsekvensen av dette vedtaket er ikke vurdert i villreinrapporten, men rådmannen viser til at villreinrapporten understreker at konsekvensene for villrein allerede er svært negative. Vedtaket om å endre arealene jf. pkt. iv) over, er en endring til LsF med mulighet for utvidelse av eksisterende bebyggelse i disse områdene som samla sett kan forsterke negativ effekt for villreinen.

[Til 2. gangs høring av kommuneplanens arealdel fremmet Statsforvalteren innsigelse til LSF \(LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse\) grunnet manglende konsekvensutredning. Vurderingen av de 8 LSF-områdene ble gjort i eget dokument \(Vurdering av LSF-områdene\), og et sammendrag av denne vurderingen gis i kap. 8.3.](#)

8.2 Konsekvenser av endringer i planbestemmelser og retningslinjer

Endringer i kommuneplanbestemmelsene som fører til vesentlige endringer for miljø og samfunn skal konsekvensutredes, f.eks. der det åpnes opp for vesentlige endringer i utnyttelse. I denne revisjonen er det ikke vurdert at en legger opp til endring av bestemmelsene som fører til vesentlig endring for miljø og samfunn.

Det er heller ikke åpnet for nye utbyggingsmuligheter eller økning i utnyttelse gjennom endring av bestemmelsene i kommuneplan for bebyggelse og anlegg. De fleste endringene i bestemmelsene vurderes å være innskjerping fra gjeldende plan for å ivareta hensyn til natur, miljø og allmenne interesser bedre. For eksempel begrensning mot bygging i bratt terreng og forbud mot vindmøller, frittliggende solcelleanlegg og flaggstang i fritidsområder uten reguleringsplan (Pkt. 3.2.3.1), og ny bestemmelse og retningslinjer for å begrense lysforurensning (pkt. 3.2.1.2), spesielt fra fritidsbebyggelse.

Unntak fra plankrav videreføres for allerede fradelte tomter innenfor bolig- og fritidsformål, dersom utbyggingen ikke er i konflikt med visse kriterier. Et nytt kriterium som er lagt til av denne revisjonen, er at unntak fra plankrav forutsetter at utbyggingen ikke skjer innenfor aktsomhetszone for flom og skred, som er vist som hensynssoner i plankartet.

Det åpnes for at mindre kommunaltekniske anlegg kan etableres uten plankrav. Det er her tale om mindre anlegg, som moloker, og er ikke vurdert å føre til vesentlige endringer for miljø og samfunn.

8.3 Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse av nye utbyggingsområder

For de delene av kommuneplanens arealdel som omfatter nye områder til utbyggingsformål eller vesentlig endret arealbruk i eksisterende byggeområder, er det gjennomført konsekvensutredning etter plan- og bygningslovens § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning (KU-forskriften), § 6 bokstav a. Kravet om konsekvensutredning omfatter de delene av kommuneplanen som fastsetter rammer for framtidig utbygging og som samtidig innebærer endringer av gjeldende plan, jf. KU-forskriften § 18 annet ledd.

De delene av kommuneplanen hvor gjeldende arealbruk videreføres uten endringer omfattes ikke av krav om konsekvensutredning og er ikke utredet. Endring fra utbyggingsformål til LNF er ikke utredet. Endring av arealformål til eksisterende bruk er heller ikke konsekvensutredet. Dette gjelder også tettstedsområdet i Kommunedelplan for Geilo som har blitt erstattet med arealformål iht. reguleringsplan.

For arealer der det er forslag om endret arealbruk, er det også avgjørende at risiko og sårbarhet blir utredet mer spesifikt og for dette arbeidet er det gjennomført en analyse (ROS) som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold ved planlagt arealbruk, jf. plan- og bygningslovens § 4-3.

KU og ROS-analyse er gjennomført for alle innkomne arealinnspill som ble tatt med videre i planprosessen etter grovsiling (iht. KPU-sak 64/22, 65/22, 66/22, 37/24). Kommunen har også utredet enkelte områder der kommunen har vurdert at det er behov for endret arealbruk. KU-skjema og ROS hvor hvert nye areal i planforslaget er presentert i eget dokument. For nærmere er beskrivelse av gjennomføringen og metode vises det til vedlegg Konsekvensutredning og ROS.

Utvikling av Geilo og grendene har vært styrende for revisjonen, og presentasjon av KU-vurderinger er inndelt geografisk for å vurdere utvikling i hvert tettsted og grend samlet. I Konsekvensutredning og ROS er det for hvert geografisk område (Geilo (nord, sør, Vøllo/Lien/Kvisla), Skurdalen, Dagali, Holet, Hovet) gitt en helhetlig vurdering av konsekvenser for hvert delområde. Deretter følger KU-skjema for hvert nytt areal med samlet vurdering av innspillet og vedtak.

Den samlede vurderingen av virkninger som følge av ny arealbruk til utbygging i revisjonen er gjort på grunnlag av konsekvensutredning av arealinnspillene og endringer som ikke er konsekvensutredningspliktig vurdert opp mot eksisterende arealbruk og reguleringer som videreføres.

Boligbebyggelse

Geilo: I kommunen er behovet for boliger størst på Geilo. Det er vurdert et behov for 40-60 nye enheter på Geilo i planperioden og variasjon i boligtyper - leiligheter, flermannsbolig og eneboliger. I planforslaget er det lagt inn nye byggeområder med anslagsvis 45-39 enheter til boligbebyggelse. Samtidig har en tatt ut 160 daa boligareal i Treervegen. Selv om samlet areal avsatt til bolig reduseres, vurderes det å være tilstrekkelig avsatt boligareal til å dekke behovet for boligenheter i planperioden.

Skurdalen:

Lagt inn tre nye områder til boligformål på 36 dekar, mens 45 dekar er omgjort fra bolig til LNF-formål. Det er i Skurdalen vurdert behov mellom 10-15 tomter til ene- eller flermannsboliger og behovet for bolig vurderes å være dekket innenfor avsatt formål i planperioden.

Dagali: Det er ikke lagt inn nytt eller tatt ut areal til boligformål i revisjonen. Sentrumsområdet videreføres og behovet for 4-6 boligtomter vurderes å være dekket innenfor avsatt formål.

Hovet-Sudndalen: Det er lagt inn et nytt boligområde på Villandsmoen på 8 dekar. Sentrumsformålet videreføres med noen justeringer. Det er vurdert et behov for sentrumsnære leiligheter, 10-20 enheter, i tillegg et behov for 4-6 attraktive tomter for ene- eller tomannsbolig i planperioden. Samlet sett vurderes avsatt areal og boligreserve på Hovet å dekke behovet i planperioden.

Holet/Moen: Det er vurdert et behov for sentrumsnære leiligheter og flermannsboliger, 10-12 enheter, på Hagafoss og Holet. Boligareal ved Seimsberget, Elven boligrend, Øvre Holsvegen og Veidal er omgjort til LNF. Utvidelsen av Grønlie boligfelt gir 17 nye tomter og er ferdig opparbeidet. Samlet sett vurderes avsatt areal og boligreserve i Holet/Moen å dekke behovet i planperioden.

LSB: Antall tillatte nye boliger i LNF-områder for spredt boligbebyggelse (LSB) i de ulike grendene videreføres og gir mulighet for boligbygging i områder utenfor sentrumsnære boligfelt for de som ønsker dette. I Kvisla ved Røhølle legges inn et nytt område for LNF-SB som åpner opp for 5 boliger. I Sudndalen er et boligområde endret til LSB, men antall tillatte nye boliger innen LSB-områder i Sudndalen og Hovet økes ikke.

Samlet vurdering boligformål: Planforslaget vurderes å ivareta behovet for boligformål i planperioden.

Virkningene av plangrepene som er gjort for bolig medfører totalt sett at tilgjengelig areal og potensial er mindre enn før revisjonen. Gjennom utredning av tilgjengelige boligtomter og behov for nye arealer i de ulike delene av kommunen, vurderes det likevel å være mer enn tilstrekkelig for befolkningsframskrivingen og den utviklingen som forventes. Utfordringen består først og fremst i høye byggekostnader for ny boligbygging. En følger også opp målet i arealstrategien om tilstrekkelige arealer til boligformål på Geilo og i grendene og tilgjengelige boligarealer sentralt i tettstedene og grendene. Flere nye innspill ligger i avstand fra servicetilbud, som gir negativ vurdering av transport i konsekvensutredningen. Innspillene er lagt inn i planforslaget for å følge opp føringene fra samfunnsdelen.

Næringsbebyggelse og fritids- og turistformål

De nye arealene som er avsatt til næringsbebyggelse eller fritids- og turistformål er utvidelse av eksisterende næringer og utgjør totalt ~~112~~ ca. 100 dekar. I revisjonen legger en samtidig opp til å ta ut 616,5 dekar næringsbebyggelse eller fritids- og turistformål. I tillegg tar en ut LNF-SN/SE områder.

Selv om en tar ut en del næringsbebyggelse og fritids- og turistformål vurderes det ikke å få virkninger av betydning da det for det meste dreier seg om urealisert areal som ikke er planlagt realisert i planperioden.

På Geilo er en stor del av næringsformålene innenfor sentrumsformålet som videreføres. I tillegg legger en inn næringsareal i tråd med dagens bruk der tettstedsformålet går ut. Det er også avsatt areal til næring (inkl. plasskrevende handel) innenfor området I1 ved Geilobrua. Ellers på Geilo er avsatt næringsareal i hovedsak turistbedrift under fritids- og turistformål.

En nærmere vurdering av behovet for kontorplasser og næringsarealer i sentrumsområdene i kommunen vil vurderes ved arbeidet med revisjon av reguleringsplaner i sentrumsområdene.

Fritidsbebyggelse

Gjennom ulike vedtak i kommuneplanutvalget, som redegjort for i kap. 4.4.5 om fritidsbebyggelse, er hele eller deler av areal avsatt til fritidsbebyggelse endret til LNF, som totalt utgjør 2224,3 daa fordelt på 30 områder i kommunen. I tillegg tilbakeføres en del regulert areal avsatt til fritidsbebyggelse til LNF. Det har vært fokus på å ta ut områder som er i strid med grovsilingskriteriene, samt samlet vurdering for kommunen som helhet med hensyn til arealreserver og utbyggingstakt.

Det er vedtatt å endre arealformål til fritidsbebyggelse for to områder som i dag er avsatt til fritids- og turistformål (FB3, FB4). Det er totalt 29 daa som endres til ren fritidsbebyggelse fordelt på disse to arealene. I tillegg kommer areal som endrer utbyggingsformål til kombinert formål der fritidsformål inngår.

I fritidsutredningen (Utredning om fritidsbolig) er det redegjort for konsekvenser ved utbyggingen av fritidsboliger, og positive og negative ringvirkninger det har. De grepene som nå er gjort, ved å ta mer areal ut enn det som legges inn, vil kunne virke forebyggende for en del av de uheldige konsekvensene for både natur og samfunn. Samtidig som det i neste planperiode gir kommunen tid og mulighet til å få mer kontroll over og ta igjen etterslep på en del kommunal infrastruktur, spesielt i pressområder.

Landbruk-, natur-, og friluftformål (LNF)

Vedtak om endring fra utbyggingsformål til LNF-formål, som ikke har direkte tilknytting til bygge- og anleggsvirksomhet for landbruk eller stedbunden næring, kommer ikke under krav om konsekvensutredning. En tar da ut muligheter for bygging/tiltak, det vil si at området i praksis videreføres slik det er allerede i dag og det er ikke utredningskrav for bortfall av utbyggingsmuligheter. Hensikten med tilbakeføring til LNF er blant annet å unngå nedbygging av natur og landbruksjord, ivareta leveområder for artsmangfold, unngå forringelse av karbonlagre og bevare naturressursgrunnet.

I revisjon av arealdelen er det først og fremst ubebygde områder til fritidsbebyggelse som er omgjort til LNF, samt noen boligområder og næringsareal. I tillegg til dette er LNF-områder for spredt erterv/næring endret til LNF. Detaljene for endringene vises i arealregnskapet.

Det kom arealinnspill om endret arealformål til boligformål for noen eksisterende boliger innen annet bebyggelsesformål (innspillsnr. B1 Lien, B6(2) og B23). Disse har blitt omgjort til LNF. Bakgrunnen for dette er at det ikke er vurdert som formålstjenlig å sette av enkelttomter til boligformål i LNF-områder. En slik formålsendring til eksisterende bruk gir ingen praktisk betydning for videre bruk av de aktuelle eiendommene.

Konsekvensene for miljø og samfunn for endring til LNF-formål vurderes å være små. Om noe vurderes virkningene være positive, da areal som ellers ville gått tapt ved nedbygging ivaretar sin økologiske og samfunnsmessige funksjon.

LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse (LSF)

Ved 1.gangs av planforslaget vedtok KPU å ta ut LSF som arealformål i kommuneplanen. KPU vedtok å legge inn igjen LSF-områdene og legge til nye i sak 20/25. Til 2. gangs høring av kommuneplanens arealdel fremmet Statsforvalteren innsigelse til LSF (LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse) grunnet manglende konsekvensutredning. Vurderingen av de 8 LSF-områdene ble gjort i eget

dokument (Vurdering av LSF-områdene). Temaene som ble vurdert er villrein, bebyggelse i/over skoggrensa, naturtype, kulturminne/-miljø, dyrka og dyrkbar mark. For 4 av de 8 LSF-områdene vurderes det at endringen har potensielt negativ konsekvens for ett eller flere av temaområdene som er vurdert.

I sak 8/26 vedtok KPU endringer i bestemmelsene for LSF-områdene, fra: «Utvides med inntil 25m2 BYA, begrenset opp til en maksstørrelse på 150m2 BYA samlet for eiendommen (inklusive parkering).» til «Utvidelse begrenset opp til en maksstørrelse på 150m2 BYA samlet for eiendommen (inklusive parkering). Dvs. maks bebygd areal 114m2.» Ifølge estimat av takflater (gjennomført i 2021), er det 239 eiendommer med bebyggelse under 89m² i LSF-områdene. Av disse ligger 143 i LSF-området Ustaoset, Haugastøl, Verpestølen. Det presiseres at eksisterende bygninger ikke har blitt vurdert mtp. føringer knyttet til 100m-belte fra vassdrag, skredfare, høydedrag, våtmark, m.m.. Det betyr at for eiendommer med bebyggelse i LSF-områdene vil det være begrensninger for utvidelse av bygningsmassen knyttet til eksisterende føringer.

Jordvern

I revisjonen legges det totalt sett opp til å tilbakeføre mer dyrka eller dyrkbar mark til LNF enn det som avsettes til utbyggingsformål. For utbyggingsområder på dyrka eller dyrkbar mark er det viktig at en søker utbyggingsløsninger i samsvar med det nasjonale jordvernmålet som kan redusere nedbygging av dyrka mark i reguleringsplanprosessen.

Som helhet vurderes det at kommuneplanen bygger på et sterkt vern av dyrka og dyrkbar mark, og de arealmessige endringene i revisjonen vil totalt sett å være positivt for landbruket. Det største arealgrepet som er gjort er endring til LNF-områder.

Offentlig og privat tjenesteyting

Arealet KBA30 Geilohovda ble vedtatt lagt inn som kombinert formål offentlig og privat tjenesteyting og idrettsanlegg i sak 8/26. Konsekvensutredning av denne endringen er vurdert i eget KU-skjema etter vedtaket, men arealet ligger også innenfor Reguleringsplanen for Geilohovda hvor det gjøres en samlet vurdering i KU- og ROS-dokumentet (kap. 4.1 Geilo nord). Det pekes generelt på utfordringer dersom delområder innenfor reguleringsplanen endrer arealformål eller utnyttingsgrad knyttet til bl.a. konflikt med arealformål, trafikk, alpine traseer, naturmangfold, friluftsliv og teknisk infrastruktur (vei, vann og avløp). I konsekvensutredningen av KBA30 konkluderer rådmannen med at «Konsekvensene av å avsette arealet iht. vedtak i KPU er vurdert til å være svært negative grunnet hensyn til naturmangfold, landskapsvirkninger, adkomst, teknisk infrastruktur (vei, vann og avløp), vannmiljø og i strid med vedtatte lokaliseringkriterier (ABC- prinsippet).» Videre mener rådmannen at med grunnlag i KU-vurderingene bør det vurderes alternative lokaliteter for et nasjonalparksenter på Geilo.

8.4 Samla virkning etter utredningstema i konsekvensutredningen

Under følger en kort vurdering av samla virkning for hvert av de 13 utredningstemaene i konsekvensutredningen. Vurderingene er sammenfattet fra konsekvensutredningsskjemaene for hvert nye areal og delområder i *Konsekvensutredning og ROS*.

Klimakonsekvenser

Klimakalkulatoren som er utarbeidet av Miljødirektoratet for å beregne klimaeffekten av endret arealbruk er lagt til grunn. I hovedsak består arealene som er konsekvensutredet av skog eller annen vegetasjon og disse vurderes til negativ klimakonsekvens. Størrelsen på arealet og type vegetasjon har betydning for om arealet har stor eller middels negativ konsekvens.

Forurensning

Støy

Støy er konsekvensutredet for nye arealinnsspill under forurensning. Det legges ikke opp til ny følsom arealbruk i rød støysone. Noen innspill med støyfølsomt bruksformål (KBA8, KBA4, KBA34, LSB2, B7 og B8) kommer delvis i gul støysone fra jernbane eller riks-/fylkesveg. For disse områdene påregnes støydempende tiltak ved ny støyfølsom bebyggelse innenfor området ved utarbeiding av reguleringsplan i tråd med TEK17 og gjeldende støyretningslinjer. Fremtidig veg mellom Vøllo og Kleivi for tunge kjøretøy kan føre til økt støy for boliger og fritidsboliger ved Hol stasjon og Vestrheim. Flere av disse ligger i gul og rød støysone fra jernbane i dag. Arealformålene for Dagali flyplass, KBA32, kan legge opp til støvende aktiviteter. (I dag er det støy fra motorsport og lufthavn, med tilhørende støysone).

Det er gjennom planforslaget ikke foreslått nye områder for råstoffutvinning. Videreført areal til råstoffutvinning ved Nymoen i Hovet er redusert for å ta hensyn til jordvern, myr, naturmangfold og omkringliggende boligeiendommer.

Luft- og grunnforurensning

Omhandler partikler, gasser og stoff i lufta som er skadelige for mennesker og/eller økosystem. Utslipp av svevestøy (PM) og nitrogendioksid (NO₂) er i Hol kommune innenfor grenseverdiene i forureningsforskriftens § 7-9. Derfor vil ikke ny eller endret arealbruk i planforslaget innebære områder innenfor rød eller gul konsekvens for luftforurensning. Veldig lokalt kan det likevel være krav om tiltak for å forebygge støvplager ved drift av pukkverk eller annen industri i reguleringsplaner. Det er imidlertid ikke lagt opp til ny arealbruk for denne typen virksomhet i revisjonen.

Det er ikke kartlagt forurensning i grunnen for de nye innspillsområdene. Samlet sett vurderes hensynet til forurensning å være tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Transport og trafiksikkerhet

Det er ønskelig å redusere bilbruken, og avstand til offentlige tjenester, kollektiv og servicetilbud påvirker transportbehovet. Avstand spiller også inn i forhold til sikkerhet og beredskap. Generell trafiksikkerhet og tilrettelegging for myke trafikanter er også vurdert. Risiko for trafikkulykker er eget tema i ROS og vurderes der.

Det er identifisert flere områder med stor negativ konsekvens for transport og trafiksikkerhet. Samlet dreier det seg i hovedsak om to kategorier.

Den første gjelder endret arealbruk som medfører økt trafikk på interne vegsystemer rundt Geilo sentrum. Det gjelder spesielt sentrumsområdet og opp mot Havsdalen. Mange steder har det kommunale vegnett/vegkryss her begrenset kapasitet og er ikke tilrettelagt for ytterligere økning uten at det gjøres tiltak. Det er ikke tilrådelig å tillate økt utbygging utover det som allerede er tillatt i godkjente reguleringsplaner i og rundt Geilo sentrum før de trafikale utfordringene er løst. I tillegg er det utfordring på kapasiteten på rundkjøringen i Geilo sentrum i høytidene. Generelt vil ny utbygging eller økt utnyttelse i regulerte områder til bolig, fritid, turistformål i kommunen, medføre økt belastning på trafikken gjennom Geilo sentrum.

Den andre kategorien gjelder i hovedsak nye bebyggelsesområder som ligger langt fra tjenestetilbud. Dette gjelder områder som etter en helhetsvurdering anses som svært bilbasert basert på avstand til butikk, skole, barnehage, kollektivknutepunkt og sentrumsområde. For ett område er det trafiksikkerhet i tillegg nevnt som bakgrunn for rød konsekvensvurdering. Det gjelder B8 som er vurdert å ikke ha trafiksikker ferdsel for myke trafikanter.

Et par områder er det vurdert at tiltak kan ha positiv konsekvens for temaet. Dette gjelder for B1 og KBA23 som har kort avstand til sentrum og offentlig tjenester med tilrettelagt gang- og sykkelvegforbindelse. I tillegg nytt næringsområde, NÆ3, som har tilrettelagt adkomstveg og avkjøring til fv. 50.

Trafikkanalysene som har blitt utarbeidet i prosessen (SWECO, 2024 og 2025), 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. Alle kryss vurderes til å ha tilstrekkelig krysskapasitet, med unntak av rundkjøringen i Geilo sentrum (rv.7 X fv. 40). Rundkjøringen vurderes som sterkt belastet allerede i dagens situasjon. Trafikkberegning for framtidig trafikk viser en overbelastning av rundkjøringen.

Landskap

Utbygging i ubebygde områder vil ofte være et synlig inngrep, men ikke nødvendigvis betyr en endring av landskapsbildet gitt eksisterende nabobebbyggelse og terrengetilpasning forutsatt på reguleringsplannivå. Utbygging i områder over tregrensen eller i eksponert terreng vil ha en stor negativ konsekvens, mens risiko for fragmentering av viktig landskapstrekk er ikke ønskelig.

Helårsvei fra Vøllø næringsområde til Hol pukkverk kan gi store negative konsekvenser, både fragmentering av landskap ved kryssing over Usteåne gjennom våtmark og behov for tilstrekkelig dimensjonering langs eksisterende veitrasé. Store konsekvenser for landskap vurderes også for endret arealformål til næringsbebyggelse for eiendommen til Tuva turisthytte, [KBA30 Geilohovda](#), og endring til kombinert formål for Dagali flyplass.

Naturmangfold

Naturmangfold er vurdert basert på eksisterende kunnskap, og det er ikke foretatt kartlegging i felt. Arter, naturtyper og leveområder for vilt, inkludert villrein, er vurdert. Det er store areal der det ikke er gjennomført systematiske kartlegginger for flere av temaene innenfor naturmangfold og det er behov for mer kartlegging og kunnskap om naturverdier i kommunen, spesielt naturtypekartlegging.

Det er registrert truet naturtyper eller truede arter i flere av de nye arealene som er lagt inn i planforslaget (blant annet B1, KBA21, [B9, FTU2](#), KBA34, NÆ1), samt i nærheten av KBA35 og KBA32. Ett arealinnspill ble redusert etter KU for å ivareta naturverdier (B1). Et avsatt parkeringsareal på myr på Ustaoset har blitt flyttet til et areal uten registrerte naturverdier (P1).

Konsekvenser og samlet belastning for villrein er omtalt i kap 8.1.

Nærmiljø, rekreasjon og friluftsliv

Endringer i arealbruk som er foreslått gjennom planforslaget er vurdert opp mot konsekvenser for nærmiljø, blågrønn struktur, stier, løyper, avstand til vassdrag, friluftsområder og lignende. Fem av innspillområdene (P1, KBA21, KBA18, [KBA32](#), og KBA33/NÆ2) berører eksisterende tursti eller skiløype, som må ivaretas gjennom detaljreguleringsplan. Deler av KBA34 Bil og bo er regulert til friområde, og en nedbygging av dette reduserer sentrumsnære areal avsatt til friområde på Geilo.

NÆ1 Tuva turisthytte er viktig i friluftsliv- og rekreasjonssammenheng. Næringsområdet som foreslås gjennom revisjonen er ca. ~~10 daa~~ [2,5 daa](#) og inkluderer eksisterende turisthytte. Fremtidig veg mellom Hol pukkverk og Vøllø berører deler av nasjonal sykkelrute (nr. 4). Melandsvegen til Vestreim og videre forbi Urshovd og til Kleivi. Strekingen er også mye brukt som turvei av andre brukergrupper på sommeren. Åkerbrue og videre Gamle Skurdalsveg er en del av forbindelsen som er svært viktig for friluftsliv på begge sider av vassdraget. En endring til tungbilbruk vil endre trafikken på veien betydelig, og ha konsekvenser for friluftslivet. P2 legger til rette for

utfartsparkering nært dagens løypesystem på Dagaliåsen, og er vurdert å ha positiv konsekvens for friluftslivet. Det er også avsatt flere grønne formål etter vedtatte reguleringsplaner i forbindelse med revisjonen. Samlet sett vurderes det at nærmiljø, rekreasjons- og friluftinteresser blir godt ivaretatt i planforslaget.

Vannmiljø og vassdragsinteresser

Planen skal ikke føre til forurensning av vassdrag og grunnvann, jf. vannressursloven. I tillegg til loven legger også Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag, Forvaltningsplan for vannregion Vest-Viken, og andre forskrifter om vannforvaltning, vannforsyning og drikkevann restriksjoner på hva som kan tillates i nedslagsfeltene i kommunen. Vurdering av dette er tatt hensyn til i konsekvensutredningen under forurensning og vannmiljø og vassdragsinteresser. For en god del av innspillene er det vurdert at forslag til arealbruk kan ha sterk negativ konsekvens for eksisterende vannmiljø, de fleste innenfor rensedistrikt Geilo grunnet kapasitetsutfordringene på Geilo rensesanlegg. Ved en evt. utbygging må konsekvenser for vannmiljø og avløp utredes på reguleringsplannivå.

Området for eksisterende råstoffutvinning på Nymoen ligger i sin helhet i flomaktsomhetszone. Forsvarlig håndtering av avrenning for å forhindre forurensning til grunnen og vassdraget er avgjørende. Omfang av virksomhet avklares gjennom både reguleringsplan og med Statsforvalteren som forurensningsmyndighet. Tilrettelegging for en oppgradering av rensesanlegg, eller ivaretagelse av myrområde, vil dessuten være positive.

Folkehelse, barn og unges oppvekstvilkår

Kommunen skal fremme folkehelse i befolkningen og folkehelseperspektivet skal ivaretas i all kommunal planlegging. Barn og unge skal bli tatt hensyn til i arealplanleggingen i tråd KMDs veileder «*Barn og unge i plan og byggesak*». Kvaliteter i innspillsområder som gjør det godt egnet for barn og unge har blitt vurdert i konsekvensutredning, inkludert bomiljø og avstand til barneskole og/eller idrettsanlegg.

De nye boligområdene er vurdert i KU til enten gul eller rød farge, med unntak av utvidelse av Fjell-ljom i Skurdalen (B7 og B11). Utvidelse av boligfeltet Fjell-ljom i Skurdalen (B7 og B11) vurdert positivt for folkehelse og barn- og unges oppvekstvilkår. Bl.a. grunnet kort avstand til skole og barnehage og i tett tilknytning til andre boliger. Siden KU ble gjennomført har skolen blitt nedlagt. [men det jobbes for å etablere Montessorri-skole med oppstart august 2026.](#)

Blanding av boligbebyggelse med fritidsbebyggelse og/eller annet bebyggelse er vurdert negativt og gjelder bl.a. KBA21 Luten/Budalslie, KBA23 Geilo hestesenter, KBA34 Bil og bo og KBA35 Øyo. Rene reiselivs-/fritidsbebyggelsesområder er vurdert som ikke relevant for barn og unges oppvekstvilkår eller folkehelse, med mindre viktige nærturområder bygges ned.

Kulturminner og –miljø

I konsekvensutredningen er det vurdert gul farge for areal med nærhet til kjente kulturminner og SEFRAK-registrerte bygg (KBA4, KBA18). To areal vurderes til stor negativ konsekvens (rødt) i KU: KBA35 Øyo og KBA32 Dagali flyplass. Veg mellom Hol pukkverk – Vøllo kan berøre gammel ferdselsveg, spesielt ved Åkerbrue.

Naturressurser (jord/skog/mineraler)

Verdivurderingen tar utgangspunkt i den samlede konsekvensen for jord- og skogressurser og mineraler. Av disse er jord som ressurs vektlagt tyngst av hensyn til matvaresikkerhet og nasjonale og lokale mål om å ta vare på dyrkbar og dyrket jord (jordvern).

Hol kommune har 8 % produktiv skog. I Hol er det i dalsidene og i dalbunnene det drives et mer aktivt skogbruk. I høyereliggende områder er det mindre produktiv skog og større områder med vernskog.

Flere av nye areal som er lagt inn i planforslaget er vurdert som stor negativ konsekvens (rød) for naturressurser. Dette gjelder nye areal på landbruksjord, produktiv skog og/eller dyrkbar jord (~~B3~~, FTU2, KBA21, KBA4/IDR, KBA32, veitrasé Hol pukkverk-Vøllø). Nye areal som er vurdert som middels eller usikker konsekvens (gul) omhandler middels produktiv skog, vernskog, dyrkbar jord og utmarksbeite (B7, ~~B9~~, B11, FB3, KBA23, KBA33, KBA34, NÆ1, NÆ2, NÆ3, P2). For KBA23 og NÆ3 har arealene som er avsatt blitt redusert til 2. gangs offentlig ettersyn, for å imøtekomme innsigelse grunnet dyrka mark.

Etter konsekvensutredning er innspill som ligger på dyrka eller dyrkbar jord redusert. Dette gjelder B1 og B2.

Det kom innspill om ett areal til massehåndtering kombinert med masseuttak. Innspillet ble ikke vedtatt videre i planforslaget. Etter gjennomgang av innspill er det ikke registrert noen foreslåtte tiltak med konsekvens for kjente mineralforekomster. I høringsuttalelsen til 1. gangs offentlig ettersyn fra Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard (DMF) påpekes det at det ikke har blitt gjort en vurdering av tilgang på byggeråstoff opp mot arealreserven i planforslaget. Kommunen ser ikke at det er hensiktsmessig eller mulig å vurdere behov for byggeråstoff til alle private utbygginger i planperioden.

Areal for råstoffutvinning ved Nymoen, Hovet har blitt redusert. Det er ikke klart hvilke vurderinger som ble lagt til grunn da arealet ble avsatt til råstoffutvinning, og derfor har kommunen gjort en ny vurdering av arealet i revisjonen. For dette arealet er hensynet til bl.a. jordvern, myr og naturmangfold vurdert som viktigere å ivareta. Arealet for råstoffutvinning ble redusert med 54,5 daa, og resterende areal til råstoffutvinning er 42 daa.

Nytt utbyggingsareal på Villandsmoen (B9) kommer i berøring med forekomst for sand og grus. Det nye arealet er 8 daa og vurderes å ikke påvirke forekomsten i vesentlig grad.

Teknisk infrastruktur

Ny og endret arealbruk er vurdert opp mot eksisterende kapasitet på vann, avløp, veg og renovasjon. Alle nye enheter på Geilo er vurdert å ha en negativ konsekvens (rød) siden VA-nett og Geilo renseanlegg ikke har kapasitet til økt belastning. Status er at Geilo RA må oppgraderes og kapasiteten må økes for å kunne håndtere det som allerede er vedtatt i reguleringsplaner av boliger, fritidsboliger og næringsareal som skal kople seg på anlegget. Hol renseanlegg har liten kapasitet, og må oppgraderes vesentlig eller bygges nytt, for å øke kapasiteten og renseeffekten til å håndtere det som er tilknyttet anlegget i dag, samt det som er vedtatt i reguleringsplaner av boliger, fritidsboliger og næringsareal som skal kople seg på renseanlegget.

Innspill om 60-80 boligtomter ved Røo ble vurdert å ha en stor negativ konsekvens da området har ingen kommunal infrastruktur og nærmeste renseanlegg er Hol. En utbygging her, med stor avstand til eksisterende VA-nett, ville kreve at all nødvendig infrastruktur må løses på reguleringsplannivå og ble vurdert som en negativ konsekvens. Arealet er derfor lagt inn som LNF-område for spredt boligbebyggelse (LSB3) med en begrensning på 5 enheter. Grunnet innsigelse fra Statsforvalter, vedtok kommuneplanutvalget å ta dette arealet (LSB3) ut av planforslaget i sak 8/26.

Tilrettelegging for oppgradering av renovasjonspunkt eller renseanlegg er vurdert å være positive.

Næringsliv og sysselsetting

Vurderingen av næringsliv og sysselsetting baserer seg på informasjon fra kommunale, regionale og statlige planer eller føringer for temaet. Innspill og tiltak er vurdert opp mot mulighet for næringsutvikling og sysselsetting. For mange innspill er virkningene vurdert å være beskjedne og ikke gi kjente eller relevante konsekvenser. Tre arealformålsendringer er vurdert å gi stor negativ konsekvens for temaet. Dette grunnet endring fra formål som åpner for næringsutvikling til andre formål. Det gjelder hestesenteret på Geilo (KBA23) som får redusert mulighet for næring, og endring av fritids- og turistformål til fritidsbebyggelse (FB3 og FB4).

Arealformålsendring er vurdert å gi positiv konsekvens (grønn) for følgende areal: videreutvikling av reiselivsarealer, alpinområde og mulighet for hotell i Havsdaalen (KBA18), næringsarealer og bobilparkering på Kikut øst, (NÆ2), ~~utvidelse av Birkelund camping, Høvet (FTU2)~~, utvidelse av eksisterende næringsområde i Djupedalen, Hol (NÆ3), NÆ1 Tuva turisthytte, utvidelse Bil og bo KBA34, og kombinert arealformål for Dagali flyplass KBA32. Ett boliginnspill i Skurdalen (B8) regnes som positivt for temaet da det er innsendt på vegne av Frydenlund VVS AS som ønsker flere boliger i området for arbeidstakere.

Forholdet til strategi for fremtidig arealbruk

Arealinnspill som er i tråd med føringer, slik som prioritering av bolig- og næringsutvikling i grendene, lokaliseringsprioritering i ABC-prinsippet og prinsippvedtaket om varme/kalde senger er vurdert positivt. Arealinnspill som er vurdert middels negativ er boliginnspill som grenser til områder med spredt fritidsbebyggelse (B2), og arealinnspill som er i strid med lokaliseringsprioritering i ABC-prinsippet (KBA4, KBA8).

~~Et boligareal er vurdert svært negativt (rødt) grunnet blanding av boligformål med annen bebyggelse (B3, KBA21), og ett boligareal er vurdert svært negativt grunnet lang avstand fra grendene (LBS3). Blant annet grunnet avstand fra grendene, ble boliginnspillet LBS3 lagt inn som arealformål LNF-område for spredt boligbebyggelse.~~

8.5. Risiko- og sårbarhetsforhold

Følgende areal ligger helt eller delvis innenfor aktsomhetsområde for flom: B1, ~~B9~~, KBA18, KBA32, KBA35, NÆ3 ~~og FTU2~~). Avgrensning for B8 er justering til 2.gangs offentlig ettersyn, og er ikke lenger innenfor aktsomhetsområde for flom. For KBA18 er Vesleåne i dag lagt i kulvert. KBA18 er allerede regulert, for de øvrige innspillsområdene vil det bli krav om farevurdering i forbindelse med detaljreguleringsplanen. ~~KU-skjemaene for enkeltområdene er det angitt at FTU2 ligger innenfor aktsomhetsområdet for jord- og flomskred. De nordlige delene av FTU2, slik dette var spilt inn, ligger innenfor aktsomhetsområdet. Innspillsområdet er imidlertid redusert etter finsiling, slik at innspillsområdet nå ligger utenfor aktsomhetsområde.~~ En mindre del av KBA32 Dagali flyplass ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred. Iht. pbl. 28-1 kan grunn bare bygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold. Det er lagt inn hensynssoner for aktsomhetsområdene for skred og flom i planforslaget, med krav til utredning av fare ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan. Dette gjelder også videreførte områder som ligger innenfor aktsomhetsområder. Der hvor kommunen har kartlagt faresoner er det krav til tilstrekkelig sikkerhet iht. TEK17.

KBA4 og KBA8 ligger delvis innenfor skredfaresone 1:5000. Disse feltene er regulert, men etter innspill er det åpnet for en supplering av formål.

I tillegg er det lagt inn byggeformål for 11 eksisterende tomter og 3 bebyggelsesplaner som gjennom gjeldende KPA har vært tillatt bebygd i bestemmelsene. 42/464 og 43/333 ligger innenfor kartlagte faresoner for skred (1:1000 og 1:5000). 103/25 ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred- og jord- og flomskred, og 32/169 ligger delvis innenfor aktsomhetsområde for flom. Det er krav om detaljregulering for eksisterende fritidstomter innenfor aktsomhetsområde.

Det er lagt inn byggeformål for bebyggelsesplan for Nedrestølen (planID 0620009035), Halvorstølen (0620009017) og gnr/bnr 42/1 Faugeli (062009016). For de to første bebyggelsesplanene er det til sammen 5 ubebygde tomter. 4 av disse ligger innenfor faresone skred 1:1000, og vil være omfattet av hensynssone med krav om tilstrekkelig sikkerhet iht. TEK17.

For ~~LSB3~~-og-B8 vurderes det at det ikke er tilstrekkelig sikkerhet for myke trafikanter, og at det må være tilfredsstillende tilkomst for myke trafikanter ved nye boenheter, bl.a. ~~gang- og sykkelvei til Veidal~~-og-sikker kryssing av fv. 40. For B8 vurderes det høy risiko for trafikkulykker.

9. Reguleringsplaner

9.1 Reguleringsplaner vedtatt siden forrige revisjon av kommuneplanen

Tabellen under viser reguleringsplaner som er vedtatt siden forrige revisjon av kommuneplanen. Gjelder innenfor Kommunedelplan for Geilo fra vedtak 24.06.2010, og resten av kommunen for Kommuneplanens arealdel 2014-2025 fra vedtak 27.08.2014.

PlanID	Plannavn	Type	Ikraft.
4115	RP - geilomoen II - endring gnr 60/21 Lund	Detaljregulering	31.03.11
4081	REVIDERING AV REGULERINGSPLAN FOR JEGLUMTOPPEN, GEILO	Eldre reguleringsplan	05.05.11
4139	BEBYGGELSESPPLAN FOR GEILOPORTEN, BFTB I RP FOR GEILO SENTRUM	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan	15.06.11
4176	Detaljregulering for nedre del av 063/002, Havsdalen	Detaljregulering	25.08.11
4174	Reguleringsplan for deler av gnr 66 bnr 114, Kikut i Hol kommune. Aasremmenden	Detaljregulering	29.09.11
4172	Detaljregulering for felt 17, Geilo fjellandsby	Detaljregulering	31.05.12
4173	Boliger Nye Havsdalsvegen	Områderegulering	31.05.12
4130	Detaljplan for rv7 Trøo, omlegging jernbanekulvert	Detaljregulering	31.05.12
4170	Reguleringsplan for Øvre del av 63/2, Havsdalen	Detaljregulering	30.08.12
9038	Reguleringsplan for Løkjestøllie	Detaljregulering	25.10.12
4179	Reguleringsplan for område F5 (Eilevstølen)	Detaljregulering	31.01.13
4145	Reguleringsplan for skole- og idrettsområde - Geilo	Eldre reguleringsplan	27.06.13
4127	Bakkenfeltet boligområde	Detaljregulering	31.10.13
4186	Detaljregulering for Dr. Holms hotel	Detaljregulering	12.12.13
4190	Detaljregulering for Geilo Hotell	Detaljregulering	12.12.13
4189	Detaljregulering Hyttegrende – Kikut	Detaljregulering	28.05.14
5032	Detaljregulering Skikulvert RV.7 - Ustaoset	Detaljregulering	27.08.14
7018	Gravarhovda sør	Eldre reguleringsplan	26.11.14
4183	Detaljregulering for F2 og F3 Kikut - Geilo	Detaljregulering	25.03.15
4169	Detaljregulering for BFT1a-BFT1b-BFT2, Geilo sentrum	Detaljregulering	30.09.15

4178	Detaljregulering for Geilo Fjellandsby, felt 4	Detaljregulering	25.11.15
4135	DETALJREGULERING SVEINGÅRDSTØLEN - GEILO	Detaljregulering	25.11.15
4198	Detaljregulering Havsdalsgrenda - H/T1, Geilohovda	Detaljregulering	27.01.16
3034	Detaljregulering for Hagafoss	Detaljregulering	27.04.16
4201	Detaljregulering Ustedalen Hotell	Detaljregulering	28.09.16
7021	Detaljregulering for Åsen, Dagali	Detaljregulering	26.10.16
4194	Detaljregulering for næringsområde Vøllo	Detaljregulering	14.12.16
4200	Detaljregulering Fredheim, Geilo	Detaljregulering	22.02.17
6004	Skurdalsstølane	Detaljregulering	29.03.17
6008	Detaljregulering for Solhovda Sør	Detaljregulering	28.06.17
4196	Detaljregulering for Sveinsrud boligfelt B1, Geilo	Detaljregulering	28.06.17
5037	DETALJREGULERING FOR RENNEDALEN gnr. 64 bnr. 2 mfl.	Detaljregulering	30.08.17
4206	Detaljregulering område 24/78 – Hingsa – Kvisla	Detaljregulering	25.10.17
7026	Detaljregulering for nedre Aasberg hyttefelt	Detaljregulering	29.11.17
6012	Detaljregulering område 40, Fjell-ljom boligfelt Skurdalen	Detaljregulering	31.01.18
4202	Detaljregulering F7 Luten Geilo	Detaljregulering	31.01.18
4205	Endring av detaljregulering for H/T7, Geilohovda	Detaljregulering	21.03.18
9041	Reguleringsplan for 55/32, Bettumbråten, Haugastøl	Detaljregulering	21.03.18
4207	Detaljregulering for Highland Hotel	Detaljregulering	20.06.18
4211	Detaljregulering for Stølsvegen Geilo	Detaljregulering	29.08.18
4212	Detaljregulering for Geilohovda Alpindefart, 64/55 m. fl Geilo	Detaljregulering	13.09.18
9045	Detaljregulering for Nystølvhovda hyttefelt	Detaljregulering	26.09.18
8002	Detaljregulering for Hallstul, Seterdalen	Detaljregulering	26.09.18
4210	Detaljregulering for Øvre Budalslia Geilo	Detaljregulering	31.10.18
9046	Detaljregulering for del av 11/2, Holsåsen	Detaljregulering	30.01.19
4199	Detaljregulering for Breidablikk - Hotel Alpin	Detaljregulering	30.01.19
5039	Detaljregulering for Ustaoset, del av eiendom 5/106	Detaljregulering	27.03.19
4216	Detaljregulering for Aasremmenden	Detaljregulering	27.03.19
7025	Detaljregulering for Hallandsli 99/1, Dagali panorama	Detaljregulering	24.04.19
4078	Detaljregulering for del av 56/4, Havsdalslia	Detaljregulering	20.05.19
4214	Detaljregulering for felt 16 og deler av felt 18, Geilo fjellandsby	Detaljregulering	04.12.19
6013	Detaljregulering for masseuttak og deponi, Bryplass - Skurdalen	Detaljregulering	22.04.20
9044	Detaljregulering for Raggsteindalen Høyfjellsstue	Detaljregulering	27.05.20
4222	Detaljregulering for Geilo fjellandsby, felt 2	Detaljregulering	27.05.20
4191	Detaljregulering for Kikut-utfarten	Detaljregulering	27.05.20
2012	Detaljregulering for fritidsleiligheter, Sisseldalen	Detaljregulering	17.06.20
4221	Detaljreguleringsplan for skole- og idrettsområdet	Detaljregulering	17.06.20
4208	Detaljregulering for Felt TB 1 og FR 1, Kikut Fjellstue Geilo	Detaljregulering	17.06.20
4229	Detaljregulering for boliger Vøllovegen	Detaljregulering	26.08.20
4228	Endring - Detaljregulering Blomsetlia	Detaljregulering	23.09.20
5042	Detaljregulering for BFR1 og BFR2 - Ustaoset	Detaljregulering	23.09.20

5043	Detaljregulering FK1 og FK6 - Ustaoset sentrum	Detaljregulering	21.10.20
9048	Haugastøl Vest parkering	Detaljregulering	11.03.21
4230	Endring av reguleringsplan for boligområde B1 – Vestlia	Detaljregulering	11.03.21
4231	Detaljregulering Bergheim - Geilo sentrum	Detaljregulering	02.09.21
4181	Områdeplan for Vestlia reiselivsområde	Områderegulering	02.09.21
4001-2010-i1	ENDRING AV KOMMUNEDELPLAN FOR GEILO, OMRÅDE I1	Mindre endring av kommune(del)plan	04.11.21
4227	Detaljregulering Bardøla Høyfjellshotell - Geilo	Detaljregulering	31.03.22
4237	Detaljregulering for Geilo Panorama, Geilohovda	Detaljregulering	31.03.22
1040	Reguleringsendring reguleringsplan for Myrland Turistsenter 042/005 m. fl	Detaljregulering	09.06.22
1029	Sudndalen, Hallingskarvet, gnr 42 brn 215 mfl	Detaljregulering	25.05.23
4225	Detaljregulering for Holmshovda - Dr. Holms Hotel	Detaljregulering	15.06.23
4238	Detaljregulering Rv. 7 Kvisla, Røo-Årset	Detaljregulering	15.06.23
4219	Detaljregulering for del av 64/12, Vestlia	Detaljregulering	21.09.23
6014	Detaljregulering for Skurdalen Næringspark	Detaljregulering	21.09.23
4240	Detaljregulering for SkiGeilo Lodge, felt b-BAA1 og b-BFR11-Vestlia Reiselivsområde	Detaljregulering	30.05.24
4239	Detaljregulering for Fredly boligfelt, Geilo	Detaljregulering	20.06.24
4247	Detaljregulering - Slaatta Alpin 64/699	Detaljregulering	31.10.24
4277	Detaljregulering Felt 14, Geilo fjellandsby*	Detaljregulering	22.05.25
6015	Detaljregulering for Fløtavegen, Nord- Skurdalen	Detaljregulering	22.05.25
4245	Reguleringsendring detaljregulering Midthovda	Detaljregulering	19.06.25
4250	Detaljregulering for Timrehaugvegen 64/906 m.fl	Detaljregulering	22.01.26
5044	Detaljregulering for Skarveheia, Ustaoset	Detaljregulering	19.03.26

Tabell 15. Liste over reguleringsplaner vedtatt etter forrige revisjon av kommunedelplan for Geilo (24.6.2010) og kommuneplanens arealdel (27.8.2014) per ~~1. september 2025~~ [28.april 2026](#).
(* for 4277 er det mottatt klage)

Reguleringsplanen kan finnes ved å søke på reguleringsplanens planID i kommunens planarkiv (www.arealplaner.no). Disse reguleringsplanene er innarbeidet i plankartet med hovedformål.

9.2. Eldre reguleringsplaner

Detaljreguleringsplaner vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven gjelder til de blir opphevet. Eldre planer skal fortsatt gjelde og legges til grunn for enkeltsaker. Disse har ofte mer detaljerte og individuelle vurderinger enn kommuneplanen. Kommuneplanen skal overstyre bestemmelser i eldre planer når det er et bevisst mål om endring for arealbruk eller tema, eller supplere der reguleringsplanen er taus.

Plan- og bygningsloven § 12-4 angir at dersom bygge- og anleggstiltak hjemlet i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter pbl. § 12-11 ikke er satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesak for nye områder, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. I forslag til nye retningslinjer er denne lovhenviingen tatt inn, for å tydeliggjøre ovenfor utbyggere og tiltakshavere at en eldre reguleringsplan ikke nødvendigvis er tilstrekkelig oppdatert iht. senere føringer og kunnskapsgrunnlag. Det skal ikke tillates utbygging med hjemmel i eldre reguleringsplaner dersom nyere kunnskapsgrunnlag tilsier at samfunnssikkerhets-, beredskaps-

, klimatilpasnings- eller naturmangfoldhensyn kan være mangelfullt ivaretatt i gjeldende reguleringsplan. Ved tvil kan dermed kommunen kreve dokumentasjon på tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag eller sikkerhet etter gjeldende krav før eventuell tillatelse til tiltak.

Arealendringer er den største negative påvirkningen på naturmangfoldet. Her kan utbygging utgjøre en viktig faktor. For å hindre at viktig natur blir nedbygget, er kunnskapen om naturmangfoldet i kommunen viktig. Kommunens arealer er mangelfullt kartlagt.

I eldre regulerings- og bebyggelsesplaner der utnyttingsgrad for boligformål (enebolig) er angitt i U-grad, gjelder utnyttelse i BYA angitt i forslag til bestemmelser for boligbebyggelse (pkt. 3.2.2.1). Det er gitt flere dispensasjoner fra U-grad i boligområder, og det vurderes som hensiktsmessig å overstyre disse bestemmelsene for eksisterende boligområder med bestemmelser i revidert kommuneplan.

Kommunedelplan for Geilo erstattes av ny kommuneplan. Grøntområder fra kommunedelplanen er innarbeidet i kommuneplankartet. Arealformål videreføres. Der det er nye arealformål etter Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan (2018) erstatter disse de gamle arealformålene.

Reguleringsplaner som skal oppheves

Arbeidet med å oppheve følgende reguleringsplaner vil starte etter vedtatt kommuneplanens arealdel, iht. vedtak i KPU-sak 11/23, 6/24, 7/24:

- Nygard del 2 (planID 062009004 og 062009004-B) - Tilbakeføre hele arealet til LNF
- Varaldset sameige (planID 062009019) - Tilbakeføre hele arealet til LNF
- Oddestølen-Raneistølen (planID 062006002) - Tilbakeføre deler av arealet til LNF
- Reguleringsplan for gnr 42, bnr 1, 2, 3 m. fl Sudndalen (planID 062001030) - Tilbakeføre deler av arealet til LNF
- Storhovda (planID 062004014)
- Såballia (planID 062004018)
- Såballstølen (planID 062004077)

Eldre reguleringsplaner har blitt gjennomgått, og planer som er helt eller delvis erstattet, utbygget, eller på andre måter ikke har rettsvirkning, vil det igangsettes oppheving etter vedtak av kommuneplanen.

Reguleringsplaner som skal revideres etter vedtatt kommuneplanens arealdel:

- Eldre reguleringsplaner for sentrum av grendene Hovet, Holet og Dagali
- Eldre reguleringsplaner for boligområder på Geilo: Timrehaugane (planid: 062004050), Fossgårdfeltet (planid: 062004003), og Geilomoen (planid: 062004016, 062004016-II, 4115)

10. Referanser

Eksterne kilder, utover kommunens eget kunnskapsgrunnlag:

Insam og ViaNova (2022) Analyse av trafikk og grønn mobilitet i Hol kommune. Rapport.

Menon Economics (2022) Analyse av næringslivet i Hol. Menon-publikasjon nr. 50/2022

Skred AS (2022) Vurdering av hensynssone flom til kommuneplanen. Notat

Sogn naturforvaltning AS og Norconsult (2025) Vurdering av samlet belastning for villrein av ny kommuneplan for Hol. Rapport.

SWECO (2024) Trafikkanalyse - Hol kommune, forslag til kommuneplan 2024-2036. Rapport.

SWECO (2025) Tilleggsoppdrag til trafikkanalyse. Notat.

TØI (2020) Hallingdal – trafikken og tiltak for reduksjon av klimaavtrykket. TØI rapport 1777/2020