

OFTE STILTE SPØRSMÅL – KOMMUNEPLANENS AREALDEL

1. Hva er kommuneplanens arealdel?

Kommuneplanens arealdel er en juridisk bindende arealplan som viser sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Arealdelen skal gi føringer for hvordan vi kan bruke og utvikle arealene i kommunen. Planen bestemmer blant annet hvor vi kan bygge nye boliger, hvordan vi skal ta vare på natur og landbruksområder, og hvor tjenestetilbud og næringsvirksomhet skal plasseres.

Forslag til revidert kommuneplanens arealdel ligger nå ute på høring. Alle plandokumentene, samt andre aktuelle dokumenter ligger tilgjengelig på kommunens hjemmeside [Offentlig ettersyn - Hol kommune](#)

2. Hvordan ser jeg hva som gjelder for min eiendom?

Forslag til plankart ligger tilgjengelig i [kommunens kartløsning](#). Velg Hol kommune – huk av Plan og *Kommuneplanforslag uten fare og støy*. Dersom du ønsker å se kommuneplanforslaget med fare- og støysoner, kan du heller huke av *Kommuneplaner forslag*. Det ligger en egen bruksanvisning på hvor man skal trykke i kartløsningen her: [Offentlig ettersyn - Hol kommune](#)

3. Hvordan leser jeg kartet? Hva betyr de ulike fargene i plankartet?

Fargene på plankartet viser hva som kan planlegges hvor. Tegnforklaringen viser hvilke formål de ulike fargene angir. Bestemmelsene og retningslinjene gir detaljene for hva som kan tillates innenfor de ulike formålene.

Et areal som er avsatt som 'nåværende' betyr at dette er videreført fra tidligere kommuneplan. Et areal som er avsatt som 'framtidig' betyr at det er gjort en endring av arealformålet i revisjonen. Arealformålet som vises (både 'nåværende' og 'framtidig') er det arealformålet som er foreslått å gjelde for det aktuelle arealet.

AREALFORMÅL (PBL § 11-7)

Nåværende Framtidig

Bebyggelse og anlegg

(PBL § 11-7, nr. 1)

BA		Bebyggelse og anlegg (1001)
B	B	Boligbebyggelse (1110)
FB	FB	Fritidsbebyggelse (1120)
SF	SF	Sentrumsformål (1130)
FOR	FOR	Forretninger (1150)
T	T	Tjenesteyting (1160)
FTU	FTU	Fritids- og turistformål (1170)
RU	RU	Råstoffutvinning, nåv.
NÆ	NÆ	Næringsvirksomhet (1200)
IDR	IDR	Idrettsanlegg (1400)
ABA	ABA	Andre typer bebyggelse og anlegg (1500)
UTE	UTE	Uteoppholdsareal (1600)
	GU	Grav- og urnelund (1700)
KBA	KBA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(PBL § 11-7, nr. 2)

ST	ST	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, arealer (2001)
BAN	BAN	Bane (2020)
LHA		Lufthavn (2030)
P	P	Parkeringsplasser (2080)

Grønnstruktur

(PBL § 11-7, nr. 3)

BG	BG	Blågrønnstruktur (3002)
TD	TD	Turdrag (3030)
	FRI	Frionråde (3040)

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

(PBL § 11-7, nr. 5)

LNF	LNF	Tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsv. basert på gårdens ressursgr. (5100)
LSB	LSB	Spredt boligbebyggelse (5210)

Bruk og vern av sjø og vassdrag m/ tilhørende strandsone

(PBL § 11-7, nr. 6)

	BSV	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001)
NO		Naturområde (6600)

4. Hva betyr det at et areal er endret til LNF?

Planforslaget foreslår å endre flere avsatte byggeområder til LNF (landbruk-, natur- og friluftsmål). At et areal endres innebærer at det vil være bestemmelsene til det nye formålet som vil gjelde når kommuneplanen blir vedtatt. For LNF-områder betyr dette at det kun skal tillates tiltak direkte knyttet til LNF-formålet. Alle andre tiltak krever dispensasjon.

Kommuneplanens formål og bestemmelser gjelder fremover i tid, og lovlig etablert bruk kan fortsette som før dersom det foreslås å endre formål for din eiendom.

Kommuneplanens arealdel er ved vedtakelse bindende for nye tiltak, eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6.

Grunnlaget for forslagene er:

- at det gjelder andre føringer i dag enn da områdene ble avsatt

- at arealer har vært avsatt til et byggeformål i lang tid uten å bli realisert
- en samlet vurdering av arealreserver til ulike formål
- beliggenhet i forhold til føringer i kommuneplanens samfunnsdel

Kriteriene for grovsiling har blitt brukt til å vurdere arealene. Disse inkluderer 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.

5. Hva betyr det at min ubebygde tomt er foreslått avsatt LNF-formål (Landbruk-, natur- og friluftsmål)?

LNF-områder er i utgangspunktet underlagt et generelt bygge- og anleggsforbud. Den eneste byggeaktiviteten som tillates er den som har direkte tilknytning til landbruket eller stedbunden næring. Annen type tiltak krever dispensasjon fra LNF-formålet og det generelle byggeforbudet.

6. Hva betyr det at min bebygde tomt er foreslått avsatt til LNF-formål?

Dersom du har en eksisterende bolig eller fritidsbolig i et område som foreslås tilbakeført til LNF, endrer ikke dette lovlig bruk av eiendommen. Ved nye tiltak, må det søkes dispensasjon fra LNF-formålet og det generelle byggeforbudet. Det er i forslag til revidert kommuneplanens arealdel foreslått retningslinjer for utvidelse av eksisterende hytter og boliger innenfor LNF-formålet.

Hva om eksisterende bebyggelse brenner ned?

En dispensasjon fra det generelle byggeforbudet i LNF må alltid vurderes konkret i hver enkelt sak. Kommunen har foreslått retningslinjer for utvidelse av eksisterende hytter og boliger i LNF. Det vil kunne være aktuelt at et tiltak som er omfattet av brann vil kunne vurderes etter disse. Kommunen kan imidlertid ikke forskuttede en slik vurdering.

7. Kan kommunen endre arealformål og kan man i så fall få erstatning for dette?

Kommuneplanens arealdel er rettslig bindende. Endringer i kommuneplanen vil derfor endre planforutsetningene til grunneierne som blir berørt. En endring fra eksempelvis utbyggingsområde til LNF-formål innebærer at det ikke lenger vil være tillatt å bygge boliger, hytter og/eller næringsbygg i området. Valg av arealformål og planbestemmelser for et område, eller en eiendom, er det kommunen som bestemmer med utgangspunkt i planfaglige og politiske vurderinger.

Det er et generelt prinsipp i norsk rett at styresmaktene med hjemmel i lov kan treffe vedtak som innebærer innskrenkninger i bruken av et areal for grunneiere. Et eksempel på dette kan være at kommunen endrer arealformål for et område fra byggeområde til LNF-formål. Det er allment akseptert at kommunen kan vedta slike formålsendringer uten at grunneier eller rettighetshaver har krav på erstatning. Der det er foretatt en saklig og forsvarlig planvurdering, ligger valget mellom ulike arealformål til det lokalpolitiske skjønnet.

8. Hva betyr det at min eiendom er foreslått til LNF-spredd fritid (LSF)?

Da kommuneplanens arealdel ble behandlet i ny 1. gangs behandling, 18.06.2025, ble det vedtatt at områder som tidligere var satt av til spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder, skulle tas inn igjen i planforslaget. Byggeområder avsatt til fritidsformål i gjeldende arealdel i områdene Ustaoset - Haugastøl - Verpestølen – Rennedalen, som lå som LNF ved 1.gangs offentlig ettersyn, endres også til LNF-SF. Det er laget forslag til bestemmelser for eksisterende bebyggelse i områdene som vises med formål LNF-spredd fritid.

Bestemmelsene gjelder kun for eksisterende fritidsbebyggelse i LNF-områder, og åpner ikke for nye enheter. Det er tillatt med mindre utvidelser og gjenoppbygging etter brann, innenfor klare rammer for størrelse, plassering og utforming. Det stilles krav til estetikk, terrengtilpasning og avstand til viktige natur- og kulturverdier. De foreslåtte bestemmelsene ligger under pkt. 3.5.3 i forslaget til nye bestemmelser.

9. Hvordan forholder byggesaksbehandlerne seg til eksisterende planer inntil ny arealdel er vedtatt?

Det er den planen som er gjeldende til enhver tid som er grunnlaget for byggesaksbehandlingen. Dersom det er planer som er vedtatt at skal oppheves etter at kommuneplanen er vedtatt, må kommunen vurdere om det skal legges ned midlertidig forbud mot tiltak etter pbl. § 13-1 når det evt. kommer inn en søknad om å bygge i disse områdene.

10. Kan jeg søke om å bygge fritidsbolig etter gjeldende kommuneplanens arealdel (2014-2025) dersom jeg søker nå?

Gjeldende kommuneplanens arealdel gjelder frem til ny arealdel er vedtatt. Områder som i gjeldende kommuneplanens arealdel (2014-2025) er vist som område «Fritidsbebyggelse – Eksisterende» er ikke et område hvor det i gjeldende plan åpnes for å utvide eksisterende fritidsboliger eller bygge ny fritidsbolig. Slik utbygging kan som hovedregel ikke skje før det er åpnet for det gjennom en detaljreguleringsplan (bestemmelsen pkt. 1.1 [KOMMUNEPLANENS AREALDEL \(gisline.no\)](https://gisline.no))

I gjeldende kommuneplanens arealdel er det noen unntak fra krav om detaljreguleringsplan, under visse forutsetninger (bestemmelsen pkt. 1.2). I bestemmelsen pkt. 1.2 e) fremgår det at utbygging på fradelte og ubebygde enkelteiendommer bare kan skje dersom utbyggingen:

- Ikke skjer på dyrka mark eller stølsvoll
- Ikke fører til ny avkjøring til riksveg eller fylkesveg, og tillatelse til utvida bruk av eksisterende avkjørsel er innhenta fra vegstyremakten.
- Ikke hindrer eksisterende løypetraseer eller grønnkorridorer.
- Ikke nærmere vassdrag enn 50/100 meter, jf. pkt. 1.7 nedafor.
- Ha en plassering og utforming som ikke skjemmer landskapet.
- Ikke plasseres i område med vesentlige friluftssinteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold.
- Ikke overskrider tillatt bebygd areal (BYA), jf. pkt. 2.1 b nedenfor.
- Har tilfredsstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning.
- Støyforhold skal tilfredsstille krav i T-1442/2012.

For allerede bebygde enkelteiendommer må forutsetningene over også være ivarettatt for utvidelse av eksisterende bolig- og fritidsbolig, oppføring av anneks/uthus/garasje m.m. for å være omfattet av unntaket fra plankrav, jf. bestemmelsen pkt. 1.2 a).

Områder på høyfjellet, som f. eks Ustaoset/Haugastøl/Verpestølen, som medfører bygging i sårbare områder i snaufjell, er ikke omfattet av unntaket fra krav om detaljreguleringsplan iht. gjeldende kommuneplanbestemmelser.

Det kan søkes dispensasjon fra plankravet. Søknaden må da være grunngitt og nabovarslet. Ved mottak av slik søknad vil det bli bedt om uttale til denne fra Statsforvalter, fylkeskommune og villreinnemnd. Gebyr for behandling av dispensasjonssøknaden er for i år 19 700,-

11. Hva skjer etter offentlig ettersyn?

Etter at offentlig ettersyn er gjennomført, blir alle innspill som er kommet inn gjennomgått og oppsummert. Det gjøres vurderinger om innkomne innspill skal tas til følge, og om evt. planforslaget skal justeres. Det kan også komme innsigelser fra offentlige myndigheter, som må løses før planen kan vedtas. Etter at innspill er gjennomgått, oppsummert og vurdert, sendes planen til politisk behandling. Det kan bli behov for ny høring og offentlig ettersyn som følge av de endringene som evt. foreslås justert i planforslaget. Det er kommunestyret som vedtar planen til slutt.

12. Kan jeg legge ned tett tank/mindre avløpsanlegg dersom eiendommen gjøre om til LNF?

Anleggelse av vann- og avløpsanlegg i tilknytning til eksisterende fritidss- eller boligbebyggelse i LNF er søknadspliktig. Dersom anlegget ligger på egen tomt, i nær tilknytning til eksisterende bebyggelse, kreves det vanligvis ikke dispensasjon fra arealformålet. Men dersom det berører dyrka eller dyrkbar mark, ligger i lengre avstand fra bebyggelse, er et større (felles-) anlegg eller ligger i eksempelvis villreinområde, utløser det krav om dispensasjon. Det må derfor gjøres en konkret vurdering i hver enkelt sak. Dersom man er usikker på om man trenger dispensasjon, er det lurt at dispensasjonssøknaden nabovarsles. Saksbehandler vil da vurdere om behandling av dispensasjon er nødvendig.

Innenfor rensedistriktene skal eiendommene knytes til kommunalt renseanlegg.

13. Kan jeg klage på kommuneplanens arealdel?

Du kan ikke klage på kommestyrets endelige vedtak om kommuneplanens arealdel, jf. plan- og bygningsloven § 11-15.