

# KOMMUNEPLANENS AREALDEL

## 2014-2025



## PLANBESKRIVELSE

Vedtatt i Hol kommunestyre den 27.08. og 29.10.2014.

## FORORD

Hol kommune er en stor kommune i utstrekning, 1889 km<sup>2</sup>, hvorav 91 % ligger over 900 m.o.h. 30 % av kommunens areal er verna i medhold av Naturvern-/Naturmangfoldloven. Spenningsfeltet mellom bruk og vern innebærer at god arealplanlegging er viktig for en bærekraftig arealbruk i kommunen.

Kommunen har siste tiår, som turistdestinasjon og hyttekommune, gjennomgått en rivende utvikling. Ønske om videreutvikling og tilrettelegging for boligetablering, næringsutvikling og som turistkommune har ligget til grunn for kommunens ønske om revidering av kommuneplanens arealdel.

Kommunen har gjennomført møter, kunngjøringer i lokalavis/kommunens nettside, hatt dialog med berørte statlige og regionale myndigheter, organisasjoner, grunneiere, utbyggere. Plan- og bygningslovens kap.5. om å legge til rette for medvirkning i planlegginga er tilfredsstillende ivaretatt.

Hol kommuneplanutvalg har vært politisk styringsgruppe for planrevisjonen. Kommuneplanlegger Knut Baklid har utarbeida planprogram, grovsilingsrapport, konsekvensutredning og ROS-analyse. Kunngjøring av planforslag etter 1.gangs behandling i kommuneplanutvalget, skjedde i lokalavisa og kommunes nettside den 07.09.2013. Det kom en del innsigelser fra Fylkesmannen i Buskerud og fra Statens Vegvesen mot nye utbyggingsområder. Kommuneplanutvalget aksepterte noen av innsigelsene. Ordfører, rådmann og kommuneplanlegger avklarte resterende innsigelser gjennom dialogmøter med berørte statlige myndigheter (unntatt en). Fylkesmannen trakk sin siste innsigelse etter at kommunestyret ville oversende saken til departementet for avgjørelse.

Kommuneplanutvalget har lagt vekt på at nye utbyggere legger til rette for framtidig finansiering av stier og skiløyper i kommunen. Det er underskrevet ca 60 avtaler om fellesgodefinansiering av stier og løyper. Kommunestyret vedtok kommuneplanen i møte 27.08. og 29.10.2014.

Kommuneplanens arealdel 2014 – 2025 er juridisk bindende for behandling bygge- og delingssaker i kommunen fra vedtaksdato. Planprosessen har vært lang og omfattende, men kommunen har nå fått et oppdatert og godt styringsredskap for arealbruken framover.

Tony Arild Kjøl  
Ordfører

# Innhold

## Innledning

- 1.1 Bakgrunn
- 1.2 Planens formål
- 1.3 Forhold til overordna planer, rammer og retningslinjer
- 1.4 Organisering av planarbeidet
- 1.5 Medvirkning
2. Føringer i samfunnsdel og planprogram
3. Utredninger
4. Innspill til ny arealdel
  - 4.1 Grovsiling
5. Arealplankartet 2014 – 2025. Nye arealformål
  - 5.1 Områder for bebyggelse og anlegg § 11-7 nr.1
  - 5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 11-7 nr.2
  - 5.3 Grønnstruktur
  - 5.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål § 11-7 nr.5
  - 5.5 Hensynssone § 11-8
    - 5.4.1 Sikringssone. Nedslagsfelt drikkevann § 11-8 a
    - 5.4.2 Faresone. Ras- og skredfare § 11-8 a
  - 5.6 Sone med angitte særlige hensyn. § 11-8 c Bevaring naturmiljø
  - 5.7 Båndleggingssone § 11-8 d
  - 5.8 Gjennomføringssone § 11-8 e Krav om felles planlegging
6. Planbestemmelser
7. Konsekvensutredning
  - 7.1 Konsekvensutredning av innspill
  - 7.2 Sammenstilling av konsekvenser og virkninger
8. Risiko- og sårbarhetsanalyse
9. Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

## VEDLEGG.

1. Plankart og planbestemmelser
2. Hytteutredningen 2011 – Oversikt over bebygde og ubebygde hyttetomter i Hol kommune
3. Arealbehov til boligformål 2011-23 – En utredning som grunnlag for arbeid med kommuneplanens arealdel 2011-23
4. Rapport om grovsiling av innspill til kommuneplanens arealdel 2011-23, revidert etter møter i Hol kommuneplanutvalg 18.10., 8.11. og 19.12.2011.
5. Konsekvensutredning av innspill, dat. 20.08.2012 , inkl. sammenstilling og konklusjoner for delområder.
6. Vedtak i kommuneplanutvalget i møte den 17.09.2012, sak 6/12.
7. Risiko- og Sårbarhetsanalyse for Hol kommune, dat. 18.11.2009.
8. Risiko- og Sårbarhetsvurdering av endringer i kommuneplanens arealdel 2013-2025.
9. Oversikt over vedtatte reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde
10. Notat: Konsekvenser av endringer i kommuneplanens arealdel, mars 2014.
- 11.

# 1. Innledning

## 1.1 Bakgrunn

Alle kommuner er gjennom plan- og bygningsloven (pbl) kapittel 11, pålagt å utføre kontinuerlig kommuneplanlegging. Planen skal bestå av en samfunnsdel og en arealdel. Hol kommunestyre vedtok den 26.august 2010 kommuneplanens samfunnsdel 2010-2022.

Kommuneplanenes arealdel er den overordna plan for arealbruk i kommunen i de nærmeste år. Arealdelen er bl.a. et verktøy for å gjennomføre mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel, og den skal være et styringsverktøy i behandling av nye reguleringsplaner og enkeltsøknader om tiltak i kommunen. Arealdelen, dvs. plankart og planbestemmelser er juridisk for arealbruk i kommunen.

Hol kommunestyre vedtok 18. mars 2004 kommuneplanens arealdel 2003-2012. Det har vært behov for å revidere kommuneplanens arealdel for Hol, delvis med bakgrunn i med ny plan- og bygningslov, dels på grunn av utviklingsbehov og dels på grunn av behov for å gjennomføre endringer i planen.

Geilo er største tettstedet i kommunen, og behovet for endringer og tilrettelegging for videre utvikling var størst der. Av den grunn ble kommunedelplan for Geilo revidert først, og vedtatt i Hol kommunestyre 24.06.2010. Arealbruken innafor kommunedelplan Geilo skal fortsatt gjelde, og blir ikke revurdert i denne revisjon av arealdelen 2014-2025.

## 1.2 Planens formål

Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 26.08.2010, legges til grunn for denne revisjonen av arealdelen. Det sentrale formålet med planen er å følge opp mål og strategier som er vektlagt i samfunnsdelen. Hovedmål kan formuleres slik:

- Ta vare på naturressurser og rekreasjonsområder
- Legge til rette for framtidsetta utvikling med langsiktige løsninger
- Legge til rette for økt bosetting gjennom attraktive boligtilbud
- Sikre areal for videre næringsutvikling som styrker bosetting i kommunen
- Legge til rette for turistutbygging (varme senger) og bærekraftig hytteutbygging
- Åpne opp for næringsutvikling som bygger opp under videre utvikling av landbruket (Landbruk Pluss).

### 1.3 Forholdet til overordna planer, rammer og retningslinjer

Nasjonale, regionale og kommunale føringer skal legges til grunn for arbeidet med kommuneplanen. Dette omfatter bl.a.:

- Nasjonale føringer, herunder Plan- og bygningsloven, Naturmangfoldloven, Jordloven, Vegloven, Forskrift om konsekvensutredninger, Forskrift om kart, stadfestet informasjon, arealformål og kommunal planregister, Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging m.m.
- Rikspolitiske retningslinjer, bl.a. om barn og unges interesser, samordna areal og transportplanlegging, støy i arealplanleggingen.
- Stortingsmeldinger, bl.a. Regional planlegging og arealpolitikk (1996-97), Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand (2006-07), Folkehelsemeldingen.
- Regionale føringer, bl.a. Regional delplan for reiselivet, Regional plan for Hardangervidda, Fylkesvegstrategi 2014-2023, Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser i Buskerud, Regional plan for universell utforming, Strategi for folkehelse i Buskerud, Strategi for landbruks- og matområdet 2011-25, Regional plan for Nordfjella (under utarbeiding).
- Lokale føringer, bl.a. Kommuneplanens samfunnsdel 2010-2022, Handlingsprogram og økonomiplan 2013-2016, Kommuneplanens arealdel 2003-2012, Kommunedelplan for Seterdalen, Kommunedelplan for stier og løyper, Kommunedelplan for energi, Risiko- og sårbarhetsanalyse, Trafikksikkerhetsplan for Hol kommune, Hovedplan for vannforsyning, Hovedplan for avløp, Kulturvernplan for Hol kommune.

### 1.4 Organisering av planarbeidet

Kommunestyret er øverste planmyndighet i kommunen og vedtar planen.

Kommuneplanutvalget er politisk styringsgruppe.

Samfunnsutviklingsavdelinga v/ kommuneplanlegger har utarbeida Planprogram, Konsekvensutredninger, Risiko- og sårbarhetsanalyser, Kommuneplankart, Planbestemmelser og Planbeskrivelse.

Asplan Viak AS er engasjert for digital opptegning av plankartet i SOSI-format.

### 1.5 Medvirkning

Plan- og bygningslovens kap. 5 setter krav om medvirkning i planprosessen, både for befolkningen generelt, for grupper som krever spesiell tilrettelegging, for private og offentlige organisasjoner og for lokale, regionale og statlige myndigheter.

Høring av planprogram/ Varsel om oppstart.

Kunngjøring om oppstart av planrevisjonen og høring av planprogram blei kunngjort i lokalavisa 4.12.2010 og på kommunens nettside. Varsel om oppstart og høring av planprogrammet blei sendt skriftlig til statlige og regionale myndigheter, nabokommuner,

grendeutvalg i Hol, politiske partier i Hol, Ungdomsrådet, Eldrerådet, Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne, Naturvernforbundet i Hol, Forum for natur- og friluftsliv i Buskerud, Fortidsminneforeningen i Buskerud, grunneierlag i Hol, Hol Viltneimnd, Hol Fjellstyre, Hol Bondelag, Hol Bonde- og Småbrukarlag.

Det kom inn 5 høringsuttalelser til planprogrammet

Frist for innspill til endring av arealbruk i kommuneplanen: 1. mai 2011. Det kom inn 152 innspill.

#### Kommunens nettside.

Det blei laga en egen link på kommunens heimeside der innbyggere/ interesserte kan følge med i planprosessen, politisk behandling og høringsuttalelser

#### Grendemøter.

Hol kommune gjennomførte, i samarbeid med 5 grendeutvalg, møter ute i grendene.

Formål: informere og å få innspill til planutforming og prosess. Møter blei avholdt i Dagali, Skurdalen, Ustaoset, Hagafoss og i Hovet. Fra kommunen deltok politikere (3-5 stk) fra kommuneplanutvalget, rådmannen, leder på Samfunnsutviklingsavd. og kommuneplanlegger.

#### Regionalt planforum.

1. Kommunen deltok på regionalt planforum i Fylkeshuset i Drammen den 13.01.2011. Formålet var å drøfte planprogram for kommuneplanens arealdel 2011-2023 som var sendt ut på høring. Her møtte representanter fra Fylkesmannen, landbruk, miljøvern og BJUK. Videre deltok Statens Vegvesen, Jernbaneverket og Fylkeskommunens, reiseliv og planfaglige rådgivere.
2. Nytt planforum den 22.01.2013 i Fylkeshuset. Formålet var å drøfte utkast til planbestemmelser og plankart. Tilstede var 5 representanter fra Fylkesmannen, 6 repr. fra Buskerud Fylkeskommune og Statens Vegvesen.

Videre medvirkning etter 1.gangs behandling i kommuneplanutvalget og etter kunngjøring av planforslaget er lagt opp i samsvar med vedtatt planprogram og plan- og bygningslovens krav.



## 2. Føringer i samfunnsdel og planprogram

Hol kommunestyre har den 24.06.2010 vedtatt ny kommuneplan, samfunnsdel for perioden 2010 – 2022. Samfunnsdelen har følgende visjoner for Hol kommune:

- Det skal være en positiv befolkningsutvikling i Hol kommune.
- Hol kommune skal ha varierte, attraktive og trygge arbeidsplasser.
- Det skal være attraktivt å bo i Hol kommune.
- Hol kommune skal være en av landets beste hyttekommuner.
- Geilo skal være et sted der både fastboende og turister trives.
- Hol kommune skal være en stolt nasjonalparkkommune og Geilo en tydelig nasjonalparklandsby der natur- og kulturverdiene bidrar til trivsel, næringsutvikling og godt omdømme.
- Hol kommune skal ha et stimulerende og utviklende oppvekst- og læringsmiljø.
- Hol kommune skal utnytte det rike mangfoldet av naturgitte og menneskeskapte kulturuttrykk og kulturminner i kommunen.
- Innbyggere og gjester i Hol kommune skal føle trygghet for egen helse og velferd.
- Hol kommune skal gjennom langsiktig planlegging ha et aktivt landbruk og en god forvaltning av utmarksressursene i bygda.
- Hol kommune skal ha en langsiktig og bærekraftig arealforvaltning.
- Hol kommune skal ha en effektiv, trygg og miljøvennlig infrastruktur.
- Hol kommune skal være en foregangskommune innen klimaarbeid og bærekraftig energibruk.
- Hol kommune skal være et trygt lokalsamfunn for fastboende og gjester.

Kommuneplanens samfunnsdel 2010-2022 og vedtatt planprogram gir føringer og lokaliseringskriterier for revisjon av arealdelen:

- Kartfeste nye/eksisterende utbyggingsområder.
- Kartfeste og gi bestemmelser for hensynssoner etter ny plan- og bygningslov.
- Utforme bestemmelser/retningslinjer for utforming av bygninger/tiltak.
- Unngå bygging i flom- og rasutsatte områder.
- Legge til rette for nødvendige områder med råstoffutvinning.
- Sikre barn og unges interesser i arealplanlegging.
- Legge prinsippene for universell utforming til grunn for planutforming.
- Unngå bygging som reduserer kommunens inngrepsfrie naturområder.
- Unngå bygging i snaufjellet og verneskogen.
- Ta vare på verdifulle friluftsområder, grøntkorridorer, strandsoner, stier og løyper.
- Unngå nedbygging av dyrka mark og setervoller.
- Unngå nedbygging av geologiske ressurser.
- Bevare verdifulle kulturlandskap og kulturminner.
- Vann- og vassdragsområder skal ivaretas gjennom bærekraftig, helhetlig arealforvaltning.
- Arbeide for sanering av trafikkfarlige avkjøringer.

Kommunedelplan for Seterdalen skal ikke videreføres som egen plan. Hensikten med egen kommunedelplan var ”å ta vare på Seterdalens særegenhet som naturhistorisk og



*kulturhistorisk dokument, tillate og inspirere til virksomheter som fremmer vedlikeholdet av dalen til dette, gi rom for næringsrettet landbruksdrift, samt utvikle Seterdalen til å bli en viktig del av næringsvirksomheten i Dagaliområdet.”*

Plan- og bygningsloven av 2008 inneholder verktøy for å kunne legge til rette for både næringsutvikling, forsiktig hytteutbygging og kulturvern i LNF-områder (bl.a. plankrav og hensynssoner med retningslinjer for arealbruken). Regional plan for Hardangervidda legger føringer for kommunens planlegging i Seterdalen.

Planområdet innen gjeldende kommunedelplan for Seterdalen inngår i ny arealdel for heile kommunen.

Kommunedelplan for Geilo, vedtatt av Hol kommunestyre i 2010, skal fortsatt gjelde. Geiloområdet blir altså det eneste området hvor ny arealdel ikke skal ha juridisk virkning.





### **3. Utredninger**

Hol kommune har som utfyllende grunnlag for videre arbeid med kommuneplanens arealdel utarbeida følgende utredninger:

1. Hytteutredning 2011 – Oversikt over bebygde og ubebygde hyttetomter i Hol kommune.
2. Arealbehov til boligformål 2011-23 – En utredning som grunnlag for arbeid med kommuneplanens arealdel.

### **4. Innspill til ny arealdel**

I samsvar med plan- og bygningslovens kap. 5 blei det ved kunngjøring planoppstart oppfordra til aktiv medvirkning i planprosessen. Dette resulterte i 152 innspill – så å si alle fra private grunneiere/ utbyggere. 95 innspill dreide seg utbyggingsareal til fritidsboliger.

#### **4.1 Grovsiling:**

Grovsilinga gikk ut på å «sile ut» de innspill som åpenbart ville være i strid med nasjonale, regionale føringer, og i strid med kommunenes arealstrategi. Kommuneplanlegger delte opp innspillene i tre kategorier (grønne, gule og røde). Kommuneplanutvalget var stort sett enig i å sile ut innspill i «rød kategori», og gav stort sett «grønt lys» for innspill i grønn og gul kategori. 56 av innspillene ble sila ut, dvs. kommuneplanutvalget ønska vidare konsekvensutredning av 96 resterende innspill.

### **5. Arealdelen 2013 – 2025. Nye Arealformål**

Forslag til nytt kommuneplankart legger opp til å videreføre hovedtrekkene i gjeldende plan, med de tillegg som er vurdert nødvendige for å få realisert intensjoner i samfunnsdelen og planprogram. På grunn av ny planlov og tegneregler har det vært nødvendig med omfattende revidering av gjeldende plankart. I dette kapittelet omtales de områdene som er lagt ut til nye utbyggingsformål eller endra arealformål i kommuneplanen.

#### **5.1 Områder for bebyggelse og anlegg, § 11-7 nr.1**

##### **5.1.1 Boligbebyggelse**

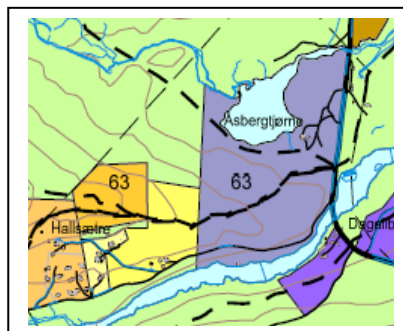
Målsettinger i kommuneplanens samfunnsdel 2010-2022 er lagt til grunn. I tillegg vises til utredningen «Arealbehov til boligformål 2011-22» og «Bolig/tomteutredning for Hol kommune , april 2013». Nye innspill om areal til boligformål er omtalt under:

➤ **Dagali**

Sted: Hallsætre:

Dagens formål: LNF

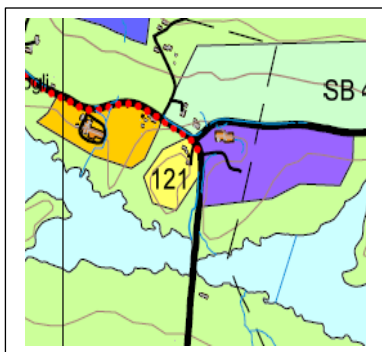
Nytt formål: Boliger



Etter innspill (63) fra grunneier er det lagt inn på kommuneplankartet et areal ved Hallsætre (Innkjøring ved Daglibrua, Fv.40). Ligger inntil eksisterende boligtomter på gjeldende kommuneplan. Utvikling av et privat boligfelt krever utarbeiding av reguleringsplan og godkjente VA-planer. Kommuneplanen inneholder forslag om gang-/sykkelveg langs Fv. 40 til butikk og barnehage.

Kommunen bygger i 2013 nytt renseanlegg i Dagali. Ferdig Reguleringsplan for Dagali Vest ved butikken med 10 nye boligtomter kan kobles til dette nye renseanlegget. Det er neppe behov for ytterligere boligareal i Dagali i planperioden. Fylkesmannen anbefalte kommunen å ta ut dette boligfeltet. Kommunen aksepterte innsigelse fra Statens Vegvesen. Det medførte at dette arealet er vist som LNF-område på vedtatt kommuneplankart.

➤ **Skurdalen**

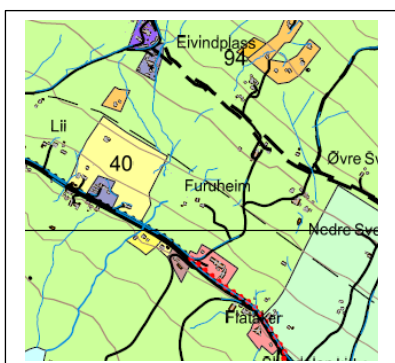


Sted: Bruvoll (121)

Dagens formål: LNF

Nytt formål: Boligareal, ca 14 da

Grunneieren har innspill (121) om å få godkjent et areal ved Bruvoll, inntil Fv.40 i Sør-Skurdalen (inntil 8 tomter). Ingen kommunale VA-anlegg i nærheten. Forlengelse av gang-/sykkelveg er foreslått fra skolen til Bruvoll. Krav om reguleringsplan. Fylkesmannen anbefalte kommunen å ta ut dette boligfeltet. Kommunen aksepterte innsigelse fra Statens Vegvesen. Det medførte at dette arealet er vist som LNF-område på vedtatt kommuneplankart.

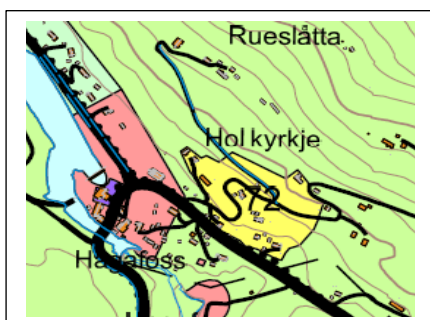


Sted: Ved Oppvekssenteret i Skurdalen (40)

Dagens formål: LNF for spredt boligbebyggelse  
 Nytt formål: Boligareal, ca 10 da

Kommunen har kjøpt areal for opparbeidelse av 3 boligtomter like ved oppvekstsenteret /skolen i Skurdalen. Eier av naboeigedom, gnr. 83/2, har innspill (40) om kjøp av areal for utvidelse og muligheter for flere boliger ved skolen. Kommunen har planer om anlegg av kommunale VA-anlegg. Boligbygging her vil støtte opp under elevgrunnet på skolen. Det er bygd gang-/sykkelveg langs Fv. 40. Vedtatt plan åpner for utvidelse av boligfeltet.

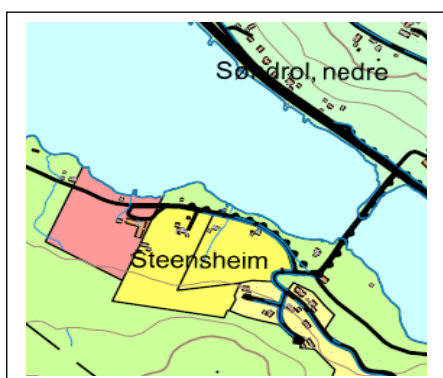
➤ **Holet**



Sted: Hagafoss (72)

Dagens formål: LNF  
 Nytt formål: Boligareal

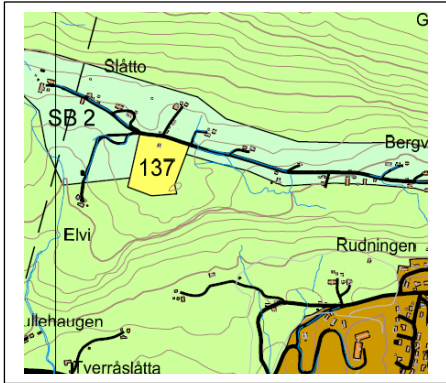
Dette er et område som er tatt med som følge av innspill (72) med tilhørende KU/ROS. Det medfører fortetting i et tidligere område med boliger ved Hagafoss. Eksisterende avkjørsel fra Rv.7. Deler av området er bratt. Det ligger til rette for tilkobling til kommunalt VA-nett. Vedtatt plan åpner for flere boligtomter i området.



Sted: Grønli boligfelt

Dagens formål: Byggeområde/ Almennyttig formål.  
 Nytt formål: Utvidelse av boligområde

Kommunen har utarbeida reguleringsplan for utvidelse av Grønlie boligfelt. Reguleringsplanen er godkjent med 15 nye eneboligtomter samt 2 tomter for tomannsboliger. Området var godkjent som byggeområde også i gjeldende kommuneplan. Tilkobles til kommunale VA-anlegg.

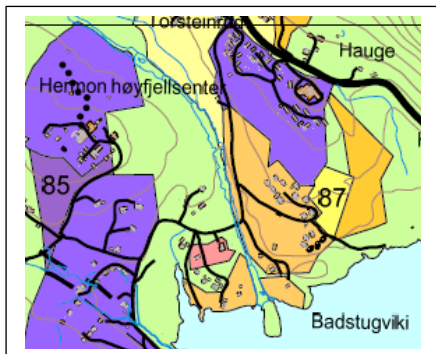


Sted: Elven boliggrind (137)

Dagens formål: LNF for spredt boligbebyggelse  
Nytt formål: Boligareal, ca 16 da

Dette er et nytt område som er lagt inn med bakgrunn i innspill fra grunneier og gjennomført KU/ROS-vurdering. Foreløpig skisse fra grunneier viser 10-12 tomter. Ligger inntil LNF-område med mulighet for spredt boligbygging. Nødvendig med skoleskyss for 1.klassinger. Vedtatt plan åpner for detaljplanlegging av boligfeltet.

#### ➤ Sudndalen



Sted: Sør for Hallingskarvet Høyfjellshotell, Sudndalen (87)

Dagens formål: LNF-område  
Nytt formål: Boligbebyggelse, ca 7 da

Område for boligbebyggelse er lagt inn med bakgrunn innspill fra grunneier og gjennomført KU/ROS-vurdering. Areal for ca 5 boligtomter, hvorav 3 tomter til familiemedlemmer. En eldre, privat reguleringsplan ved nedkjøring til alpínsenteret er godkjent med mulighet for mange boligtomter, men det har trolig ikke vært etterspørsel etter boligtomter i området. Kommunen har fortsatt 2 ledige tomter på oversida av Fv.50. Vedtatt plan åpner for detaljplanlegging av boligfeltet.

#### ➤ Oppsummering ny boligbebyggelse:

Arealdelen 2014 -25 legger ut areal i Dagali, Skurdalen, Hagafoss, Grønlie, Elven og Sudndalen for ca 40 nye tomter. Det er bare på Grønlifeletet (Reg.plan med 17 tomter) og ved oppvekstsenteret i Skurdalen (ca 6 tomter) at kommunen skal opparbeide og selge boligtomter.

Tidligere boligtomter på arealdelen 2003-2012 er beholdt. Det er urealistisk at alle private boligområder (gamle og nye) blir realisert i kommende 12-års periode.

## 5.1.2 FRITIDSBEBYGGELSE

Hytteutredningen 2011 viste at det i Hol kommune pr. april 2011 var 5501 hytter, inkl. 377 stølsbuer. Etter kunngjøring av oppstart på kommuneplanrevisjonen i 2011 var det stor interesse fra grunneiere/ utbyggere for å få godkjent nye hyttefelt/-tomter. Ca. halvparten av innkomne innspill (154) dreier seg om ønske om hyttefelt/ -tomter. I disse innspill kom det ønsker om 1320 nye hyttetomter. Etter gjennomført grovsiling ble 57 innspill sila ut, dvs innspillene kom i for stor konflikt med sentrale, regionale og kommunale føringer. Etter gjennomført grovsiling er innspillene redusert til 855 nye hyttetomter. Etter gjennomført konsekvensutredning (KU) og kommunestyrebehandling er antall nye tomter ytterligere redusert ned til ca 580 tomter.

Disse fordeler seg slik:

Område:	Ønske om tomter:	Redusert etter KU, størrelsesorden (+/-)
Dagali	215	160
Skurdalen	353	260 (ekskl. reg.plan Lia)
Ustaoset-Haugastøl	75	30
Kvisla	42	40
Holet	50	20
Hovet	30	30
Sudndalen-Strandavatn	90	20 (+ tomter i LNF-spredd)
<b>SUM</b>	<b>855 tomter</b>	<b>Ca 580 nye tomter</b>

Aktuelle areal som foreslås godkjent med fortetting/ utvidelse framgår av forslag til revidert kommuneplankart med nummerering som vist nedafor:

### ➤ Dagali

Sted: Dagali sør (Ved Hallstul (33), Hallsætre (63) og Dagali skisenter (55).

Dagens formål: Hallstul: LNF-område med muligheter for spredd hyttebebyggelse  
(Kommunedelplan Seterdalen)

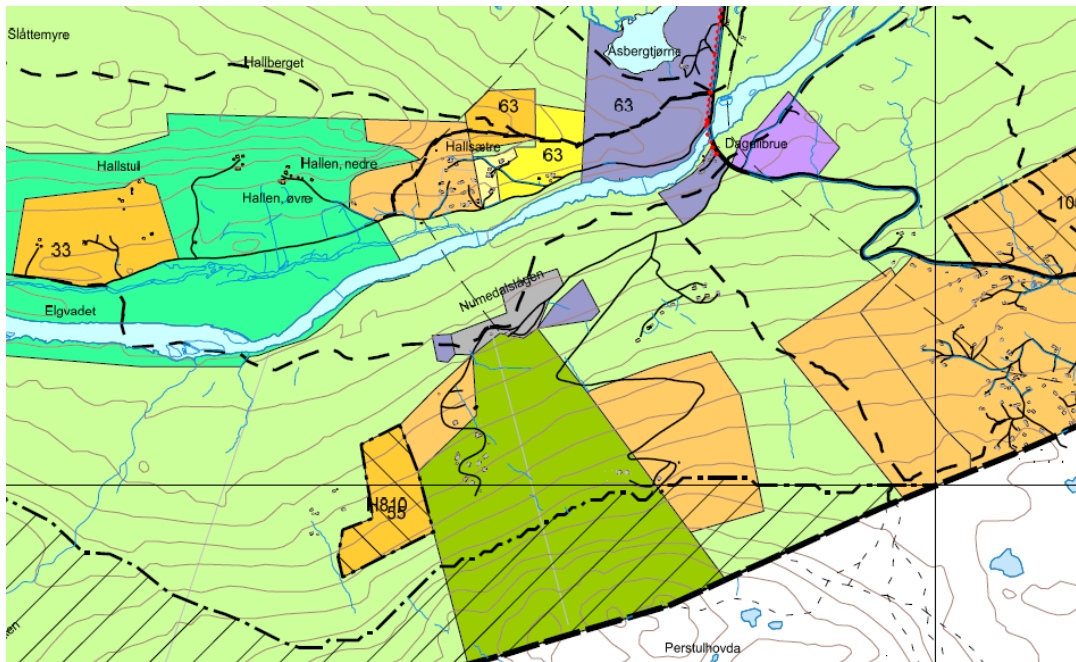
Hallsætre: LNF-område.

Ved skisenteret: LNF-område.

Foreslåtte formål: Hallstul: Område for fritidsbebyggelse

Hallsætre: Område for fritidsbebyggelse

Ved Dagali skisenter: Område for fritidsbebyggelse

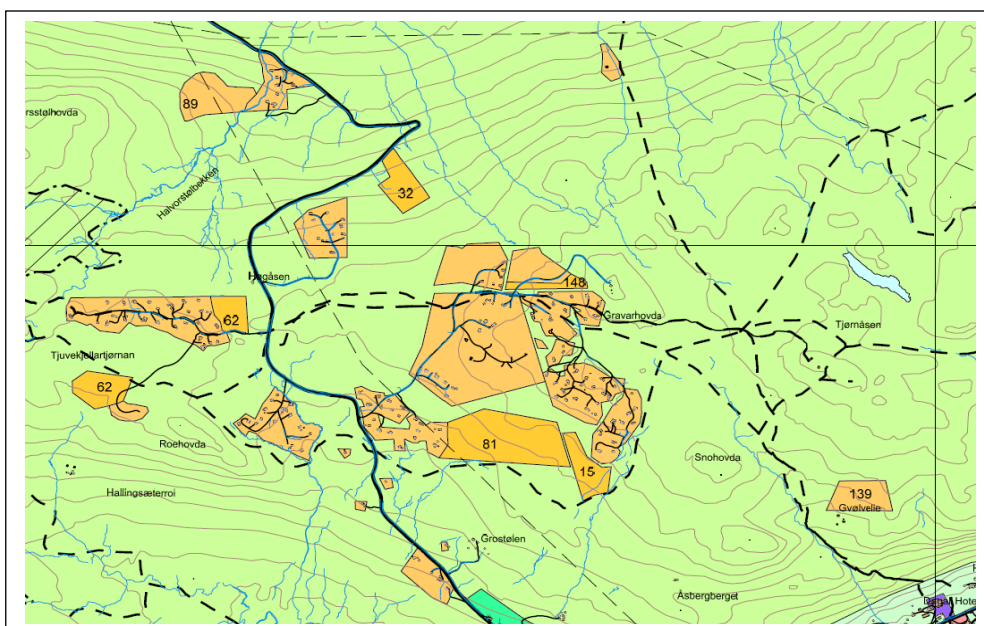


Grunneierne hadde innspill om 42 tomter ved Hallstul, 30 tomter ved Hallsætre og 75 ved Dagali Skiheis. Etter KU og vedtak i kommuneplanutvalget skal antall tomter reduseres bl.a. pga avstand til INON-område, landskap og avstand til stølsvoller. Område ved Hallsætre (63) ligger inntil innspill om boligfelt. Bør reduseres for å åpne for grønnkorridor mellom boliger og hytter. Nøyaktig antall tomter kreves vurdert nærmere i reguleringsplan, men det bør neppe åpnes opp for mer enn 70-80 tomter på disse tre områdene.

I planbestemmelsene settes det krav om felles reguleringsplan for område 55, vest for Dagali skisenter. Krav om felles reguleringsplan er også gjort gjeldende for område 29 og 100, øst for Fv. 50 (godkjent i kommuneplanen 2003-2012).

Etter innsigelse fra Fylkesmannen er tillatt utbygging på felt 33, Hallstul, redusert til 5 tomter.

### ➤ Dagaliåsen/ Høgåsen





Sted: Dagaliåsen (Høgåsen)

Dagens formål: LNF-område på 15, 32, 62, 81 og 148.

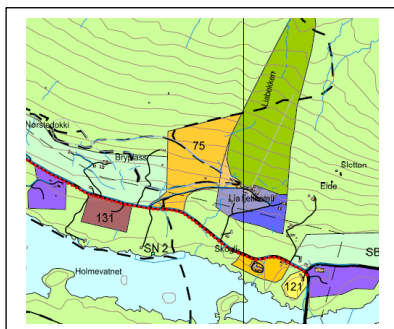
Område 89 og 139 (mindre flytting) er godkjent i kommuneplanen 2004-2012.

Foreslåtte formål: Fritidsbebyggelse

Etter gjennomført konsekvensutredning og vedtak i kommuneplanutvalget er ovennevnte byggeområder for fritidsbebyggelse lagt inn på kommuneplankartet. Det er krav om reguleringsplan. For område 15 er det utarbeida forslag til revidert reguleringsplan med 4 tomter som fortetting, pluss 9 nye tomter som utvidelse. Det legges inn en grøntkorridor på 30 meter mellom område 15 og 81.

Antall nye tomter må vurderes nærmere i reguleringsplanene. Samla antall bør ikke overskride 70-80 tomter.

### ➤ Sør-Skurdalen

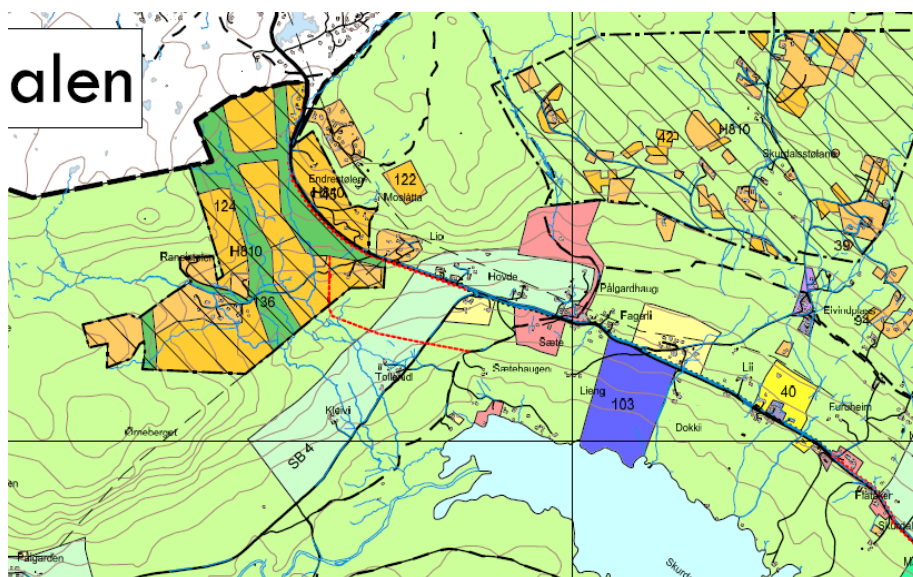


Sted: Lia Fjellhotell

Dagens formål: Nylig godkjent reguleringsplan med 57 tomter for frittliggende fritidsbebyggelse, samt ca 15 da kombinerte områder for hotell og fritidsleiligheter.

Foreslått formål: Legges inn i samsvar med godkjent reguleringsplan.

### ➤ Nord-Skurdalen



Sted: Område 39, 42, 45, 94, 122, 124 og 136 i Nord-Skurdalen.



Dagens formål: LNF-områder  
Foreslått formål: Fritidsbebyggelse

På område 42, Skurdalsstølane, kom innspill om 100 nye tomter. Forslag til reguleringsplan er utarbeida i 2007. Fylkesmannen kom i 2008 med innsigelse til reguleringsplanen og krevde vurdering ved revidering av kommuneplanens arealdel.

Kommunestyrets vedtak innebærer at det i planområdet kan reguleres inn inntil nye 100 tomter. Det forutsettes at grønnstruktur, landbruksinteresser, naturmangfold og kulturminner ivaretas tilfredsstillende.

Område 45, ved Moslåtta, er pr i dag bebygd med sju hytter, og foreslås godkjent som byggeområde for hytter. Ikke store konflikter i forhold til natur- og miljøressurser/ Naturmangfoldloven. Forutsetter at felles avkjøring fra Fv. 40 til feltet avklares i reguleringsplan i samarbeid med vegmyndigheten. Planen åpner for detaljplanlegging av inntil 5 nye hyttetomter.

På område 122 ved Knuts hyttegrend åpnes for utvidelse med opp mot 20 nye tomter. Konsekvensutredningen viser ikke store konflikter i forhold til natur- og miljøressurser/ naturmangfoldloven.

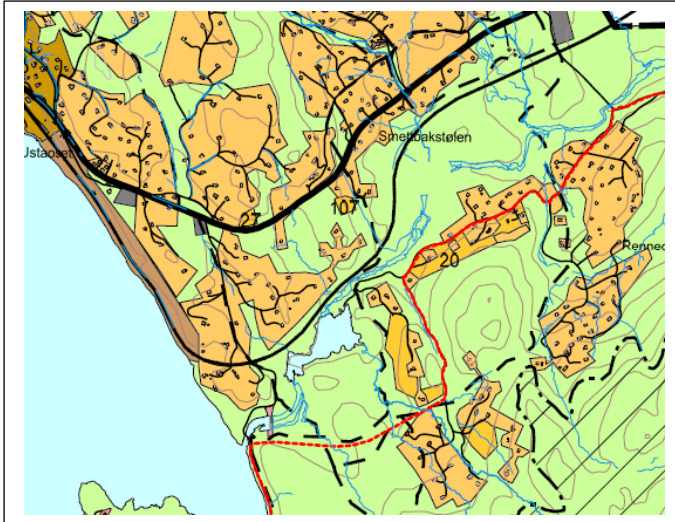
Område 124 ligger inntil Fv.40 og overlapper nedre del av reguleringsplan Åsremmenden/ k.delplan Geilo. Utbygging i samsvar med innspill fra utbyggere om 120-200 nye hyttetomter vil medføre store endringer i landskap og naturinngrep. Kan bruke eksisterende godkjente avkjørsler fra Fv. 40. Mange byggegrensers langs bekker å ta hensyn til. Kulturminneregistreringer ikke gjennomført. I gjennomført konsekvensutredning tilrås å redusere utnyttingsgrad i området. Kommuneplanutvalget er positiv til tett utbygging av området, inkl. sikring av grøntkorridorer ned til sti- og løypenett i Nord-Skurdalen. Krav om felles reguleringsplan. (Pbl. § 11-8).

Område 136 omfatter fortetting med hyttetomter innafor tidligere godkjent reguleringsplan Ørneberget og grenser i nord mot ovennevnte område 124. Innspill om 40 nye tomter. Viktig å bevare bekkedrag og grøntkorridorer mot Skurdalen. Ikke behov for nye avkjørsler fra Fv. 40. Deler av området er visuelt sårbart med lite vegetasjon. I gjennomført konsekvensutredning tilrås å redusere utnyttingsgrad i området..

Ved fortetting av hyttebebyggelsen settes krav om felles reguleringsplan.

### **Ustaoset/ Rennedalen**

Innspill 20 om 50 nye fritidsboliger i Rennedalen er etter konsekvensutredning og vedtak i kommuneplanutvalget redusert i planforslaget til maks 25 nye tomter. Det tillates ikke nybygg over dagens bebyggelse som betegnes som visuelt sårbare landskap, og heller ikke nærmere INON-områder enn 1 km. Skiløyper og byggegrensers langs vassdrag må ivaretas i



Sted: Område 20, 27, 51 og 107 i Renneidalen/Ustaoset

Dagens formål: LNF  
Foreslått formål:  
Fritidsbebyggelse

reguleringsplan. Område for utleiehytter og servicebygg bør flyttes slik at det ikke ligger i så bratt og visuelt sårbart terreng, og heller ikke på myr. Aktivitetsområder bør legges utafør de store myrene.

Innspill 27 og 107 dreier seg om ei enkelttomt på hvert sted. Defineres som fortetting i tidligere godkjente byggeområder. Avkjørslar fra Rv.7 forutsettes å kunne løses i samarbeid med vegmyndigheten via eksisterende godkjente avkjørslar. Krav om detaljplan. Kommunestyret aksepterte innsigelse fra Statens Vegvesen mot område 27. Evt. bygging på tomte bør kunne vurderes mer i detalj ved behandling av dispensasjonssøknad. På område 107 åpner planen for bygging på tidligere fradelt tomt.

Innspill 51, ei tidligere fradelt (1983), ubebygd tomt i LNF-område, forslås godkjent som byggeområde. Ligger i vestkant av byggeområde for fritidsbebyggelse ved Verpestølen.

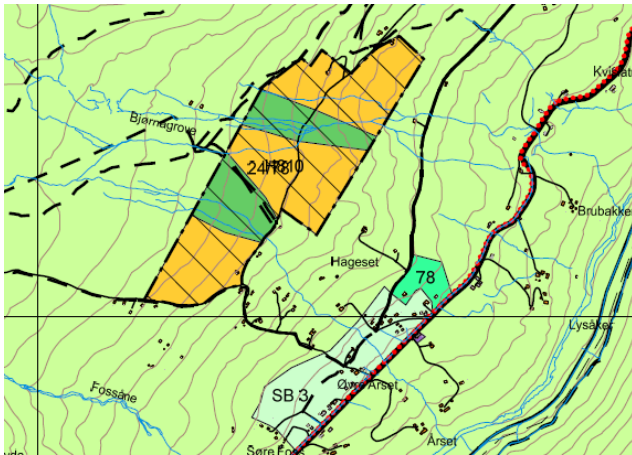
➤ **Kvisla**

Sted: Område 24/78 i Kvisla

Dagens formål: Byggeområde for nordiske skiaktiviteter og fritidsbebyggelse.

Foreslått formål: Fritidsbebyggelse

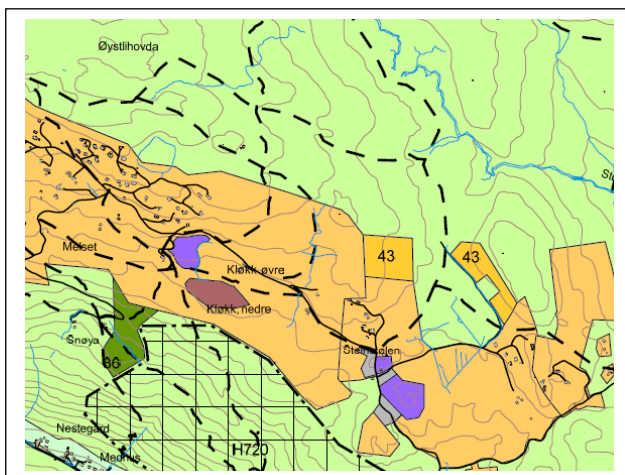
Gjeldende kommuneplan 2003-2012 viser i Kvisla-/ Odnakkområdet «Annet byggeområde – Område tilrettelagt for nordiske ski-aktivitet». I planbeskrivelsen fra 2003 er det satt en begrensning på totalt 150 varme senger, pluss totalt 40 nye hyttetomter. Det har ikke kommet til utførelse i planperioden. Det har heller ikke kommet fram ønske om å videreføre denne arealbruksstatus i arealdelen 2013-2025. Innspill fra grunneiere i Kvisla innebærer at ønske om 40 fritidshytter opprettholdes.



Område 24/78 i Kvisla

Område 24/78 er ut fra konsekvensutredning - under hensyntagen til naturverdier, landskap, dyrka mark/beite, kjente kulturminner og friluftsinnteresser - foreslått plassert i skogområde langs Hingsavegen. Det skal tas hensyn til kulturlandskap og behovet for grøntstruktur ved å avsette korridorer langs stier/løyper og langs vassdrag. Ved utarbeidelse av reguleringsplan: Maks. 40 hyttetomter. Tidligere fradelt tomt, gnr.50/140 godkjennes som del av byggeområde for fritidsbebyggelse. Kommunestyret har ved sluttbehandling av planen tatt ut deler av byggeområdet på gnr.52/1 og 52/8 slik at grønnkorridor langs vassdrag og skiløype ned til Hingsavegen blir breiere. Kommuneplanutvalg/kommunestyret er positiv til, i reguleringsplan, å justere formålsgrænse mellom byggeområde og grønnstruktur på gnr.48/1. Dette på vilkår av at løypetrase i sti- og løypeplanene flyttes til den andre grønnkorridoren og nødv. avtaler med grunneiere..

➤ **Holsåsen**



Sted: Område 43, Holsåsen

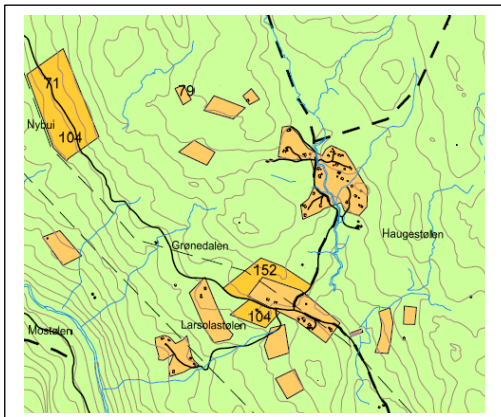
Dagens formål: LNF

Foreslått formål:

Fritidsbebyggelse

Område 43 innebærer utvidelse av byggeområde for fritidsbebyggelse på Holsåsen. Etter konsekvensutredningen er området delt i to for å ta hensyn til grønnstruktur, stier/ løyper og landskapsvurderinger. Ved utarbeidning av reguleringsplan skal stølsvoll, SEFRAG-registrerte forekomster, åpne myrpartier/landskap og stier og løyper holdes fri for ny hyttebebyggelse. Området er vesentlig redusert, og maks antall nye tomter bør reduseres betydelig ved utarbeidning av reguleringsplan.

➤ **Hovet**



Sted: Område 71, 79, 104, 152, Sisseldalen.

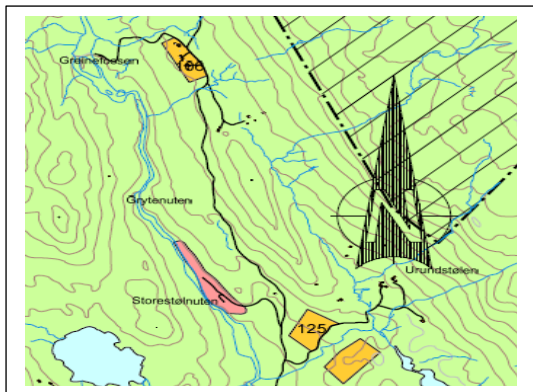
Dagens formål: LNF og Turisme/Erverv (152).

Foreslått formål: Fritidsbebyggelse

Område 71 og 104 foreslås godkjent med maks. 17 nye tomter for fritidsbebyggelse.

Område 152 er på gjeldende plan godkjent område for «Turisme/Erverv». Eier ønsker å endre formål til byggeområde for fritidsbebyggelse, maks 4-5 tomter.

Område 79 er godkjent, men litt feilplassert på kommuneplankartet 2003-2012. For å komme vekk fra myrlendt er tomtene plassert, fradelt og oppmålt ca 50 m lenger øst. Dette ønskes riktig plassert på kommuneplankartet 2013-25.



Sted: Område 106 og 125, Urundlia

Dagens formål: LNF

Foreslått formål: Fritidsbebyggelse

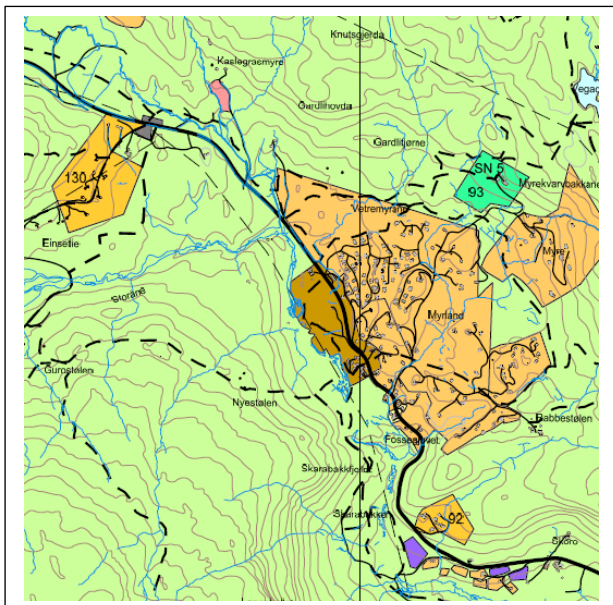
Område 106 ved Nyestølen, Urundlia (inntil veg mot Stolsdammen) dreier seg om tidligere fradelt (1991), ubebygde hyttetomt som ligger i LNF-område på 2003-planen. Opprinnelig godkjent i disposisjonsplan sammen med 3 andre tomter. Disse er bebygde.

Område 125 ved Urundstølen foreslås godkjent med inntil 9 tomter. Kommunestyret har i vedtak den 27.08.14 tatt området ut av planen.

Område 105 ligger ved Frosen, like ved kommunegrensa mot Ål. Hol kommune godkjente i 1989 flytting av 5 tomter fra område ved Fagerdalsvegen til område ved Frosen. 3 av tomtene er bebygde, 2 av tomtene ubebygde (tinglyst 1997). Fylkesmannen kom med innsigelse mot ny bebyggelse ut fra hensyn til villreinen og Regional plan for Nordfjella. Kommunestyret aksepterte ikke innsigelsen og bad om mekling. Fylkesmannen har deretter trekt sin innsigelse. Planen åpner da for bygging på 2 tidligere fradelte tomter.



## ➤ Sudndalen



Sted:

Område 87, Gudbrandsgard

Dagens formål: LNF

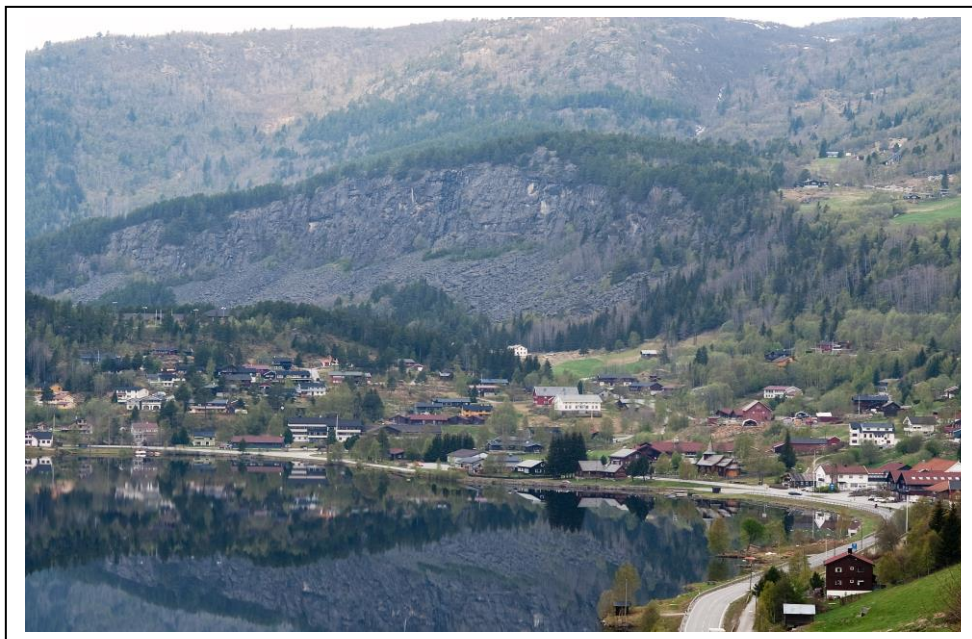
Foreslått formål: Fritidsbebyggelse, 6-7 tomter.

Område 92, Juvetind, Skaro, er fra før utbygd med 5 hyttetomter.

Utvides med område for 5-6 nye tomter.

Område 130, Einsetlie, Myrland, Fortetting med 4 nye hyttetomter.

### 5.1.3 Sentrumsformål



I grendesentra som Holet, Hovet, Dagali og i tillegg Ustaoset sentrum og Myrland er det såpass variert arealbruk at det ikke er ønskelig å vurdere detaljert arealbruk i kommuneplanen. I område med sentrumsformål gjelder tidligere vedtatte reguleringsplaner. Det er plikt til å utarbeide reguleringsplan hvis utbygging ønskes på uregulerte sentrumsområder og når utbyggingsformål ikke samsvarer med vedtatte detaljplan.

#### 5.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting

Område for Fagerli leirskole er vist med ovennevnte arealbruksformål på plankartet. Ellers er gjeldende kommuneplan videreført.

#### 5.1.5 Fritids- og turistformål

Dagali: Område (63)sør for Åsbergjønn er videreført med en mindre endring. «Serious Fun» har aktivitetstilbud på området. Utvidelse av området vest for Åsbergjønn er tatt ut av planen. Utvidelse av campingplass (147) nedafor Dagali Hotell er i overensstemmelse med dagens bruk av arealet.

Skurdalen: Ny campingplass (103)foreslås mellom Fv.40 og Skurdalsfjorden. Dette er et lite berørt skogområde, og ved detaljregulering kreves bedre utredning av bl.a. naturmangfold, kulturregistreringer og avkjørsel fra Fv. 40.

Deler av utbyggingsområde ved Lia Fjellhotell (75)er vises som fritids- og turistformål i samsvar med godkjent reguleringsplan.

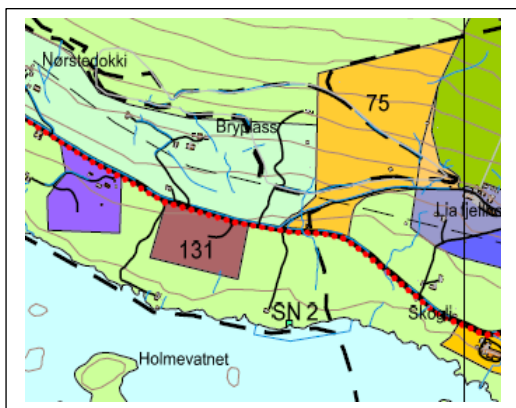
Haugastøl: Område (18) ved Haugastøl stasjon er med. ROM Eiendom AS ønsker å detaljplanlegge for 40 fritidsleiligheter. Nærmere detaljplan inkl. støyutredning er nødvendig.

Sudndalen: Område (85) ved Hermon Høyfjellsenter utvides. Planer om et lite skitrekk.

Øvrige områder fra kommuneplanen 2003-12, koda som «Byggeområder, Turisme/ Erverv», er videreført.

#### 5.1.6 Råstoffutvinning

Skurdalen:



Sted: Område 131, Bryplass, Sør-Skurdalen

Dagens formål: LNF

Foreslått formål: Råstoffutvinning- Masseuttak

Innspill (131) om nytt masseuttak på Bryplass i Sør-Skurdalen, ca 70 da stort. Ligger mellom Fv.40 og Holmevatnet. Det er et lite masseuttak der fra før som er ikke registrert på kommuneplanen 2003-12. Søker er bedt om nærmere støyutredning, men kommunen har ikke fått tilbakemelding på det. Det er krav om reguleringsplan før videre utnyttelse av området til masseuttak. Ved videre detaljplanlegging må støyutbredelse utredes, og drifts- og avslutningsplan må utarbeides. Trafikksikkerhet og avkjørselsutforming må løses i samarbeid med vegmyndigheten.

Øvrige områder for masseuttak på kommuneplanen 2003 – 2012 er videreført.

### 5.1.7 Næringsbebyggelse



Eksisterende næringsområde i Kleivi

#### Skurdalen:

Næringsområde ved Lia Fjellhotell er utvida i samsvar med vedtatt reguleringsplan. Næringsområde ved Bruvoll i Sør-Skurdalen er redusert noe i forhold til gjeldende kommuneplan.

Øvrige områder for næringsområder på gjeldende kommuneplan er videreført for perioden 2013-25.

### 5.1.8 Idrettsanlegg

#### Dagali:

Motorsportanlegg ved Dagali flyplass er vist som idrettsanlegg i samsvar med vedtatt reguleringsplan. Dagali Alpinanlegg er en videreføring fra gjeldende kommuneplan.

#### Skurdalen:

Utvidelse av skytebane i Skurdalen er vedtatt som reguleringsplan med egen konsekvensutredning.

Alpinanlegg ved Lia Fjellhotell er videreført fra gjeldende kommuneplan.

#### Holsåsen:

På områdeplan for Holsåsen er det regulert inn et skianlegg/ nærmiljøanlegg. Etter innspill fra grunneier er skianlegget/ nærmiljøanlegget på kommuneplanen forlenga nedover lia mot



Kløkk Nedre, vest for Branden naturreservat. Det er lagt inn ei LNF-sone på 15 meter mellom skianlegg og naturreservat.

#### Hovet:

Skytebanen er ei videreføring av gjeldende kommuneplan.

#### Sudndalen:

Alpinanlegget i Sudndalen er lagt inn i samsvar med vedtatt reguleringsplan.

### **5.1.9 Andre typer bebyggelse og anlegg**

På gjeldende kommuneplan er kraftanlegg vist som «Almennyttig formål». På ny arealdel 2014-2025 er formålet omdefinert til «Andre typer nærmere angitte bebyggelse og anlegg». (SOSI-kode 1500).

#### **5.1.10 Kombinerte formål, Bolig/Næring**

Øst for kraftstasjonen i Hovet er det tatt med et område (Gnr.30/21, Gullhaug) med kombinert formål: Bolig/Næring.

#### **5.1.11 Andre typer anlegg – Dagali gamle kraftverk**

Dagali gamle kraftverk ved Numedalslågen, like ovafor bru over Fv.40 i Dagali, vurderes som et kulturminne. Det er et ønske fra styret i Dagali gamle kraftverk å kunne sette det i stand igjen. Er vist som «Hensynssone med særlig vekt på kulturmiljø» (H570).

## **5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 11-7 nr.2**

Hol kommuneplanutvalg har ved revisjon av «Kommunedelplan for trafiksikkerhet» foreslått trafiksikkerhetstiltak i perioden 2013-2025. Det foreslås bl.a. bygging av nye gang-sykkelveger langs riks- og fylkesveger på følgende strekninger i kommunen (uprioritert rekkefølge) :

- Rv.7: Lien – Kvisla – Hagafoss
- Rv. 7: Hagafoss – Kleivi
- Rv. 7: Haugastøl stasjon – Haugastøl Turistsenter
- Fv. 40: Dagali fra butikken til avkjørsel alpinsenteret
- Fv. 40: Skurdalen, på strekningen fra skolen – Bruvoll og forlengelse mot Geilo
- Fv. 50: Sammenbinding Holet – Hovet
- Fv. 252: Dagali, fra butikken til skole/barnehage.

Disse strekningene er foreslått med som nye gang- sykkelveger i planperioden 2013-25.

### **5.3 Grønnstruktur**

Dagali Bygdepark vises på plankartet som område for grønnstruktur.

I nye områder for fritidsbebyggelse, som f.e. Kikut Sør/Aasremmenden (124) og Kvisla (24/78), viser arealplankartet gjennomgående grønnstruktur. Det har vært et ønske om ivareta turkorridorer og bekkedrag. Kommunestyret har i sitt godkjenningsvedtak tilføyd i planbestemmelsene's pkt. 1.15 at grenser for grønnstruktur ikke er endelig fastlagt - mao. at formålsgrenser bør kunne justeres/vurderes nærmere ved utarbeiding av reguleringsplan.

### **5.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål § 11-5 nr.5**

Landbruks- natur- og friluftsmål er delt inn i underformål:

- a) Areal for nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsvirksomhet, basert på gården sitt ressursgrunnlag.
- b) LNF-områder med muligheter for spredt boligbebyggelse, spredt fritidsbebyggelse eller spredt næringsbebyggelse.

#### **5.4.1 LNF-område for spredt boligbebyggelse**

- Område SB-5 i Dagali er videreført, noe redusert i området nærmest flyplassen og motorsportsanlegget. Litt utvida (område 81) på areal mellom Åsberg og Bjørkli.
- Område SB-4 i Skurdalen er vesentlig redusert slik at det ikke skal bygges boliger ovafor skiløype på strekningen Lia – Skurdalsstølane. Området nærmest Lia Fjellhotell er tatt ut. Område mellom skole/oppvekstsenter og Fagerli leirskole er tatt ut da det på den strekningen er med byggeområder for boligbebyggelse. Kommuneplanutvalget har vært positiv til å utvide LNF-for spredte boliger sør for Fv.40 på strekningen Mauredokki – Nørstedokki.
- Område SB-3 i Kvisla er beholdt.
- Område SB-2 i Holet er videreført fra gjeldende kommuneplan.
- Område SB-1 i Hovet er videreført fra gjeldende kommuneplan. I tillegg er areal til eksisterende boligklynger på strekningen Hovet skole – Birkelund camping endra fra LNF-formål til Boligbebyggelse.

#### **5.4.2 LNF-område for spredt fritidsbebyggelse**

- Områdene SF-6 og 7 ved Strandavatnet er redusert i snaufjellet/ sårbare høgtliggende områder. Intensjonen i planprogrammet om å vise aktuelle områder for fritidsboliger som mindre byggeområder, viste seg å være vanskelig uten å dykke ned i arbeidskrevende detaljplanlegging. I område SF-6 og 7 skal det settes strenge krav til plassering, landskapstilpasning og hytteutforming. Hyttebygging skal begrenses til 20 stk. i SF-6 og maks. 10 stk. i SF-7. I tillegg er det i bestemmelsene åpna for fritidsboliger på 6 ubebygde tomter som er fradelt etter 01.01.1980.

I någjeldende kommuneplan for perioden 2003-12 ble omfanget i SF-6 og SF-7 begrensa til hhv. maks. 30 og maks. 20 fritidsboliger. Pga av manglende vinterparkeringsplasser er det omtrent ikke bygd fritidsboliger SF6 i perioden 2003-2013. Dette innebærer at i ny kommuneplan for perioden 2014-25 holdes omfanget av fritidsboliger omtrent på samme nivå som planlagt i 2003.

- Område SF-8 ved Borgestølen, sør for Skurdalsfjorden, er nytt. I tillegg til 6 eksisterende hytter, åpnes for oppføring av 3 nye fritidsboliger på ubebygde tomter, fradelt etter 01.01.1980. (Fylkesmannens innsigelse er trukket tilbake.)
- Område SF-9 ligger i Seterdalen og er avgrensa i samsvar med hensynssone «Stølsdaler og annen utmark» i Regional plan for Hardangervidda 2011-2025. Denne hensynssone m/tilhørende retningslinjer åpner for at kommunen, gjennom sin kommuneplan, for en forsiktig og stedsstilpassa bebyggelse. Dette kan være både spredt næringsvirksomhet og fritidsboliger, spredt eller i smågrupper, men kommunen må forholde seg til gitte rammer: *«Lokalisering og antall skal fastsettes i kommuneplanene, og gis rammer slik at landskapsbildet opprettholdes og villreinhensyn ivaretas.»*.  
Kommunedelplan for Seterdalen er godkjent av Miljøverndepartementet 7.mars 1994, men skal nå avløses av Kommuneplanens arealdel 2014-25. I tillegg til utbygging med turisthytter, gav tidligere Kommunedelplan Seterdalen i LNF-områder mulighet for spredt hyttebebyggelse - som foretting i allerede eksisterende hytteområder. I planbestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2014-2025 er det innen LNF-område SF-10 åpna for inntil 10 nye spredtliggende fritidsboliger. I tillegg viser arealplankartet et lite utbyggingsområde (97) for 5 fritidsboliger inne ved Ossjøroe, samt et område (33) inntil Hallstul der reguleringsplan skal åpne for maks. 5 nye fritidsboliger.

### 5.4.3 LNF-område for spredt næring

Arealdelen viser 6 LNF-områder for spredt næringsbebyggelse:

- SN-1: Omfatter videreutvikling av Hallingskarvet hestesenter ved Øynan (59, nord for Ustevatnet).
- SN-2: Omfatter areal for naust (ved Holmevatnet nedafor Lia Fjellhotell i Skurdalen.
- SN-3: Halvordstølen i Sør-Skurdalen (99) ønskes utnytta som del av tilbudsspekteret ved Lia Fjellhotell. Stølen er i innspillet betegna som «et vakkert, velholdt, verneverdig anlegg med flere opprinnelige bygninger, med intakt tun med slåtteeeng». En har valgt arealbruksformålet «LNF- Spredt næringsbebyggelse» for bl.a. å sette krav om stor hensyntagen til gammel stølsbebyggelse, stølsvoll og slåtteeeng.
- SN-4: Område SN-4 ligger i Seterdalen og er avgrensa i samsvar med hensynssone Stølsdaler og annen utmark» i Regional plan for Hardangervidda 2011-2025. Denne hensynssone m/tilhørende retningslinjer åpner for, gjennom sin kommuneplan, en forsiktig og stedsstilpassa byggevirksomhet. Dette kan være

bebyggelse for «annen utmarksnæring», innafor gitte rammer: «*Lokalisering og antall skal fastsettes i kommuneplanene, og gis rammer slik at landskapsbildet opprettholdes og villreinhensyn ivaretas.*».

Næringsbygg skal ikke skilles fra hovedbruket, og skal ha form, størrelse og byggehøgder i samsvar med stedets tradisjon for driftshusvære, men likevel slik at det tilfredsstillers dagens forskrifter og krav.

SN-5: Omfatter et areal på gnr.32/6, Bakko ved Myrdal. E-CO Vannkraft ønsker å bruke deler av eiendommen til møtearrangementer og overnatting.

SN-6: Område «Turisme/Erverv» ved Nordrestølen (Raggsteindalen) på gjeldende arealdel (2004-2012), endres til LNF-område for spredt næring.

## **5.5 Hensynssone § 11-8**

### **5.5.1 Sikringsone. Nedslagsfelt drikkevatt § 11-8 a**

Grunnvannskilden for Hol sentrum og Hovet er beskytta ved å videreføre restriksjoner på aktiviteter / tiltak i nedslagsfeltet nærmeste borebrønnene, jfr. planbestemmelsenes pkt. 4.1. Etter avtale med teknisk sjef er restriksjoner i Helgesetlia som reservevassforsyning for Holet ikke videreført for planperioden 2013-25. Restriksjoner for reservevassforsyning Sudndalen/ Myrland ( Stegletjønnan-Vegadalstjønn) er heller ikke videreført.

### **5.5.2 Faresone. Ras- og skredfare § 11-8 a**

NVE og Hol kommune har kartlagt faresoner som viser hvor i kommunen det kan være fare for ras. Kommuneplankartet viser « Hensynssone, Skred og Ras – farekart», tegna i samsvar med NVE's Aktsomhetskart (Se [www.skrednett.no](http://www.skrednett.no)). Fareområder vises på begge sider av Hallingskarvet, områder på begge dalsidene i Holet – Hovet – Sudndalen og på nordsida av Strandavatnet, samt vestre del innover mot Vierbotnen.

Kommunen har i bestemmelsene tatt inn vilkår om at i framtidige byggeområder skal skred- og rasfare utredes og ivaretas ved utarbeiding av reguleringsplan. Vurderinger og dokumentasjon skal utføres i tråd med NVE's retningslinjer.

## **5.6 Sone med angitte særlige hensyn. Bevaring naturmiljø § 11-8 c**



Nasjonale villreinområder:

Hensynet til nasjonale villreinområder er ivaretatt ved å legge inn hensynsoner i samsvar med Regional plan for Hardangervidda og Regional plan for Nordfjella (Styringsgruppas forslag av 07.06.2013). Retningslinjene i ovennevnte planer skal legges til grunn ved forvaltning og bruk av områdene. Det innebærer at i nasjonalt villreinområde skal annen aktivitet tilpasses villreinens behov. Dette medfører bl.a. restriksjoner på byggevirksomhet, almen ferdsel, veger og utmarksnæring.

Randområder til nasjonalt villreinområde:

Områder utafør nasjonalt villreinområde har ofte stor nærings-, natur- og friluftsverdi. Randområdene kan til dels også være leveområder for villreinen. Arealdelen 2014-2025 viser villreinens randområde slik det vises på Regional plan for Nordfjella (Styringsgruppas forslag av 07.06.13). Regionalplanens retningslinjer skal legges til grunn for tillatt aktivitet i randområdet, som f.e. bygg, ferdsel, veger, utmarksnæring og reiseliv. I randområdet skal det kunne tas hensyn til reiselivets behov for bruk av areal så vel som villreinens behov.

## **5.7 Båndleggingssone § 11-8 d**

Følgende områder er båndlagt etter naturvernloven av 19.juni 1970 og er på plankartet vist med skravur i samsvar med gjeldende SOSI-standard (se tegnforklaring):

- Hardangervidda nasjonalpark
- Hallingskarvet nasjonalpark
- Skaupsjøen – Hardangerjøkulen landskapsvernområde
- Fødalen landskapsvernområde
- Nedre Flyvatnet naturreservat
- Branden naturreservat
- Hovsfjorden naturreservat
- Grothovdmyran naturreservat

I disse områdene gjelder egne forvaltningsplaner/ verneforskrifter.

## **5.8 Gjennomføringszone § 11-8 e. Krav om felles planlegging**

På kommuneplankartet er det markert 5 framtidige utbyggingsområder der det i planbestemmelser er satt krav om felles planlegging:

- Område 55: Gnr.8/1, 8/3 og 97/4 ved Dagali skiheis.
- Område 29 og 100: Gnr.100/1, 101/1, 98/1 og 97/4, Dagali.
- Område 42: Gnr. 47/2, 47/10, 47/14, 52/180, 81/1, 84/1, 85/1, 85/2, Skurdalsstølane.
- Område 124: Grunneigere i området Kikut Sør/ Aasremmenden.
- Område 136: Grunneigere i området Oddestølen
- Område 24: Gnr. 48, 49, 50, 51, ~~52~~, 54 m.fl. i Kvisla.

## 6. Planbestemmelser og retningslinjer

I nye planbestemmelser er det gjort relativt store endringer i forhold til gjeldende bestemmelser fra 2004. Årsaken er til dels at endringer i plan- og bygningsloven trådte i kraft fra 1.juli 2009, dels at erfaringer gjennom 9 år med gjeldende bestemmelser fra 2004 gjør det fornuftig med endringer. Oppbygging av nye bestemmelser er tilpassa lovendringen i 2009. Pkt. 1.1: Plankravet for tiltak/ bygging i områder for bygninger og anlegg er beholdt. Kommunedelplan for Seterdalen er oppheva og integrert i ny arealdel 2014-2025.

Pkt. 1.2: Unntak fra plankrav.

Det er lagt vekt på å kunne forenkle en del byggesaker. Innafor byggeområder uten reguleringsplan og LNF-områder for spredt bebyggelse kan det, på visse vilkår, gjøres unntak fra plankravet for tilbygg, utvidelser og nyoppføring av boliger og fritidshus. Også innafor LNF-områder for spredt næringsbebyggelse kan det, på diverse vilkår, gjøres unntak fra plankravet.

Pkt. 1.4: Risiko og sårbarhet.

Klimaendringer medfører innskjerping av krav til vurdering og tiltak for å unngå ras og flom i byggeområder. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DBS) har i veileder (August 2012) gitt en innføring i hvordan kommunen kan ta hensyn til klimaendringer i de ulike planprosessene i plan- og bygningsloven.

I ny arealdel 2014 -25 er det innarbeida hensynssoner for ras- og skredfare. Det er gjennomført ROS-analyser, og det er i bestemmelsene stilt krav til tiltakshavere.

I reguleringsaker og byggesaker skal vurderinger og dokumentasjon utføres i tråd med NVE sine retningslinjer.

Pkt. 1.8: Bruk av utbyggingsavtaler.

Rammer for bruk av utbyggingsavtaler er i samsvar med plan- og bygningslovens kap. 17 tatt inn i de nye planbestemmelsene (tidligere vedtekter etter pbl. § 64). Kommunen har til hensikt å få til avtaler med nye utbyggere og nye hytteeigere om fellesgodefinansiering av anlegg/drift av stier og løyper i kommunen.

Pkt. 1.9: Krav til parkeringsareal.

Kommunen krever opparbeiding av 2 vinterparkeringsplasser for fritidsbebyggelse og for boliger. Eldre hytter, for eksempel på Ustaoset, blei i si tid bygd uten krav om parkeringsplasser. Utviklinga av privatbilismen siste 50 år har medført at det i enkelte områder kan være mangel på vinterparkeringsplasser på stor utfartsdager, som påske, vinterferie og jul. Å kreve 2 p.plasser ved utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelseer av enkelte hytteeigere blitt oppfatta som urimelig . Ved utarbeiding av områdeplan for Ustaoset har kommunen «mjuka opp» bestemmelsene. Kommunen krever der sikring av vinterparkeringsplasser først når utvidelse på eksisterende hytte medfører samla hytteareal på over 90 m<sup>2</sup>: Krav om 1 p.plass for utvidelse av hytter til 90-120 m<sup>2</sup>, 2 p.plasser når utvidelsen medfører større hytter enn 120 m<sup>2</sup>.

Statens Vegvesen kom med innsigelse mot videreføring av tilsvarende bestemmelser i Arealdelen 2014-25. I vedtatte planbestemmelser 2014-25 settes krav om en vinterparkeringsplass ved tilbygg/ utvidelse av fritidsbebyggelsen opp til 90 m<sup>2</sup> BYA, og krav om to vinterparkeringsplasser ved BYA over 90 m<sup>2</sup>.

Tinglyst avtale om rett til parkeringsplasser på annen manns grunn kan aksepteres bl.a. på vilkår av at avtalen avklarer geografisk plassering, sikrer at rettigheten blir varig og at parkeringsrettigheten ikke kan avlyses uten kommunens samtykke.

Tilbygg inntil 15 m<sup>2</sup> kan, på visse vilkår, bygges uten krav om sikring av parkeringsplasser.

Pkt. 1.10: Frikjøp av parkeringsplasser.

Ved kommunestyrets behandling av planprogram for kommuneplanens arealdel, sak nr. 11/11, blei det bedt om tilføyelse vedr. manglende parkering på egen grunn: *«I tilknytning til arealdelen så skal det utredes og innarbeides fellesfinansiering av parkeringsplasser i henhold til plan- og bygningsloven § 28-7, 3.avsnitt.»* I forslag til nye planbestemmelser er denne muligheten sikra, men evt. gjennomføring må vurderes ved behandling av økonomiplan/ budsjett. Slike opplegg med kommunalt initiativ for å ordne opp i problemer ved manglende parkeringsplasser er mest brukt i tettbebygde sentrumsareal, der kommunen har stor interesse i at forretninger og servicebedrifter kan videreutvikle seg, uten parkeringskaos.

Hovedregelen for hytteområder bør fortsatt være at utbygger/grunneier plikter å planlegge og sikre tilfredsstillende parkeringsareal for nye og gamle hytteeiere.

Pkt. 2.1: Fritidsboliger.

Bestemmelsene her gjelder for fritidsbebyggelse i byggeområder uten reguleringsplan og for spredt bebyggelse i LNF-områder.

I byggeområder med plankrav vil det være gjennom bestemmelser til reguleringsplanen at utnyttingsgrad, mønehøgder, takvinkler, terrengbehandling m.v. blir bestemt for nye hytter.

Pkt.2.1.b. medfører at en går inn for å endre definisjon av utnyttingsgrad fra bruk av Bruksareal (BRA) i gjeldende kommuneplan, til bruk av Bebygd areal (BYA) i ny kommuneplan. Det er ønskelig å redusere på antall dispensasjonssøknader. Ved bruk av bebygd areal (BYA) er det «fotavtrykket» som gjelder. Det som bygges under bakken vil ikke ha noen måleverdi – altså ingen dispensasjonsforhold og forholdet er avklart. En slipper å beregne alle plan og etasjer. I denne sammenheng er det viktig å sette begrensninger på mønehøgde og takvinkel, slik at det ikke bygges fritidsboliger i flere etasjer i snaufjellet, i sårbart landskap, eller som danner uheldig silhuettvirkning mot horisonten. For å begrense uheldige tiltak i visuelt sårbart naturlandskap, er det også viktig å kunne begrense tillatt skjæring og fylling i skrått terreng.

Pkt. 2.3: Sentrumsformål.

I ny arealdel er arealbruk i grendesentrene ikke vist i detaljer. Arealformålet «Sentrumsformål» synes fornuftig å bruke i en slik overordna arealplan som dette er. Arealbruksspørsmål bør løses på riktig plannivå. Reguleringsplan bør brukes for å avklare arealbruksspørsmål i kommunens tettsteder.



#### Pkt. 2.4: Fritids og turistformål.

Fritids- og turistformål omfatter alle typer byggverk som skal tjene formålet, inkl. utleiehytter og fritidsbebyggelse som drives i kommersiell sammenheng. Det omfatter også campingplasser. Det stilles krav om reguleringsplan for ny campingplass i Skurdalen hvor utforming av avkjørsel, vegger, bygningsplasseringer, oppstillingsplasser, VA-anlegg, grøntareal, leikeplasser, byggegrense mot Skurdalsfjorden m.m. må avklares videre.

#### Pkt. 2.5: Råstoffutvinning.

Steinuttak på gjeldende kommuneplankart ved Osebergi i Holet er fjerna (etter avtale med grunneier). Nytt område for masseuttak (131) ved Bryplass i Skurdalen er kommet med. Her er det krav om reguleringsplan, driftsplan og avslutningsplan før oppstart. Driftsplan skal også ifølge Mineralloven godkjennes av Direktoratet for Mineralforvaltning.

Ellers er masseuttak fra gjeldende arealdel 2003-2012 videreført.

#### Pkt. 3.1: Landbruks-, natur og friluftformål.

Kommunen har som viktigste styringsgrep: Spredt utbygging av boliger, fritidsbebyggelse og næringsbebyggelse godkjennes ikke dersom formålet ikke er knytta til gårdstilknytta næringsvirksomhet. Men målet er å forenkle mulighetene for landbrukets utmarksnæringer, bl.a. ved å kunne legge til rette for rehabilitering, standardheving og videreutvikling av støler, naust og nødvendige driftshusvære for næringsmessig utnyttelse av utmarksressursene på gården.

#### Pkt. 3.2: LNF-områder for spredt boligbebyggelse.

I kommuneplanens samfunnsdel har kommunestyret vedtatt som strategi å «kartfeste soner for spredt boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel for å opprettholde bosetting og tjenestetilbud i grendene». Arealdelen har beholdt LNF-områder for spredt boligbebyggelse i fem grender, med muligheter for 8-10 nye spredtliggende boliger i hver av grendene – under forutsetning av at det ikke kommer i konflikt med gitte/lovfesta kriterier. Jordloven skal fortsatt gjelde i disse områdene.

#### Pkt. 3.3 LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse.

Arealdelen inneholder 4 LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse. I tillegg til tidligere 2 områder nord og sør for Strandavatnet, er et område i Seterdalen (LNF-SF9) ønska markert med muligheter for forsiktig spredt hyttebygging. Dette er ei videreføring fra tidligere kommunedelplan for Seterdalen og i samsvar med vedtatt Regional plan for Hardangervidda. Definisjonen av «spredt fritidsbebyggelse er tatt inn som juridisk bindende planbestemmelse, ikke bare som retningslinje. Erfaring fra kommuneplanen 2004-2012 har vist at det ikke gir tilstrekkelig hjemmelsgrunnlag med definisjonen bare som retningslinje til planbestemmelsene. Det skal nå kunne bygges hyttetun med inntil 5 hytter. Ved Borgestølen (Sør for Skurdalsfjorden) er SF-8 kommet med for å kunne godkjenne bygging på tre tidligere fradelte hyttetomter i LNF-område.

Pkt. 3.4: Fradelte, ubebygde tomter for fritidsbebyggelse i LNF-områder.

Ifølge Hytteutredningen 2011 finnes det 171 gamle, fradelte, men ubebygde hyttetomter i kommunens LNF-områder. I tillegg er det 84 ubebygde fradelte tomter LNF-områder for spredt hyttebebyggelse. Kommuneplanutvalget har vært opptatt av å få avklaring på hvilke av tidligere fradelte tomter det kan bygges hytte på. Kommunen har vært i dialog med jurister hos Fylkesmannen i Buskerud/ Miljøvernavdelinga for å avklare juridisk hvordan dette kan gjennomføres. Miljøverndepartementet har konkludert slik: *«Departementet mener det er tilstrekkelig angivelse av eksisterende enkelttomter til spredt utbygging at det angis i planen med bestemmelse og stedfesting med de angitt gnr/bnr.*

*. . . . . Med bakgrunn i understående informasjon vurderer departementet Hol kommunes løsning i denne situasjonen som hensiktsmessig og i tråd med veiledningen til kommuneplanens arealdel. Dette forutsetter at kommunen har foretatt en konkret vurdering av hver enkelt tomt. Når det gjelder kartfremstilling i kommuneplanen av slike tomter er det ikke hensiktsmessig å vise disse i kartet på dette plannivået, og vi ser det heller ikke som hensiktsmessig å lage egne kartutsnitt for hver enkelt tomt.»*

Ut fra kriterier i planbestemmelsene vil kommunen åpne opp for bygging på 9 ubebygde tomter i LNF-område. Disse tomtene er fradelte etter 01.01.1980 og oppmålte med koordinater i NGO's landsnett i samsvar med delingsloven av 1980. De er angitt med gnr/bnr og formål fritidsbebyggelse er angitt i bestemmelsen. Det bør således ikke være tvil om hvor mange, om lokalisering, tomtestørrelser og formål.

Pkt. 3.5: LNF-områder for spredt næringsbebyggelse.

Landbruksnæringa er i tilbakegang. Mange gårdsbygninger, driftsbygninger og stølsbuer i kommunen er ikke lenger i aktiv bruk – noen i forfall. Det oppfattes som viktig både å gi muligheter for landbrukets utmarksnæringer og bruk av utmarksressurser for næringsvirksomhet som går ut over landbrukets utmarksnæringer.

Regional plan for Hardangervidda åpner opp for spredt næringsbebyggelse i Seterdalen i en indre hensynsone («Stølsdaler og annen utmark»), men planen er ikke juridisk bindende - kun retningsgivende for videre kommunal planlegging. Det åpnes opp for Landbruk Pluss-tiltak i 6 nærmere angitte områder på kommuneplankartet 2014-25.

Arealdelens planbestemmelser har som mål å forenkle positive initiativ for vedlikehold, standardheving og alternativ bruk av stølsbygninger og utmarksressurser. Det er i bestemmelsene fastsatt kriterier som må ivaretas slik at andre viktige samfunnsinteresser skal kunne ivaretas på tilfredsstillende måte. Næringsbebyggelsen skal ikke fradeles hovedbruket.

#### Retningslinjer til eksisterende enkelthytter i LNF-områder

Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men er tenkt brukt som veiledning ved dispensasjonsbehandling. Ved dispensasjonssaker skal kommunen legge til grunn en vurdering i forhold til beliggenhet:

- I skogsbelte
- I overgangssone mellom skog og snaufjell
- I snaufjell/ andre sårbare landskapsområde.

Prinsippet i forvaltningen: Kommunen skal være mer restriktiv med dispensasjoner i sårbare landskapsområder/snaufjell enn nede i skogsbeltet..

Pkt. 4.2: Sone med særlige angitte hensyn:

Hensynssone Bevaring naturmiljø – nasjonalt villreinområde .

Hensynssone Bevaring naturmiljø – Randområde

I Regional plan for Hardangervidda og forslag til Regional plan for Nordfjella er det tatt inn retningslinjer for planområdene. Retningslinjer i regionale planer er ikke juridisk bindende. Ved å ta inn retningslinjer som planbestemmelser til kommuneplanens arealdel, vil de bli juridisk bindende for kommunens arealforvaltning og må tas hensyn til ved kommunens behandling av reguleringsplaner og ved byggesaksbehandling.

Pkt. 4.4: Krav om felles regulering.

Det foreligger fra før et forslag til felles reguleringsplan for område ved Skurdalstølane.

Sluttbehandling av denne reguleringsplan er utsatt i påvente av kommuneplanrevisjon.

Eigedommene i område 124, 126 (Aasremmenden, Oddestølen) består av lange «remmer», dvs. de er mange og de er smale. God arealplanlegging i områder med slik eigedomsstruktur forutsetter nært samarbeid mellom grunneigere/ utbyggere. For å få til fornuftig fordeling av utbyggingsareal, økonomi og rasjonell utbygging av disse områdene, anser en det som viktig å kreve felles reguleringsplanlegging.

Samme begrunnelse legges til grunn for å kreve felles regulering i øvrige tre områder.

## 7. Konsekvensutredning

### 7.1 Konsekvensutredning av innspill

Ifølge Forskrift om konsekvensutredninger skal gjennomføres for følgende tiltak/arealbruk:

- Nye utbyggingsområder
- Endring på utbyggingsformål
- Nye LNF-områder for spredt bebyggelse
- Båndlagte områder, dersom formålet er sikra med tanke på seinere regulering
- Endring av planbestemmelser.

Det er i konsekvensvurderinga av 96 resterende innspill brukt en tredelt skala for rangering av arealinnspillenes konsekvenser for natur og miljø, og for samfunnsforhold:

+	0	-
Ingen/ positiv konsekvens	Liten/mindre vesentlig konsekvens	Negativ/ vesentlig konsekvens
Eksempel: Berører ikke lokalt eller regionale/nasjonalt viktige natur- og friluftsområder, og berører ikke stier og løyper	Berører i liten grad lokalt eller regionalt/nasjonalt viktige natur- og friluftsområder. Berører i liten grad stier og løyper	Berører store verdier eller i stor grad regionalt/nasjonalt viktige natur- og friluftsområder. Ødelegger for viktige stier og løyper for turister/lokalsamfunn

Vurdering av konsekvensnivå er gjort ut fra verdi av et gitt utredningstema, og ut fra omfang av påvirkning på framtidig arealbruk. Følgende tema er vurdert i en 180 siders rapport:

#### Natur- og miljøressurser:

- Naturverdier/ biologisk mangfold
- Landskap
- Jord- og skogressurser
- Kulturminner/ kulturmiljø
- Forurensing/ støy
- Vassdragsinteresser

#### Samfunnsforhold:

- Næringsliv og sysselsetting
- Transport/ trafikkikkerhet
- Friluftsliv og rekreasjon
- Barn og unge
- Samfunnssikkerhet
- Infrastrukturbehov
- Universell utforming

Konsekvensutredningen avslutter med sammenstilling og konklusjon vedr. videre hytteutvikling i ulike delområder (grender) i perioden 2013-2025. Se vedlegg.

Hol kommuneplanutvalg har ut fra konsekvensutredningen, i møte 17.09.12, sak 6/12, vurdert hvilke innspill/ evt. områdereduseringer som bør ivaretas ved utforming av kommuneplankart og planbestemmelser.

Kommuneplankartet m/bestemmelser inneholder også endringer i arealbruken/ nye tiltak som ikke er konsekvensvurdert som innspill. Dette kan f.e. være nye arealkategorier som f.e. LNF-områder for spredt næring/ endringer spredt fritidsbebyggelse og endringer av planbestemmelsene. KU-vurderinger av dette vil bli kommentert under sammenstilling av konsekvenser og virkninger.

## **7.2 Sammenstilling av konsekvenser og virkninger**

Vurderingene er basert på kjente registreringer i ulike databaser og lokal kunnskap. (DN's Naturbase/artsdatabase, INON-registreringer, MIS-registreringer, Natur- og landskap, Askeladden m.fl.)

### **Nye områder for boligbebyggelse:**

Forslåtte ny boligområder i Skurdalen, Holet og Sudndalen ligger nede i bygda, i nær tilknytning til tidligere byggefelt/aktivitetsområder. Det er undersøkt om det forekommer kjente registreringer i forhold til miljømessige prinsipp i Naturmangfoldloven. Ut fra foreliggende kunnskap vurderes endringer i arealbruken ikke å medføre uaktseptable inngrep i kjente naturmangfoldverdier. På dette plannivået skal det ikke være behov for å innhente nye data/nytt kunnskapsgrunnlag. Samla belastning er så pass liten i forhold til naturmangfoldet at foreslåtte nye boligareal det bør kunne aksepteres. Områdene vil ikke medføre nedbygging av dyrka mark. Det er i Askeladden ikke registrert freda kulturminner. Krav om reguleringsplan før utbygging medfører muligheter for mer detaljerte undersøkelser av evt. kulturminner.

Det forutsettes at nye boligfelt skal kunne bruke eksisterende godkjente avkjørsler fra offentlig veg. Det er ikke gang-/sykkelveger i Dagali, i Sør-Skurdalen og i Sudndalen, men på nytt k.plankart er i planperioden foreslått gang-/sykkelveger både i Dagali og Skurdalen. Boligområder ute i grendene kan vurderes å komme i konflikt med Miljøverndepartementets «Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging», men retningslinjene er neppe tiltenkt brukt for å utarme små grendemiljøer. Konflikt i forhold til støyulemper, friluftsliv og rekreasjon og til barn og unges interesser er små og bør kunne avklares nærmere på reguleringsplannivå. Planbestemmelsene har lite med føringer for utforming av mindre boligfelt. Det er forutsatt planplikt, og krav til utforming, høgder, utnytningsgrad, estetikk m.m. bør kunne vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplan.

### **Nye områder for fritidsbebyggelse:**

Dagali: Planforslaget åpner opp for ca 160 nye tomter i planperioden, med lokalisering i hovedtrekk som fortetting eller grensende inntil tidligere godkjente hyttefelt, ved alpinanlegget og oppe på Dagaliåsen/Høgåsen. Området ved Hallstul (33) i innfartsområdet til Seterdalen, er som følge av konsekvensutredningen forslått sterkt redusert ( pga. bratt terreng, landskapsmessig sårbart, INON-konsekvenser). Området ved Dagali Alpinanlegg (55) er med til tross for at deler av området på Regional plan for Hardangervidda ligger i hensynssone «Fjell og annen utmark» hvor det ifølge retningslinjene ikke bør bygges ny fritidsbebyggelse. Hol kommune har i kommuneplanens samfunnsdel og planprogrammet uttrykt som mål ved utarbeiding av arealdelen at grunnlaget for videre drift av eksisterende turistbedrifter og eksisterende alpinanlegg bør styrkes. En av strategiene bør da være å åpne opp for videre utbygging av fritidsbebyggelse ved alpinanlegget i Dagali. Det aktuelle området ligger nede i barskogen/bjørkeskogen, og av liten betydning for villreininteressene. Det er ikke å forvente at en på regionalt plannivå skal kunne sette eksakte grenser for avgrensning av områder for fritidsbebyggelse. Ut fra en bevisst arealstrategi om å styrke eksistensgrunnlaget for alpinanlegget, ble denne arealbruken, dvs. utvidelse av byggeområdet (55), godkjent i arealdelen 2014-25.

Skurdalen: Planforslaget åpner opp for ca 260 nye hyttetomter i planperioden. I tillegg nevnes at ved Lia Fjellhotell nylig er godkjent en reguleringsplan med 57 nye tomter for fritidsbebyggelse. Det er i kommende planperiode størst press på utbyggingsareal i Nord-Skurdalen opp mot Kikut. Kommuneplanutvalget/kommunestyret har vært positiv til tett utbygging i områder som grenser inn til kommunedelplan Geilo/Kikut/Aasremmenden, fortetting innen reguleringsplan Ørneberget, utvidelse ved Knuts Hyttegrend og fortetting innen reguleringsplan for Skurdalsstølane. I disse områdene blir det ved så stor utnyttingsgrad som utbyggerne ønsker, særdeles viktig å vektlegge landskapsvurderinger, naturmangfold og sikre grønne korridorer, løypetraseer og bekkedrag i reguleringsplaner. Det kan bli nødvendig å redusere utnyttingsgrad noe i forhold til utbyggernes innspill, for å ivareta ovennevnte samfunns- og friluftsinnteresser. Det er viktig i slike områder med smale eigedomsremmer/ mange grunneigere, å sette krav om felles planlegging. Kommuneplanutvalg / kommunestyret har vedtatt å åpne opp for fortetting med inntil 100 nye tomter innen reguleringsplan for Skurdalsstølane (Planbestemmelsene pkt. 2.1.1).

Ustaoset/ Haugastøl: Som følge av grovsiling er det i dette området minimalt med nye byggeområder for fritidsbebyggelse. Områder merka F 1 i gjeldende kommuneplan, med forbud mot nye hyttetomter, er opprettholdt i arealdelen 2014-25. En tilrår at det i Rennedalen kan fortettes med ca 25 nye hyttetomter. Innspill om 20 nye tomter ved Sløddfjorden er sila ut pga konflikter i forhold til sårbart landskap, snaufjell og villreininteressene.

Kvislaområdet: Arealbruk i Odnakkområdet som vedtatt i kommuneplanen 2004-12 er ikke lenger aktuell. «Annet byggeområde - Område tilrettelagt for nordiske skiaktivitet» blir ikke videreført i ny arealdel. Innspill fra grunneigere om muligheter for tilrettelegging for fritidsbebyggelse er imøtekommet ved vise mulig utbyggingsareal langs Hingsavegen –

maksimalt 40 hytter. Dette antallet er ei videreføring fra gjeldende kommuneplan 2004-12. Byggeområdet er lokalisert under hensynsstaken til registrerte naturverdier, landskap, dyrka mark/beite, bekkedrag, stier og løyper og kjente kulturminner. Grønncorridor er avsatt langs bekkedrag og av hensyn til stier og løyper. Det er satt krav om felles planlegging for å få til fellestiltak og fornuftig arealforvaltning.

Kommuneplanutvalget åpner opp for å vurdere utvidelse av byggeområde for fritidsbebyggelse på gnr.48/1 – under forutsetning av at sti- og løypeplanen revideres på en slik måte at konflikt med løypestrase unngås.

Holsåsen: Innspill om nytt område for fritidsbebyggelse (43) øst for områdeplanen for Holsåsen er imøtekommet. På kommuneplankartet er byggeområdet delt i to av hensyn til åpne myrpartier, grønnstruktur, stier og løyper og landskapsvurderinger. Områdeplanen for Holsåsen åpner for mange nye hyttetomter, og en foreslår å begrense dette nye feltet til maks 20 nye tomter.

Hovet: Planen åpner for 30 -35 nye hyttetomter, de fleste i Sisseldalen/Grønedalen og Urundlia. KU viser at såpass begrensa utbygging ikke medfører store konflikter i forhold til landskap, naturverdier, friluftsinnteresser, landbruk, kulturminner m.v.

Sudndalen/Myrland: Planforslaget åpner for ca 20 nye tomter, fordelt på 3 områder som alle ligger i/ inntil tidligere godkjente hyttefelt. KU viser at såpass begrensa utbygging ikke medfører store konflikter i forhold til landskap, naturverdier, friluftsinnteresser, landbruk, kulturminner m.v.

Samla vurdering: I gjennomført KU er det undersøkt om det forekommer kjente registreringer i forhold til miljømessige prinsipper i Naturmangfoldloven § 8-12. Ut fra foreliggende kunnskap og med reduksjoner som foreslås i KU, vurderes foreslåtte endringer i arealbruken ikke å medføre uakseptable inngrep i kjente naturmangfoldverdier. Samla belastning for naturmangfoldet vurderes såpass liten at foreslått fortetting/ utvidelse av areal til fritidsbebyggelse bør kunne aksepteres. På dette plannivået skal det ikke være behov for å innhente nye data/nytt kunnskapsgrunnlag. Grundigere kartlegging/ vurderinger kan være nødvendig ifm utarbeiding av reguleringsplaner. De nye områdene for fritidsbebyggelse medfører ikke tap av dyrka mark. Evt. registreringer av kulturminner i Askeladden kan ivaretas ved utarbeiding av reguleringsplaner for områdene. Friluftsinnteresser, hensyn til stier og løyper, barn og unge, vassdragsinteresser, støyforhold, trafikksikkerhet, samfunnsikkerhet m.m. er vurdert i KU. Ved å vedta plankrav i bestemmelsene vil områdene kunne bli nærmere undersøkt, og om nødvendig, underlagt krav om meir detaljert kartlegging.

Ut fra gjennomført konsekvensutredning og samla vurdering av områdene har kommunestyret slutta seg til at det i planperioden 2014 – 2025 kan godkjennes byggeområder for ca 580 nye hyttetomter.



### **Nye områder til Fritids- og turistformål:**

I konsekvensutredningen er følgende arealer vurdert: Aktivitetsområde ved Åsbergtjønna i Dagali, ny campingplass i Skurdalen, område for 40 fritidsleiligheter ved Haugastøl stasjon, utvidelse ved Hermon Høyfjellsenter. Dette er områder nede i bygda som er viktige for videreutvikling av Hol som turistkommune. I gjennomført KU er det undersøkt om det forekommer kjente registreringer i forhold til miljømessige prinsipper i Naturmangfoldloven § 8-12. Største inngrepet i naturmangfoldet vil komme ved godkjenning av såpass stort område for campingplass i Skurdalen. Det vil ved utarbeiding av reguleringsplan være viktig å foreta en mer detaljert vurdering av forholdet til naturmangfold, grønnekorridorer, friluftsinnteresser, stier og løyper, byggeavstand til vassdrag, trafikkikkerhet m.m. Ut fra foreliggende kunnskap vurderes foreslåtte endringer i arealbruken likevel ikke å medføre uaktseptable inngrep i kjente naturmangfoldverdier. Samla belastning for naturmangfoldet vurderes ikke å være så stort at lokalsamfunnet bør hindres i å videreutvikle seg som turistkommune. Det bør vektlegges at nasjonalparklandsbyen Geilo ikke lenger har kapasitet på sine campingplasser til å ta imot alle turistene i høgsesongene.

### **Område for råstoffutvinning:**

Arealdelen inneholder kun ett nytt område for masseuttak: Inntil Fv 40 ved Bryplass i Sør-Skurdalen. Anlegget kan forårsake støy og støvulemper for omgivelsene, og det settes derfor krav om reguleringsplan, støyutredning, driftsplan og avslutningsplan. I gjennomført KU er det undersøkt om det forekommer kjente registreringer i forhold til miljømessige prinsipper i Naturmangfoldloven § 8-12. Ut fra foreliggende kunnskap vurderes endring fra LNF-område til område for råstoffutvinning, ikke å medføre uaktseptable inngrep i kjente naturmangfoldverdier. Det er stort behov for stein, grus og sand til framtidige utbyggingsområder og vegprosjekter i denne delen av kommunen.

### **Nye samferdselsanlegg:**

Det vil måtte utarbeides detaljplaner før anlegg av nye gang-/ sykkelveger langs Rv.7, Fv.40, Fv.50 og Fv. 252 kan igangsettes. Disse vil være viktige for trafikkikkerhet, for sikre skoleveger, for ivaretagelse av folkehelse, som klimatiltak m.m. Kommunens trafikkikkerhetsplan nevner mange nye prosjekter, og det er neppe realistisk å få gjennomført alle i løpet av planperioden. Nytt arealplankart 2013-25 viser ønsker og behov som har kommet som innspill i planprosessen, og en finner det riktig å få de med som arbeidsmål i kommende planperiode.

### **LNF-områder for spredt boligbyggelse:**

Områdene i Dagali og Skurdalen er noe redusert. En vurderer det som lite ønskelig med boligbygging for nær flyplass. I Skurdalen foreslås utvidelse av område for spredte boligtomter sør for Fv.40 på strekningen Mauredokki – Nørstedokki. Dette er i

hovedsak et skogsområde uten bygninger, med muligheter for store tomter. I planbestemmelsen er det ikke satt krav om detaljplan, og tomtefradeling/byggesak kan da godkjennes som enkeltsak. Ut fra foreliggende kunnskap vurderes foreslåtte endringer i arealbruken ikke å medføre uaktseptable inngrep i kjente naturmangfoldverdier. Nærmere vurderinger i forhold til naturmangfold, kulturminner, byggegrenser, støy m.v. bør kreves ved behandling av fradelingssøknader/ byggesaker.

Området i Kvisla er beholdt, og det har kommet med muligheter for et par tomter nede ved Trøgaton. Det bør ut fra trafikksikkerhetshensyn og Rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging vurderes rekkefølgebestemmelser slik at gang-/sykkelveg er på plass før boliger oppføres der. Områdene i Holet og Hovet er videreført fra gjeldende kommuneplan.

### **LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse:**

Områdene SF 6 og SF 7 ved Strandavatnet er redusert i høyereliggende, landskapsmessige sårbare områder. I planbestemmelsene er hyttetallet redusert til hhv. 20 og 10 hytter (fordi noe av tidligere gitte kvote er brukt i forrige planperiode), men det er i tillegg åpna for å godkjenne 6 ubebygde tomter som er fradelt etter 01.01.1980. Kommuneplankartet viser nå nye parkeringsplasser ved Fv.50, bl.a. ved Einset. Dette er tenkt å gi muligheter for opparbeidelse av vinterparkeringsplasser primært for nye hytter i område SF-6 sør for Strandavatnet. En vurderer det ikke som ei kommunal oppgave å opparbeide parkeringsplasser for private hyttefelt, og det forutsettes at utbyggere/grunneigere tar ansvar for grunnerverv og anlegg av nye parkeringsplasser for ny fritidsbebyggelse.

LNF-område SF-8 ved Borgestølen sør for Skurdalsfjorden er kommet med som følge av kommuneplanutvalgets intensjon om å avklare hvilke tidligere fradelte, ubebygde hyttetomter som kan godkjennes for utbygging. Det er 6 hytter i området fra før, og godkjenning av 3 nye tomter vurderes som fortetting av eksisterende felt. Tomtene ligger i Regional plan for Hardangervidda i hensynssone «Fjell og annen utmark» der det i ifølge retningslinjene ikke skal godkjennes ny fritidsbebyggelse. Fylkesmannen har trekt sin innsigelse mot disse tre tomtene.

LNF-område SF-9 i Seterdalen ligger innafor Regional plan for Hardangervidda, og er konsekvensutreda i den plansammenheng. Indre del av Seterdalen ligger i hensynssone «Stølsdaler og annen utmark» hvor retningslinjene åpner for at *«kommunene kan i videre kommuneplanlegging åpne for begrenset fritidsbebyggelse, spredt eller i smågrupper»*. Ny bebyggelse skal legges utafør stølsvoller, stedets særpreg og kulturlandskap skal ivaretas og lokalisering og antall skal fastsettes i kommuneplanen. Gjeldende kommunedelplan for Seterdalen åpner for begrensa spredt fritidsbebyggelse, og en definerer dette som videreføring av kommunedelplanen som er godkjent i Miljøverndepartementet i 1994. Kommunen har i planbestemmelsene stilt krav om godkjent detaljplan før fradeling/bygging. Det forutsettes at detaljert avklaring i forhold til Naturmangfoldloven, til kulturminner m.v. skjer ved utarbeiding av detaljplan.

### **LNF-områder for spredt næring:**

Det er ønskelig, ut fra kommunens målsetting å utvikle seg som turistkommune, å være positiv til nye næringstiltak, også i LNF-områder. Videreutvikling av Hallingskarvet hestesenter ved Øynan, naust og aktivitetsområde for Lia Fjellhotell medfører ingen stor naturinngrep.

Område SN-4 ligger i Seterdalen og er konsekvensutreda i vedtatt Regional plan for Hardangervidda. Ligger i hensynssone «Stølsdaler og annen utmark» hvor kommunene i sin kommuneplan kan åpne for bebyggelse for «annen utmarksnæring». Det stilles i planbestemmelsene strenge krav til plassering, til utforming og estetikk, til ivaretagelse av stølsvoller/-miljø, naturmangfold og kulturminner. Ut fra foreliggende kunnskap vurderes foreslåtte endringer i arealbruken ikke å medføre uakseptable inngrep i kjente naturmangfoldverdier. Det er viktig for ivaretagelse av bygninger og kulturlandskap at noe næringsvirksomhet, i tillegg til tradisjonelt landbruksdrift, kan tillates i Seterdalen. Dette var også målsetting ved utarbeiding av gjeldende kommunedelplan for Seterdalen, og er således ei videreføring av gjeldende kommunedelplan.

### **Sone for angitte særlige hensyn. Bevaring naturmiljø:**

På kommuneplankartet er det lagt inn hensynssoner som omfatter nasjonale villreinområder på Hardangervidda og Nordfjella. I tillegg er det lagt inn randsone rundt villreinområde i Nordfjella i samsvar med forslag i Regional plan for Nordfjella. Til ovennevnte regionale planer er det gitt retningslinjer for arealbruken – disse er retningsgivende for kommunal planlegging, ikke juridisk bindende. Virkningen av å legge inn grensene på nytt kommuneplankart og ta med planbestemmelser, vil være juridisk bindende for seinere kommunal behandling av reguleringsplaner og enkeltsaker. I praksis vil dette neppe medføre store konsekvenser i forhold til utfall i enkeltsaker – fordi statlige myndigheter/ fylkesmannen kan/vil bruke sin innsigelsesmyndighet hvis kommunen ikke følger opp retningslinjer i regionale planer.

## **8. Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven skal hensynet til samfunnssikkerhet gi grunnlag for å forebygge risiko for skade og tap av liv, helse, viktig infrastruktur og samfunnsviktige funksjoner. Krav om ROS-analyse er fastsatt i plan- og bygningslovens (PBL) § 4.3.

Vurderingene skal gjøres på et overordna nivå, tilpassa kommuneplannivå for å gi grunnlag for sikker arealforvaltning i forhold til planlagte utbyggingsområder. Det er ikke krav om slike vurderinger i forhold til eksisterende bebyggelse/ utbyggingsområder.

Hol kommune har sist revidert sin ROS-analyse 18.11.09, og ny revidering skal skje i 2013. Følgende hovedtemaer er gjenstand for analyse i forhold til sannsynlighet og konsekvens:

- Naturkatastrofer
- Transport og trafikk
- Brann
- Helse, miljø, vannforsyning, forurensing
- Elektrisitet, kraft, samband

Kommunens ROS-analyse følger ved som vedlegg 8.

#### ROS-vurdering av innspill:

I konsekvensutredningen dat. 20.08.2012 (Se vedlegg 5) er samfunnssikkerhet som tema vurdert for ca 90 innspill. Rasfare, flomfare, radonnivå og farlig virksomhet/anlegg var sentrale vurderingstema. NVE's aktsomhetskart og flomfarevurderinger ut fra 200-års flom har blitt lagt til grunn. Kommunen har som tiltak utarbeida «Farekart - Hensynssone skred og ras». Innspill om utbyggingsområde innafør hensynssone skred og ras er blitt avvist, evt. underlagt krav om videre utredninger av mulige tiltak på reguleringsplannivå.

#### ROS-vurdering av endringer i arealdelen 2013-2015. Se vedlegg 8 :

I den overordna tematiske ROS-analysen er den vurderte risikoen delt inn i farger ut fra konsekvens og sannsynlighet.

Vurderingsfarger :

Rimelige tiltak gj.føres/ akseptabelt konfliktnivå	Tiltak ut fra kost/nytte. Ytterligere utredninger påkrevd	For høgt konfliktnivå. Legges ikke inn i kommuneplanen
---	---	--

Denne vurderinga er ikke knytta direkte til enkeltinnspill, men er en overordna vurdering av de arealbruksvalg en gjør ved revisjon av kommuneplanens arealdel.

Utgangspunktet er at en gjennom arealdisponeringer i kommuneplanen ikke skal bidra til økt risiko, og en har i tilknytning til hver tematisk risikovurdering under gjort en verbal vurdering av samla virkninger av foreslåtte arealdisponeringer. Fargekoden er i forhold til dagens situasjon en overordna grov vurdering.

Konklusjonen i rapporten er at ved endra arealbruk i forslag til ny arealdel 2013 -2025 er det tatt hensyn til målet om å forebygge risiko for skade og tap av liv, helse, viktig infrastruktur og samfunnsviktige funksjoner. Nye byggeområder skal ikke legges ut i ROS-utsatte områder, og det stilles krav om grundigere og mer detaljerte vurderinger ved utarbeiding av reguleringsplaner og i byggesaker. Dette gjelder spesielt bolig- og hytteplasseringer i LNF-områder for spredt utbygging hvor det ikke foreligger grundige nok risikovurderinger fra før.

ROS-analyse på dette nivået vil ofte inneholde usikkerheter og er avhengig av den konkrete arealutforminga. Det er derfor nødvendig å vurdere risiko, sårbarhet og konsekvenser også på reguleringsplannivå og tiltaksnivå.

## **9. Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde**

Kommunens planarkiv viser hvilke vedtatte reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde. Her oppgis: Planid. , plannavn, planstatus, plantype og ikrafttredelsesdato.  
Se vedlegg 9.

Hol kommunehus den 12.11..2014  
Knut Baklid  
kommuneplanlegger