



HOL KOMMUNE
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Saksbehandler, innvalgstelefon
Brede Kihle, 32266865

Hol - Innsigelser og faglige merknader til kommuneplanens arealdel 2024-2036

Vi viser til brev av 12. april 2024.

Vi mener det er positivt at det er foreslått å tilbakeføre flere byggeområder til LNF-områder i forbindelse med revideringen av arealdelen. Samtidig er det foreslått flere nye byggeområder, og noen av disse mener vi er i strid med nasjonale og viktige regionale føringer. Vi fremmer innsigelse til følgende arealendringer:

- Dagali – FB2
- Skurdalen – B8
- Verpestølen – FB1
- Hovet – B9
- Hovet – FTU2
- Geilo – B1 og B3-B6
- Geilo – KBA21 og KBA23
- Geilo – del av KBA4/IDR
- Geilo – NÆ1
- Kvisla – LSB3
- Hovet – LSB7
- Hol – del av NÆ3

Vi har også innsigelse til tidligere avsatte, store byggeområder i arealdelen for Holsåsen og øst for Hol sentrum som omfatter mye dyrka og dyrkbar jord.

Videre fremmer vi innsigelse til forslag om å legge stier- og løyper inn i arealdelen. Noen av traséene er konfliktfylte med hensyn til villreinen på Hardangervidda og i Nordfjella. Vi har også innsigelse med bakgrunn i manglende kunnskapsgrunnlag, at det ikke er foretatt en vurdering av samlet belastning for villreinen, jf. naturmangfoldloven § 10.

Utredningene for flere av byggeområdene viser til dårlig kapasitet på avløpsnett. Vi fremmer innsigelse til planforslaget med bakgrunn i at planen ikke i tilstrekkelig grad sikrer avløp som kritisk infrastruktur.

Vi fremmer også innsigelse til bestemmelsene om støy som ikke i tilstrekkelig grad følger opp de nasjonale støy anbefalingene for å sikre gode bomiljøer. Vi viser ellers til våre merknader og anbefalinger nedenfor med blant annet bakgrunn for innsigelsene.



Bakgrunn

Hol kommune har gjennomført et omfattende arbeid med å revidere arealdelen. Forslag til ny arealdel vil erstatte dagens arealdel som ble vedtatt i 2014 og kommunedelplan for Geilo som ble vedtatt i 2010.

I forbindelse med planarbeidet er det vurdert hele 200 innspill. Av disse er det valgt å konsekvensutrede 60 innspill, og 32 av disse er tatt inn i høringsforslaget som arealendringer. De fleste av endringene gjelder forslag til nye boligområder, fritidsbebyggelse og næringsbebyggelse. Samtidig som nye arealer er tatt inn i arealdelen, er det gjennomført en planvask av gjeldende plan. Resultatet av dette er at flere områder er tilbakeført fra byggeområder til LNF-områder.

Vi ga innspill til oppstart av planarbeidet i vårt brev av 14. mars 2022. I forkant av dette ble oppstart med å revidere arealdelen diskutert i regionalt planforum i møte 1. juni 2021.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Vurdering

Først vil vi vise til arbeidet med planvask i forbindelse med revideringsarbeidet. I tabellen som viser arealregnskapet til den nye arealdelen, går det frem at det er ca. 32 000 daa mer areal som er foreslått avsatt til LNF-område enn hva gjeldende planer legger opp til. Dette mener vi er positivt. Byggeområder til fritidsbebyggelse, LNF-spredd fritidsbebyggelse og LNF-spredd næring og fritidsbebyggelse er redusert med henholdsvis 9576 daa, 8144 daa og 9633 daa. Dette omfatter både areal som er regulert og områder som er avsatt til utbygging i kommuneplanen. I vurderingen om områdene skal tilbakeføres er det blant annet vektlagt naturhensyn, med særlig fokus på villrein, myr og våtmark, snaufjell, verneområder, trua naturtyper og INON-områder.

Samtidig ser vi at Hol kommune har en betydelig arealreserve, selv etter å ha gjennomført en planvask. Et forsiktig anslag som ble utført i 2021 viser at det er en reserve på ca. 4598 enheter til fritidsbebyggelse i gjeldende planverk. Etter planvask er dette redusert med ca. 1300. Det er derfor fortsatt en betydelig utbyggingsreserve. Hol kommune er en av de største hyttekommunene i Norge med hele 6391 hytter og stølsbuer. Videre er det ca. 1107 fritidsleiligheter og 1234 næringsleiligheter. Spørsmålet blir derfor om vasken er grundig nok. Trolig er dette et arbeid som også bør videreføres ved neste rullering.

Når det gjelder bolig, så er det foreslått å øke denne andelen noe. Av de 32 arealinnspillene som er tatt inn i arealdelen, er det 12 områder som omfatter nye boligområder. De fleste er lagt til Geilo, hvor det største markedet for boliger er og hvor dette ønskes styrt i størst mulig grad. Samtidig legger planen opp til nye boligfelt spredt rundt i tettstedene og grendene.

Under følger våre vurderinger av forslaget knyttet til ulike fagtema:



Naturmangfold og villrein (innsigelse)

Planvasken som er gjennomført har blant annet resultert i at store arealer ved Ustaoset og Haugastøl er tilbakeført til LNF-områder. Sammen med bestemmelser som skal hindre utbygging over tregrensen og i overgangssonen mot snaufjellet, mener vi dette er plangrep som har positive konsekvenser for villrein og allmenne interesser i fjellet. Flere av disse områdene er i dag bebygde med hytter, men planendringen vil gjøre det forbudt å fortette med nye hytter. Gjeldende plan var grovmasket, slik at fortetningspotensialet var stort i disse områdene.

Planvasken har også resultert i at byggeområder som er ubebygde har blitt tatt ut av arealdelen. Endringen er derfor utvilsomt positiv ut fra et miljøperspektiv. Som kjent er nedbyggingen av naturområder en av de største truslene for naturmangfoldet.

Vi mener denne endringen er av stor betydning for vurderingen av planen som helhet, og vi forutsetter derfor at planen blir lagt ut på en ny høring hvis endringen likevel ikke blir gjennomført.

Samtidig som det er foreslått å ta ut en del byggeområder, er det også forslag om nye arealendringer som kommer i konflikt med viktig naturmangfold. Vi viser til våre kommentarer til dette lenger ned i brevet hvor de enkelte byggeområdene er vurdert.

Når det gjelder forslag om å legge inn stier- og løyper i arealdelen og sikre disse juridisk etter plan- og bygningsloven, mener vi dette i utgangspunktet er riktig. På den måten sikres det god medvirkning og prosess rundt fastsettelsen av stier og løyper. Hensynet til villrein er et sentralt tema her. Vi mener imidlertid at tiden ikke er moden for å gjøre dette nå. Det er viktig at dette først blir avklart i en regional sammenheng, hvor sti- og løypenettet blir vurdert helhetlig for Hardangervidda og Nordfjella. Dette er arbeid som pågår i disse dager i regi av fylkeskommunen, hvor mye av formålet er å kanalisere ferdsel som er problematisk for villreinen bort fra villreinområdene.

Som kjent er både villreinstammen på Hardangervidda og i Nordfjella blitt klassifisert med dårlig tilstand etter kvalitetsnormen. Blant årsakene er redusert funksjonell arealutnyttelse på Hardangervidda og tap av funksjonelle trekkpassasjer i Nordfjella. Selv om omfang av byggeområder er redusert i kommuneplanen, er det fortsatt godkjente store utbyggingsreserver som vil øke ferdselen fra hytte- og turistområder og innover i begge villreinområdene. Etter at kommune(del-)planen ble utarbeidet, har det kommet mye ny kunnskap om forholdet mellom villrein og ferdsel og om tilstanden for villreinen på Hardangervidda og i Nordfjella.

Det står at etablering av nye stier og løyper i hensynssone nasjonalt villreinområde bare skal skje unntaksvis, og da etter nøye vurdering i forhold til villreininteressene. Vi vil vise til at sti- og løypenettet som framgår av vedlagte kart er omfattende inn i villreinområdene. For begge villreinområdene er det i særlig grad vinterløypene i villreinens vinterbeiteområder som er utfordrende. Det framgår ikke hva som er oppkjørte løyper og hva som er stikka løyper, og det er ikke foreslått bestemmelser for hvordan det skal tas hensyn til villreinen ved drift av løypenettet. Vi kan ikke se at sti- og løypeplanen sammen med kommuneplanens øvrige innhold vil ivareta hensyn til villrein i hensynssonen for villrein. Vi etterlyser en konsekvensutredning av samlet ferdsel inn i villreinområdene med de utbyggingsvolumer som ligger inne i planforslaget, og som også oppfyller saksbehandlingsreglene i naturmangfoldlovens §§ 8-12. Konsekvensvurdering må bygge på oppdatert kunnskap om sammenhengen mellom villrein og ferdsel og om tilstanden for villreinen i de respektive villreinområdene etter kvalitetsnormen. Vi vil også vise til retningslinjer for å ivareta villrein i de regionale planene for Hardangervidda og Nordfjella. Vi inviterer til dialog om metode for å vurdere samlet belastning.



Vi mener derfor tidspunktet er for tidlig til å legge dagens sti- og løypenett og forslag til nye stier og løyper inn i planen. Det er nettopp ferdsel og aktivitet inn i leveområdene som er en av hovedutfordringene for villreinen, og flere av traséene som er lagt inn i forslag til ny arealdel er pekt på som konfliktfylte, jf. tiltaksplanarbeidet. Med bakgrunn i nasjonale og regionale føringer knyttet til villrein, fremmer vi derfor **innsigelse** til forslag om å ta inn sti- og løypeplan slik den er utformet nå.

Vi fremmer også **innsigelse** til manglende vurdering av samlet belastning for villreinen. Dette må bygge på et oppdatert kunnskapsgrunnlag. Selv om dette er en krevende øvelse å vurdere, mener vi dette er viktig for å sikre et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag. Det er spesielt viktig å gjennomføre en slik vurdering på et overordna nivå, da det kan være vanskelig å se de store negative konsekvensene i den enkelte sak. Dette er noe av utfordringene med en bit-for-bit-utbygging.

Med utgangspunkt i at det er foreslått å ta ut en del byggeområder, vil dette komme positivt ut i en vurdering av samla belastning. Det er likevel foreslått nye områder, i tillegg til sti- og løypeplan, som vil få konsekvenser for villreinen. Det er viktig at dette kommer frem av planen. Det er også dokumentert en betydelig utbyggingskapasitet i gjeldende plan som må tas med i denne vurderingen.

I bestemmelser til LNF-områder åpnes det for eksempel for utvikling av landbrukets utmarksnæringer i samsvar med veileder «Gården som ressurs». Ettersom villreinen på Hardangervidda og i Nordfjella er svært presset og har dårlig tilstand, etterlyser vi en overordnet vurdering av hva den samlede virkningen av disse bestemmelsene kan innebære for villreinen sett i forhold til øvrig ferdsel. Hvor mange eiendommer kan ha rett til oppføring av nye bygg for utmarksnæringer, som eksempel jakt- og fiskebuer med mulighet for utleie, og hva kan dette medføre av ny ferdsel? Vi viser til retningslinjer for nasjonalt villreinområde i de regionale planene som sier at det ikke er tillatt å gjennomføre tiltak som reduserer villreinens levekår.

Vassdrag og vannmiljø

Vannmiljø

Arealplanleggingen skal blant annet sikre at arealbruk og tiltak ikke fører til at miljøtilstanden i vassdragene blir forringet og at miljømålene for vannkvalitet ikke nås. I Hol kommune oppnår i dag nesten alle naturlige vannforekomster målene for økologisk miljøtilstand etter vannforskriften og regional vannforvaltningsplan. Innenfor kommunens sektoransvar er det likevel noen utfordringer, spesielt knyttet til avløp.

Konsekvensutredningen omtaler miljøtilstanden og utfordringer for resipienter for de store renseanleggene. Vannmiljø og vassdragsinteresser er også et tema i utredningen av de ulike innspillene. For om lag halvparten av innspillene som er tatt inn i planen, er det vurdert at utbyggingen kan ha *sterk negativ konsekvens* for eksisterende vannmiljø. Dette skyldes primært økte utslipp av avløpsvann fra Geilo avløpsrenseanlegg. Konsekvensutredningen viser til liten restkapasitet og driftsutfordringer på Geilo renseanlegg og konkluderer med at enhver ny påkobling på renseanlegget vil kunne påvirke miljøtilstanden i Usteåne negativt. Tilsvarende gjelder for resipienten Holsfjorden ved nye påkoblinger til Hol avløpsrenseanlegg. Vi presiserer at utbygginger som forringer miljøtilstanden vil være i strid med miljømålene etter vannforskriften og regional vannforvaltningsplan. Kommunen må sikre at nye utbygginger kun skjer i tråd med gjeldende regelverk knyttet til avløp, og utgangspunktet må være at unntaksparagrafen § 12 i vannforskriften ikke skal komme til anvendelse. Vi kan ikke se at det er gjort vurderinger etter vannforskriften § 12.



Planbeskrivelsen peker på at flere av resipientene til renseanleggene i kommunen ikke når kravet om god tilstand og at tiltak må iverksettes i renseanleggene som har behov for oppgradering. Kommunen har derfor foreslått rekkefølgebestemmelser om godkjent løsning for avløp og tilfredsstillende avløpsløsning. Retningslinjer viser til at infrastruktur og eventuelle rekkefølgebestemmelser for de enkelte utbyggingsområdene skal fastsettes gjennom reguleringsplanarbeidet. Vi mener at det allerede på overordnet plannivå må fastsettes tydeligere rekkefølgebestemmelser som sikrer avløp som kritisk infrastruktur, se eget avsnitt om avløp nedenfor.

Det er svært positivt at det er foreslått planbestemmelser som bidrar til å synliggjøre vannforskriftens miljømål og hensynet til vannmiljø som et tema i kommunens videre planlegging og forvaltning. Bestemmelsene fastsetter at det ikke tillates inngrep i vann og vassdrag som reduserer eller kan bidra til å redusere vannets verdi for naturmangfold eller vannets miljøtilstand. Det stilles krav til at reguleringsplanarbeid avklarer og belyser miljøtilstanden og påvirkning av vannforekomster, og beskriver nødvendige tiltak for å unngå at miljøtilstanden forringes. Vi viser til at det heller ikke må bli vanskeligere å oppnå miljømålene.

Videre stilles det krav til at VA-planer utenfor rensedistriktene skal dokumentere at utslippet ikke vil påvirke resipienten slik at miljømålene etter vannforskriften ikke nås, samt krav om å fremskaffe tilstrekkelig datagrunnlag/måleverdier for miljøtilstanden.

Avløp (innsigelse)

Det er en grunnleggende forutsetning for helse, miljø og sikkerhet å ha en velfungerende infrastruktur for vann og avløp. Nye utbygginger må ikke skje i områder uten tilstrekkelig avløpskapasitet, eller på bekostning av tiltak satt i verk for å sikre at kommunen driver i tråd med krav for avløp gitt i eller i medhold av lov.

Vi registrerer at Hol kommune har gjort en grundig konsekvensutredning av avløp i planforslaget. Dette synes vi er svært positivt. Utredningen viser at Geilo og Hol avløpsanlegg ikke har tilstrekkelig kapasitet for å kunne håndtere avløpsvannet fra utbyggingsområdene i Geilo og Hol rensedistrikter, og at utbygging i disse områdene kan ha sterk negativ konsekvens for eksisterende vannmiljø. Kommunen skriver at kapasiteten på begge avløpsanleggene må utvides for å kunne håndtere avløpsvannet fra bebyggelse i allerede vedtatte og nye reguleringsplaner. Det er indikasjoner på at dagens miljøtilstand i resipientene er moderat grunnet utslipp av avløpsvann fra avløpsanleggene, og det konkluderes med at enhver ny påkobling til anleggene vil kunne påvirke miljøtilstanden i resipientene negativt.

I henhold til plan- og bygningsloven § 27-2 skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent. Det påhviler Hol kommune som bygningsmyndighet å forsikre seg om at det foreligger akseptable løsninger for avløp før nye utbygginger skjer. Vi registrerer at det er innarbeidet rekkefølgebestemmelser i planforslaget som har som hensikt å sikre at § 27-2 blir ivaretatt. I planens punkt 2.1 om generelle rekkefølgebestemmelser er det en bestemmelse som sier at *innenfor område avsatt til bebyggelse og anlegg kan arbeid og nye tiltak etter plan og bygningsloven § 20-1 første avsnitt bokstav a, b, d, k, l og m ikke igangsettes før det foreligger godkjent løsning for vannforsyning, slokkevann og **avløp***. Videre er det en bestemmelse i planens punkt 3.1.6.2 som sier at *før det kan godkjennes nye bygninger, endring av eksisterende bygninger eller oppretting av eiendommer, må det foreligge **tilfredsstillende vann- og avløpsløsning***. Hva som menes med tilfredsstillende avløpsløsning er presisert nærmere i retningslinjene:



- *Innenfor rensedistrikt skal bebyggelse med innlagt vann være tilknyttet kommunalt rensesanlegg.*
- *Utenfor rensedistrikt skal bygninger med innlagt vann knyttes til private anlegg. Det skal foreligge utslippstillatelse godkjent etter 01.01.2007 i samsvar med forurensningsloven og forurensningsforskriften. Anlegget må være bygd i samsvar med plan- og bygningsloven og utslippstillatelsen før det kan legges inn vann. Anlegget må være dimensjonert for planlagt bruk og det må foreligge dokumentasjon at anlegget fungerer som forutsatt i utslippstillatelsen.*

Vi mener forslag til rekkefølgebestemmelser i planforslaget ikke ivaretar avløp i tilstrekkelig grad. Vi mener det må innarbeides en rekkefølgebestemmelse som sikrer at det ikke kan skje tilknytninger til et avløpsanlegg før det kan dokumenteres at anlegget har tilstrekkelig kapasitet til å behandle avløpsvannet og at anlegget driver i tråd med forurensningsregelverket. Dette mener vi er særlig viktig i dette tilfellet da flere av de kommunale og private avløpsanleggene ikke har tilstrekkelig kapasitet i dag.

Vi registrerer også at Hol kommune har innarbeidet en bestemmelse om tilknytningsplikt for fritidsboliger. Dette mener vi er bra, da tilknytning til kommunalt nett bidrar til å ivareta hensynet til folk og dyrs helse, samtidig som det bidrar til å sikre at det offentlige avløpsnett blir bygd ut og drevet driftsøkonomisk rasjonelt. En følge av dette er likevel at belastningen på de kommunale avløpsanleggene øker, og derfor er det desto viktigere at planen har gode rekkefølgebestemmelser som forhindrer tilknytning til underdimensjonerte avløpsanlegg.

Kommunen skriver i retningslinjene sine til punkt 2.1 at *hvilke infrastruktur og eventuelle rekkefølgebestemmelser som skal være gjeldende for de enkelte utbyggingsområdene, skal fastsettes gjennom reguleringsplanarbeidet.* Vi mener at ovennevnte rekkefølgebestemmelse skal innarbeides allerede i kommuneplanens arealdel. Dette vil blant annet gi økt forutsigbarhet for utbyggere. Videre vil det sikre at bestemmelsen også gjelder dersom det gis dispensasjon fra kravet om utarbeidelse av reguleringsplan for en eller flere av planområdene.

Vi minner ellers om at det er viktig at kommunen har oversikt over den geografiske utstrekningen og utslippsstørrelsen til tettbebyggelsene sine da dette har betydning for hvem som er rett forurensningsmyndighet for avløpsanlegg med utslipp ≥ 50 pe BOF₅ innenfor tettbebyggelsene. Begrepet tettbebyggelse er definert i forurensningsforskriften kapittel 14, og skiller seg fra begrepet rensedistrikt som Hol kommune har brukt i planforslaget. Vi viser til tettbebyggelsesveilederen på nettsidene våre for mer informasjon om tettbebyggelser: <https://www.statsforvalteren.no/nb/oslo-og-viken/miljo-og-klima/avlop/tettbebyggelse/>.

Dersom Statsforvalteren er forurensningsmyndighet for en tettbebyggelse, vil avløpsanlegg med utslipp ≥ 50 pe BOF₅ innenfor tettbebyggelsen måtte overholde krav i forurensningsforskriften kapittel 14. Dette innebærer blant annet at avløpsanleggene vil få krav om akkreditert prøvetaking iht. forurensningsforskriften § 14-11. Videre har Miljødirektoratet uttalt i brev av 19.01.2023 at bruk av infiltrasjon som renseløsning i større tettbebyggelser, ikke vil være godkjent renseløsning. Det er viktig at kommunen hensyntar dette i sin planlegging. Brevet fra Miljødirektoratet kan leses på nettsidene våre: <https://www.statsforvalteren.no/nb/oslo-og-viken/miljo-og-klima/avlop/infiltrasjonsbasseng-som-renselosning-for-avlopsvann-fases-ut/>.

Vi minner også om at det i forslag til nytt avløpsdirektiv foreslås å utvide virkeområdet til kapittel 14 til 1 000 pe. Det er viktig at kommunen tar dette i betraktning da det vil kunne bety at flere tettbebyggelser som tidligere har vært regulert etter kapittel 13, vil gå over til å bli regulert etter kapittel 14. Dette vil kunne ha store konsekvenser for anleggseierne i de berørte områdene.



For at kommunen skal kunne se arealbruk og avløp best mulig i sammenheng, er det viktig med en god vann- og avløpsplan som styringsdokument og verktøy for håndtering av avløp, både på både kort og lang sikt. Planen bør se ulike mål og prioriteringer i sammenheng samt bidra til at miljømålene i vannforskriften oppnås. Vi registrerer at forslaget til kommuneplanens arealdel legger opp til bruk av mindre private avløpsanlegg i noen områder på grunn av for stor avstand til kommunalt nett. I den forbindelse minner vi om at utslipp av avløpsvann ikke skal føre til forringelse av vannforekomster eller vanskeliggjøre oppnåelsen av de fastsatte miljømålene. Kommunen må hensynta dette når den avgjør om utslippstillatelse skal gis og ved fastsetting av krav i en eventuell tillatelse. Det er resipientens tåleevne/kapasitet som er avgjørende for hvilke krav som må settes. Videre må kommunen se på hvordan totalutslippet fra den planlagte bebyggelsen vil påvirke resipienten, og ikke bare utslippet fra det enkelte avløpsanlegg. Vi viser her til naturmangfoldloven § 10 om samlet belastning på økosystemet.

Vi ønsker også å informere om at det i forslag til nytt avløpsdirektiv stilles krav om økt tilknytning til kommunalt nett og mindre bruk av individuelle avløpsløsninger. Dette innebærer at kommunen må ta sikte på å bygge ut avløpsnettet sitt i større grad enn tidligere.

For å forhindre negative konsekvenser for nasjonale og vesentlige regionale miljøverdier, kan vi i enkelte tilfeller se det som nødvendig å vurdere å fremme innsigelse til arealplaner. Hensikten er å sikre at viktige miljøverdier blir tilstrekkelig ivaretatt i arealplanleggingen, samt sikre at utbyggingen er i tråd med gjeldende regelverk. For avløp er det særlig hensynet til resipientene og vannforskriftens bestemmelser som er av vesentlig betydning. **På bakgrunn av en helhetsvurdering i denne saken, vurderer vi det som nødvendig å fremme innsigelse til planforslaget.** Begrunnelsen er at planen ikke i tilstrekkelig grad sikrer avløp som kritisk infrastruktur, slik at berørte vannforekomster vil kunne oppnå miljømålet om god økologisk og kjemisk tilstand. I områder med utilfredsstillende renseløsninger for avløp, er gode rekkefølgebestemmelser et av de viktigste virkemidlene som kommunen har for å forhindre forurensning av ytre miljø. Vi viser til vårt brev av 30. januar 2024 til kommunene med Statsforvalterens forventninger til ivaretagelse av avløpshåndtering i kommunens arealplanlegging, der dette temaet omtales nærmere. Vi vurderer at rekkefølgebestemmelsen i planforslaget er mangelfull. Den forhindrer ikke at det forekommer tilknytning til avløpsanlegg som ikke har tilstrekkelig kapasitet eller som ikke driver i tråd med vilkår gitt i eller i medhold av forurensningsregelverket. Manglende kapasitet på avløpsanlegg vil utgjøre en vesentlig risiko for forringelse av resipientene, noe som også påpekes i konsekvensutredningen. Vi mener at slik rekkefølgebestemmelsene er utformet i planforslaget, vil planen komme i konflikt med de miljøhensyn som kommunen skal ivareta i sin kommunale arealplanlegging.

Vassdragsnære arealer og kantvegetasjon

I kommuneplanens arealdel skal vassdragsnære arealer i størst mulig grad avsettes som en del av grøntstrukturen på arealplankartet. Dette bidrar til å sikre viktige natur- og friluftsinnteresser knyttet til vann og vassdrag på overordnet plannivå. Lokalisering og utforming av ny virksomhet må ta spesielt hensyn til vann og arealer langs vassdrag slik at vannmiljø, naturmangfold og rekreasjonsverdier ikke påvirkes negativt.

Vi forutsetter at hensynet til vassdrag i tilstrekkelig grad blir vurdert og ivaretatt på reguleringsplannivå. Vi viser til kommuneplanens bestemmelser om byggeforbud, miljøtilstand, blågrønne strukturer og overvann. For å sikre hensynet til vassdrag og vassdragsnære arealer allerede på overordnet plannivå og unngå urealistiske forventninger om utbygging, anbefaler vi likevel kommunen å vurdere å justere avgrensningen av enkelte av de nye bygge- og



anleggsområdene. Noen av disse områdene ser ut til å omfatte eller grense til mindre bekker som ikke er omtalt i konsekvensutredningen.

Ut fra kartgrunnlaget grenser B2 Lien/Blomsetlie i øst til et lite bekkedrag. Det ser også ut til å gå et lite bekkedrag gjennom området KBA21 Lutén. Vi ber om at dette er forhold som blir nærmere vurdert.

NÆ2 Kikut øst omfatter deler av en bekk som inngår i 015-615-R Skurdalsvatnet bekkefelt. Vi ber kommunen vurdere å redusere området mot øst, evt. avsette grøntstruktur langs bekken. Videre anbefaler vi at området B8 Bruvoll, Skurdalen trekkes tilbake fra vannet. Det samme gjelder FB2 Tjuvkjellaren som ligger tett på et lite tjern.

For FTU2 Birkelund camping er det viktig å sikre avstand til bekk og en evje fra Hovsfjorden som ikke er vist på plankartet, samt ivareta kantvegetasjonen.

Byggegrensene langs vassdrag skal fastsettes ut fra en differensiert forvaltning som tar utgangspunkt i vassdragsverdier, brukerinteresser og arealbruk. Vi anser at dette i stor grad er ivaretatt i forslaget til bestemmelser om byggeforbud og ser blant annet positivt på at rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag er tillagt vekt.

Vassdragene skal være beskyttet av gode, flersjiktete vegetasjonsbelter. Kantvegetasjon reduserer avrenning av næringsalter, motvirker elveerosjon, bidrar til flomsikring og ivaretar viktige økologiske funksjoner i og langs vassdragene. Planbeskrivelse og konsekvensutredning peker på verdien av kantsoner langs vassdrag, og i planbeskrivelsen står det at kantsoner har vært søkt ivaretatt ved vurdering av nye areal i plankartet. Enkelte av arealinnspillene ligger likevel nært vassdrag. Vi minner derfor om at fjerning av kantvegetasjon krever at Statsforvalteren har gitt dispensasjon fra vannressursloven § 11.

Overvann og vassdragsinngrep

Lokale løsninger med sammenhengende grønnstruktur og åpne vannveier kan dempe effektene av klimaendringer, redusere forurensninger og samtidig bidra til naturmangfold og opplevelser. Vi anser at planforslaget gir gode føringer for håndtering av overvann i videre plan- og byggesaksbehandling. Her er blant annet bestemmelser om at overvann skal håndteres åpent og lokalt etter tre-trinnsstrategien, og at nødvendige areal for overvannshåndtering skal sikres ved utarbeidelse av reguleringsplan.

Det er positivt at bestemmelsene fastsetter utbygging ikke skal medføre økt avrenning til vassdrag, eller medføre økt utslipp til vassdrag i form av forurensede stoffer.

Vi legger til grunn at kommunen har vurdert om det er behov for arealer til snødeponi i arbeidet med arealdelen. Kommunen kan også vurdere å innarbeide planbestemmelser for å sikre at løsning for håndtering av snø vurderes i reguleringsplaner. Eventuelle snødeponier med utslipp til vassdrag er søknadspliktig etter forurensningsloven § 11.

Vi ber kommunen vurdere å tydeliggjøre gjennom planbestemmelser at nye bekkelukninger skal unngås og at gjenåpning og restaurering av lukkede vassdrag skal vurderes i reguleringsplaner. Gjenåpning og restaurering av bekker er i tråd med FNs bærekraftsmål om restaurering av vannrelaterte økosystemer. Vi viser også til Nasjonal strategi for restaurering av vassdrag 2021-2030 samt EUs nylige vedtatte lov om restaurering av 20 % ødelagt natur innen 2030.



Vi kan ikke se at forslaget til etablering av småbåthavn i område *BSV* i Ustedalsfjorden er konsekvensutredet. Det er heller ikke stilt tydelig krav om reguleringsplan. Vi minner også om at fysiske tiltak i ferskvann er forbudt etter § 1 i forskrift om fysiske tiltak i vassdrag, hjemlet i lov om laksefisk og innlandsfisk og vil kreve tillatelse fra fylkeskommunen dersom ikke NVE konsesjonsbehandler.

Naturmangfold knyttet til vann

I Naturbase er enkelte naturtyper knyttet til vann i Hol kommune vurdert som svært viktige. Vi nevner bla annet *Pålgardtødn* som er en rik kulturlandskapssjø og deltaområdet ved innløpet av Skurdalsfjorden. Verdifulle områder for naturmangfold må i tilstrekkelig grad synliggjøres og sikres på kommuneplannivå mot uheldige inngrep. Vi ser av tegnforklaringen til plankartet at det under bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone er arealer med underformål naturområde, men kan ikke se at nevnte områder er markert med slikt underformål. Vi anbefaler kommunen å gå gjennom plankartet med sikte på å synliggjøre arealer med spesielt viktige naturverdier knyttet til vann ved bruk av nevnte underformål evt. med hensynssone bevaring naturmiljø.

Kantvegetasjonen langs vassdrag er viktig for å redusere uheldig avrenning, begrense elveerosjon og ivareta naturmangfold i og langs vassdraget. Vi viser til de generelle retningslinjene for arealplanlegging i regional vannforvaltningsplan og anbefaler at kommunen vurderer å innarbeide bestemmelser om ivaretagelse av kantvegetasjon langs vassdrag. Vannressursloven § 11 og plan- og bygningsloven pbl § 11-11 nr. 5 gir kommunen mulighet til å fastsette bestemmelser for å sikre eller opprettholde kantvegetasjon langs vassdragene utover minimumskravene i vannressursloven, blant annet ved å fastsette minimumsbredde på kantvegetasjon. Dette betyr imidlertid ikke at kantvegetasjonen må utvides på eksisterende dyrka mark der bredden på vegetasjonsbeltet er smalere enn fastsatt minimumsbredde. Vi anbefaler at det gjennom retningslinjer gjøres oppmerksom på at Statsforvalteren skal vurdere om det er behov for en dispensasjon fra § 11 i vannressursloven ved alle inngrep og skjøtsel som kan redusere kantonens økologiske funksjon.

Jordvern, matberedskap og kulturlandskap

Ny nasjonal jordvernstrategi ble vedtatt av Stortinget i 2023 hvor jordvernmålet ble ytterligere skjerpet. Målet er at tapet av dyrket jord skal være under 2 000 dekar per år på landsbasis innen 2030. Det er også mål om å øke bærekraftig matproduksjon og om skjøtsel og bevaring av kulturlandskap. Dyrka og dyrkbar jord er nødvendig for å sikre nasjonal matforsyning og matberedskap i et langsiktig perspektiv, og det er satt mål om økt selvforsyning og matberedskap i [Meld. St. 11 \(2023-2024\)](#) som nylig er vedtatt av Stortinget og i Nasjonale forventinger til kommunal og regional planlegging 2023-2027.

Jordvern er også forankret i FNs bærekraftsmål. I tillegg til å bevare grunnlaget for matproduksjon er jordsmonnet grunnlag for naturmangfold, beitebruk og kulturlandskap, skog, karbonlagring og økosystemtjenester som demping av flom, fordrøyning og filtrering av vann.

[Jordvernbrief fra ministrene](#) er sendt til kommunene om jordvern og matberedskap, sist i januar 2024. Kommunen har et særskilt ansvar for å unngå tap av dyrka og dyrkbar jord, bidra til økt bærekraftig matproduksjon og ta vare på kulturlandskap gjennom sin planlegging. Ministrene ber kommunene endre areal i strid med nasjonale føring til LNF-formål.



Tidligere avsatte byggeområder som er i konflikt med nye føringer bør endres tilbake til LNFR-formål, se også Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging 2023 - 2027. Det gis også andre føringer for kommunenes oppfølging av jordvern og matberedskap og hensyn til sammenhengende beiteområde, snaufjell, karbonlager og LNF-formål. Det er svært lite rom for å omdisponere dyrka og dyrkbar jord til byggeformål i kommunene, dersom mål for matproduksjon og jordvern skal kunne nås. Mye dyrket og dyrkbar jord går tapt ved store infrastrukturprosjekter, og bygging til andre formål på dyrka og dyrkbar jord må unngås, og alternativer skal vektlegges.

Dyrkbar jord kan også ha nasjonal eller regional verdi. Jordsmonn som er kartlagt som dyrkbart, har dybde og er egnet for nydyrking til fulldyrka jord. Dyrkbare jordressurser er dyrkingsreserve for framtidig matproduksjon og er grunnlag for utmarksbeite, skog og kulturlandskap og økosystemtjenester. Føringer for dyrkbare jordressurser er forankret i jordlova, plan- og bygningsloven § 3-1 og nasjonal jordvernstrategi med tilhørende kunnskapsgrunnlag i rapporter fra NIBIO. I jordlova har kartlagt dyrkbar jord samme vern og føringer som dyrka jord. Nasjonale føringer vektlegger i økende grad mål om å øke selvforsyning for mat.

Stølsdrift med kulturlandskap og bruk av utmarksbeiter har nasjonal og regional verdi for matproduksjon, kulturmiljø, kulturarv og kunnskap, og er nasjonalt og regionalt prioritert i landbruket, blant annet gjennom ulike tilskudd i landbruket. Mål for norsk seterdrift bør følges opp, vi viser blant annet til jordbruksoppgjøret i 2023 (Prop. 121 S (2022-2023), s.54): «Seterdrift med melkeproduksjon, med tilhørende miljøverdier og mattradisjoner, skal fortsatt være et viktig bidrag i norsk bærekraftig jordbruk» (s.110). Det ble lagd en utredning om seterbruk som ble brukt som grunnlag for jordbruksoppgjøret, som blant annet viser at «det er store natur-, kulturmiljø- og landskapsverdier knyttet til seterdrift, og at seterdrift bidrar til matmangfold og utnyttelse av utmarksressurser. Den langvarige og varierte bruken av naturressursene i seterområdene har til sammen skapt store estetiske, kulturhistoriske og biologiske kvaliteter som også opplevelses- og reiselivsnæringene drar stor nytte av».

Stølsdrift som driftsform i landbruket er under sterkt press. Tilskuddet til setre i drift ble styrket i 2023 i Regionalt miljøprogram for jordbruk, som informert om på [våre nettsider](#). Også i 2024 er økning i setertilskuddet nasjonalt prioritert. Et høyt antall husdyr er på utmarksbeite i Hol, og dette har stor betydning for matproduksjon i Hol, ifølge beitebruksplanen. Stølsdrift er også avhengig av at utmarksbeiter er lett tilgjengelige. Store LNF-områder i fjellet i Hol er omfattet av organisert beitebruk for husdyr på utmarksbeite. Vi viser også til NIBIO sine rapporter [Utmarksbeite-ressursgrunnlag og beitebruk](#), [Verdiskaping i utmark](#), [Kunnskapsgrunnlag for norsk jordvernstrategi](#) og [Jordvernets begrunnelser](#)

Jordvern i arealdelen

Vi oppfordrer Hol kommune til å ha en nullvisjon for tap av dyrka og dyrkbar jord, og vi viser også til regional planstrategi og regional landbruksstrategi for Viken, og pågående arbeid med regional planstrategi for Buskerud.

I tillegg til dyrka og dyrkbar jord er utmarksbeite, stølsområder og skog/vernskog viktig å ivareta. I landbruksområder er vedlikehold av kulturmiljøer, skjøtsel av kulturbetinget naturmangfold og bevaring av tradisjonsrike driftsformer ofte avhengig av fortsatt landbruksdrift med husdyrbruk. Det er vanskelig å få oversikt over samlede konsekvenser av planen for landbruk og videre landbruksdrift med jordvern, matproduksjon og kulturlandskap med støler, stølsdrift og utmarksbeite. Mange



byggeområder ligger også i vernskog, og planen bør vise hvordan vernskog etter skogbrukslova skal følges opp i reguleringsplaner.

Vi vurderer at konsekvensutredningen, areal- og klimaregnskapet og øvrige plandokumenter gir grunnlag for å vurdere hvordan hensynet til jordvern og andre landbrukshensyn er ivaretatt. Hol har utarbeidet samlede vurderinger av kommuneplanforslaget, også grendevis, og har grundige vurderinger av arealreserver til ulike formål i gjeldende plan.

Det er svært positivt at Hol har endret mange tidligere avsatte, store byggeområder til LNF-formål, både i grendene og fjellområder.

Hol kommune fremhever enkelte stølsområder særskilt ved bruk av hensynssone for kulturmiljø med retningslinjer i LNF-områdene. Det er viktig at støler, stølsvoller, tilgang/passasjer til omkringliggende utmarksbeiter og sammenhengende LNF-områder ikke bygges ut, og vi har noen faglige råd og innsigelser til arealforslag som kan hindre passasje for husdyr til utmarksbeite, kommer tett på dyrka jord og bidrar til oppstyking av jordbruksområder og kulturlandskap.

Beitelagene bør få anledning til å medvirke i planarbeidet. Hol kommunes beitebruksplan er lagt til grunn for kommuneplanen, men dette er ikke nærmere konkretisert.

Gjeldende kommuneplan (2014) og kommunedelplan (2010) har store reserver av ulike byggeformål, som kan føre til tap av over 1300 dekar dyrka jord og nesten 40 000 dekar i skog, myr og fjell ifølge planbeskrivelsen tabell 10. Totalt er nesten 43 000 dekar avsatt til byggeformål. Det framgår ikke hvor mye dyrkbart jordsmonn (dvs. kartlagt dyrkbar jord i skog og myr) som vil kunne gå tapt til byggeformål i gjeldende planer. Områder som er avsatt til LNF for spredt utbygging er heller ikke med i tallene.

Til tross for svært store arealreserver i gjeldende plan, foreslår kommunen likevel mange nye områder, og 16 av 32 nye planforslag omfatter dyrka eller dyrkbar jord. Nye områder utgjør totalt nesten 400 dekar, der ca. 75 dekar er dyrka jord og ca. 53 dekar er dyrkbar jord, ifølge tabell 12 i planbeskrivelsen. Når det er lite behov for nye areal, mener vi at kommunen bør være tilbakeholdne med avsette nye byggeområder.

Det er derfor svært positivt at kommunen foreslår å endre om lag 3300 dekar tidligere avsatte byggeområder til LNF-formål. Dette er viktige plangrep for jordvern, matproduksjon, kulturlandskap og klima/karbonlager, og er i tråd med nasjonale føringer om å vurdere areal på nytt. Hol har ifølge planbeskrivelsen tilstrebet arealnøytralitet i planforslaget. To områder er også foreslått endret fra byggeområde til LNF for spredt utbygging. Byggeområder/arealreserver i gjeldende plan omfatter fortsatt likevel mer enn 1300 dekar dyrka jord og totalt over 30 000 dekar selv etter at byggeområder er foreslått tatt ut av planforslaget.

Vi **fraråder** at kommunen tar med nye og tidligere avsatte forslag som kommer i konflikt med dyrka og dyrkbar jord, støler og stølsdrift og utmarksbeite. I planbestemmelse 3.5.2 er det føringer som skal sikre hensyn til jordvern og kulturlandskap i LNFR-formål for spredt utbygging. Store områder som er avsatt til LNFR spredt utbygging kan skape forventninger om utbygging, og vi fraråder derfor å videreføre store tidligere avsatte byggeområder med dyrka og dyrkbar jord, verdifulle kulturlandskap og utmarksbeite. Spredt utbygging kan føre til oppstyking og arealpress i jordbruksområdene. I Hovet er det for eksempel avsatt store areal til boligformål i tillegg til areal for LNFR spredt boligbygging. Bestemmelse 3.5.2 for LNF spredt *kan* begrense utbygging, men vi forstår det slik at omdisponering av verdifulle areal likevel kan skje ved regulering. Vi anbefaler å legge inn



en lignende generell bestemmelse for byggeformål om å ikke bygge på dyrka og dyrkbar jord, minimum 30-50 meter avstand til jordbruksområder, stølsområder og viktige utmarksbeiter.

Vi viser for øvrig til våre kommentarer med innsigelser lenger ned i brevet hvor de enkelte byggeområdene er vurdert.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Hensynet til samfunnssikkerhet skal være førende for arbeidet med kommuneplanens arealdel. Planmyndigheten skal etter krav i plan- og bygningsloven § 4-3 påse at det ved utarbeidelse av planer for utbygging utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), eller selv utarbeide en. Formålet med ROS-analysen er å vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbygging, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

Kartleggingen av farer skal i kommuneplanens arealdel hovedsak være på aktsomhetsnivå, dette tilsvarer en grovere kartlegging. Aktsomhetsnivå viser noe av sårbarheten ved arealdelen. Videre detaljering av farenivå skal utredes i reguleringsplannivå. Dette gjelder også andre farer som identifiseres i ROS-analysen til kommuneplanens arealdel.

Vi forventer at det ved risikoforhold identifiseres behov for risikoreduserende tiltak i planområdet. Dette kan gjennomføres gjennom plan- og bygningsloven sine verktøy knyttet til arealdisponering, hensynssoner og planbestemmelser.

ROS-analyse og konsekvensutredning

Hol kommune har utarbeidet en ROS-analyse til kommuneplanens arealdel som det er vist til i konsekvensutredningen. Det er gjort flere gode vurderinger knyttet til samfunnssikkerhet. Disse vurderingene er ivarettatt i planbestemmelser, planbeskrivelse og plankart, slik at resultatet i tilstrekkelig grad kommer til uttrykk i planene. Dette sikrer at ROS-analysen får en praktisk betydning.

Vi har likevel følgende merknader:

- Det beskrives at ROS-analysen gjennomføres iht. DSBs veiledning *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (2017). Denne gir forslag til sannsynlighetsfrekvenser, men ikke grenseverdier for de ulike konsekvenskategoriene. Vi anbefaler at både sannsynlighets- og konsekvens kategoriene som benyttes beskrives i metodekapittelet til ROS-analysen. Vi savner også en beskrivelse av hva som legges til grunn ved vurdering av risiko (sannsynlighet og konsekvens) ved hvert enkelt arealinnspill. Hvilke sannsynlighets- og konsekvenskategorier som er gjort, og hva det er vurdert konsekvens for. Er det for eksempel lav risiko for liv og helse, materielle verdier og/eller stabilitet? Vi anbefaler at dette tydeliggjøres.
- For noen innspillområder samsvarer ikke sannsynlighet- og konsekvensvurderingen med plasseringen av hendelsen i risikomatriksen. For eksempel B8 Bruvoll, Skurdalen er hendelse 1) Flom og erosjon vurdert som grønn, fordi det er vurdert som lav sannsynlighet og middels konsekvens. I risikomatriksen er hendelsen gul, og her er sannsynlighet vurdert som middels. Dette samsvarer ikke med det som står tidligere. Vi forutsetter at kommunen retter opp i dette.
- I planbestemmelsene er flomfare beskrevet som hensynssone H320. For noen innspillområder henvises det til hensynssone H320_1 i plankartet. Et eksempel er B8 Bruvoll, Skurdalen. Navngivningen av hensynssonen er ulik i plankart og i



planbestemmelsene. Dette må henge sammen slik at det er tydelig hvilke bestemmelser som er knyttet til hensynssonen.

Gravplasser

Gravplassen skal holdes i hevd og forvaltes med den orden og verdighet som dens egenart tilsier, jf. gravplassforskriften § 1.

Gravplassene i kommunen er følgende:

Hol kyrkjegard (Hagafoss)

Hol gamle kyrkjegard

Dagali kyrkjegard

Skurdalen kyrkjegard

Geilo (gamle) kyrkjegard

Geilo gravlund (ved Geilo kulturkyrkje)

Hovet kyrkjegard

Alle gravplassene ligger på et kirkested. I tillegg er Leggsta`n i Dagali nedlagt/ikke i bruk.

Planformål

Det korrekte arealformålet «grav- og urnelund» er brukt på Geilo kyrkjegard (Geilo gamle), Geilo gravlund og Hol kirkegård (Hagafoss).

Planformålene for gravplassene Hol gamle, Skurdalen, Hovet og Dagali må endres til «grav- og urnelund» slik at planbestemmelsene samsvarer med formålet.

Hensynssone kulturmiljø (H570)

Kirkesteder og gravplasser er ofte viktige lokale kulturmiljøer. Vi ser at det er lagt inn hensynssone kulturmiljø H570 på mange av kirkestedene. Ut fra sin karakter og de sentrale bestemmelsene (gravplassloven, trossamfunnsloven, kulturminneloven mm) er utfordringen mer knyttet til kirkestedenes/gravplassenes naboskap og omgivelser enn selve gravplassarealet.

Vi gjør oppmerksom på at bebyggelsesgrensen omkring kirkene ble fjernet ved lovendring 1.1.2020. Det er nå opp til kommunen gjennom de ordinære planprosessene, å ta vare på kirkestedenes/gravplassenes omgivelser. Se også [Rundskriv Q-06/2020 Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø](#) (Barne- og familiedepartementet og Klima- og Miljødepartementet).

Vi anbefaler derfor at det vurderes å utvide hensynssonene kulturmiljø (H570) ut over kirkestedet/gravplassens eget areal. Dette ser ut til å være særlig aktuelt for Geilo kyrkjegard og Hol kyrkjegard, men det bør også vurderes ved de andre gravplassene/kirkestedene.

Bufferzone (gravplassforskriften § 2)

Vi anbefaler at det legges inn bufferzoner omkring de gravplassene der det er mulig. Det vil være særlig aktuelt der det er sentrumsformål (se nedenfor), men det bør også vurderes i andre områder, slik som ved Dagali kirkegård.

Kulturminner og kulturmiljø 3.1.5

Kirkesteder og gravplasser kan være svært viktige lokale kulturmiljøer selv om de ikke er automatisk fredet etter kulturminneloven. Vi anbefaler at hensynet til kirkesteder/gravplasser legges inn som et



eget underpunkt, eventuelt med henvisning til de aktuelle lovene (gravplassloven, trossamfunnsloven m.v.), se [Rundskriv Q-06/2020 Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø](#).

Grav- og urnelund 3.2.12

Henvisningen til gravplassloven må oppdateres til gjeldende betegnelse: [Lov om gravplasser, kremasjon og gravferd \(gravplassloven\) - Lovdata](#).

Gravplassloven og gravplassforskriften har særskilte bestemmelser om nyanlegg og endringer av gravplasser, samt bestemmelser om støy, buffersone, luftstrek mm. Gravplasser skal forvaltes med orden og verdighet. Anlegg, utvidelse og vesentlig endring av gravplass skal godkjennes av Statsforvalteren.

Sentrumsformål 3.2.5

Fortetting av eksisterende bebyggelse kan ha vesentlige konsekvenser når det gjelder naboskapet til en gravplass. Etterlatte og andre sørgende i en sårbar situasjon, må kunne skjermes for direkte innsyn. Det bør vurderes om det skal legges inn buffersoner der bebyggelsen grenser inn mot gravplassene.

Buffersonen kan legges inn som bestemmelse for det nærmeste naboskapet, den kan eventuelt ses i sammenheng med hensynssone kulturmiljø. Bestemmelsene kan omfatte blant annet plassering, byggehøyde og utforming av fasader. Fasader inn mot gravplasser særlig viktige for opplevelsen av innsyn. Buffersoner kan også markeres på plankartet, for eksempel som et grøntareal.

Vi minner også om at gravplasser skal skjermes mot støy i samsvar med gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, se gravplassforskriften § 2.

Felles planlegging (H810) 4.4.1

Utbyggingen av området sør for Geilo gravlund (Geilo – Gnr/bnr. 64/816) vil føre til mer trafikk på Skurdalsvegen, opp til 1400 kjøretøy per dag. Det bør vurderes om den videre planleggingen skal omfatte tiltak for å skjerme gravplassen mot støy fra den økte trafikkbelastningen. Gravplassforskriften § 2 har bestemmelse om skjerming mot støy (T-1442).

Vurdering av konkrete arealendringer ut fra de nasjonale og regionale interesser vi skal ivareta

Ut fra nasjonale og viktige regionale interesser har vi følgende innsigelser og merknader til de foreslåtte arealendringene:

Geilo nord B1 – Sveinsrud (innsigelse)

Området ligger vest for Geilo sentrum og omfatter ca. 7,5 daa med dyrkbar jord som grenser til større sammenhengende LNF-områder med jordbruksareal og kulturlandskap med seminaturlig eng og beite. Med bakgrunn i nasjonale jordvernføringer fremmer vi **innsigelse** til omdisponering av dette arealet til utbygging.

Geilo nord B3 – Brusletto (innsigelse)

Området som er konsekvensutredet er lagt inn i forslaget uten endringer. Byggeområdet omfatter 6 daa med innmarksbeite. Ut fra nasjonale jordvernføringer mener vi dette er svært uheldig. Vi vil også påpeke at vi mener det ikke er i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) å ta i bruk landbruksarealet til utbygging. Det er flere regulerte



boligtomter i Geilo i dag og areal som er avsatt til utbygging i gjeldende plan. I følge SPR-BATP skal det trekkes langsiktige grenser mellom tettstedsområdene og store sammenhengende LNF-områder. Videre skal potensialet for fortetting og transformasjon utnyttes først, før nye utbyggingsområder tas i bruk. Nye områder skal styres mot sentrumsnære områder med mindre arealkonflikter. Ut fra nasjonale jordvernføringer og føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fremmer vi derfor **innsigelse** til forslag om å ta i bruk dette arealet til boligbygging.

[Geilo nord KBA4/IDR - Halstensgård \(innsigelse\)](#)

Det foreslåtte alpinområdet omfatter arealer med dyrka mark. I konsekvensutredningen står det at Det er registrert både fulldyrka jord og overflatdyrka jord. Til sammen ca. 11,6 daa i følge våre målinger. Videre er det noe mindre areal med dyrkbar jord. Ut fra nasjonale jordvernføringer fremmer vi **innsigelse** til byggeområdet som omfatter arealer med dyrka og dyrkbar jord.

[Geilo nord KBA18 - Havsdalen](#)

Det aktuelle området er på underkant av 50 daa og er i dag regulert til vei og parkering knyttet til alpinanlegget. Det er foreslått kombinert byggeområde med mulighet for fritid, næring (hotell) og parkering. Området ligger ca. 970 meter over havet i et område som er bygd ut med hytter og bebyggelse knyttet til reiseliv. Det er ikke knyttet noen direkte arealkonflikt til området, og arealet ligger i et område hvor det i dag er høy aktivitet knyttet til reiseliv, hvor villreininteressene ikke er like sterke. Likevel vil den økte aktiviteten en videre utbygging med hotell og fritidshytter få virkninger for villreinen i Nordfjella. Vi savner derfor en vurdering knyttet til dette, jf. også vår innsigelse til dette temaet. Vi fremmer likevel ikke innsigelse til det konkrete arealet, men forutsetter at konsekvenser for villreinen vil bli et sentralt punkt i forbindelse med reguleringsplanarbeidet. Hvis konsekvensene for villreinen viser seg å være negative, vil vi vurdere innsigelse til et planforslag for området.

[Geilo nord KBA21 – Luten \(innsigelse\)](#)

Det aktuelle området er på 11 daa og er i dag avsatt til LNF-område og utgjør et viktig kulturlandskapsområde. Forslaget går ut på å tilrettelegge for både bolig og fritidsformål. Det aktuelle området er i dag et viktig innmarksbeite for sau (11 daa), og deler av området i nord omfatter en naturtype med semi-naturlig eng som er vurdert som truet (VU – sårbar) i Norsk rødliste for naturtyper 2018. Naturtypen har også en sentral økosystemfunksjon og er omfattet av rundskriv T-2/16 hvor det er listet opp innslagspunkt for bruk av innsigelse med bakgrunn i naturverdier, jf. kap. 3.6. Med bakgrunn i nasjonalt viktig naturmangfold og nasjonale jordvernføringer fremmer vi **innsigelse** til å bygge ned dette arealet.

[Geilo sør KBA23 – Geilo hestesenter \(innsigelse\)](#)

Området er på 7 daa og er avsatt til alpin- og aktivitetsområde i kommunedelplan for Geilo. Det er ønske om å kunne legge til rette for bolig, fritid eller næring. I følge konsekvensutredningen omfatter forslaget ca. 1 daa fylldyrka jord. Med bakgrunn i nasjonale jordvernføringer fremmer vi **innsigelse** til å bygge ned dette arealet. Vi ber om at arealet med dyrka mark blir innlemmet i det tilgrensende LNF-området.

[Geilo sør B4, B5 og B6 – Ivarstølen \(innsigelse\)](#)

Totalt ca. 50 dekar hvor ca. 13 dekar er fulldyrka. Sammenhengende LNF-område med dyrka og dyrkbar jord i stølsområde med tun og godt arrondert stølsvoll. Forslagene vil omringe Ivarstølen og tette en viktig grønn passasje for beitedyr. Vi mener det ikke er forenlig med nasjonale jordverninteresser å ta i bruk dette området til utbygging og fremmer derfor **innsigelse** til forslaget.



Vi vil også legge til at det er registrert viktig naturmangfold innenfor område B6. Deler av arealet, ca. 11 daa, er kartlagt med naturtypen *hagemark* og *kalkbjørkeskog*. Naturtypen med *hagemark* er vurdert til å ha moderat kvalitet, men er regnet som truet (VU – sårbar) i Norsk rødliste for naturtyper 2018. Lokaltiteten med *kalkbjørkeskog* har høy kvalitet og har en sentral økosystemfunksjon. Begge naturtypene er omfattet av kriteriene for å fremme innsigelse, jf. rundskriv T-2/16. Vi fremmer derfor også **innsigelse** til deler av forslaget ut fra konflikt med nasjonalt viktig naturmangfold.

Geilo sør NÆ1 - Hakkesetstølen (innsigelse)

Innspillet innebærer at dagens næringsområde, hvor det er etablert turisthytte med tilhørende bygg, utvides fra 20 daa til et 40 daa. Det er planer om å utvide med flere utleiehytter. Området ligger tett på det nasjonale villreinområdet på Hardangervidda og vil føre til økt aktivitet inn i leveområdet. Grenser til våtmark og ligger ca. 1030 meter over havet i fjellbjørkeskogen. Med utgangspunkt i den dårlige tilstanden for villreinen på Hardangervidda, mener vi det blir feil å utvide byggeområder som ligger tett på leveområdet. Det utstrakte løypenettet i området forverrer situasjonen ytterligere. Med bakgrunn i nasjonale føringer knyttet til villrein fremmer vi derfor **innsigelse** til dette forslaget og ber om at utvidelsen av byggeområdet blir tatt ut av planen.

Geilo sør - NÆ2/FTU1

Tidligere hestesenter til glamping, bobilpark og masseuttak. Utvidelsen omfatter LNF-områder med utmarksbeite og deler av området ligger tett på Moslåtta med dyrka jord. Ut fra nasjonale jordvernføringer anbefaler vi at byggeområdet reduseres og trekkes vekk fra den dyrka marka.

Geilo sør NÆ3 (innsigelse)

Det foreslåtte byggeområdet omfatter ca. 1 dekar med dyrka mark. Med bakgrunn i nasjonale jordvernføringer fremmer vi **innsigelse** til å bygge ned dette arealet. Vi ber om at arealet med dyrka mark blir innlemmet i det tilgrensende LNF-området.

Kvisla - LSB3 (innsigelse)

Det er åpnet opp for oppføring av 5 nye eneboliger innenfor et areal på ca. 96 daa. Området er lagt inn som LNF for framtidig spredt boligbebyggelse og ligger sørvest for Hagafoss med adkomst via Kvislavegen og rv. 7. Det er ikke boliger her i dag og området fremstår som en satellittutbygging. Vi mener det er uheldig å åpne for helt nye boligfelt som ikke ligger i tilknytning til eksisterende boligområde som er utelukkende bilbaserte og ikke bygger opp under eksisterende tettstedsstruktur. Vi legger også vekt på at området består barskog med middels bonitet. Med bakgrunn i nasjonale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging fremmer vi derfor **innsigelse** til dette forslaget og ber om at området tas ut av arealdelen.

Hovet - LSB7 (innsigelse)

LNF for spredt boligbebyggelse, 69 dekar, der 45 dekar er fulldyrka jord i større sammenhengende kulturlandskap og LNFR-område. Det er allerede store areal for boligbebyggelse i Hovet og i LSB6. Vi mener det ikke er forenlig med nasjonale jordverninteresser å ta i bruk dette området til utbygging og fremmer derfor **innsigelse** til forslaget om spredt utbygging her. Vi vil også legge til at forslaget ikke er konsekvensutredet.

Hol pukkverk - Vøllø - ny vei

Det går frem av konsekvensutredningen at hovedformålet med innspillet er å oppgradere dagens landbruks-/skogsbilvei, samt etablere kryssing av vassdraget, for å korte ned avstanden for transport



av masser mellom Hol pukkverk og Vøлло næringsområde. Siden det er mange faktorer som fremstår som uklart, står det at det er vanskelig å utrede forslaget, men det er vist til mange interesser som gjør seg gjeldende på strekningen. Det er blant annet vist til viktig naturmangfold, vassdrag, landskap, landbruk og friluftsliv m.m. I konsekvensutredningen er det vurdert at flere av disse interessene vil få en negativ konsekvens.

Med bakgrunn i at det fremstår som uklart hva forslaget går ut på i detalj og hva konsekvensene vil bli, er det vanskelig å ta stilling til forslaget. Det er blant annet en del myr og våtmark på den aktuelle strekningen nærmest Geilo. Videre er kunnskapen om naturmangfold dårlig på den aktuelle strekningen. Vi avventer derfor å ta stilling til forslaget, og vil vurdere et eventuelt forslag til vegutbedring i et reguleringsplanarbeid hvor tiltaket blir konsekvensutredet.

Dagali – FB2 (innsigelse)

Lite areal på ca. 11 daa som grenser til et eksisterende hyttefelt i vest og til et mindre tjern i øst. Området ligger ca. 1060 meter over havet i bjørkeskog og med kort avstand til Hardangervidda villreinområde. Med utgangspunkt i den dårlige tilstanden for villreinen på Hardangervidda, mener vi det blir feil å utvide byggeområder som ligger tett på leveområdet og som grenser til vassdrag. Hyttefeltet ligger blant annet tett på løypenettet som er uheldig for villreinen. Med bakgrunn i nasjonale føringer knyttet til villrein og byggeforbud langs vassdrag, fremmer vi derfor **innsigelse** til dette forslaget og ber om at utvidelsen av byggeområdet blir tatt ut av planen.

Skurdalen – B8 (innsigelse)

Det aktuelle området omfatter en markert høyde som ligger mellom fv. 40 og Holmevatnet. Arealet er på ca. 30 daa. I konsekvensutredningen står det at det er tre eksisterende tomter her i dag, langs vegen i nord. Store deler av det foreslåtte byggeområdet ligger innenfor 100-metersbeltet til Holmevatnet og arealene som grenser til fylkesveien er støyutsatte. Videre mener vi nye boligfelt i større grad bør styres til tettstedet i Skurdalen, for eksempel til området ved Fjelljom hvor det fra før er bygd flere boliger og som er mere «sentralt» i Skurdalen. Med bakgrunn i at forslaget er plassert i byggeforbudssonen ned mot vassdraget, er støyutsatt fra biltrafikk på fv. 40 og ikke bygger opp under tettstedstrukturen i Skurdalen, fremmer vi **innsigelse** til forslaget. Vi ber om at området blir redusert til kun å omfatte eksisterende bebyggelse og at utvidelsen ned mot vannet tas ut.

Verpestølen – FB1 (innsigelse)

Området er på 2,3 daa og grenser til Verpestølvegen i nord og ligger ca. 15 meter fra Ustevatnet, ca. 990 meter over havet. Området ligger åpent med lite vegetasjon. Avstanden til det nasjonale villreinområdet på Hardangervidda er ca. 150 meter i luftlinje mot sør. Deler av området ser ut fra flyfoto til å være myrlendt, det blir også bekreftet i konsekvensutredningen. Området inngår i et større utmarksbeite. Med bakgrunn i at det er flere nasjonale og viktige regionale interesser som gjør seg gjeldende her, fremmer vi **innsigelse** til forslaget. Vi vil spesielt trekke frem som uheldig at området ligger åpent og eksponert i et myrlendt område i byggeforbudsbeltet langs Ustevatnet. I tillegg ligger området tett på nasjonalt villreinområde i sør.

Holsåsen – FB3

Det er foreslått å endre et byggeområde på 44 daa fra fritids- og turistformål til byggeområde for fritidsbebyggelse. Området grenser til dyrka mark og vi anbefaler derfor at byggeområdet trekkes noen meter vekk fra landbruksarealene for å sikre en buffer som ivaretar landbruksinteressene i området.



Villandsmoen – B9 (innsigelse)

Området er på 8,3 daa og er i dag avsatt til LNF-område. Feltet ligger ca. 40 meter til vassdraget Storåne på det nærmeste og ligger innenfor aktsomhetssone for flom. Det er privat vei og området er bygd ut med 3 boliger i tillegg til flere tomter på Rultemoen. I følge konsekvensutredningen er det aktuelt å legge til rette for 3 nye boligtomter. Området ligger mellom tettstedene ved Hol og Hovet og bygger ikke opp under eksisterende boligstruktur ved tettstedene. Videre ligger området innenfor 100-metersbeltet til vassdrag, innenfor aktsomhetssone for flom og består av dyrkbar jord. Med dette som bakgrunn fremmer vi **innsigelse** til forslag om nytt byggeområde for bolig her. Vi vil også vise til konsekvensutredningen, hvor det blir påpekt at det er viktig naturmangfold i nærområdet hvor det er påvist taigablomsterflue i 2013 som er en sterkt truet art i Norsk rødliste for arter 2021.

Nedre Skoro – FB4

Det aktuelle området er på ca. 12 daa og er i dag avsatt til fritids- og turistformål. Forslaget går ut på å endre arealformålet til fritidsbebyggelse. Området ligger mellom fylkesvei 50 og Storåne. Det meste av arealet ligger utenfor 100-metersbeltet til Storåne. Med bakgrunn i at arealet i dag er ubebygget og grenser til andre byggeområder hvor videre utbygging og fortetting med hytter er mulig, vil vi anbefale at dette området blir tilbakeført til LNF-område. Vi mener kapasiteten som ligger inne i gjeldende plan for ny fritidsbebyggelse tilsier at det bør være en streng praksis for å ta i bruk nye områder til utbygging.

Birkelund camping – FTU2 (innsigelse)

Forslaget legger til rette for utvidelse av campingen for å kunne etablere en parkeringsplass for 40 biler. En stor del av området består av dyrka mark, ca. 1.5 daa. Ut fra nasjonale jordvernforinger mener vi det ikke kan aksepteres å omdisponere dette arealet til parkeringsplass. Vi fremmer derfor **innsigelse** til forslaget.

Eksisterende byggeområder ved Holsåsen og sentrumsområdet av Hol (innsigelse)

Store deler av Holsåsen hytteområde er regulert, og i planen er det områder som er regulert til LNF-områder hvor det er dyrka mark og områder med viktig naturbeitemark. Dette omfatter store arealer. I kommuneplanen er hele dette området vist som byggeområde for fritidsbebyggelse. Dette gjelder også for den østlige delen av Hol sentrum, hvor det er store arealer med dyrka mark som er avsatt til sentrumsformål, men som i vedtatt plan for området er regulert til landbruksområde. Vi mener dette gir uheldige signaler for videre arealbruk og ut fra nasjonale jordverninteresser fremmer vi **innsigelse** til at disse områdene er vist som byggeområder i arealdelen. Vi ber om at byggeområdene på dyrka og dyrkbar jord endres tilbake til LNF-formål i tråd med vedtatt reguleringsplan for områdene. Vi viser til forventning punkt 69 i *Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging 2023-2027* og jordvernbrief til kommunene fra ministrene hvor viktigheten av jordvern blir fremhevet.

Arealer med myr bør også endres til grøntområder. Vi viser til arbeidet med planvask og anbefaler at det tas en nøye gjennomgang av Holsåsen som ligger eksponert i overgangssonen mot snaufjellet.

Vurdering av noen bestemmelser ut fra nasjonale og regionale interesser vi skal ivareta

Vi viser til innspillet fra juridisk avdeling når det gjelder krav til bestemmelser og gyldighet av forslagene (se eget vedlegg).



Jordvern- og landbrukshensyn i bestemmelsene

Areal i både innmark og utmark er viktig fôrgrunnlag, og planen bør ikke åpne for byggeområder tett på dyrka jord og stølsvoller, og sammenhengende LNFR-områder, dyrka og dyrkbar jord. Viktige passasjer til utmarksbeite må heller ikke stykkes opp. Det bør vurderes om deler av bestemmelse § 3.5.2 for LNF spredt utbygging, også kan gjelde for byggeområdene.

For *fritids- og turistformål, camping m.m. og for idrettsformål med alpin- og aktivitetsanlegg* bør varige inngrep i dyrka og dyrkbar jord, viktige beiteareal og vernskog unngås. Hensyn til dyrka, dyrkbar jord, beitebruk, vernskog og krav til at jordloven §§ 9 og 12 fortsatt skal gjelde, samt krav om tilbakeføring til LNFR-formål, bør vurderes innarbeidet i bestemmelse §§ 3.2.4.1 og 3.2.10.

Utbygging på fradelte tomter - § 1.3.11

Vi mener hovedregelen bør være at utbygging med nye hytter og boliger skjer gjennom vedtatt reguleringsplan. Det åpnes imidlertid for bygging av nye boliger og fritidsboliger innenfor allerede fradelte tomter innenfor avsatte byggeområder til bolig og fritidsbebyggelse i arealdelen. Det er satt flere vilkår for dette. Noe vi mener er bra. Likevel legges det opp til bruk av skjønn i tolkningen av disse vilkårene, og vi er derfor usikre på hva konsekvensen av dette blir og hvor mange tomter dette gjelder.

For å kunne tillate dette mener vi det er helt avgjørende med bestemmelser som sikrer at det ikke kan bygges over og i overgangssonen mot snaufjellet, at byggeforbudet langs vassdragene skal gjelde og at nye bygg ikke kommer i konflikt med viktig naturmangfold, friluftsliv, karbonrike arealer, dyrka mark m.m. Vi **anbefaler** at det defineres tydeligere hva som menes med viktig naturmangfold, vesentlige friluftssinteresser osv., slik at det ikke legges opp til skjønn i vurderingen av dette.

Byggeforbud langs vassdrag - § 1.5

Bestemmelsen bør suppleres med hva som menes med mindre tjern, dammer og bekker med bakgrunn i at byggegrensen er foreslått delt opp etter størrelsen på vassdragene. Utover dette mener vi den foreslåtte todelingen er bra.

Vi vil likevel **anbefale** at også driftsbygninger for landbruket blir omfattet av byggeforbudet langs vassdrag, selv om omfanget av saker trolig vil være lavere. Vi mener det ikke er gode nok argumenter for hvorfor det skal gjøres unntak for boliger knyttet til stedbunden næring kontra andre boliger. Byggeforbudet langs vassdrag bør gjelde for alle, siden det er de samme hensynene som gjør seg gjeldende. Vi vil blant annet vise til faren for flom som gjør at vassdragene må ha tilstrekkelig med rom for å unngå skader på bygg. Vassdrag skal forvaltes gjennom en helhetlig arealpolitikk som sikrer vassdragslandskap, vassdragsbelter og vannressurser. I plan- og bygningsloven § 1-8 er det fastsatt at det i 100-metersbeltet langs vassdrag skal tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Vi minner også om kantsonen langs vassdrag er lovbeskyttet etter vannressursloven § 11.

Støy - § 3.1.4.2 (innsigelse)

Det åpnes opp for utbygging i gul støysone i hele kommunen under forutsetning av at byggene får en stille side og tilgang til uteareal med tilfredsstillende støynivå etter gjeldende støyretningslinje T-1442/2021. Innenfor sentrumsområdet av Geilo kan dette være en akseptabel løsning for å avveie behovet for fortetting og økt boligbygging i sentrumsområdet. For øvrige områder i kommunen mener vi det er viktig at nye boliger ivaretar støykravene for alle fasader på byggene med støyfølsomme rom. Her er det ikke tilstrekkelig med kun én stille side.



Dette er blant annet en problemstilling langs riksvei 7 som har mye trafikk og som fører til støy for boligområdene langs den berørte strekningen. I sentrumsområdet kan det være tilstrekkelig å bruke bygningskroppen som støyskjerm for å oppnå en stille side og at et flertall av støyfølsomme rom blir lagt mot denne siden. Utenfor sentrumsområdet er imidlertid ikke dette tilstrekkelig. I disse områdene må også den støyutsatte fasaden støyskjermes for å få dempet fasade, eventuelt at det oppnås stille side ved å støyskjermes langs støykilden (støyvoll/støyskjerm).

I Hol kommune er det flere trafikkerte veier hvor dette er en aktuell problemstilling. Videre går Bergensbanen gjennom kommunen. Det er derfor viktig at støy ivaretas i planleggingen og at det ikke legges opp til avvik fra de generelle støykravene i støyretningslinjen T-1442/2021 for hele kommunen. Slik bestemmelsen er utformet nå finner vi derfor grunnlag for å fremme **innsigelse** og ber om at bestemmelsen blir supplert med krav som skiller mellom Geilo sentrum og resten av kommunen.

Vi viser til at det er viktig å sikre at befolkningen ikke blir utsatt for forurensning, dårlig luftkvalitet og støy. Det er derfor en forventning at kommunene sikrer bedre levekår og folkehelse gjennom arealplanleggingen, jf. *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027*. Støy bidrar til redusert velvære og mistriivsel, og påvirker folks helsetilstand. Langvarig eksponering for støy øker risikoen for søvnforstyrrelser og hjerte- og karsykdom. Tilstrekkelig og uforstyrret søvn er avgjørende for god fysisk og psykisk helse, og for lite søvn er forbundet med utvikling av en rekke sykdommer og helseplager. Det er derfor viktig at kommunene følger dette nøye opp.

[Krav til lekeareal - § 3.2.1.4](#)

Vi anbefaler at det settes krav til avstand fra bolig til lekeplass og at denne differensieres ut fra bevegelsesradiusen til barna. For de minste barna bør denne avstanden være kort, for eksempel 50 meter ved etablering av sandlekeplass. For balløkke og strøkslekeplass kan avstanden være større. Vi viser til regjeringens [temaside om barn og unge](#) i planleggingen hvor det er lagt ut ulike veiledere og rundskriv om temaet.

[Forbud mot bygging i LNF-områder - § 3.5.1](#)

Det går frem av forslag til retningslinjer at det kan vurderes dispensasjon for oppføring av båtnaust og fiskebu hvis det inngår i stedbunden næring ved uttak av 50 kg fisk. Vi mener grensen på 50 kg fisk er liten. I forvaltningsplanen for Hardangervidda er grensen satt til 250 kg fisk. Skal det ha noen næringsmessig betydning bør dette være et minimum. Vi **anbefaler** derfor at denne grensen økes i tråd med føringene i forvaltningsplanen. Det er viktig at det utøves en restriktiv politikk for nye byggetiltak, spesielt i sårbare naturområder og for å unngå privatisering av strandsonen. Vi forventer at vi får disse dispensasjonssakene på høring som en del av kommunens saksbehandling.

Konklusjon

Vi mener det er gjennomført et grundig og godt arbeid med å utrede og sikre et godt beslutningsgrunnlag i forbindelse med revideringen av arealdelen. Vi savner likevel bedre dokumentasjon på hvilke konsekvenser planforslaget har for villrein. Vi viser til at villrein er en nasjonal ansvarsart som vi har et særlig internasjonalt ansvar med å ta vare på og at situasjonen for villreinen ikke er god, jf. resultatet fra arbeidet med kvalitetsnormen.



Videre er det foreslått flere endringer i forslag til ny arealdel som er i konflikt med nasjonale og viktige regionale interesser innenfor våre ansvarsområder, og flere områder omfatter blant annet arealer med dyrka og dyrkbar mark. På bakgrunn av dette fremmer vi derfor innsigelser til flere av de foreslåtte arealendringene med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, samt at vi har noen anbefalinger for videre oppfølging.

Vi imøteser videre dialog om planforslaget.

Med hilsen

Gunhild Dalaker Tuseth
avdelingsdirektør
Klima- og miljøvernavdelingen

Eli Kristin Nordsiden
seksjonssjef

Innsigelsene som fremmes er også godkjent av avdelingsdirektør for landbruk. Dokumentet er elektronisk godkjent.

Medsaksbehandlere: Anette Søråas (landbruk), Kjetil Heitmann (villrein) Hallvard Holtung (naturmangfold), Lise Økland (vassdrag og vannmiljø), Celine Iversen (samfunnssikkerhet og sårbarhet), Anne Danielsen Haugland (juridiske forhold) og Tove Frøvoll Thoresen (gravplasser)

Vedlegg:

- 1 Juridisk gjennomgang av forslag til nye bestemmelser



Vedlegg 1

Juridisk gjennomgang av forslag til bestemmelser

Statsforvalterens juridiske avdeling har vurdert om de foreslåtte rettslige bindende planbestemmelsene har tilstrekkelig og nødvendig forankring i loven.

Hvilke bestemmelser en kommuneplan kan ha er uttømmende fastlagt i plan- og bygningsloven. På den bakgrunn vil bestemmelser som ikke er hjemlet i loven, være ugyldige. Kommunen har, som ansvarlig myndighet, det primære ansvar for utarbeiding av planverket. Vi presiserer at vi med dette ikke har foretatt en lovlighetskontroll av bestemmelsene. Kommunen må selv påse at de vedtatte bestemmelser er lovlig forankret.

Plan- og bygningsloven gjør det mulig å fastlegge, sikre og framstille ulike hensyn og interesser på flere måter i kommuneplanens arealdel. Det kan skje ved hjelp av arealformål, hensynssoner, generelle planbestemmelser, bestemmelser til arealformål og hensynssoner og ved bruk av kartsymboler. Arealformålene kan suppleres med bestemmelser etter §§ 11-10 og 11-11. Det kan også gis bestemmelser etter § 11-8 i tilknytning til hensynssoner, og generelle bestemmelser etter § 11-9 som har betydning for hvordan arealene kan brukes. Kommunen kan altså gi rettslige bindende bestemmelser med utgangspunkt i plan- og bygningslovens §§ 11-8 til 11-11

Juridisk avdeling har noen kommentarer til enkelte av de foreslåtte bestemmelsene til kommuneplan for Hol kommune. Vi redegjør for dette nedenfor. Før vi går inn på enkelte bestemmelser, ønsker vi å fremheve viktigheten av å ha klare og entydige bestemmelser og hva man ikke kan ha bestemmelser om. Vi oppfordrer kommunen til å ta med seg våre innspill i sitt videre planarbeid.

Skjønnsmessige bestemmelser

Utgangspunktet i bygningsretten er at tiltakshaver har krav på tillatelse, med mindre søknaden er i strid med regler gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.), jf. pbl. § 21-4 første ledd. Bestemmelsen gir uttrykk for legalitetsprinsippet i bygningsretten. For at en planbestemmelse skal hjemle en avslagsgrunn, må denne være tilstrekkelig «klar og entydig», jf. legalitetsprinsippet slik dette er praktisert i langvarig forvaltningspraksis. Med den bakgrunn er det problematisk med skjønnsbaserte bestemmelser.

Kommunal- og distriktsdepartementet (sak 21/3893-3) sier i sin uttalelse av 05.11.2021 at:

«Klare og entydige bestemmelser

Det vedtatte plankartet og bestemmelsene må tolkes konkret for hver enkelt arealplan. Siden en reguleringsplan kan være svært inngripende for både de direkte berørte og samfunnet for øvrig, kan en ikke gå langt i å fortolke uklare bestemmelser. Det er derfor viktig at alle bestemmelser er tilstrekkelig klare og entydige, jf. veilederen om kommuneplanens arealdel punkt 4.4 og reguleringsplanveilederen punkt 6.2. I sistnevnte står det blant annet at krav som blir stilt skal være absolutte og ikke skjønnsbaserte.

Dersom bestemmelsen overlater en skjønnsmessig vurdering til byggesaksbehandlingen, så vil den ofte ikke være tilstrekkelig klar og entydig. Det er behov for å ha en forutsigbar plan som både innbyggere og myndigheter forstår innholdet i. Herunder ligger også rettssikkerhetshensynet og behovet for at det ved varsling foreligger en tilstrekkelig klar og



entydig plan. Berørte parter må forstå planen for at de skal ha mulighet for å fremme sine interesser, og eventuelt klage på etterfølgende vedtak.»

Noen av de foreslåtte bestemmelsene fremstår som skjønnsmessige og kan bli vanskelige å praktisere. Bestemmelsene nevnt nedenfor er ikke nødvendigvis en uttømmende opplisting av bestemmelser vi anser som skjønnsmessige. Bestemmelsene bør klargjøres og/eller det bør muligens vedtas retningslinjer som sier noe om det nærmere vurderingstemaet. Vi viser eksempelvis til:

- 2.2.3: «Før det gis igangsettingstillatelse til ny boligbebyggelse innenfor felt B4-6, skal det være opparbeidet tilstrekkelig adkomst.» (vår understrekning)
- 3.1.2: «Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven skal det legges vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Ved utforming og plassering av bygninger skal det i størst mulig grad tas hensyn til terreng og landskapet.» (vår understrekning)
- 3.1.2: Nye bygninger og anlegg skal som hovedregel legges i balanse mellom skjæring og fylling, målt fra opprinnelig terrengnivå. Utfylling/igjenfylling skal kun skje med ikke-forurensede naturlig jord og steinmasser (rene masser). (vår understrekning)
- 3.1.4: Norsk standard for klimagassberegning av bygninger (NS 3720) kan legges til grunn for vurdering av klimavennlige byggematerialer. (vår understrekning)
- 3.2.4: Nybygg eller vesentlig utvidelse av eksisterende bygg/anlegg kan ikke skje før det foreligger godkjent reguleringsplan. (vår understrekning)
- Ny landbruksbebyggelse inklusive våningshus og tilhørende infrastruktur bør, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk. (vår understrekning – ordlyden «bør» gjør at bestemmelsen ikke er et krav)

Hva det ikke kan gis bestemmelser om

Bestemmelser om saksbehandling og søknadsplikt

I veilederen til kommuneplanens arealdel, utgitt av Kommunal- og distriktsdepartementet i mars 2022, står det følgende:

«4.4.7 Hva man ikke kan gi bestemmelser om

Plan- og bygningsloven §§ 11-9 til 11-11 gir ikke anledning til å gi kommuneplanbestemmelser om saksbehandling eller planprosess, eller om eventuelle dokumentasjonskrav til prosjektsøknader ut over det som følger av § 11-9 nr. 8. I retningslinjene eller planbeskrivelsen kan det likevel være hensiktsmessig å gjøre rede for hvilke øvrige saksbehandlings- og utredningskrav som vil være aktuelle etter plan- og bygningsloven med byggeforskrifter og konsekvensutredningsbestemmelser, forvaltningsloven, kulturminneloven med flere».

Det er ikke hjemmel for å vedta planbestemmelser om søknadsplikt. Planbestemmelser skal, som nevnt, ikke inneholde saksbehandlingsregler. Dette kan opplyses om i retningslinjer. I forslaget er det flere bestemmelser om saksbehandling og søknadsplikt. Vi viser til:

- 1.7.2: «Når det er helt nødvendig for tiltaket å berøre dyrka jord, kan kommunen kreve at det legges frem en plan for jordflytting før det gis tillatelse, jf. 1.8. D»
- 3.1.4.3: «For alle reguleringsplaner og tiltak som ligger i flom- og skredfareområder skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet iht. gjeldende teknisk forskrift med veiledning. I de



tilfeller det er nødvendig, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.» (vår understrekning)

- 3.1.5: «Områder der det ikke er videre plankrav må likevel behandles etter kulturminnelovens bestemmelser. Etter kulturminnelovens § 3.1 må det ikke igangsettes tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje uten at det er lovlig etter kulturminneloven § 8. Regional kulturminnevernmyndighet må ved tiltak som kan virke inn på automatisk fredede kulturminner som § 3 første ledd, tidligst mulig få saken til uttalelse. Ved konflikt mellom tiltak og automatisk fredede kulturminner kan det søkes dispensasjon fra vernebestemmelsene, jf. § 8, 1. ledd. Kulturminnevernmyndigheten avgjør da om og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes.»
- 3.1.5: «Alle byggesøknader på hus eldre enn 1850, som medfører riving eller vesentlig endring, skal sendes fylkeskommunen for uttale før kommunen fatter vedtak, jf. kml. § 25.»
- 3.3: «Ved planlegging og bygging av samferdselstiltak skal det stilles krav til og redegjøres for estetiske tiltak, også for påkrevde støytiltak.»

[Kommentarer til enkeltbestemmelser](#)

De enkelte bestemmelsene er markert med fet skrift. Våre kommentarer fremgår under hver enkelt bestemmelse.

1.5 BYGGEFORBUD LANGS VASSDRAG (PBL. §§ 11-9 NR. 5 OG 11-11.NR 5).

Retningslinje om byggeforbud langs vassdrag

Dispensasjon for utvidelse av eksisterende boliger, næringsbygg og fritidsbebyggelse kan vurderes dersom allmenhetens tilgang til strandsonen ikke blir redusert, jf. pbl. § 11-11 nr.5. Tilbygget skal ikke komme nærmere vassdrag enn eksisterende bygning. Det er også et krav at bygging av bygninger/anlegg ikke skal komme i konflikt med viktige landbruksområder, kulturlandskap, kulturminne, naturområde, viltområde eller viktige friluftsfel-/ferdselsområder.

Det er foreslått byggeforbud langs vassdrag. Til byggeforbudet foreslås det en retningslinje om når det kan vurderes å gi dispensasjon. Det er viktig at det i retningslinjen kommer tydelig frem at dispensasjon ikke kan gis uten at vilkårene for dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd er oppfylt. Det er først når disse vilkårene er oppfylt, kommunen «kan» gi dispensasjon. Foreslått retningslinje kan gi søkere en forventning om at dispensasjon innvilges så lenge kravene i retningslinjen er oppfylt.

3.1.4.2 Støy

Retningslinjer

Generelt tillates det ikke oppføring av ny bebyggelse eller bruksendring til støyfølsomt bruksformål i rød støysone. Ved nødvendig sanering av eksisterende bygg kan det tillates gjenoppbygging, dersom antall boenheter ikke økes. Sentrumsområde på Geilo er definert som fortettingsområde i samsvar med pkt. 3.1.3 i T1442, hvor det gjennom reguleringsplan kan vurderes støyfølsomt bruksformål innenfor rød støysone. (vår understrekning)



Vi stiller spørsmål ved denne retningslinjen, og det er litt uklart hva kommunen mener. Den er ikke juridisk bindende, og vi leser bestemmelse 3.1.4.2 slik at det ikke tillates støyfølsomt bruksformål i rød støyzone, men at det kan tillates ved nødvendig sanering av eksisterende bygg og gjenoppbygging. Dersom det skal tillates gjenoppbygging ved sanering av eksisterende bygg, i rød støyzone, bør dette fremgå av bestemmelsen. Retningslinjen, evt. bestemmelsen, bør klargjøres.

3.2.1.3 Krav til parkeringsareal (pbl. § 11-9, nr 5)

Parkeringsareal inngår i grad av utnytting, selv om det ikke er anlagt vei eller mulighet til å etablere parkeringsplass på egen eiendom, med mindre annet er fastsatt gjennom vedtatt reguleringsplan.

Ved innomhus parkering er det krav til samme minimum areal for hver biloppstillingsplass, med mindre annet er fastsatt gjennom vedtatt reguleringsplan. (vår understrekning)

I områder hvor reguleringsplan ikke angir krav til parkering, gjelder følgende minimumskrav for parkering:

Bolig

- **Enebolig: 2 parkeringsplasser (36 m²)**
- **Tomannsbolig/rekkehus: 2 parkeringsplasser pr. boenhet (36 m²)**
- **For bolig med sekundærleilighet/hybel er det krav om 1 ekstra parkeringsplass (18 m²)**

Bestemmelsens andre avsnitt kunne med fordel hatt en klarere ordlyd. Vi legger til grunn at det menes at dersom garasjen er innlemmet i huset, skal parkeringsplassene i garasjen tilfredsstille kravet til størrelsen på parkeringsplasser som følger av bestemmelsen.

3.5 LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTFORMÅL (PBL. § 11-7 NR.5)

3.5.1 Forbud mot bygging i LNF-områder (pbl. § 11-11 nr 1)

Retningslinjer

Statens veileder for plan- og bygningsloven i LNF-områder (Gården som ressurs) definerer hvilke tiltak som omfattes av landbrukets utmarksnæring og hvilke avklaringer som kreves før tiltak settes i gang kreves det avklaring av eventuelle interessekonflikter knyttet til landbruk, naturvern, kulturvern, viltområder, friluftsliv og landskap. Eksisterende landbruksbebyggelse i LNF-område kan søkes endra med ombygging eller tilbygg når det ikke etableres nye boenheter. På sameiegrunn er det et generelt krav at grunneierne så langt som mulig skal samarbeide om felles tiltak. Dette kravet kan fravikes om det foreligger særlige grunner. (vår understrekning)

Det er uklart hva som menes med at kravet om samarbeid kan fravikes om det foreligger særlig grunner. Dette bør klargjøres, evt hjemles, for at retningslinjen fungere som tilstrekkelig veiledning.

Retningslinje for søknad om dispensasjon i LNF-områder

Det skal ikke fradeles tomter som ligger tett på fulldyrka eller overflatedyrka jord eller innmarksbeite (nærmere enn 20 meter).

Det skal ikke fradeles boliger i gårdstun, med mindre dette er tillatt i statlige retningslinjer.

Det skal ikke fradeles tomt for nye boliger nærmere driftsbygning i tradisjonell drift enn 100 meter, og adkomsten skal ikke gå gjennom gårdstun. All fradeling av tomter og hus på

landbrukseiendommer krever tillatelse etter både plan- og bygningsloven og jordlova. Slike saker



er dispensasjonssaker og skal sendes statlige instanser til uttalelse.

Det er viktig å fremheve at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd må være oppfylt for at dispensasjon kan innvilges.

Retningslinje for endring og reparasjon av eksisterende boliger i LNF-områder

Eksisterende bygninger kan endres og repareres i samsvar med godkjent byggesak på vilkår, i samsvar med kriteriene i pkt. 3.5.2, underpunkt 1-7. Gjenoppbygging, tilbygg og påbygg på lovlig etablerte boliger kan tillates dersom det ikke kommer i strid med annet lovverk. Det tillates maksimum 200 m² BYA for bolighus, i tillegg til garasje i én etasje med maks 70 m² BYA for garasje. Maksimal mønehøyde for garasje skal være 5,5 m målt fra planert terreng, mens det for bolig er 7,5 m.

Det er uklart hva som menes med denne retningslinjen. Åpner den for tiltak på eksisterende boliger som ikke er tilknyttet stedbunden næring som ligger i LNF-områder? For at slike tiltak kan tillates, må kravene til formål, lokalisering og omfang i plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 2 være oppfylt, og dette må ikke angis i en retningslinje, men må følge av juridisk bindende bestemmelse. Se veiledning under. Evt., er dette retningslinjer ved evt. søknad om dispensasjon? Dette må tydeliggjøres.

Retningslinje til eksisterende hytter i LNF-området

Ved byggetiltak må det søkes om dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19. Ved dispensasjonsbehandlingen vil det bli lagt til grunn en konkret vurdering angående størrelse, utforming m.m. med vekt på bestemmelsene i pkt. 1.3.1.1 og 3.2.3.1, med unntak av punktene a, b (utnyttingsgrad), og k. Parkeringsareal inngår i grad av utnytting (2x 18m²). Dette selv om det ikke er anlagt vei eller mulighet til å etablere parkeringsplass på egen eiendom. Det vil være aktuelt å sette vilkår om plassering og andre avbøtende tiltak, herunder farge på bygninger, fjerning av innretninger som er skjemmende for landskapet eller til hinder for allmenn ferdsel. Muligheter for å redusere antall bygningsenheter pr eiendom kan tillegges vekt ved vurderingen.

I de tilfellene hvor det eventuelt kan gis dispensasjon for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse og/eller oppføring av uthus/anneks, vil kommunen legge til grunn en vurdering i forhold til beliggenhet: [...]

Det er viktig å fremheve at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd må være oppfylt for at dispensasjon kan gis. Retningslinje om dispensasjon kan gi søker en uheldig forventning om at det gis dispensasjon så lenge søknadene er innenfor retningslinjen.

Bebyggelse som ligger både i LNF-område og innenfor 100-meter/50-meters belte:

Bygninger i denne sonen kan ikke beregne å få lik utnyttingsgrad som andre bygninger i LNF-område. En eventuell utvidelse skal ikke komme nærmere vassdraget enn eksisterende bygninger. Det er også et krav at bygging av bygninger/anlegg ikke skal komme i konflikt med viktige landbruksområder, kulturlandskap, kulturminne, naturområde, viltområde eller viktige friluftsf/ferdselsområder. Dette skal dokumenteres.

Hva er meningen med retningslinjen? Den er ikke juridisk bindende, og kan anses som veiledning ved evt. søknad om dispensasjon eller utarbeidelse av reguleringsplaner. Dette bør tydeliggjøres.

Retningslinje for stølsvoller/eldre gårdsbebyggelse

Stølsbygninger er driftsbygninger i landbruket som blir eller har vært nytta til tradisjonell stølsdrift. Det kan gis tillatelse til oppføring av 1 stølsbu på stølsvoll, som del av driftsgrunnlaget



for landbrukseiendommen der det ikke er stølsbu fra før, eller ikke er mulighet for restaurering eller gjenoppbygging. Stølsbua kan ha et bebygd areal (BYA) på inntil 150 m². Før stølsbua kan godkjennes, skal det foreligge dokumentasjon for behovet for stølsbu i forhold til drift av næringsvirksomheten. Verken areal eller bebyggelse på setervoller kan fradeles til fritidsformål. Før søknad om tiltak i stølsområde er det krav om at tiltaket sin visuelle virkning for hele stølsområde blir omtalt og vurdert, samt at nye bygninger plasseres slik at de faller naturlig sammen med de gamle, og innlemmes i stølsmiljøet.

Nye bygg i et gårdstun eller i et gårdsmiljø skal planlegges og utformes slik at områdetets preg opprettholdes. Det er viktig at nye bygg tilpasses øvrig bebyggelse på tunet.

Hva er meningen med retningslinjen? Inneholder den det samme som kan leses ut fra «Garden som ressurs», eller ønsker kommunen å styre hva slags landbruksbebyggelse som kan oppføres? Retningslinjen er ikke juridisk bindende, og kan ikke brukes som avslagshjemmel. Så lenge et omsøkt tiltak er innenfor LNF-formålet, skal det tillates så lenge det ikke er juridisk bindende bestemmelser som begrenser dette.

Retningslinje for båtnaust og fiskebu

Gamle båtnaust bør tas vare på/restaureres innenfor tradisjonell størrelse for å ta vare på kulturhistorie og for utøvelse av jakt, fiske og friluftsliv. Det kan gis tillatelse til oppføring av naust på følgende vilkår:

- 1. Det skal foreligge dokumentasjon på at naustet er nødvendig for utøvelse av næringsvirksomheten.**
- 2. Naustet kan ha et bebygd areal (BYA) på inntil 20 m².**
- 3. Plassering av naustet skal tilpasses terrenget slik at inngrepet blir minst mulig.**

Fiskebu kan inngå i stedbunden næring dersom det tas opp over 50 kg. fisk i året og det er lengre å gå enn 2 kilometer til vannet fra nærmeste tilgjengelige bu eller kjørevei (vurderes med skjønn etter terreng og lignende, og nærmeste vei må ha rimelig kjørelengde til nærmeste bomulighet).

Det presiseres at dette ikke er noe husvære nummer to i området eller ekstra utleiehytte – dersom det finnes ei stølsbu, hytte eller lignende i området skal denne brukes i forbindelse med fisket. Det er ikke avgjørende om grunneier selv benytter fisket eller om det leies ut. Ved melding av slik fiskebu skal tillatelsen også vurderes i forhold til beliggenhet, størrelse, vilthensyn, estetikk og lignende.

Når retningslinjen nevner «næringsvirksomheten» i punkt 1, menes da næringsvirksomhet som er innenfor LNF-formålet? Dersom dette er utenfor LNF-formålet, er dette å anse som LNF-spredd og må angis som bestemmelse i samsvar med kravene i plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 2 for å være juridisk bindende. Dette bør tydeliggjøres.

Veiledning

For videre veiledning om hvordan man angir LNF spredt i kommuneplanens arealdel viser vi til veilederen «Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse» utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet mai 2020.

Denne angir hvordan man kan angi LNF spredt bebyggelse i samsvar med de krav som følger av plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 2. Vi finner grunn til å vise til noen av vurderingene som fremkommer i veilederen, særlig punkt 3:



«Områdeavgrensning og lokalisering av arealer for LNFR spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse må være så presis at både kommunestyret, fylkeskommunen og statlige myndigheter kan ta stilling til om den foreslåtte arealbruken er i samsvar med kommunale, nasjonale og regionale hensyn. Riktig framstilling i plankart og presise bestemmelser er derfor en forutsetning. Det er kart- og planforskriften med tilhørende veiledning som gir Spredt bebyggelse i LNFR-områder hjemles i to bestemmelser; pbl §§ 11-7 nr. 5 bokstav b) og 11-11 nr. 2. I tillegg kommer § 11-11 nr. 5 til anvendelse så langt det er relevant. Det er dermed en del formelle krav til angivelse av arealer til LNFR spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse eller annen bebyggelse som må ivaretas. Disse gjennomgås i det følgende. Kravene gjelder både planlagt framtidig utbygging og angivelse av eksisterende spredt bebyggelse.

3.1 Kommunen kan velge mellom ulike framstillingsmåter Det er tre hovedmåter å sette av et område til LNFR spredt bebyggelse:

3.1 Framstillingsmåter for LNFR spredt bebyggelse i kommuneplanens arealdel

1.a) Arealformål i plankartet i kombinasjon med bestemmelser.

b) Arealformål i kartutsnitt (med egnet målestokk) av plankartet i kombinasjon med bestemmelser.

2. Bestemmelser i kombinasjon med illustrasjoner/illustrasjonskart, som er retningslinjer eller eventuelt er gjort juridisk bindende som bestemmelse innenfor rammen av pbl §§ 11-8, 11-9 og 11-11.

3. Bestemmelser alene, eventuelt kombinert med illustrasjoner uten rettslig virkning, som da vil være retningslinjer.»