



Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato:

23.01.2023

Vår ref:

2021/20466

Deres dato:

01.11.2022

Deres ref:

2021/3536-138

NORE OG UVDAL KOMMUNE  
Sentrum 16  
3630 RØDBERG

Saksbehandler, innvalgstelefon

Jorunn Skram, 32266826

## Nore og Uvdal - Innsigelse og faglige merknader til høring av kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Vi viser til brev datert 1. november 2022 med høring og offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel for Nore og Uvdal kommune.

---

**Statsforvalteren i Oslo og Viken mener Nore og Uvdal kommune har foreslått mange fornuftige plangrep i forslag til ny arealdel. Det er likevel punkter i planforslaget som er av en slik karakter at vi må fremme innsigelse for å sikre at nasjonale og regionale interesser blir ivaretatt.**

**Innsigelsene er fremmet med bakgrunn i nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, barn og unges interesser, jordvern og matproduksjon, vannmiljø og forurensning, samt naturmangfold, og gjelder noen av de foreslåtte byggeområdene og soner for spredt bebyggelse, noen av planbestemmelsene, samt manglende hensynssoner på plankartet. Vi fremmer også innsigelse til planforslaget vedrørende mangler i utredningen av risiko- og sårbarhetsanalyse jf. Kravene i plan- og bygningsloven § 4-3.**

**Vi har i vår vurdering av planforslaget nedenfor utdypet forholdene. Vi har også gitt noen merknader og faglige anbefalinger, som vi ber kommunen ta med seg i videre planprosess.**

**Vi ser frem til videre arbeid med kommuneplanens arealdel for Nore og Uvdal kommune og imøteser videre dialog i arbeidet.**

---

### **Bakgrunn**

Hovedmålet i ny plan er å erstatte de fem eksisterende kommunedelplanene med en samlet

kommuneplan for hele Nore og Uvdal kommune. Planområdet omfatter nå hele Nore og Uvdal kommunes areal på til sammen 2505 km<sup>2</sup>.

Planprogrammet ble fastsatt i kommunestyret 13. desember 2021. Vi ga innspill til planarbeidet og planprogrammet, i vårt brev datert 4. oktober 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, samfunnsikkerhet 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**

Gjeldende arealdel består av fem kommunedelplaner. Det er positivt at disse nå erstattes med en plan som skal være gjeldende for hele kommunens areal, med et sett av bestemmelser og retningslinjer som skal gjelde for hele kommunen. Den vedtatte samfunnsdelen legger føringer for arbeidet med arealdelen, og det er prioritert fire fokusområder og ti mål for å nå kommunens visjoner. Det er utpekt fire gjennomgående temaer som skal ligge til grunn for arbeidet innenfor alle kommunes virksomheter. Temaene er FNs bærekraftsmål, folkehelse, samfunnsikkerhet og beredskap og Nore og Uvdal som nasjonalparkkommune. Vi hadde ønsket at bærekraftsmålene ble mer vurdert i konsekvensutredningene og i planbeskrivelsen.

Samfunnsdelen inneholder til sammen 28 strategier med føringer for kommuneplanens arealdel, og i planprogrammet ble strategiene knyttet til byggeområder (bolig, næring og fritid) konkretisert noe som gir grunnlag for å vurdere arealinnspillene og gi forutsigbarhet for grunneiere og utbyggere.

Det kom inn til sammen 128 innspill, hvorav 102 av disse er konkrete forslag til endring av arealformål. Det er utarbeidet en rekke grunnlagsdokumenter, og kommunen har gjort en stor jobb med å få et helhetlig plankart og et sett med bestemmelser og retningslinjer som skal gjelde for hele kommunen.

### **Medvirkning og tilgjengeliggjøring av plandokumenter**

For å få en god behandling av planen hos høringsinstansene og for allmennhetens medvirkning er det uheldig at det ikke er lagt opp til en digital innsynsløsning med plankart og temakart. Innspillsnummerne er ikke lagt inn på kartene som ligger på kommunens kartinnsynsløsning, og det er derfor svært vanskelig å lokalisere de områdene der det er foreslått endret arealbruk. Det er i tillegg krevende å få oversikt over konsekvenser av planforslaget når konsekvensutredningen er delt i fem deler.

### **Arealregnskap**

Kommunen har i dag omlag 4 000 hytter, og det bygges ca. 100 nye i året. Det er positivt at kommunen har laget en oversikt over bebygde tomter og tomtereserver i godkjente planer, samt et arealregnskap i forhold til foreslått arealdel. Kommunen har en reserve på ca. 90 ubebygde regulerte boligtomter og 2 200 regulerte hyttetomter som ikke er bebygd. I tillegg er det tomtereserver på ca. 300 hyttetomter i eldre disposisjonsplaner. Det er tatt et godt grep med å ikke legge inn nye større områder for fritidsbebyggelse. Tatt i betraktning den store reserven i gjeldende planer, mener vi det ikke er behov for dette. Vi mener også kommunen i større grad kunne tatt ut

utbyggingsområder som ikke er påbegynt og som ikke er i tråd med nye føringer og strategier for arealforvaltningen. Vi viser blant annet til føringer knytt til myr og ny kunnskap om villrein.

### **Boligutvikling og nye nærsentre**

Kommunesenteret Rødberg er i regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035 definert som et mindre tettsted. I forslaget defineres nå grendene/områdene Norefjord, Gvammen, Øygardsgrend, Tunhovd og Uvdal-Kirketeig som lokalsenter/nærsentre der handel og service dimensjoneres ut fra lokalbefolkningens/stedets behov, og der det kan legges til rette for ny boligbebyggelse. Områdene er avgrenset i plankartet. I planforslaget er det avsatt areal til boligbebyggelse og/eller LNF-spredd boligbebyggelse i alle grendene/områdene. I sone 1 er det gangavstand til offentlige tjenester og handelstilbud. I sone 2 er utbyggingsområder for boligbebyggelse i gang-/sykkelavstand til sone 1 og/eller til fylkesvei med kollektivtransporttilbud.

Dette er et spennende grep og kan være i tråd med regional plan for areal og transport i Buskerud og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Det er imidlertid ikke innarbeidet bestemmelser eller retningslinjer for disse sonene, noe vi mener må være et viktig verktøy for å kunne følge opp intensjonene med sonene. Vi savner også en gjennomgang av de gjeldende sentrumssonene i disse områdene, slik at de avgrenses i henhold til aktuell og dimensjonert bruk og i henhold til føringene i regional plan. Vi nevner særlig sentrumsområdet i Øygardsgrend, hvor det ser ut til at dagens sentrumsfunksjoner er avsatt til fritids- og turistformål. Vi ber om at dette rettes opp, og for øvrig viser vil til kommentar til bestemmelsene knyttet til formålet fritids- og turistformål nedenfor.

I planforslaget er det avsatt nye arealer til boligbebyggelse og/eller LNFR-spredd boligbebyggelse i de alle fleste grendene/områdene. I tillegg kommer eksisterende tomtereserver i gjeldende planer og i soner for LNFR-spredd boligbebyggelse. Hvor mange eksisterende boliger som kan videreutvikles innenfor rammene av bestemmelsene under § 4.3 er ikke markert i plankartet eller angitt med liste over gårds- og bruksnummer. Det er derfor uvisst hvilke konsekvenser utvikling av eksisterende boligeiendommer vil gi. Vi stiller med dette spørsmål ved om planbestemmelsene og plankartet tilfredstiller kravene til lokalisering og omfang for eksisterende bebyggelse, jf. pbl. § 11-11 nr. 2. Det framgår av planbeskrivelsen at det i planperioden kan bygges inntil 20 boliger i soner for LNFR-spredd boligbebyggelse. Det framgår ikke om dette tallet gjelder for både de eksisterende og de nye områdene for spredd boligbebyggelse, og vi kan heller ikke se at dette maksimumstallet er sikret i kart eller bestemmelser. Vi ber om at dette presiseres. Vi viser til de juridiske kommentarene til bestemmelsene nederst i vår uttalelse. Vi vil også understreke at det samlede omfanget av ny spredd boligbebyggelse skulle ha vært konsekvensutredet.

Kommuneplanens samfunnsdel fastslår at dagens bosetting i eksisterende tettsteder og grender skal opprettholdes, og at det skal bygges videre på de fortrinn tettstedene og grendene har. Det skal legges til rette for bygging av sentrumsnære boliger, og man skal sikre trygge ferdselsårer for myke trafikanter til skoler, barnehager, fritidsarenaer og kollektivknutepunkter. Vi anbefaler at det settes rekkefølgekrav om etablering av gang- sykkelveg/fortau knyttet til de nye boligområdene som ikke har trafiksikre løsninger i dag.

Samfunnsdelen vektlegger også at det skal legges til rette for lek, rekreasjon og fysisk aktivitet i nærmiljøet, og det skal legges til rette for møteplasser i nærmiljøet der alle kan delta. Kommunen vurderer at det bygges for få boliger, fra 0-4 boliger i året. Nærmere 90 % av de eksisterende boligene er eneboliger, noe som er høyt i forhold til befolkningssammensetningen og økningen i den eldre befolkningen. Folketallet i Nore og Uvdal kommune har sunket med ca. 300 innbyggere siden

år 2000, som tilsvarer 11 % av befolkningen. Nore og Uvdal har en høy andel av innbyggere i aldersgruppen over 50 år, og har lav andel kvinner mellom 20 og 40 år, som gir lave fødselstall.

Vi er derfor kritiske til omfanget av de nye boligområdene i grendene og mener det kan undergrave intensjonen om å legge til rette for økt aktivitet og styrking av det positive arbeidet som i dag gjøres for å få flere boliger, forretninger, møteplasser og et levende sentrum i Rødberg.

Regional plan for areal og transport i Buskerud understreker at lokalisering av boliger er et viktig strategisk grep for å styrke tettsteder også i distriktene. I størst mulig grad bør kommunen legge opp til en boligbygging i, eller i gang- og sykkelavstand til sentrum. Av hensyn til å opprettholde bomiljø og servicefunksjoner i grender og nærsentre, er det også rom for noe spredt boligbygging.

Kommunen kan med utgangspunkt i analyser av SSBs eller egne befolkningsframskrivninger vurdere framtidig boligpotensiale for antall boliger som bør bygges, hvor i kommunen og når de bør bygges. Oversikten bør inneholde oversikt over hvor de ledige, regulerte 90 boligtomtene er lokalisert i forhold til de nye forslagene. Lokalisering av boligområder skal også gjøres ut fra natur-, energi- og klimahensyn. Vi anbefaler at konsekvensutredningen viser hvordan behovet for nye boligtomter og hensynet til miljø og andre samfunnsmessige forhold er vurdert samlet.

På bakgrunn av dette og de statlige planretningslinjene har vi følgende merknader til de nye foreslåtte boligområdene:

- *Innspill nr. 11a Hovda, Rødberg.* Fra LNF til byggeområde bolig/fritidsbebyggelse. Vi støtter kommunens vurdering i at arealbruken kun bør være framtidig boligformål og ikke fritidsbebyggelse, og ikke begge deler som først foreslått. Forslaget ligger 2 km utenfor sentrum og mangler all infrastruktur, inkl. trafiksikker adkomst til sentrum. Vi fraråder dette boligområdet, og ber kommunen ta det ut, evt. sette rekkefølgekrav om at boligpotensialet i sone 1 i sentrum bygges ut først.
- *Innspill nr. 36 Ederklepp, Kirkebygda Uvdal,* fra LNFR spredt bolig til byggeområde bolig, 33 dekar. Dette området ligger utenfor foreslått sentrumssone og er delvis støytsatt. Vi fremmer **innsigelse** til dette forslaget.
- Tunhovd; Antallet nye tomter og plasseringen av de nye områdene er etter vår vurdering i strid med overordnede strategier for bolig- og tettstedsutvikling. Nye områder bør fortrinnsvis lokaliseres nærmere sentrum av Tunhovd, og antallet må tilpasses veksten på Tunhovd. Vi ber om at kommunen ser på avgrensingen og lokaliseringen av de foreslåtte områdene på nytt.
  - *Innspill nr. 59 Tunhovdkrysset:* Fra byggeområde næring og LNFR til LNFR-spredt bolig. Ligger i sone 2. Konsekvensutredningen sier 3-4 tomter, men på plankartet står det 20 tomter. Vi fremmer **innsigelse** til området.
  - *Innspill nr. 68 Breivikåsen:* Fra LNFR til LNFR spredt bolig, 240 dekar, 15 tomter. Ligger utenfor foreslåtte sentrumssone. Vi fremmer **innsigelse** til området.
  - *Innspill nr. 127 a Bryggjevegen:* Fra LNFR til byggeområde bolig. 140 da. Vi fremmer **innsigelse** til området.
- *Innspill nr. 64 Natten:* Øker kvoten på spredt boligbebyggelse fra 2 til 4 tomter. Vi fraråder dette, og anbefaler at nye boligtomter i denne delen av kommunen legges til sentrum av Tunhovd eller Øygardsgrend.
- *Innspill nr. 75 Øygardsgrend:* Fra LNFR til byggeområde bolig. 16 dekar, innenfor sentrumssone 2 og inntil eksisterende boligområde. Vi fraråder dette området og anbefaler at det legges til rette for boliger nærmere sentrum av Øygardsgrend.
- *Innspill nr. 102 b Øygardsgrend:* Fra LNFR til byggeområde bolig. Innenfor sone 1. 2 tomter. Mulig konflikt med rovfugl må utredes.

- *Innspill nr. 127 b Kirkebygda*: Fra LNFR og byggeområde bolig til LNFR spredt bolig. Området er utsatt for støy fra fylkesvei, som må hensyntas i reguleringsplan. Det må også legges inn en buffersone mot jordbruksarealet i vest.
- *Innspill nr. 127 c Rødberg sentrum*: Sentrumsformål, sone 1. Ingen merknader til dette området.

### **Bruksendring fra fritidsbolig til bolig**

I § 1.17. 2) i bestemmelsene foreslås det at fritidsboliger kan bruksendres til bolig. For å få tillatelse til bruksendring fra fritidsbolig til bolig, må tiltaket oppfylle krav i plan- og bygningsloven, samt være i tråd med plan, med mindre det er søkes om og gis dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2. Vi viser til Klima- og miljøvernaveidningens brev av 5. oktober 2022 om veiledning om dispensasjonssaker som gjelder bruksendring av fritidsbolig til bolig. Bestemmelsens punkt 2 er i realiteten en dispensasjonsbestemmelse. Det er ikke adgang til å gi slike bestemmelser i plan, jf. veilederen til kommuneplanens arealdel utgitt av Kommunal- og distriktsdepartementet i mars 2022 punkt 4.4.7. Bestemmelsen er derfor ugyldig. Samtidig er det uheldig at en slik bestemmelse kan gi søker en forventning om tillatelse. Det kan eventuelt gis som retningslinjer. Det bør da presiseres at vilkårene i pbl. § 19-2 må være oppfylt for at dispensasjon kan gis. Det er derfor viktig å presisere at det i hver enkelt sak må foretas en konkret vurdering der det avgjørende er om vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

I planbeskrivelsen står det presisert at bruksendring må oppfylle kravene til bolig i plan- og bygningsloven, samt at arealbruk i strid med plan vil kreve dispensasjonsbehandling etter pbl. § 19-2. Dette viser at kommunen er kjent med dette, men det er likevel ikke adgang til å ha en slik bestemmelse. Vi vil også kommentere at bestemmelsen ikke er ikke konsekvensutredet i forhold til gjeldende forbud, og at kommunestyrevedtak 75/2020 og 57/2021 som det vises til ikke har vært på høring. Vi fremmer **innsigelse** til bestemmelsen slik den er formulert nå.

### **Antall ledige tomter i LNF-spredt fritidsbebyggelse**

Planformålet LNF-spredt fritidsbebyggelse brukes i plankartet. I gjeldende kommunedelplaner var det avsatt kvoter for antall nye hytter, som i stor grad ser ut til å bli videreført og fornyet i ny plan. Hvor mange eksisterende fritidsboliger beliggende i LNF-områder som kan utvikles innenfor rammene av bestemmelsene under § 4.3 er ikke, så vidt vi kan se, markert i plankartet eller angitt med liste over gårds- og bruksnummer. Det er kun angitt liste med endringer fra byggeområder til LNF-spredt fritidsbebyggelse i gamle regulerings-/disposisjonsplaner (der det ellers for noen eiendommer ikke er samsvar mellom antall på kart og i liste), samt nye forslag. Vi ber om en oversikt over hvor mange av gjeldende kvoter som er tatt i bruk eller inngår i pågående planarbeid, samt konsekvensutredning av antallet som fornyes. Vi viser til f.eks. områdene i Jønndalen inn mot Solheimstulen hvor det legges til rette for 46 nye hytter og i Tøddøldalen med 24 nye hytter. I planbeskrivelsen ser det ut til at det anbefales maksimalt 10 nye i dette området. Vi er i tvil om planbestemmelsene og plankartet tilfredsstillende kravene til lokalisering og omfang for eksisterende bebyggelse, jf. pbl. § 11-11 nr. 2 og om konsekvensene er godt nok utredet. Vi anser at ytterligere utbygging av hytter i noen av disse områdene kan komme i konflikt med nasjonale interesser knyttet til blant annet villrein, landskap, myr og vassdrag. Vi viser til innsigelsene knyttet til disse forholdene nedenfor.

Det er avsatt en rekke store og små soner med LNF-spredt fritidsbebyggelse som ikke er bebygd i dag og som ikke har kvoter for ny bebyggelse. Vi stiller spørsmål ved hensikten med disse sonene, og ber om at disse tas ut og tilbakeføres til rene LNF-områder dersom de ikke beskrives og omfang av mulige tiltak innenfor disse områdene ikke konsekvensutredes og evt. konkretiseres.

### **Oppheving av disposisjonsplaner og eldre reguleringsplaner**

Det er positivt at kommunen har tatt en gjennomgang og vurdert alle disposisjonsplaner og reguleringsplaner fram til 1985 i forhold til blant annet kvalitet og om arealbruken er i tråd med nyere føringer (eget notat). Til sammen er 47 planer vurdert, og det anbefales å ikke videreføre 39 av disse planene. I planforslaget er det angitt med hensynssoner hvilke reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde foran kommuneplanen. For eksisterende reguleringsplaner som ikke blir angitt med hensynssone i planforslaget, legges det til grunn at det i etterkant av vedtak av planen kjøres planprosesser med oppheving av disse.

På plankartet er det imidlertid noen områder der det er vanskelig å få klarhet i hva som er ønsket arealbruk, da det fortsatt er inntegnet hensynssone med at reguleringsplan skal gjelde, selv om det i notatet står at planen skal oppheves og arealformål endres. Vi nevner f.eks. den eldre planen for Søre Brøstrud fra 1976, som er ferdig utbygd. Her legges det til grunn at det mindre byggeområdet videreføres, men at LNFR-spredd fritidsbebyggelse skal endres til LNFR. På høringskartet strekker imidlertid hensynssonen seg ut over i sonen *fjell og annen utmark* i regional plan for Hardangervidda, og det ligger fortsatt flere soner med LNFR-spredd fritidsbebyggelse. Bruk av hensynssone for å angi hvilke reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde foran kommuneplanen kan kun gjøres dersom reguleringsplanen er i tråd med overordnet plan. Vi ber om at det ryddes i dette.

### **Naturmangfold, landskap og friluftsliv**

Kommunen innehar store områder med natur-, landskaps- og friluftsverdier av regional og nasjonal verdi. I tillegg til flere verneområder etter naturmangfoldloven, er kommunen leveområde for to villreinstammer og omfattes av *regional plan for Hardangervidda* og *regional plan for Norefjell-Reinsjøfjell*.

Generelt er det svært langt mellom avgrensede og dokumenterte naturtyper. Det er også langt mellom registrerte arter. I BioFokus sitt faktaark om generell kartleggingsstatus for naturtyper i kommunen (vedlagt, ennå ikke publisert), heter det:

«Samlet sett vurderes kommunen som «lite kartlagt» for store deler av kommunen. Bare noen *lavereliggende deler med nyere DN-13 lokaliteter vurderes som «ufullstendig kartlagt».* Mens «godt kartlagt» er en forsvinnende liten andel».

Når det for en rekke innspill er vurdert «Ingen registrerte arter i området» og «Bare livskraftige arter registrert i området», har dette liten verdi når vi vet hvor dårlig kommunen er kartlagt for naturtyper og arter. I faktaarket fra BioFokus heter det videre:

«Av utvalgte naturtyper har Nore og Uvdal noen verdier knyttet til kulturlandskapet. Med til dels lav kartleggingsgrad i bratte kulturlandskaper, er det grunn til å tro at det er en underdekning i naturtypekartlegging knyttet til deler av kommunen, og at nyere kartlegginger vil kunne avdekke betydelige biologiske verdier. Natur knyttet til kulturlandskap og seterlandskaper, fjellnaturtyper, gammel barskog, bekkeløfter og rike lavlandsskoger er særlig viktige å ivareta i Nore og Uvdal kommune».

NIBIOs skogportal «Kilden» viser at det er en del forekomster med den eldste skogen i aldersklassene 140 - 159 og over 160 år. Dersom naturtypekartlegging gjennomføres på flere områder, vil en god del av disse arealene trolig bli avgrenset som naturtyper.

### **Myr**

Det er positivt at det er foreslått bestemmelser for ivaretagelse av myr i pkt. 2.2.3.8 i bestemmelsene; «Ved detaljregulering skal myrområder bevares og benyttes til friområder og/eller LNF-områder. Bebyggelse, veier og annen teknisk infrastruktur legges utenom åpne myrområder og deres

*kantsoner. Unntaksvis kan det etableres infrastruktur, forutsatt at det tas hensyn til økologisk tilstand, økosystemtjenester og vannsystem.»*

Denne bestemmelsen er imidlertid knyttet til byggeområder når det kreves ny reguleringsplan eller endring av reguleringsplan. I planforslaget legges til opp til at det kan gjennomføres en rekke tiltak uten plankrav, samt i LNFR-områdene. Vi kan ikke se at hensyn til myr er ivaretatt i disse sakene, og ber om at bestemmelsen flyttes til fellesbestemmelsene, slik at den vil gjelde for alle tiltak. Vi mener også det er uklart hva som legges i kravene til at det kan gjøres unntak, og vi ber om at dette også tydeliggjøres. Vi fremmer **innsigelse** til bestemmelsen slik den nå er foreslått.

Kartgrunnlaget er som regel dårlig for myr i fjellet, da kartlegging tidligere ofte var motivert av å finne myrer egnet for skogproduksjon. Dette forekommer veldig sjeldent i høyden. For mange myrer mangler derfor annen informasjon enn areal. Det er svært få forekomster av kalkrik berggrunn i kommunen, så det er sannsynligvis veldig få rikmyrer.

### Villrein

Det er positivt at Nore og Uvdal kommune ønsker å ivareta villrein i arealplanleggingen og å hindre omdisponering av areal som fører til negative konsekvenser for villreinen, og at mange områder som kan komme i konflikt med villrein derfor ikke er lagt ut på høring. Det er imidlertid noen mindre foreslåtte omdisponeringer som kan være negativt for villreinen som etter våre vurderinger ikke er godt nok utredet, se nedenfor.

Kommunedirektøren foreslo bestemmelser om restriksjoner på ferdsel og vinterbrøyting av veier for å ivareta hensyn til villrein og vinterbeiteområdene på Lufsjåtangen, strekningen Sønstevatn - Smårøe. Formannskapet vedtok å legge kommuneplanens arealdel ut på høring uten disse bestemmelsene. Dette mener vi er uheldig. Vi viser til føringene i regional plan for Hardangervidda, herunder § 2.5.1 i retningslinjene, kapittel om *Begrensinger i ferdsel*.

Videre er det uheldig at det er tatt inn forslag til nye områder for byggeformål ved Storeneset som utgjør en grøntkorridor for villreintrekk, som det er svært viktig å ivareta på lang sikt.

I Norsk rødliste for arter 2021 er villreinen vurdert som nær truet på grunn av bestandsnedgang og press på leveområder. I 2022 ble villreinstammen på Hardangervidda klassifisert etter den forskriftsfestede kvalitetsnormen for villrein. Området fikk dårlig kvalitet på grunn av lave slaktevekter, forekomst av skrantesjuka og andel bukk, samt dårlig funksjonell arealutnyttelse. Det skal derfor utarbeides tiltaksplaner i 2023 for å bedre kvaliteten for villreinområdet. Videre har regjeringen startet arbeidet med en egen Stortingsmelding for villrein. Samlet betyr dette at villreinen er under og press, og at det er et nasjonalt fokus på å bedre forholdene for villrein og som det forventes at kommunene følger opp i sin arealplanlegging. Vi mener derfor det er svært uheldig at de foreslåtte bestemmelser for å ivareta viktige beiteområder for villreinen på østvidda ikke er lagt ut på høring. Vi fremmer **innsigelse** til at kommunen ikke bruker de tilgjengelige virkemidlene i plan- og bygningsloven for å ivareta hensyn til villreinens interesser. Kommunen kan fastsette generelle planbestemmelser til kommuneplanen for å ivareta villrein, ifølge plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 6 om: miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder om midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg, i nr. 8 kan det stilles krav om innhenting av mer kunnskap ved utarbeidelse av reguleringsplaner i områder med manglende kunnskap om f.eks. naturmangfold. Til arealformålet LNFR kan kommunen vedta planbestemmelser for å regulere ferdsel i villreinens leveområder. Se plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 6. Det er ønskelig at kommunen innskrenker ferdselen i vinterbeiteområder i bestemte perioder av året.

Det ser videre ut til at hensynssonene i plankartet ikke gjenspeiler avgrensning av nasjonalt villreinområde og fjellsone med viktige villreinhensyn slik de er vedtatt i de regionale planene. Dette gjelder områder både innenfor Hardangervidda-planen og Norefjell-Reinsjøfjell planen.

Vi viser til retningslinjene om videre planlegging og saksbehandling i de regionale planene, at dersom kommunen har til hensikt å innskrenke disse sonene, må dette konsekvensutredes: *Regional plan skal legges til grunn ved rullering av kommuneplanene. Den regionale planens grenser skal implementeres med lokalt skjønn som ivaretar planens intensjoner. Implementering kan medføre forsiktige innskrenkninger og utvidelser av sonene dersom konsekvensvurdering og vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12 tilsier at villrein og annet naturmangfold ikke blir nevneverdig berørt.*

Det kommer ikke fram av planbeskrivelsen hva som er årsaken til at grensene er endret, og endringene er ikke konsekvensutredet. Det kan være at det er en kartteknisk feil, men vi fremmer **innsigelse** til de endrede grensene inntil dette er nærmere beskrevet. På plankartet ved Vasstulan ligger det en byggegrense mot Dagalifjellet, uten nærmere beskrivelser eller bestemmelser. Vi ber om at denne evt. beskrives i planbeskrivelsen og at det evt. knyttes bestemmelser eller retningslinjer til den.

I det følgende trekkes det frem konkrete områder med naturmangfoldinteresser som vi mener er sårbare for inngrep:

#### *Innspill nr. 86 Imingfjell Turistheim*

I konsekvensutredningen vurderes videreutvikling av området som reiselivsvirksomhet å ha stor eller svært stor negativ konsekvens for villrein på Hardangervidda. Aktivitet som gir økt menneskelig ferdsel inn i vinterbeiteområdene og inngangen til Lufsjåtangen er negativt for villreinen. Det er ikke ønskelig med økt ferdsel og tilrettelegging i dette området. Selv om man tilrettelegger og kanalisierer, vil en utvidelse trolig føre til økt ferdsel, spesielt når man ikke har tatt med ferdselsrestriksjoner på kiting. I AR5 er det inntegnet en stor myr nord i området (skravert på flyfoto under). Myra er 6 dekar stor og er grøftet i sør og øst, i myrkanten. Den bærer også preg av stier og kjørespor. Den er antageligvis ikke dyp, når den ligger så høyt i fjellet (1070 moh.). Ytterligere påvirkning bør unngås, og vi fremmer **innsigelse** til foreslått arealbruk.



#### *Innspill nr. 55 Uvdal industriområde*

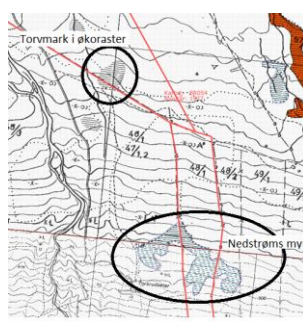
Det er kartlagt en dyp myr i området (inntegnet på flyfoto under). Den er 3 dekar stor og grenser til jorde i nord, med en dreneringsgrøft som skiller dem. Myra er registrert i DMK som noe påvirket, og noe skog trenger seg på i myrkanten. Likevel har den en åpen myrflate som fremstår intakt. Nedbygging av denne bør unngås, og vi fremmer **innsigelse** til foreslått arealbruk. Vi viser for øvrig til innsigelsen til dette området i forhold til vann og vassdrag.





*Innspill nr. 42 Månvegen hytteområde*

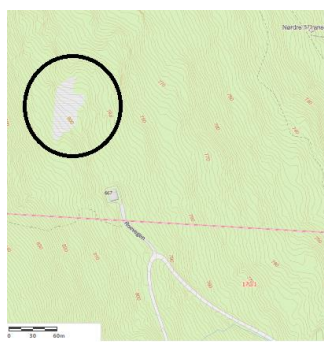
Området på ca. 37 dekar ligger i et viktig friluftsområde, med viktige verdier knyttet til myr, dyrkbar jord og sårbart fjellandskap. Torvmark er inntegnet i gammelt økorasterkart, men ikke i andre kartlag. Det er også et myrområde nedstrøms. Vi fremmer **innsigelse** til forslaget.



*Innspill nr. 25 Månet.* Foreslås endret fra LNFR til byggeområde fritidsbebyggelse: Ligger i et svært viktig friluftsområde og utfordrer viktige hensyn knyttet til landskap og korridorvirkning. Med bakgrunn i de over 2 000 tomtereservene for fritidsbebyggelse, fraråder vi dette området.

*Innspill nr. 34 – Nordre Myran, Roe*

Det ligger en liten myr i planområdet. Den er snaue 2 dekar stor og er av ukjent dybde. Ikke kartlagt i DMK eller AR5. Myra virker å være en intakt bakkemyr og bør beskyttes mot tiltak som fører til drenering. Vil kunne gi mer ferdsel inn i nasjonalt villreinområde – vinterbeiteområder, dette er ikke utredet i planarbeidet. Vi fremmer **innsigelse** til forslaget.



*Innspill nr. 12 a Roe-Søre Myranseter (byggeområde fritidsbebyggelse)* 69 dekar. Vil kunne gi mer ferdsel inn i nasjonalt villreinområde – vinterbeiteområder, dette er ikke utredet i planarbeidet. Forslaget er også lagt over en bekk i øst. Området frarådes.

*Vi vil kunne fremme innsigelser på neste plannivå for forhold som er i strid med viktige nasjonale og regionale miljøinteresser og som er mangelfullt utredet på kommuneplannivå.*

*Innspill nr. 23 b Høk (næring, hotell). Er ikke konsekvensutredet for villreininteresser. Kan føre til mer ferdsel inn i nasjonalt villreinområde. Området frarådes.*

*Innspill nr. 26 a Turrsnippen (Foreslått kombinert bebyggelse og anlegg + småbåthavn) og innspill nr. 26 b Fjellset (Foreslått fritidsbebyggelse og kombinert bebyggelse og arealformål) ved Tunhovdfjorden: Ligger i eller ved grøntstruktur som brukes av villrein. Bør ikke bebygges ytterligere mht. å opprettholde trekkorridor på lang sikt. Viktig, sensitiv naturmangfold på Storeneset. Vi fremmer **innsigelser** til disse områdene.*

*Innspill nr. 35 Ulbåsen-Svensrud i Breisetdalen: Det foreslås 4 nye tomter som spredt fritidsbebyggelse. Ligger i *stølsdal* i regional plan for Hardangervidda. Er ikke konsekvensutredet for villreininteresser. Kan føre til mer ferdsel inn i nasjonalt villreinområde. I bestemmelsene står det ikke oppført nye tomter (0). Viser for øvrig til avsnittet om *antall ledige tomter i LNF-spredt fritidsbebyggelse* hvor vi etterlyser en oversikt over hvor mange som er tatt i bruk eller inngår i pågående planarbeid, samt konsekvensutredning av antallet som fornyes. Vi fraråder innspillet.*

*Innspill nr. 48 c Øgnesprangfjellet: Fra LNFR til LNFR spredt næring, 1 tomt for utleievirksomhet, 2 dekar. Foreslås i et urørt terreng over tregrensa nært Trillemarka naturreservat. I konsekvensutredningen står at forslaget innebærer en bygning på 30 m<sup>2</sup>. I forslag til bestemmelser for LNFR spredt næring legges det imidlertid til rette for mer omfattende bygningsmasse, og vi fremmer **innsigelse** til forslaget.*

For det foreslåtte næringsområdet *nr. 128 b på Gvammen* har vi notert at det er kort avstand til skog med flere rødlistede arter; trollpraktlav (EN), smalhodenål (VU), dalfiol (VU), kort trollskjegg (NT), skoddelav (NT), hvithodenål (NT), rustdoggnål (NT), samt et rikt lungeneversamfunn ca. 100 m. lenger nord. Dette er trolig et naturmiljø med arter som er minst like viktig å ta vare på som forekomsten av storrap (NT). Vi viser ellers til innsigelsen for området knyttet til landbruksinteresser.

*Innspill nr.16 a Dokka: Lokalitet for sensitiv naturmangfold sørvest for planområdet. Dette må utredes og hensyntas.*

*Innspill nr.16 b Nytt luftspenn, kraftledning: Hekkelokalitet for vandrefalk sørvest for der kraftledningen starter. Kan påvirkes negativt ved bruk av helikopter i byggingen av ledningen. Må utredes ift. det, og evt. hensyntas under hekketid (mars-august) i byggefasen. Påvirker viktig naturtype i Hallandsgrend.*

Vi viser for øvrig til vår uttalelse i forbindelse med høring av konsesjonssakene i vårt brev datert 22. desember 2022.

*Innspill nr. 102 a (fritids- og turistformål) og b (ca. 2 boligtomter) i Øygardsgrend: Mulig lokalitet for sensitiv naturmangfold som må undersøkes og som kan kreve at planene må skrinlegges eller reduseres.*

Ingen av de foreslåtte innspillene ser ut til å berøre den prioriterte arten *elfenbenslav*, som i Nore og Uvdal har sine viktigste forekomster i bekkekløften Øygardsjuvet. Ingen innspill er lokalisert her, det mener vi er bra. På nordsiden av Uvdalsåe er det også forekomster av elfenbenslav nær elva. Det

foreslåtte næringsområde nr. 19 Stordalen, på sørsiden av Uvdalsåe, må derfor utredes nærmere i forbindelse med detaljplanlegging siden dette er et potensielt sted for arten.

### **Vannmiljø**

I regjeringens nasjonale føringer for arbeidet med oppdatering av regionale vannforvaltningsplaner, brev av 19.03.2019, står det at kommunens arealplanlegging er svært viktig for å nå målet om god tilstand i norsk vann. Hensynet til vannmiljø må derfor utredes i tilstrekkelig grad og ivaretas i planarbeidet, og koblingen mellom arealforvaltning og miljøtilstanden i vassdragene skal være synliggjort.

De fleste vannforekomstene i Nore og Uvdal kommune tilfredsstiller i dag miljømålene etter vannforskriften og regional vannforvaltningsplan. Innenfor kommunens ansvarsområder er det likevel enkelte utfordringer knyttet til avløp og landbruk. Arealplanleggingen må legge vekt på å unngå ny aktivitet eller nye inngrep som kan gi påvirkninger som fører til en varig forringelse av tilstanden i vannforekomstene eller gjør det vanskeligere å oppnå miljømålene.

I konsekvensutredningene av de ulike innspillene er vannmiljø og forurensning tema, men det er i liten grad redegjort for miljøtilstand og påvirkning. For noen innspill er det pekt på usikkerhet rundt Uvdalselvas tåleevne som resipient, men vi kan ikke se at det er gjort samlede vurderinger av planforslagets virkninger for vannmiljø.

Ved varsel om oppstart og høring av planprogram viste vi til Klima- og miljødepartementets presiseringer om at det skal vurderes konkret om unntaksbestemmelsen i vannforskriften § 12 kommer til anvendelse ved utarbeidelse og behandling av kommuneplan, og at slike vurderinger skal samordnes med arbeidet med konsekvensutredning. Vannmiljø skal også omtales som tema i planbeskrivelsen. Vi ber om at dette blir gjort før sluttbehandlingen av planen.

Vi ser svært positivt på at det er utarbeidet en planbestemmelse om vannmiljø der det står at det i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan skal vurderes hvordan nye tiltak vil påvirke miljøtilstanden i tilstøtende vannforekomster.

### **Vassdragsbelter og kantvegetasjon**

I kommuneplanens arealdel skal vassdragsnære arealer i størst mulig grad avsettes som en del av grøntstrukturen på arealplankartet eller bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. 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.

*Innspill 48 a byggeområde næring Straumen, grustaket*, grenser til Norefjorden/Frygnefjorden over en strekning på over 500 meter. Selv om grustaket i dag ligger tett på vannet, må det ved utvikling av næringsvirksomhet avsettes en bredere buffer/grøntsone langs vannet, og vi ber om at dette synliggjøres også på kommuneplannivå.

For *innspill 30 Mårlund masseuttak* er den foreslåtte utvidelsen trukket svært nær Ølmåsåi over en lang strekning og også betydelig nærmere Uvdalselva enn gjeldende plan. For vannmiljø og forurensning er konsekvensene vurdert som store eller svært store. Vassdragsnære arealer må ivaretas i tilstrekkelig grad og vi har **innsigelse** dersom ikke avgrensningen trekkes tilbake fra vassdragene.

Nytt byggeområde for industri og næring 55 Uvdal industriområde ser ut til å grense til Deveggåe i øst. Et bekkedrag vest i planområdet må ivaretas i videre reguleringsplanlegging. Vi har **innsigelse** fordi planforslaget ikke sikrer en tilstrekkelig grøntsone langs Deveggåe.

Det er viktig med gode bestemmelser om byggeforbud langs sjø og vassdrag. Bredden på byggeforbudssonene må vurderes konkret ut fra vassdragets karakter, verdier og interesser som skal ivaretas, og hvilke forhold som forbyr. I den forbindelse må også rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag legges til grunn. I foreliggende planforslag er bredden på byggeforbudssoner redusert i forhold til gjeldende planer og administrasjonens planforslag, og det foreslås også en rekke unntak fra disse byggegrensene. Det foreslås følgende:

*«Hvis ikke annet følger av reguleringsplan eller egne byggegrenser i denne plan er tiltak omfattet av PBL §1-6, jfr. PBL § 11-11, nr. 5 ikke tillat:*

- *Nærmere enn 50 meter fra vann større enn 20 000 m<sup>2</sup> og langs: Numedalslågen, Uvdalselva, Smådøla, Jønndalåe, Tøddøla, Borgeåe, Økta og Verja.*
- *Nærere enn 25 meter fra øvrige vann og vassdrag med årssikker vannføring.»*

Forslaget vil kunne endre vurderingene av konsekvenser for vannmiljø og friluftsområder/grøntstruktur, da disse flere steder legger til grunn en byggeforbudssone på 100 meter.

For å sikre at vannmiljø, naturmangfold og rekreasjonsverdier ikke påvirkes negativt, ber vi kommunen om å øke bredden på byggeforbudssonene, blant annet langs vernede vassdrag, der det skal legges særlig vekt på å unngå inngrep som reduserer verdien for bl.a. landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt og fisk. Videre stiller vi spørsmål ved noen av unntakene fra byggeforbudet for ny bebyggelse. Vi nevner spesielt unntaket for seterbuer på inntil 150 m<sup>2</sup> BYA og skogshusvære/fiskebu på 50 m<sup>2</sup> i LNFR-områder. Et byggeforbud også for slike tiltak vil sikre vurderinger av alternative plasseringer i større avstand fra vann samt vurderinger av nødvendig bygningsstørrelse. Vi stiller også spørsmål ved at nye veier til eksisterende bygninger er unntatt fra byggeforbudet. Vi har **innsigelse** til forslaget til bestemmelser om byggeforbud langs vassdrag, da vi anser at hensyn til viktige miljøhensyn knyttet til vassdragene ikke er tilstrekkelig ivarett.

Vi mener at bredden på sonen må utvides og at det må knyttes bestemmelser om byggeforbud både for LNFR-områder og for bebyggelse og anlegg og grønntstruktur, jf. de gjeldende bestemmelsene i f.eks. kommunedelplan for Nore og Uvdal Vest. Vi viser også til at slike endringer som foreslått må konsekvensutredes.

Vi ser svært positivt på at det er utarbeidet en generell bestemmelse om at lukkede bekker skal åpnes og reetableres i en sammenhengende grønntstruktur der det er hensiktsmessig. Dette er i tråd med FNs bærekraftsmål om restaurering av vannrelaterte økosystemer, og temaet er spesielt aktuelt fordi vi nå er inne i FNs tiår for restaurering av økosystemer. Videre står det at det er ikke tillatt med bekkelukking unntatt der det er helt nødvendig.

I forslaget til bestemmelser står det at kantvegetasjonen beholdes i størst mulig grad der det blir gitt tillatelse til tiltak nærmere vassdraget enn byggegrensa langs vassdrag. Vi ser positivt på at det under tema blågrønn andel står at bekker, bekkedrag, større myrer og vannveier skal opprettholdes i sin naturlige form og sikres med kantvegetasjon, og at grønntstrukturer langs eksisterende elver, bekker og regnvannsbekker skal bevares.

Videre står det at bredden på grøntstrukturene skal vurderes opp mot gjeldende krav i vannressursloven. Statsforvalteren er myndighet etter vannressursloven § 11 for tiltak som berører kantvegetasjon, og dette kommer også frem av forslaget til retningslinje. Vi stiller imidlertid spørsmål ved at retningslinjen viser til at bredden normalt skal være minimum 4 meter for bekker og minimum 15 meter langs Lågen. Innsjøer og tjern er ikke nevnt. Vi viser til at vannressursloven ikke angir noen konkret bredde, men fire meter vil i mange tilfeller være for lite til å ivareta de økologiske funksjonene. Kommunen kan i stedet vurdere å skrive at kantsonen skal være tilstrekkelig bred til å motvirke avrenning og gi levested for planter og dyr i og langs vassdraget.

### Naturmangfold knyttet til vann

Kommunen har verdier knyttet til vann og vassdrag, blant annet storørreten i Tunhovdfjorden. Verdifulle områder for naturmangfold må i tilstrekkelig grad sikres mot uheldige inngrep gjennom arealformål, bestemmelser og hensynssoner. Planforslaget har en viktig bestemmelse om at reguleringsplanforslag skal inneholde en naturfaglig utredning om forekomster av viktige naturtyper og biologisk mangfold.

### Overvann og snødeponering

Det er viktig at kommunen foreslår planbestemmelser med krav til lokale, åpne og naturbaserte overvannsløsninger basert på tretrinnsstrategien. Lokale løsninger med sammenhengende grønnstruktur og åpne vannveier kan dempe effektene av klimaendringer, redusere forurensninger og samtidig bidra til naturmangfold og opplevelser.

Vi kan ikke se at snødeponering er omtalt i planforslaget. Miljømyndighetene har innført strengere krav til håndtering av overskuddssnø de senere årene. Overskuddssnø kan ha negative påvirkninger dersom det deponeres i sårbare områder og smeltevannet skal slippes ut på en måte som ikke påvirker vannmiljøet negativt. Kommunen må derfor vurdere om det gjennom kommuneplanens arealdel er behov for utredninger og arealmessige avklaringer på dette området.

### Avløp

Arealplanleggingen må sikre løsninger som ivaretar tilfredsstillende miljøtilstand i vassdragene, blant annet med tanke på sårbare resipienter i hytteområder og områder med spredt bosetting. Statsforvalteren har i møter med kommunen pekt på at flere av hyttesteddestinasjonene har store utfordringer når det gjelder kapasitet på avløp.

I vårt svar på egenkontrollen for 2021 påpekte vi at det var skjedd en kraftig økning i antall tilknyttede fritidsboliger til Øvre Uvdal avløpsrensaneanlegg, noe som fører til en større hydraulisk og organisk belastning i maksuke. For rapporteringsåret var avløpsrensaneanlegget nært å ikke overholde sekundærrenssekrevet. Vi kommenterte derfor at dersom kommunen ønsker å fortsette å tilknytte fritidsboliger i samme hastighet som er gjort siden 2019, vil dette kunne føre til at dimensjonerende kapasitet overstiges innen kort tid. Dette vil igjen kunne gjøre at kommunen får enda større vanskeligheter med å overholde krav til rensing fastsatt i utslippstillatelsen.

Forslaget til planbestemmelser fastsetter tilknytningsplikt for all bebyggelse (inkludert fritidsbebyggelse). All bebyggelse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad. Det er positivt at avløpsvann fra tettbebyggelse samles til ett større og kontrollert utslippspunkt i stedet for mange små utslippspunkter. I konsekvensutredningen er det beskrevet at det for enkelte områder likevel er aktuelt å etablere felles mindre avløpsløsninger for fritidsboliger. I den forbindelse gjør vi oppmerksom på at vass- og avløpsanleggslova sier at nye vann- og avløpsanlegg skal være eid av kommunen. Unntaksvis kan eierskap gjennom andelslag av brukere tillates. Det er kommunen som

er myndighet og gir tillatelse etter vass- og avløpsanleggslova. Dersom kommunen gir tillatelse til slike andelslag for avløpshåndteringen, har kommunen fortsatt en sentral rolle som plan- og bygningsmyndighet for å sikre avløp som kritisk infrastruktur.

I forslaget til planbestemmelser er det også fastsatt rekkefølgebestemmelser for enkelte områder om at utarbeidelse av reguleringsplan først kan igangsettes når det er dokumentert tilstrekkelig kapasitet på vann og avløp knyttet til Øvre Uvdal avløpsrensaneanlegg. Vi mener at rekkefølgebestemmelsene må ta utgangspunkt i plan- og bygningsloven § 27-2 som sier at avløp skal være i samsvar med forurensningsloven før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse. Dette innebærer at det ikke skal skje tilkobling av avløp hvor avløpsanlegg ikke overholder krav fastsatt i forurensningsforskriften og tillatelse. Vi mener derfor at rekkefølgebestemmelsen må angi at det ikke bare skal dokumenteres at det er kapasitet ved avløpsrensaneanlegget, men at det også må dokumenteres at avløpsanlegget driftes i henhold til gjeldende forurensningsregelverk og tillatelse. På samme måte må dette også komme frem i bestemmelse i § 2.1 om at det før det blir gitt tillatelse til tiltak skal være tilfredsstillende kapasitet på teknisk infrastruktur, herunder avløpsanlegg.

*I planbeskrivelsen står det at: Øvre Uvdal rensaneanlegg er bygget for 5000 pe (personekvivalenter), men har utslippstillatelse kun for 2000 pe. Det ble i 2021 søkt om økt utslippstillatelse opp til 5000 pe. Dette vil, om godkjent, dekke utslipp fra fritidsboliger som allerede er bygget, samt deler av allerede godkjente planer. Det vil ikke være kapasitet til nye utbygginger ut over det som allerede ligger i godkjente planer.*

I denne forbindelse vil vi igjen trekke frem rekkefølgebestemmelsene om at det ikke kan utarbeides reguleringsplan for områdene før det er tilstrekkelig avløpskapasitet. Vi mener at rekkefølgebestemmelsene også må beskrive konkret at det heller ikke kan skje tilkobling av allerede regulerte områder dersom det ikke er kapasitet på avløpsrensaneanlegget eller dette ikke drifter i henhold til forurensningsregelverk og tillatelse. Dette fordi kommunen selv uttaler i avsnittet over at det ikke er kapasitet til å dekke utslipp fra mer enn deler av allerede godkjente planer.

Videre står det i planbestemmelsene at vann- og avløpsplan skal utarbeides og vedlegges alle nye reguleringsplaner som fremmes til behandling. Vi påpeker viktigheten av at kommunen har en overordnet avløpsplan for hele kommunen som ser avløpsvann fra tettbebyggelse/e i kommunen i sammenheng. Tettbebyggelse(r) defineres i henhold til forurensningsforskriften § 11-3 bokstav k. Det er tettbebyggelsens samlede utslipp i pe BOF<sub>5</sub> som avgjør myndighet og krav (regulering etter forurensningsforskriften kapittel 13 og 14). Alle utslipp av avløpsvann innenfor en tettbebyggelse må legges sammen for å finne samlet utslipp i pe. Vi gjør oppmerksom på at også utslipp regulert etter forurensningsforskriften kapittel 12 skal medregnes i tettbebyggelsens geografiske utbredelse og utslippsstørrelse, men at disse utslippene er unntatt virkeområde til kapittel 13 og 14. Det er viktig at kommunen har oversikt over den geografiske utbredelsen av tettbebyggelsene og deres størrelse, både ved dagens situasjon og på lang sikt. Tettbebyggelsens samlede størrelse skal ta utgangspunkt i kommunens ønske og mål om vekst og fortetting. Kommunen kan se veiledning om definisjon og avgrensning av tettbebyggelse på våre nettsider: <https://www.statsforvalteren.no/nb/oslo-og-viken/miljo-og-klima/avlop/tettbebyggelse/>.

### **Samfunnssikkerhet**

Kommunen har i høringsforslaget til arealdelen gjennomført en konsekvensutredning. I planbeskrivelsen står at det er gjennomført en konsekvensutredning av temaene naturfare, samfunnssikkerhet og beredskap på alle innspill. Dette ivaretar ikke kravet til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Det er bra at samfunnssikkerhet er et tema i KU-arbeidet, men det må også utarbeides en egen ROS-analyse etter standard metodikk. Statsforvalteren fremmer derfor

**innsigelse** med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, på bakgrunn av mangelfull ivaretagelse av forhold som har vesentlig betydning for samfunnssikkerheten. Kommuneplanens arealdel ivaretar ikke kommunes plikt etter plan- og bygningsloven § 4-3 om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse.

### ROS-analysen

Etter plan- og bygningsloven § 4-3 skal planmyndighet ved utarbeidelse av planer for utbygging påse at risiko- og sårbarhetsanalyse utføres. ROS-analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er eget til utbyggingsformålet. ROS-analysen til kommuneplanens arealdel oppfyller ikke dette kravet og ivaretar ikke samfunnssikkerhet på en tilstrekkelig måte. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) stiller i sin veileder «[Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging](#)» kvalitetskrav til ROS-analysen. Flere av disse kravene er ikke oppfylt. Vi anser at det blant annet foreligger følgende mangler ved ivaretagelsen av samfunnssikkerhet:

- Det som betegnes som en ROS-analyse i planbeskrivelsen er mer en overordnet vurdering av temaer og er ikke å anse som en ROS-analyse.
- Temaene naturfare, samfunnssikkerhet og beredskap er i KU vurdert for hvert innspill, men den er ikke basert på en ROS-analyse med farekartlegging, sårbarhetsvurdering og risikovurdering av uønskede hendelser. Det fremkommer noe tilfeldig hvilke temaer som er vurdert. Samfunnssikkerhet er mer enn utrykningstid for brannberedskap.
- Metoden temaene er vurdert på er KU-metodikk og gir ingen bakgrunnsinformasjon om hva som er vurdert av sannsynlighet og konsekvens slik som en forventer i en ROS-analyse.
- ROS-analysen skal gjennomføres som en egen prosess, men kan dokumenteres i KU. Da skal det komme tydelig frem hvilken metode som ligger til grunn for vurdering av uønskede hendelser.

### Anbefalinger

Det er viktig å kartlegge og avklare hensynet til samfunnssikkerhet tidlig i planprosessen da dette skal være førende for kommunens arbeid med kommuneplanens arealdel. For å hjelpe kommunen i arbeidet med samfunnssikkerhet anbefaler vi et dialogmøte. Dette må kommunen selv ta initiativ til innen rimelig tid. I dette arbeidet anbefaler vi også at kommunen studerer de krav til innhold som følger av lov med tilhørende forskrifter. Følgende veiledere kan brukes:

- Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017)- DSB
- Sikkerhet rundt storulykkevirksomheter (2019)- DSB
- Klimahjelperen (2015)- DSB
- Kunnskapsbanken fra DSB
- Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven (2020)- KMD
- Konsekvensutredninger, kommuneplanens arealdel (2012)- KMD (Miljøverndepartementet)
- I tillegg til temakart fra NVE, lokale utredninger og andre kilder som er relevante for arbeidet.

### **Folkehelse, barn- og unges interesser og boligosiale hensyn**

Arbeidet med å definere sentrumsområder og soner for boligvekst er et viktig grep også i et folkehelseperspektiv. Vi viser til de manglende bestemmelsene og retningslinjene for disse sonene nevnt ovenfor.

Vi savner vurderinger av planens konsekvenser for barn og unge. Kommunen skal i henhold til pkt. 4a i de rikspolitiske retningslinjene vurdere konsekvenser for barn og unge i sin planbehandling, og vi kan ikke se at dette er gjort i tilstrekkelig grad. Vi viser også til pkt. 5b som slår fast at det må sikres



tilstrekkelig areal for lek og uteopphold for barn og unge i *alle* aldre. Konsekvensutredningene har i liten grad vurdert trafiksikkerhet. Punkt 5a i retningslinjene skal sikre at arealer og anlegg som brukes eller skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Planforslaget må sikre at det gjennom videre plan- og byggesaksbehandling gis tilgang på leke- og uteoppholdsarealer med tilfredsstillende kvaliteter.

I planbeskrivelsen står det at de store hytteområdene i kommunen krever at man i større grad implementerer grøntstruktur og lekeområder inn i planleggingen av områder for fritidsbebyggelse. Dette er et viktig perspektiv. Grønnstruktur er tilfredsstillende ivaretatt i bestemmelsene, men vi kan ikke se at konkrete vurderinger av barn og unges interesser er utredet i konsekvensutredningene eller ivaretatt i bestemmelsene.

Det er hverken i planbeskrivelsen eller i bestemmelsene sagt noe om tilbud eller krav til utearealer og varierte lekeplasser knyttet til boligområder (byggeområder eller LNFR-områder for spredt bebyggelse), sentrumsområder, områder for fritidsbebyggelse eller fritids- eller turistformål. Slike forhold må sikres i planforslaget.

Vi viser til *Strategiplan for barn og unges oppvekst i Numedal (2020-2030)*, satsingsområde 1; God psykisk og fysisk helse, der det står at kommunene i Numedal skal... «Sørge for at alle barn og unge har et godt leke- og læringsmiljø». Vi viser til innspill fra barn og unge om hva som er viktig, hvor de sier at det er viktig med skole og barnehage i nærheten av der du skal bo og bedre kollektivtransport.

Med bakgrunn i dette har vi kommet frem til at det av hensyn til barn og unges oppvekstvilkår er nødvendig å fremme **innsigelse** til planen. Dette hensynet er, etter det vi kan se, ikke tilstrekkelig ivaretatt slik planforslaget nå foreligger. Planforslaget sikrer ikke arealer for lek og uteopphold i henhold til kravene i pkt. 5b i *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen*. Vi ber om at det utarbeides bestemmelser og retningslinjer som sikrer dette i videre plan og byggesak.

## **Landbruk**

### Vernskog og beiteområder

Flere av endringene i arealformål er knyttet til vernskogbeltet og/eller beiteområder.

Det framgår av planforslaget at kommunedelplan for beitebruk, samt jordvern hensyn er tillagt stor vekt i arbeidet med arealdelen, og at hensynssoner for beitebruk og seterdaler er innarbeidet i arealdelen. Planforslaget inneholder mange endringer i arealformål som berører vernskog og/eller beiteområder og beitebruksinteresser. I gjennomgangen nedenfor av enkeltområder kommenterer vi ikke disse interessene spesielt. Vi forutsetter likevel at beitebruksinteresser og de hensynene som vernskog er ment å ivareta, blir vektlagt ved utvikling og detaljplanlegging i disse områdene.

### Områder avsatt til boligbygging

Nore og Uvdal er en stor kommune i utstrekning, med et spredt utbyggingsmønster. Kommunen vil legge til rette for økt boligbygging tilpasset alle livsfaser. Det er svært få boliger som omsettes på det åpne markedet, og flere bedrifter har problemer med rekruttering av arbeidskraft. Kommunen har som målsetting at det skal bygges sentrumsnære boliger og leiligheter, alltid være ledige boligtomter i boligfelt knyttet til tettsteder, åpnes for boligbygging i grender i tilknytning til eksisterende infrastruktur, legge til rette for noe spredt bebyggelse (LNF spredt bolig) – gjerne store tomter med «småbruksfølelse» og at det skal være åpning for midlertidig bruksendring fra fritidsbebyggelse til bolig i deler av kommunen (LNF spredt fritid). Med dette som bakgrunn, er det



ifølge planbeskrivelsen lagt inn 10 nye områder for boligbygging i planforslaget: Ett område i Tunhovd, 2 i Uvdal, 2 på Rødberg, 2 på Norefjord og 2 i Øygardsgrend (sum=9, ikke 10). Det er dessuten lagt inn to nye områder for spredt boligbebyggelse i Tunhovd, og avsatt areal til boligbebyggelse og/eller LNF-spredt boligbebyggelse i alle grendene/ områdene. Det er forutsatt at det kan bygges inntil 20 boliger i områder avsatt til LNF-spredt boligbebyggelse i planperioden. opplever dimensjoneringsgrunnlaget for boligbygging som usikkert, men har forståelse for kommunens ønske om å legge til rette for en styrking av bosettingen i alle deler av kommunen.

#### Kommentarer til enkeltområder:

##### *Innspill nr. 36 (Ederklepp, gbnr. 73/1) med formål bolig*

Området består av blandingsskog av middels bonitet, men berører ikke dyrka eller dyrkbar jord. Vi viser til innsigelsen knyttet til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

##### *Innspill nr. 48 b (Vårviken, gbnr. 161/1) med formål LNF spredt næring og bolig*

Området omfatter produktiv skog av middels- og høy bonitet. Området ser ut til å grense til jordbruksareal. Vi fremmer ikke innsigelse til forslaget, men mener det ved regulering må vurderes krav til avstand / buffersone mot jordbruksarealet.

##### *Innspill nr. 59 (Tunhovdkrysset, gbnr. 124/2) med formål boligbebyggelse*

Området omfatter produktiv barskog med middels og lav bonitet, men omfatter ikke dyrka eller dyrkbar jord. Det ligger innenfor beiteområdet til Tunhovd sanke- og beitelag. Store deler av arealet er avsatt til næringsformål i gjeldende plan. Vi viser til innsigelsen knyttet til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

##### *Innspill nr. 64 (Natten, gbnr. 129/1) med formål LNF spredt næring og bolig*

Området omfatter uproduktiv skog, men ikke dyrka eller dyrkbar jord. Det er beiteinteresser i området og noe areal i den sørvestlige del ligger innenfor vernskoggrensen. Vi forutsetter at beiteinteressene blir ivaretatt ved utvikling av området.

##### *Innspill nr. 68 (Breivikåsen, gbnr. 126/5) med formål boligområde*

Området omfatter et større sammenhengende område med produktiv skog av middels og lav bonitet og grei tilgjengelighet. Nøkkelbiotop med eldre lauvsuksesjon vest i området må ivaretas. Det er ikke dyrka eller dyrkbar jord i området. Området ligger innenfor beiteområde til Tunhovd sanke – og beitelag. Vi forutsetter at beiteinteressene blir ivaretatt ved utvikling av området. Vi viser til innsigelsen knyttet til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

##### *Innspill nr. 75 (Øygardsgrend, gbnr. 133/2) med formål boligområde*

Området omfatter lett tilgjengelig grandominert barskog av middels bonitet. Nord for Øygardsvegen er et areal med innmarksbeite berørt. Det framgår ikke av KU hvor stort dette arealet er, men ut fra kartet ser det ut til å være svært begrenset. Vi fremmer ikke innsigelse til området, men siden innmarksbeite er definert som dyrka jord, mener vi det må vurderes om området kan begrenses eller forskyves slik at den dyrkede jorden ikke blir omdisponert/nedbygd.

##### *Innspill nr. 102 b (Øygardsgrend, gbnr. 130/1) med formål boligbebyggelse*

Området omfatter blandingsskog med lav bonitet, men ikke dyrka eller dyrkbar jord. Vi har ikke merknader til området.

*Innspill nr. 127 a (Bryggjevegen, gbnr. 126/1 mfl.) med formål boligbebyggelse*

Området omfatter produktiv barskog av middels og lav bonitet, med god tilgjengelighet. Det ligger innenfor beiteområdet til Tunhovd sanke – og beitelag. Det omfatter noe dyrkbar jord som henger sammen med et større dyrkbart område. Vi mener det må vurderes en reduksjon av området for å unngå omdisponering av dyrkbar jord, og forutsetter at beiteinteressene blir ivaretatt ved en eventuell utbygging av området. Vi viser til innsigelsen knyttet til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

*Innspill nr. 127 b (Kirkebygda i Uvdal, gbnr. 142/2 m.fl.) med formål LNF spredt boligbebyggelse.*

Innspillet omfattet i utgangspunktet fulldyrka jord og skogsmark med høy bonitet nord for FV. 40 ved Øygarden og Grønneflåta, men er i høringsforslaget redusert til å omfatte 15 tomter på skogsmark. Store deler av arealet er avsatt til boligbebyggelse i gjeldende kommunedelplan. I vest grenser området til fulldyrka jord. For å redusere potensialet for framtidige konflikter mellom bolig- og landbruksinteresser mener vi det må legges inn en buffersone mot jordbruksarealet i vest når området skal utvikles.

*Innspill nr. 127 c (Rødberg sentrum) til sentrumsformål*

Området omfatter lauvdominert skog med høy bonitet. Resterende skogareal er noe brattlendt og innklemmt mellom eksisterende bebyggelse og infrastruktur og har lavt produksjonspotensial. Det er ikke registrert dyrka eller dyrkbar jord i området. Vi har ingen merknader til dette området.

#### Områder avsatt til fritidsbebyggelse

Planforslaget omfatter en rekke områder avsatt til fritidsbebyggelse, LNFR spredt fritidsbebyggelse og fritidsbebyggelse kombinert med andre formål. Flere av områdene omfatter vernskog, og to av dem berører beitebruksinteresser. Tre av områdene omfatter dyrkbar jord, og blir her kommentert for seg:

*Innspill 23 b og a (Høk, gbnr. 5/5) med formål fritids- og turistformål og hotell*

Disse områdene ligger inntil hverandre. 23 b er oppgitt til 28 dekar. Arealet på 23 a er ikke oppgitt, men ut fra figuren på kartet ser det ut til å dreie seg om 2-3 dekar. Begge områdene består av jorddekt fastmark / ikke produktiv skog og er del av et større område registrert som dyrkbar jord, som i utgangspunktet er delvis utbygd med hytter og serviceanlegg/hotell mm. i tillegg til disse. Det meste av området ligger innklemmt av Dagalivegen som svinger seg oppover dalsiden og gir arealet en ugunstig arrondering med tanke på oppdyrking. Disse forholdene tilsier at det neppe er aktuelt å dyrke arealet. Med bakgrunn i dette har vi ikke vesentlige merknader til arealdisponeringen. *Det står bokstav a på plankartet, men er antagelig feil. Det ser ut til at var innspill b som ble tatt videre.*

*Innspill 95 (Lauvåsen vest, gbnr. 57/3) og innspill 101 (gbnr. 57/1) med formål fritidsbebyggelse*

Disse to områdene ligger inntil hverandre på skogsmark med lav bonitet i vernskogbeltet. Arealet på 57/3 er klassifisert som dyrkbar jord og grenser til en parsell med dyrka jord på naboeiendommen i øst (gbnr. 58/1). Arealet på 57/2 ligger inntil arealet på 57/3 i vest, men er ikke registrert som dyrkbart. Mot nord grenser begge arealene til et område som er regulert til fritidsbebyggelse. Området øst for den dyrkede jorda på gbnr. 58/1 er klassifisert som dyrkbart, men er for det meste avsatt til fritidsformål i reguleringsplan. Det er antydnet at disse to områdene vil gi plass til 7 nye fritidsboliger. Vi mener arealdisponeringen er uheldig ved at den øker faren for konflikt mellom landbruksinteressene knyttet til den dyrkede jorda på gbnr. 58/1 og den omkringliggende fritidsbebyggelsen. Vi fraråder derfor at disse områdene blir godkjent.

*Innspill 16 a og b (Dokka transformatorstasjon og Kraftledning Nore2 til Rødberg trafostasjon)*

For disse arealinnspillene viser vi til vårt sektorinnspill i konsesjonssak 2022/33791 etter energiloven.

#### Områder avsatt til næringsformål

##### *Innspill 24 (Ljotegård, gbnr. 88/1)*

Store deler av området har bebyggelse knyttet til treindustri/sagbruk og er registrert som bebygd areal. En del av området er klassifisert som dyrkbart og grenser i vest til et større sammenhengende område med dyrkbar skogsmark på naboeiendommen. Vi slutter oss til vurderingen i KU om at arealet bør vurderes avsatt til LNFR-spredd næring fremfor rent næringsareal, slik at jordlovens §§ 9 og 12 fortsatt gjøres gjeldende.

##### *Innspill 60 (Tunhovdmogen, gbnr. 126/5)*

Her er 73 dekar furudominert granskog med lav bonitet avsatt til næringsområde. Området er registrert som dyrkbar jord og er omgitt av et større område dyrkbar jord. Deler av området er avsatt til masseuttak i gjeldende kommunedelplan og brukt til dette formålet. I tillegg er en del av området regulert til Tunhovd Pels. Tidligere arealbruk i området bidrar til å redusere dyrkingsverdiene. Vi viser til anbefalinger vedrørende lokaliseringkriterier for næring i henhold til regional plan.

##### *Innspill 128 b (Gvammen, gbnr. 197/3)*

Innspillet gjelder en utvidelse av næringsområdet med 19,2 dekar. Området omfatter produktiv skog med høy bonitet og ca. 5 dekar fulldyrka jord i full drift. Samlet vurdering i KU er at forslaget har middels eller usikker konsekvens. Det er ikke opplyst om alternative arronderinger av utvidelsen, som ikke medfører omdisponering av dyrka jord, er vurdert og eventuelt forkastet. Vi fremmer **innsigelse** til området fordi det forutsetter omdisponering av 5 dekar dyrka jord. Vi viser også til merknadene vedrørende naturmangfold.

##### *Innspill 128 d (Stormogen næringsområde, gbnr. 49/2 mfl.)*

Forslaget gjelder et areal på ca. 41 dekar skog med lav bonitet og delvis uproduktiv skog. Arealet grenser til 2 gode parseller dyrka jord i nord og til et større dyrkbart område i øst som er avsatt til næringsformål i gjeldende kommunedelplan og i reguleringsplan. Området er delvis utbygd, men flybilder indikerer at en god del av området ikke er utbygd / tatt i bruk. Det framgår av planbeskrivelsen (s. 21) at «det er et generelt behov for nye næringsområder i kommunen, og at innspill til næring vil måtte vurderes konkret for hvert enkelt innspill». I KU for næringsområdet er det også vist til stort behov for næringsareal i kommunen. Sett i lys av at det ser ut til å være en god del av det eksisterende næringsområdet som ikke er tatt i bruk, savner vi en konkret vurdering av behovet utvidelsen før det kan framstå som godtgjort at jordverninteressene bør vike. Av den grunn fraråder vi sterkt at forslaget vedtas. Vi viser til merknadene om myr og våtmark under Naturmangfold.

##### *Innspill 48 a (Straumen, gbnr. 161/1) – område for råstoffutvinning*

Innspillet gjelder utvidelser på hhv. 27 og 6 dekar av to områder for råstoffutvinning. Ifølge KU omfatter utvidelsen av det vestre området noe dyrka jord. Så vidt vi kan se, er denne jorda allerede omdisponert til råstoffutvinning i gjeldende kommunedelplan og vedtatt reguleringsplan for Straumen massetak & industriområde. Vi har ingen merknad til dette innspillet.

##### *Innspill 55 (Uvdal industriområde, gbnr. 72/2 mfl.)*

Innspillet gjelder 75 dekar produktiv skog av middels og lav bonitet. Arealet grenser til fulldyrka jord i nord og til åpen fastmark i øst som blir benyttet til jordbruksproduksjon. Et parti omtrent midt i området er registrert som dyrkbar myr, og et mindre areal i den nord-østre delen er registrert dyrkbart. Vi mener området bør avgrensnes slik at den dyrkbare delen tas ut av området.

### Innspill 67 (Turvei, gbnr. 124/2)

I forbindelse med graving av kabeltrase (strøm) fra Tunhovdkrysset til Langedragkrysset er det foreslått å anlegge turvei langs traseen. Ifølge KU berører traseen 73 dekar barskog med lav bonitet og noe dyrkbar jord. Det er ikke oppgitt hvor mye dyrkbar jord som kan bli berørt.

Målt på kart ser planområdet ut til å være ca. 2 km langt, hvilket tilsier at det har en gjennomsnittlig bredde på i størrelsesorden 35 m.

Kartutsnittet i KU viser avgrensningen av planområdet på en måte som gir grunn til å anta at kabeltraseen hovedsakelig vil gå på den siden av veien som ligger nærmest vannet. På denne siden er det registrert langt mindre dyrkbar jord enn på motsatt side, hvor en drøy kilometer av arealet er registrert som dyrkbar. Vi antar at veien kan anses å bidra til økt trafikksikkerhet på strekningen. Forutsatt at tiltaket gjennomføres så skånsomt som mulig mht. dyrkbar jord, har vi ikke merknader til arealdisponeringen.

### Områder for LNF-spredd næring

I innspillsfasen har det kommet få innspill til områder for LNF-spredd næring, samtidig som kommunen ser at utviklingen av mangesystemet i landbruksnæringen kan gi behov for slike områder i planperioden. Kommunen mener dette kan gi behov for å behandle slike tilfeller som dispensasjonssaker.

### Planbestemmelsene

Vi har vurdert bestemmelsene med utgangspunkt i landbruks- og jordverninteresser. Dette gjelder spesielt

- § 1.20 om jordvern og krav til flytting av jord for tiltak som medfører omdisponering av dyrka og dyrkbar jord,
- § 1.21 om grøntstruktur langs elver og bekker
- §§ 4.1 til og med 4.3.3 for LNFR-områder
- § 6.3 om særlige hensyn til landbruks mm.
- § 7.2 om forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner vedtatt før arealdelen. Vi har ikke vesentlige merknader til disse.

Vi har en teknisk kommentar til arealregnskapet. For underformålet 5100 er totalarealet i ny plan trukket fra totalarealet i eksisterende plan, ikke omvendt.

Vi vil tro oppsettet burde vært slik:

Kode	Eksisterende	Ny plan	Diff
5001	1 417 160	0	-1 417 160
5100	946 484	2 200 382	1 253 898
5200	0	6	6
5210	691	19 201	18 510
5220	22 237	24 242	2 005
5230	1 799	772	-1 027
<b>Sum</b>	<b>2 388 371</b>	<b>2 244 603</b>	<b>-143 768</b>

### **Næringsområder og områder for råstoffutvinning**

Kommunen skriver at de har behov for næringsområder, uten å spesifisere type næringer det ønskes å legge til rette for i de foreslåtte områdene. Vi viser til nasjonale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og føringene i regional plan for areal og transport i Buskerud.

Vi hadde ønsket at det hadde vært utarbeidet en oversikt over de foreslåtte næringsområdene med samlede vurdering av samlede konsekvenser, forventet behov og mulige alternativer. Det jobbes med ny næringsplan, som er på høring nå, og vi anbefaler at næringsstrategier og behov for næringsarealer blir sett i sammenheng. Tilsvarende gjelder for behovet for masser eller deponier.

*Innspill nr. 128 d Stormogen næringsområde* – Fra LNF til byggeområde næring, grenser til eksisterende næringsområde. På deler av området viser en eldre DMK-kartlegging at det ligger en grunn (< 1 meter torvdybde) og tørkepåvirket myr. Den er preget av dype kjørespor, drenering fra grøfter, og gjengroing med skog. I dag er det en kun en liten åpen flekk igjen, men den ligger i et fuktdrag med et par bekker som renner inn på (fra sør og vest) og ut fra den (i øst og nord), så den leverer sannsynligvis økosystemtjenester knyttet til bl.a. vannfordrøyning, selv om den har noen grøfter. Vi viser i tillegg til landbruksinteressene knyttet til dette området og fraråder sterkt at dette området omdisponeres. Vi ber om at andre alternativer blir vurdert først.

*Innspill nr. 44 Grønneflåta*: Fra LNFR til kombinert næring og masseuttak, 71 dekar. Det er ikke utredet hvorfor det foreslås næring i tillegg til masseuttak, og vi kan derfor ikke ta konkret stilling til arealbruken før det er konsekvensutredet på tiltaksnivå. Vi vil først da kunne ta stilling til om formålet er i tråd med regional plan.

*Innspill 60 Tunhovdmogen*: Fra LNFR og byggeområde masseuttak til byggeområde næring. Det framgår ikke av konsekvensutredningen om masseuttaket er avsluttet eller hva slags type næring det skal legges til rette for. Vi viser til lokaliseringskriteriene for næring i regional plan, og anbefaler at området fortsatt avsettes til råstoffutvinning/masseuttak.

*Innspill nr. 83 Bjerkeflåta*: Fra forretning til næring med engros, detaljsalg og servering og/eller butikkvirksomhet. Området utfordrer byggegrensa til Uvdalselva. Forslaget er ikke utredet i forhold til føringene i regional plan for areal og transport i Buskerud og i statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging. Vi viser også til kommunens egne lokaliseringskriterier for næring og handel, og ber om at planbeskrivelsen og bestemmelsene tydeliggjør dette.

*Innspill nr. 79 b Bergstulen. Nytt område*; Fra LNFR til masseuttak/råstoffutvinning, ca. 3 000 m<sup>2</sup>. Vi anbefaler at det utarbeides en oversikt over pågående og kommende planarbeider i kommunen som genererer eller trenger masser. Ombruk av masser og utfylling/deponering bør først og fremst vurderes i tilknytning til eksisterende byggeområder. Dersom det likevel planlegges for nye massedeponier/masseuttak, er det svært viktig at kommunen gjør en egnethetsvurdering av arealet med hensyn til naturmangfold, jordvern, matproduksjon, kulturlandskap, friluftsliv, klimautslipp, forurensningsfare og områdestabilitet. Faren for erosjon og avrenning er stor ved oppfylling av masser. Naturmangfoldlovens prinsipper §§ 8-12 skal legges til grunn i alle vedtak.

Vi viser generelt til at det kan fremmes innsigelse på neste plannivå ved regulering av arealer avsatt til næring, dersom planforslaget kommer i konflikt med nasjonale eller regionale føringer knyttet til lokalisering av ulike typer næring.

### **Fritids- og turistformål**

Bestemmelsene knyttet til formålet åpner opp for forretning, men vi kan ikke se at type forretning er spesifisert eller utredet. Loven angir uttømmende i § 11-7 andre ledd nr. 1 til 6 hvilke arealformål som kan brukes i kommuneplanens arealdel. Lovens ramme er supplert med [listen i vedlegg til kart- og planforskriften](#). Kommunen kan kun velge blant de arealformålene som står i denne listen. Rettsvirkningen følger av plan- og bygningsloven § 11-6.

Arealdelen kan bare ha ett av hovedformålene innenfor det samme området. Det vil si at det ikke er adgang til å kombinere ulike hovedformål i kommuneplanens arealdel. For øvrig viser vi til merknaden vedr. naturmangfold knyttet til innspill nr. 102 a i Øygardsgrend.

### **Forholder til stier og løyper**

Vi viser til det pågående arbeidet med felles sti- og løypeplaner basert på handlingsprogrammene i de regionale planene for Hardangervidda og Norefjell-Reinsjøfjell. Når disse ferdigstilles, vil de bli viktige verktøy for å sikre hensyn til villrein og annet viktig naturmangfold i disse fjellområdene, og de skal være et grunnlag for rullering av kommunens egne sti- og løypeplaner og for løpende saksbehandling for tiltak som vil kunne påvirke villreinen. Vi anbefaler at det henvises til disse planene i bestemmelsene, som retningslinjer. For øvrig vises til uttalelsen fra juridisk vedr. ordlyd.

### **Masseforvaltning**

I fellesbestemmelsene bør det legges premisser for masseforvaltning i utbyggingsprosjekter. Vi anbefaler at det i store utbyggingsprosjekter stilles krav om en masseforvaltningsplan som synliggjør hvordan overskuddsmasser skal håndteres og plasseres. Det må sikres bestemmelser om blant annet rekkefølgekrav for avslutning og opprydning av mellomlageret.

### **Konsekvensutredning**

#### **Bestemmelser**

Krav om konsekvensutredning av bestemmelsene gjelder dersom ny arealdel innebærer endring i planbestemmelser som kan endre tiltakenes virkning på miljø eller samfunn. Dette kan for eksempel gjelde der endringer i planbestemmelsene for et område legger opp til vesentlig høyere utnyttelse, endrer kriterier for utbyggingens plassering, eller på en annen måte vesentlig endrer rammer for utforming eller funksjonskrav for bebyggelse innenfor et område. Slik vi vurderer de foreslåtte bestemmelsene, åpner flere av de endrede bestemmelsene for nye tiltak som skulle ha vært konsekvensutredet, herunder endring av byggeforbudssonene til vann og vassdrag, videreføring/fornyning av kvoter for spredt fritidsbebyggelse, en rekke tiltak i LNFR-områdene som ikke er i henhold til formålet, ny vegbygging i LNFR-spredt fritidsbebyggelse uten plankrav. Vi fremmer **innsigelser** til foreslåtte bestemmelser §§ 1.1.2, 4.1. og 4.3, da tiltakenes virkning på miljø eller samfunn ikke er konsekvensutredet.

Det må tydelig framgå hva som gjelder for eksisterende områder for LNFR-spredt og hva som gjelder for de nye områdene. Dersom det skal være anledning til å sette opp nye nærings-, bolig- eller fritidsbygg innenfor rammene av § 4.3, må antallet markeres i plankartet eller angis med liste over gårds- og bruksnummer.

Vi anser **ikke** at bestemmelsen i § 4.1. andre ledd om at tiltakene ikke «skal være i konflikt med landbruksinteresser, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturminneverdier, kulturlandskap eller samfunnssikkerhet» er entydig nok til å ivareta disse hensynene i plan- eller byggesak. Vi viser for øvrig til vurderingene fra juridisk avdeling nedenfor.

#### **Samlet virkning**

Kommunen har gjort en stor jobb med å vurdere alle arealinnspillene. Kravet om vurdering av virkningene av planforslagets samlede arealendringer innebærer at planforslagets enkeltområder sees i sammenheng. Formålet med den overordnede konsekvensutredningen er:

- Å gi et grunnlag for å vurdere utbyggingsforslag og endre planen før offentlig ettersyn, om virkningene av planen samlet sett ikke vurderes akseptable i forhold til miljø- og samfunnsforhold.
- Å gi et helhetlig beslutningsgrunnlag av planforslagets samlede virkninger for miljø- og samfunnsforhold.

Konsekvensutredningen skal også redegjøre for de alternativene til utforming, lokalisering og omfang som forslagsstilleren har vurdert, og en utredning av relevante og realistiske alternativer. Valget skal begrunnes mot de ulike alternativene, og sammenligninger av virkningene for miljø og samfunn av de ulike alternativene skal fremgå. *Det er særlig innenfor temaene boligområder, næringsområder og råstoffutvinning at vi etterlyser vurdering av samlede virkninger, samt samlet tilbud, etterspørsel og vurdering av alternativer.*

Vi gjør oppmerksom på at vi vil kunne fremme innsigelser på neste plannivå for forhold som er i strid med viktige nasjonale og regionale miljøinteresser og som er mangelfullt utredet på kommuneplannivå.

### **Hensynssoner**

Hensynssoner i gjeldende kommunedelplaner er gjennomgått, og de som var aktuelle ble foreslått videreført i ny plan. Forslag til bruk av flere hensynssoner ble lagt fram av administrasjonen, der hensikten var å synliggjøre og følge opp strategiene i vedtatt planprogram for arealdelen. Formannskapet vedtok i møte 10. oktober 2022 å fjerne flere nye foreslåtte hensynssoner. Dette gjelder i forhold til oppfølging av regionale planer, innenfor temaer som villrein, ferdselsbegrensning, landbruk (beitebruk), kulturlandskap og friluftsområder. Dette mener vi er uheldig. Hensynssoner med tilhørende bestemmelser og retningslinjer bør brukes aktivt for å følge opp vedtatt planprogram, regionale og nasjonale interesser, og for å følge opp intensjonene i regionale planer. Vi viser til innsigelsen vedrørende manglende bestemmelser knyttet til dette. I § 6.3.9 er det foreslått bestemmelser til hensynssone for grønnstruktur (H540), men vi kan ikke finne den hensynssonen på plankartet.

### **Kvalitet på plankart**

Vi har forståelse for at det er en stor jobb å sy sammen kartgrunnlag fra fem ulike kommunedelplaner. Vi ser at det er noen uklarheter i framstillingen, med manglende sammenhenger mellom bestemmelser, hensynssoner og arealbruk. Det er blant annet feil i nummerering i forhold til konsekvensutredningene og bestemmelsene (f.eks. nr. 35 og 23 a/b). I konsekvensutredningen for blant annet innspill nr. 31, (Godfarfoss) står det at området skal avsettes i henhold til gitt konsesjon for vannkraftutbygging, men er i planforslaget fortsatt avsatt til LNFR.

Vi ber om at det tas en ny gjennomgang og kvalitetssikring. Plankartet må være entydig, slik at det blir et forutsigbart verktøy i den videre plan- og byggesaksbehandlingen. Det skal gå klart fram av tegnforklaringen og de tilhørende bestemmelsene hvilke arealformål og hensynssoner arealene er avsatt til, og hvilke restriksjoner og krav som gjelder. Bruk av hensynssone for å angi hvilke reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde foran kommuneplanen kan kun gjøres dersom reguleringsplanen er i tråd med overordnet plan.

Bestemmelsene utfyller og utdyper den fastlagte arealbruken og innholdet i hensynssonene, jf. pbl §§ 11-9 til 11-11. Reglene og standarden for framstilling av plankart er nærmere omtalt i veilederen til kommuneplanens arealdel fra mars 2022, i kart- og planforskriften og tilhørende veileder.

## **Gravplass**

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

Gravplasser i kommunen:

- Nore kirkegård
- Skjønne kirkegård
- Uvdal kirkegård
- Tunhovd kirkegård

I tillegg er det middelaldergravplasser ved Uvdal stavkirke og Nore stavkirke. Disse to er ikke lenger i bruk og inngår ikke aktivt som del av gravplassmyndighetens ansvarsområde.

### Formålsbetegnelse

«Grav- og urnelund» bør benyttes konsekvent for alle gravplassarealene som er i bruk. Skjønne kirkegård står merket som «offentlig og privat tjenesteyting» og Nore kirkegård med «sentrumsformål». Siden gravplasser i praksis ikke kan endres til andre formål, bør spesialbetegnelsen grav- og urnelund benyttes. (Gravplassene ved de to stavkirkene kan ha annen formålsbetegnelse siden de ikke lenger er i bruk, men de to bør ha lik.)

### Buffersone

Regulert areal til ny gravplass eller utvidelse av gravplass, skal om mulig også omfatte en buffersone mellom gravplassareal og naboskap. Gravplassens særegne funksjon skal ivaretas på en verdig måte, særlig som sted for gjennomføring av gravferd, sorgbearbeidelse og som minnested. Gravplass skal skjermes mot støy i samsvar med gjeldende retningslinjer for behandling av støy. Sørgende og andre i sårbare livssituasjoner bør kunne skjermes for direkte innsyn.

Løsningen for buffersonen vil variere etter de stedlige forholdene. Buffersonen kan for eksempel være skjermende vegetasjon og/eller bestemmelser for bebyggelse og virksomhet i det tilstøtende naboskapet. I sentrumsområder vil for eksempel avfallshåndtering/varelevering eller store terrasser/stuevinduer være lite egnet inn mot gravplass.

Selv om de foreslåtte planbestemmelsene for sentrumsformål viser til at «Bestemmelser utarbeides særskilt i reguleringsplanen» (§ 2.3), bør det likevel på kommuneplan-nivået legges inn en formulering om gravplassene ut fra den spesielle karakteren som minne- og sørgested. Formuleringen kan for eksempel være at det «må tas hensyn til gravplassen som sted for gjennomføring av gravferd, sorgbearbeidelse og minnested.»

Selv om dette er mest aktuelt knyttet til sentrumsformålene på Norefjord og i Uvdal, bør det også vurderes om det vil være hensiktsmessig å legge inn «grav- og urnelund» som nytt punkt i arealbestemmelsene. Det kan jo også tenkes andre tiltak som kan være vanskelige forenelige med gravplassenes funksjoner, for eksempel trafikkrelaterte. Bestemmelsen kan ha lignende formulering, eventuelt med supplement der det vises til de sentrale gravplassbestemmelsene, se nedenfor. Samtidig bør det også vurderes om det bør markeres buffersone på arealplankartet.

### Hensynssone kulturmiljø H 570

Gravplass inngår ofte i et område med listeført kirke eller andre verneverdige kulturminner, kulturmiljøer og landskap, slik at kirkestedet som hovedregel skal avsettes som hensynssone. Kirkene med tilhørende gravplasser er vesentlige deler av den lokale kulturarven. Etter lovendringer 1.1.2021 er nå ansvaret for kirkestedene og deres omgivelser lagt til kommunen gjennom de



ordinære arealplanprosessene, se [Rundskriv Q-6/2020 blant annet punkt 4.3.5](#). Vurdering av hensynssone kulturmiljø vil være særlig aktuelt for kirkestedene Nore, Skjønne og Uvdal. Uvdal kirke har kulturminnestatus som listeført.

Vi gjør oppmerksom på det ser ut til at hensynssonen ved Uvdal stavkirke er merket H560 (villrein), antakelig skal dette være H570 (kulturmiljø).

Se også gravplassloven, [gravplassforskriften](#), [Rundskriv Q-06/2020 Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø](#) (Barne- og familiedepartementet og Klima- og Miljødepartementet) og [Gravplassveilederen](#).

### **Juridiske kommentarer til bestemmelser og retningslinjer**

Statsforvalterens juridiske avdeling har vurdert om de foreslåtte rettslige bindende planbestemmelsene har tilstrekkelig og nødvendig forankring i loven. Se vedlagte kommentarer nederst i brevet.

### **Avsluttende oversikt over innsigelser**

Bolig:

- Innspill nr. 36 Ederklepp, Kirkebygda Uvdal
- Innspill nr. 59 Tunhovdkrysset
- Innspill nr. 68 Breivikåsen
- Innspill nr. 127 a Bryggjevegen

Næring:

- Innspill nr. 86 Imingfjell Turistheim
- Innspill nr. 55 Uvdal industriområde
- Innspill nr. 48 c Øgnesprangfjellet
- Innspill nr. 128 b Gvammen

Fritidsbebyggelse:

- Innspill nr. 42 Månvegen hytteområde
- Innspill nr. 34 Nordre Myran, Roe

Råstoffutvinning:

- Innspill nr. 30 Mårlund masseuttak

Kombinerte områder:

- Innspill nr. 26 a Turrsnippen (kombinert bebyggelse og anlegg + småbåthavn)
- Innspill nr. 26 b Fjellset (fritidsbebyggelse og kombinert bebyggelse og arealformål)

Bestemmelser:

- § 1.17. 2) om bruksendring fra fritidsbolig til bolig
- § 1.3.1 om byggegrense mot vann og vassdrag
- § 1.1.2) om unntak fra plankrav
- § 4.1 om generelle bestemmelser til LNFR-områdene
- § 4.3 om bestemmelser knyttet til LNFR-areal for bolig-, fritids- og næringsbebyggelse, herunder underformål
- § 2.2.3.8) om myr
- Innsigelse til at kommunen ikke bruker de tilgjengelige virkemidlene i plan- og bygningsloven for å ivareta hensyn til villreinsens interesser.

- Innsigelse til manglende bestemmelser og retningslinjer for å sikre at det gjennom plan- og byggesaksbehandling gis tilstrekkelig tilgang på leke- og uteoppholdsarealer.

Plankart:

- Innsigelse til reduserte hensynssoner for nasjonalt villreinområde og fjellsone med viktige villreinhensyn uten at dette er konsekvensutredet.

Samfunnssikkerhet:

- Mangelfull ivaretagelse av forhold som har vesentlig betydning for samfunnssikkerheten. Kommuneplanens arealdel ivaretar ikke kommunes plikt etter plan- og bygningsloven § 4-3 om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse.

### **Konklusjon**

Vi ønsker avslutningsvis å understreke at kommunen skal ha ros for det arbeidet som har blitt gjort i utformingen av den første helhetlige kommuneplanens arealdel. Slik planforslaget fremstår, har vi inntrykk av at Nore og Uvdal i stor grad tar på alvor de sammensatte utfordringene som arealplanleggingen må hensynta i møte med klima- og naturkrisen. I dette brevet har vi kommet med faglige innspill og merknader som vi forventer at kommunen implementerer i planen. Vi fremmer også innsigelser til en rekke forhold ved planforslaget.

Vi ønsker kommunen lykke til med det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel og imøteser videre dialog om innsigelsene og eventuelt andre av våre innspill.

Med hilsen  
avdelingsdirektør  
Gunhild Dalaker Tuseth  
avdelingsdirektør

Eli Kristin Nordsiden  
seksjonssjef

Klima- og miljøvernavdelingen

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Innsigelsene som er fremmes er godkjent av avdelingsdirektør landbruk og direktør for samfunnssikkerhet og beredskap.

Medsaksbehandlere:

Lise Økland, Ståhle Bakstad, Eirik Walle, Olav Thøger Haaverstad, Øystein Røsok, Anine Jensen, Tove Frøvoll Thoresen og Idunn Flood

### **Vurdering av foreslåtte bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel**

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

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.

Juridisk avdeling har noen kommentarer til enkelte av de foreslåtte bestemmelsene til kommuneplan for Nore og Uvdal 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.

### Generelt om skjønnsmessige bestemmelser

Utgangspunktet i bygningsretten er at tiltakshaver har rett på tillatelse, med mindre søknaden er i strid med regler gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, 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 sier i sin uttalelse av 05.11.2021<sup>1</sup> følgende:

«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.»

Flere av de foreslåtte bestemmelsene fremstår som skjønnsbaserte. Bestemmelsene nevnt nedenfor er ikke nødvendigvis en uttømmende opplisting av bestemmelser vi anser som skjønnsmessige. Bestemmelsen bør klargjøres og/eller det bør muligens vedtas retningslinjer som sier noe om det nærmere vurderingstemaet. Vi ber kommunen ta med seg dette videre i planarbeidet.

Under kapittel 1 generelle bestemmelser viser vi blant annet til § 1.1. punkt 2) punkt 3 «naturlig avgrenset areal», § 1.3.1 punkt 2) punkt 2 «ikke blir redusert» og punkt 3 «ikke kommer i konflikt med». I bestemmelsen § 1.19 punkt 2 trekker vi fram ordlyden «minst mulig synlig», «minst mulig inngrep» og punkt 3 med ordlyden «lokal estetisk eller miljømessig funksjon» og «viktig vegetasjon». Videre stiller § 1.22 krav om «nok plass til parkering». Hva ligger i dette?

Under kapittel 2 viser vi til § 2.1 om «tilfredsstillende kapasitet (...)». «Tilfredsstillende» er meget skjønnsmessig og kan by på tolkningstvil ved praktisering av bestemmelsen. Videre er § 2.2.2 punkt 8 «skal tilpasses» «skjemmende skjæringer og fyllinger unngås» skjønnsmessig. I kapittel 4 trekker vi fram § 4.1 første ledd punkt 6 «stedets tradisjon», § 4.2 andre ledd «ikke kommer i konflikt med» og § 4.3.2 punkt 2 «mest mulig ensartet og sammenhengende preg».

---

<sup>1</sup> Deres referanse 21/3893-3

Videre er mange bestemmelser utformet som klassiske «kan»-bestemmelser. Som eksempel trekker vi fram § 1.1 punkt 2 punkt 1-5 og § 1.3.1 punkt 2) punkt 1. En bestemmelse som gir forvaltningen et skjønn som skal anvendes i den enkelte sak. Kommunal- og distriktsdepartementet har understreket både i veilederen om kommuneplanens arealdel og i reguleringsplanveilederen at det er viktig at bestemmelser er tilstrekkelig klare og entydige. Vi ber kommunen ta med seg dette i sitt videre planarbeid.

#### Hva det kan ikke kan gis bestemmelser om

I forslaget er det flere bestemmelser om saksbehandling. Vi viser til veilederen til kommuneplanens arealdel utgitt av Kommunal- og distriktsdepartementet mars 2022, hvor det i punkt 4.4.7 står 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».

Vi ber kommunen ta dette med i sitt videre arbeid med planforslaget.

#### Kommentar til enkeltbestemmelser

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

#### 1. GENERELLE BESTEMMELSER (PBL § 11-9)

##### § 1.1 Krav om godkjent plan

(...)

##### 2) unntak fra plankravet (...)

Det er gitt unntak fra plankravet i § 1.1 punkt 2) punkt 1-5. I punkt 1-5 er det oppstilt krav om at tiltaket er i tråd med visse kriterier gitt i andre bestemmelser. Eksempelvis er det i punkt 1 krav om at tiltaket er i tråd med punkt 2.1 eller 2.2.1 og 2.2.2. Etter vår vurdering gjør fremstillingen, med henvisningen til andre bestemmelser, det utfordrende å vurdere om et tiltak er unntatt fra plankravet.

Etter en foreløpig vurdering kan det fremstå som at ordlyden i punkt 2) punkt 3 ikke er til hinder for at det kan bebygges eller fradeles flere enn inntil 4 boliger i områder avsatt til LNF-spredt boligbebyggelse uten reguleringsplan, så fremt de øvrige kravene i kommuneplanen er oppfylt. Spørsmålet er om det på nytt kan søkes om fradeling/ oppføring av inntil 4 boliger uten reguleringsplan i samme område. Vi ber kommunen merke seg dette.

Dersom kommunen ønsker å begrense adgangen til oppføring og fradeling flere ganger, må dette klart fremgå av bestemmelsen.

#### § 1.3 Byggegrenser

##### 1.3.1 Byggegrense mot vann og vassdrag

- 1) «Hvis ikke annet følger av reguleringsplan eller egne byggegrenser i denne plan er tiltak omfattet av PBL § 1-6, jfr. PBL § 11-11, nr. 5 ikke tillatt:» (vår understrekning)

Vi stiller spørsmål ved hva som er kommunens intensjon med ordlyden «hvis ikke annet følger av reguleringsplan». Dersom kommunens intensjon for eksempel er at fastsatt byggegrense i kommuneplanens arealdel ikke skal gjelde for regulerte områder uten inntatt byggegrense, bør dette fremgå av bestemmelsen. Eksempelvis kan det fremgå at «byggegrensen gjelder ikke for reguleringsplan for...»

- 2) Unntak fra byggegrensene i punkt 1:

1. Det kan i LNFR-områder tillates tiltak i tråd med bestemmelsene i pkt. 4.1 og 4.2.

Bestemmelsen viser til pkt. 4.1 og 4.2. Det riktige er å skrive § 4.1 og 4.2. Av § 4.2 andre ledd følger det at «[p]å eksisterende boliger og fritidsboliger i disse områdene kan det tillates tiltak som ikke (...) er i konflikt med (...) byggegrenser mot vann- og vassdrag». Vi stiller spørsmål ved sammenhengen mellom bestemmelsen om unntak fra byggegrensen og kravet om at tiltaket ikke må være konflikt med byggegrensen i § 4.2. For øvrig viser vi til merknadene til §. 4.1 og § 4.2 nedenfor.

### § 1.3.3. Byggegrense mot snaufjell

- 1) Det er ikke tillatt med ny fritidsbebyggelse nærmere snaufjellet enn 50 meter. Riving og gjenoppføring er tillatt innenfor bestemmelsene til arealformålet (vår understrekning)

#### Retningslinje:

- a) Byggegrensen skal ta utgangspunkt i faktiske forhold

I Store norske leksikon er snaufjell definert som følgende: «Snaufjell er fjellområdene ovenfor skoggrensen (...). Snaufjell blir også brukt bokstavelig om høyfjell helt uten vegetasjon». Vi stiller derfor spørsmål ved om ordlyden kan forstås på ulike måter. Selv om det er foreslått en retningslinje til bestemmelsen, bør denne muligens utdypes noe.

### § 1.4 Tilknytningsplikt til offentlig vann og avløp

I medhold av PBL § 30-6, jfr. PBL §§ 27-1, 2.ledd og 3. ledd, 27-2, 2. ledd og 3. ledd skal all bebyggelse, inkludert eksisterende og ny fritidsbebyggelse, tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad. Kommunen kan på samme vilkår kreve at bygningen skal knyttes til privat avløpsledning framfor å gi utslippstillatelse til enkeltanlegg.

Slik bestemmelsen er formulert kan det fremstå som at fritidsbebyggelse får en utvidet tilknytningsplikt sammenlignet med tilknytningsplikten for boligbebyggelse fastsatt i plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

Vi viser til et vilkår for tilknytningsplikt for boligbebyggelse er at offentlig vannledning/avløpsledning «går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal», jf. pbl. §§ 27-1, 2.ledd og 27-2, 2.ledd. Det er kun dersom det foreligger «særlige hensyn», jf. pbl. §§ 27-1, 3.ledd og 27-2, 3.ledd, at tilknytningsplikten kan utvides geografisk. Slik foreslått bestemmelsen er formulert, kan det virke som at det ikke er et vilkår om geografisk avstand for at det foreligger en tilknytningsplikt. Vi stiller spørsmål ved om det er adgang til å ha en slik bestemmelse.

### § 1.12 Bevaring av kulturminner og -miljø

Alle fasadeendringer på bygninger som er tatt med i den kommunale vernelista i "Kommunedelplan for kulturminner i Nore og Uvdal" er søknadspiktige, og regionale kulturvernmyndighet skal høres før vedtak fattes. (vår understrekning)

Det er ikke hjemmel for å vedta planbestemmelser om søknadsplikt. Planbestemmelser skal ikke inneholde saksbehandlingsregler<sup>2</sup>. Dette kan opplyses om i retningslinjene. Videre går det frem av en annen plan hvilke bygninger som omfattes. Dette kan gjøre bestemmelsen lite forutberegnelig for grunneiere og andre berørte. Vi ber kommunen ha denne kommunedelplanen som et vedlegg til kommuneplanen.

#### § 1.16 Forholdet til kommunedelplan for stier og løyper

Etablering av nye stier og løyper skal skje i henhold til kommunedelplan stier og løyper. Ved utarbeidelse av nye, samt endring av gamle reguleringsplaner skal stier og løyper detaljplanlegges. Interne løyper kan reguleres inn i tillegg til de som finnes i sti- og løypeplanen. (vår understrekning)

Innebærer ordlyden «i henhold til» at kommunedelplanen for stier og løyper går foran kommuneplanens arealdel ved eventuell motstrid? Dette bør eventuelt presiseres i bestemmelsen. Videre bør kommunedelplanen legges som vedlegg til kommuneplanen.

#### § 1.17 Bruksendring

- 1) Boliger skal ikke bruksendres til fritidsbolig.

Vi stiller spørsmål ved innholdet i bestemmelsen. Vi har vanskelig for å se at det er hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-9 å fastsette bestemmelser om forbud mot bruksendring fra bolig til fritidsbolig så fremt bruksendringen er i samsvar med planformålet. Dersom det søkes om bruksendring av bolig til fritidsbolig innenfor et område avsatt til bebyggelse og anlegg eller underformålet fritidsbolig, vil omsøkt tiltak være i tråd med arealformålet. Kommunen kan da eventuelt nedlegge midlertidig forbud mot tiltak med hjemmel i pbl. kapittel 13. Vi viser videre til vår vurdering nedenfor under punkt 2 om hvorvidt denne bestemmelsen er ment å være en egen dispensasjonsbestemmelse.

- 2) Fritidsboliger kan bruksendres til bolig.

#### Retningslinje:

I tråd med kommunestyrevedtak 75/2020 og 57/2021 åpnes det for å kunne innvilge midlertidig bruksendring fra fritidsbolig til bolig i Nore og Uvdal kommune.

For å få tillatelse til bruksendring fra fritidsbolig til bolig, må tiltaket oppfylle krav i plan- og bygningsloven samt være i tråd med plan, med mindre det er søkes om og gis dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2. Vi viser til Statsforvalteren ved Klima- og miljøvern avdelingen sitt brev av 05.10.2022 om *veiledning om dispensasjonssaker som gjelder bruksendring av fritidsbolig til bolig*<sup>3</sup>. Bestemmelsens punkt 2 er i realiteten en dispensasjonsbestemmelse. Det er ikke adgang til å gi slike bestemmelser i plan, jf. veilederen til kommuneplanens arealdel utgitt av Kommunal- og distriktsdepartementet mars 2022 punkt 4.4.7. Bestemmelsen er derfor ugyldig. Samtidig er det uheldig at en slik bestemmelse kan gi søker en forventning om tillatelse.

Det kan eventuelt gis som retningslinjer. Det bør da presiseres at vilkårene i pbl. § 19-2 må være oppfylt for at dispensasjon kan gis. Det er derfor viktig å presisere at det i hver enkelt sak må foretas en konkret vurdering der det avgjørende er om vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

---

<sup>2</sup> Se veileder til kommuneplanens arealdel mars 2022 punkt 4.4.7.

<sup>3</sup> Referanse 2022/30083

I planbeskrivelsen s. 21 står det riktignok presisert at bruksendring må oppfylle kravene til bolig i plan- og bygningsloven, samt at arealbruk i strid med plan vil kreve dispensasjonsbehandling etter pbl. § 19-2. Dette viser at kommunen er kjent med dette, men det er likevel ikke adgang til å ha en slik bestemmelse.

#### § 1.19 Landskap, vegetasjon og tilpasning til terreng

- 1) Skjermende vegetasjon mellom byggeområder og hovedvei skal bevares.  
(...)
- 3) Trær og annen vegetasjon med viktig lokal estetisk eller miljømessig funksjon skal bevares.  
Bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades.

Det kan stilles spørsmål ved hva som ligger i ordlyden «skal bevares» og «ikke skades». Er det her et forbud mot trefelling og fjerning av annen vegetasjon? Vi kan heller ikke se at dette forklares nærmere i planbeskrivelsen.

Det kan videre stilles spørsmål hvordan et eventuelt forbud mot trefelling forholder seg til de tilfeller der grunneier er forpliktet til å fjerne trær etter annen lovgivning, for eksempel naboloven eller straffeloven. Statsforvalteren har ved behandling av saker etter Småhusplanen i Oslo kommune gitt uttrykk for at felling av trær som grunneier etter annet regelverk plikter å felle kan tenkes å falle utenfor trevernet i Småhusplanen. Dersom bestemmelsen også er ment å gjelde for formål som åpner for utbygging, må det også tas stilling til om et eventuelt forbud mot felling av trær angir et forbud mot felling av større trær i byggesak der det ikke finnes alternative plasseringsmuligheter for bebyggelse.

#### § 1.21 Blågrønn andel

- 1) Ved utbygging (...) skal allmennhetens tilgang til friluftsliv- og vannområder, og sammenhengende grønnstruktur til skogområdene ivaretas.
- 2) Bekker, bekkedrag, større myrer og vannveier skal opprettholdes i sin naturlige form og sikres med kantvegetasjon. Der det er hensiktsmessig skal lukkede bekker åpnes og reetableres i en sammenhengende grøntstruktur. Det er ikke tillatt med bekkelukking, unntatt der det er helt nødvendig.
- 3) Grøntstrukturer langs eksisterende elver, bekker og regnvannsbekker skal bevares. (...)

Det kan stilles spørsmål ved hva som ligger i at «skal (...) ivaretas», «skal opprettholdes» og «skal bevares». Disse formuleringene gjør at bestemmelsene ikke er klare og entydige og kan vanskelig brukes som avslagshjemmel i en byggesak.

## 2. OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-9)

### § 2.1 Boligbebyggelse

#### § 2.1.1 Tillatt bruk for mindre virksomheter

For boligbebyggelse tillates mindre tjenesteytende virksomheter, utsalg, kontor, overnatting og utleie av rom, så lenge virksomheten ikke utgjør mer enn 10 % av boligens BRA og 50 % av andre bygninger på eiendommen. Virksomhetene skal utnytte eksisterende bygninger, skal ikke ha andre ansatte enn de som bor på eiendommen, og skal ikke medføre økt støy eller vesentlig økning av trafikk.

Bestemmelsen kan tolkes slik at den tillater flere former for bruk som ikke er i tråd med arealformålet boligbebyggelse. Vi stiller spørsmål ved om pbl. §§ 11-9 og 11-10 åpner for å vedta slike bestemmelser.

Fritidsbebyggelse

§ 2.2.1 Fellesbestemmelser

(...) 6) Deling av eksisterende tomter er ikke tillatt.

Vi stiller spørsmål ved om det pbl. §§ 11-9 og 11-10 åpner for å vedta en bestemmelse om forbud mot deling av tomter. Vi er usikre på om en bestemmelse om delingsforbud kan anses som en bestemmelse om «utbyggingsvolum» etter pbl. § 11-9 nr. 5. Slik vi leser planforslaget er det uansett et plankrav for fradeling av tomter i uregulerte områder, jf. planbestemmelsen § 1.1 punkt 2 punkt 1. Dersom det er ønskelig å begrense dette for regulerte områder, bør den enkelte reguleringsplan endres. For regulerte områder stiller vi for øvrig spørsmål ved om dette er en detaljert endring av reguleringsplaner, som kan ha stor betydning for berørte grunneiere. Dette taler for at endringen bør gjøres på reguleringsplannivå, se våre kommentarer til bestemmelsen § 7.2.1.

§ 2.2.2 Byggeområder uten godkjent plan eller egne bestemmelser

Om det ikke er vedtatt egne bestemmelser gjennom godkjent reguleringsplan, skal bestemmelsene i pkt. 1.1 2) a. og 2.2.2 gjelde for nybygg på eksisterende fritidstomter og tilbygg til eksisterende bygninger. (vår understrekning)

Bestemmelsen kan være egnet til å skape forvirring om hvilket plangrunnlag som skal legges til grunn i den enkelte byggesaken.

4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT (PBL § 11-11)

§ 4.1 Generelle bestemmelser til alle LNFR-områdene

(...)

Bestemmelsens overskrift kan tyde på at denne er ment å gjelde både for områder avsatt til LNFR etter pbl. § 11-7 andre ledd nr. 6 bokstav a) og LNF-spredd etter § 11-7 andre ledd nr. 6 bokstav b). Er dette tilfellet? Vi merker oss at det i § 4.1 punkt 6 vises til «driften av næringsvirksomhet». Er det et vilkår at denne næringsvirksomheten er knyttet til stedbunden næring? Vi ber kommunen ta med seg dette i det videre planarbeidet. For øvrig viser vi til våre kommentarer til § 4.2.

§ 4.2 LNFR-områder for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. § 11-7 nr. 5 bokstav a

I disse områdene er det kun tillatt med nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag i tillegg til fellesbestemmelsene i § 4.1.

På eksisterende boliger og fritidsboliger i disse områdene kan det tillates tiltak som ikke øker antall boenheter og ikke er i konflikt med landskap, byggegrensener mot vann- og vassdrag, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturminneverdier, kulturlandskap eller samfunnssikkerhet. Ved tiltak på eksisterende boliger gjelder § 2.1 tilsvarende så langt de passer. Ved tiltak på eksisterende fritidsboliger gjelder § 2.2.2 tilsvarende så langt de passer.

Det er tillatt å opprette ny matrikkelenhet til eksisterende bolig, våningshus, kårbolig eller fritidsbolig, såfremt det er gitt positivt vedtak etter jordloven. Det samme gjelder for arealoverføring til og fra eksisterende bolig- eller fritidseiendom.

Bestemmelsen åpner for visse tiltak på bolig- og fritidsbebyggelse beliggende i LNF-områder, dvs. boliger og fritidsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring. Slike tiltak er ikke i samsvar med planformålet LNF, og må anses som LNF- spredt og vedtas med hjemmel i pbl. § 11-11 nr. 2.



I følge pbl. § 11-11 nr. 2 kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om «*at spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og annen bebyggelse kan tillates gjennom behandling av enkeltvise søknader eller reguleringsplan når formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i arealplanen*». (vår understrekning).

### 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.

[https://www.regjeringen.no/contentassets/484b338692f54efeb7db1f649baea921/no/pdfs/veilederspredtbebyggelse\\_for-pdf\\_uten-forside.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/484b338692f54efeb7db1f649baea921/no/pdfs/veilederspredtbebyggelse_for-pdf_uten-forside.pdf)

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.»

Når det gjelder kommuneplanbestemmelse § 4.2 andre og tredje ledd, må dette anses som angivelse av LNF-spredt ved kun bestemmelser. Vi kan ikke se at det er utarbeidet illustrasjon eller lignende som viser hvor denne bebyggelsen befinner seg. Spørsmålet er om bestemmelsen tilfredsstiller kravet til omfang og lokalisering. Vi ber kommunen ta dette med seg i det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel.

§ 4.3 LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, jf. § 11-7 nr. 5 bokstav b

(...)

I kommuneplanen for Nore og Uvdal er planformålet LNFR spredt bolig, fritidsbolig og næring vist i plankartet. Hvor mange eksisterende boliger, fritidsboliger eller næringsbygg beliggende i LNFR-områder som kan utvikles innenfor rammene av bestemmelsene under § 4.3 er ikke, så vidt vi kan se, markert i plankartet eller angitt med liste over gårds- og bruksnummer. Det er kun angitt liste med endringer fra byggeområder til LNFR-spredt fritidsbebyggelse i gamle reguleringsplaner. Det er derfor uvisst hvilke konsekvenser utvikling av eksisterende bolig-, fritids- og næringseiendommer vil gi. Vi stiller med dette spørsmål til om planbestemmelsene/kartet tilfredsstillende kravene til lokalisering og omfang for eksisterende bebyggelse, jf. pbl. § 11-11 nr. 2. Vi kan heller ikke se at kommunen har utarbeidet illustrasjonskart over hvilke eiendommer det er aktuelt med utvikling innenfor rammene i bestemmelsene.

## 6. HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

Bestemmelser til hensynssoner er rettslig bindende - også for private - for bruken av et areal ut fra det hensynet som skal ivaretas. Når det er knyttet retningslinjer til en hensynssone, vil de ikke være rettslig bindende i forhold til avgjørelser av enkeltsaker etter dette eller annet lovverk.

Det er uklart hva som menes med denne bestemmelsen. I øvrige deler av planforslaget fremgår retningslinjer under overskriften «retningslinje». Dette kapittelet om hensynssoner er bygget opp annerledes. Det gjør at det er uklart hva som er bestemmelser og retningslinjer i bestemmelsene under §§ 6.1 til 6.3.

### 6.1.1 Høyspenningsanlegg (H370)

Det er forbud mot all bygge- og anleggsvirksomhet innenfor sonen, jfr. PBL § 11-8, bokstav a. *Område for eksisterende høyspentkabel er regulert med total bredde på 40 meter. I dette området kan det tillates anlagt stier og løyper, som må godkjennes av linjeeier.*

Andre og tredje setninger er i kursiv. Er dette ment som en retningslinje? Bestemmelsen er ikke klar og entydig. Kommunen «kan» tillate anleggelse av stier og løyper. Hvilke kriterier vil kommunen legge vekt på ved tillatelse eller avslag på søknad? Bestemmelsen fordrer gode begrunnelser fra kommunens side for å sikre likebehandling. Det er uklart om det er hjemmel i plan- og bygningsloven om at det kan stille krav om godkjenning av linjeeier.

### 6.1.4 Område for grunnvannsforsyning (H120)

Område for kommunal vannforsyning sikres i henhold til enhver tids gjeldende soneinndeling og restriksjoner.

Hva menes «soneinndeling» og «restriksjoner». Hvor fremgår disse soneinndelingene og disse restriksjonene?

### 6.3.1

(...) Ved behandling av søknader om tiltak innenfor nasjonalt villreinområde skal vedtatte retningslinjer i Regional plan for Hardangervidda legges til grunn. Det skal ikke etableres nye fritidsbygg i nasjonalt villreinområde. Etter en nærmere vurdering kan det gis dispensasjon for ombygging og mindre tilbygg på eksisterende fritidsbygg, samt rivning av gamle bygg for oppføring av nye med samme størrelse. (...)

Det er uklart om de understrekede setningene er ment som bestemmelser eller retningslinjer. Er retningslinjer i Regional plan for Hardangervidda gjort juridisk bindende med denne bestemmelsen?

Det står videre at «etter en nærmere vurdering kan det gis dispensasjon (...)». Dette er egnet til å skape forvirring. Det fremstår som at det er overlatt til kommunens skjønn om det skal gis dispensasjon fra plan. Vi viser til at for å kunne gi dispensasjon må vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 være oppfylt. Vi ber kommunen vurdere å tydeliggjøre dette.

## 7. Rettsvirkninger av kommuneplanens arealdel, hjemmel i pbl. § 1-5

### 7.2.1 Plankart og arealformål

Der det er motstrid mellom arealbruken i kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner, skal arealdelen gjelde foran reguleringsplanen. Der det kun er motstrid mellom detaljeringen i arealbruken, skal detaljeringen i reguleringsplanen gjelde. (vår understrekning)

Det er uklart hva som menes med «motstrid mellom detaljeringen i arealbruken». Hva ønsker kommunen å regulere her? Vi viser til at dersom et areal er avsatt til arealformålet sentrumsformål i kommuneplanens arealdel og er regulert til arealformålet boligbebyggelse i reguleringsplan, foreligger det ikke motstrid. Ut fra en antitetisk tolkning av plan- og bygningsloven § 1-5 andre ledd er det den mer detaljerte planen som gjelder.

Der bygning er tegnet inn på plankartet i eldre reguleringsplaner, er ikke plasseringen bindende, med unntak av verneverdig bebyggelse. (vår understrekning)

Med bestemmelsens andre ledd antar vi at det er kommunens hensikt å unngå å måtte endre/oppheve eldre reguleringsplaner. Spørsmålet er om det er anledning til å vedta en slik bestemmelse i kommuneplanens arealdel. Etter henvendelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken har Kommunal- og distriktsdepartementet uttalt følgende om presiseringer av reguleringsplaner i kommuneplanens arealdel:

«Rett nivå på kommuneplanbestemmelser

Detaljerte arealavklaringer skal gjøres på reguleringsplannivå, og departementet er av den oppfatning at det ofte kan være utfordrende å supplere en reguleringsplan ved mer detaljerte bestemmelser på kommuneplannivå. Samtidig gir plan- og bygningsloven stor fleksibilitet når det gjelder å velge detaljeringsgrad i kommuneplanen, og åpner også for fremstilling av planer med høy detaljeringsgrad innenfor rammen av forvaltningsloven, se reguleringsplanveilederen pkt. 2.3. Departementet mener derfor at det kan gis supplerende bestemmelser i kommuneplanen. Like fullt vil en for detaljert kommuneplan falle inn under forvaltningslovens bestemmelser om enkeltvedtak i kapittel IV. Dette kan innebære at det kan være krav om forhåndsvarsling og eventuelt klagerett. Dersom detaljeringsgraden er høy og planen går inn i spørsmål og avklaringer som har stor betydning for enkeltgrunneiere eller andre berørte, bør man som hovedregel velge å endre reguleringsplanen.

En nyere kommuneplan kan endre berørtes rettigheter i en reguleringsplan helt eller delvis. Bakgrunnen kan være motstrid mellom formål eller bestemmelser i planene, eller at kommuneplanen har bestemmelser om forhold som ikke er regulert i den gamle reguleringsplanen. Denne rettsvirkningen følger av plan- og bygningslovens system, så lenge kommuneplanbestemmelsene holder seg generelle og på et overordnet kommuneplannivå. Det er dette departementet har lagt til grunn når det er sagt at kommuneplan kan supplere reguleringsplan. Det må likevel trekkes en grense mot nye bestemmelser som har intensjon om å endre en reguleringsplan eller flere på en for detaljert måte. Dette kan være en indikasjon på at bestemmelsen ikke hører hjemme i en kommuneplan. Da må reguleringsplanen endres etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Det som er vedtatt i en reguleringsplan er varslet berørte parter, og endringer i denne planen må varsles på samme måte av hensyn til blant annet medvirkning, rettsikkerhet og forutsigbarhet. Plan- og bygningsloven har mange verktøy som gir fleksibilitet for kommunen i planarbeidet. I valget mellom kommuneplanbestemmelser eller reguleringsplanbestemmelser kan forholdet til forvaltningsloven og reglene om enkeltvedtak være av stor betydning.»

Kommunen har gjennom planbestemmelse § 7.2.1 andre ledd ment å supplere og presisere innholdet i eldre reguleringsplaner hvor bygninger er tegnet inn på plankartet. Slik vi forstår departementet er det i utgangspunktet anledning til å vedta supplerende bestemmelser i kommuneplan.

I hvilken grad kommunen har anledning til å supplere bestemmelser i gjeldende reguleringsplan, må vurderes konkret. Departementet uttaler at en nyere kommuneplan kan endre berørtes rettigheter i en reguleringsplan så lenge kommuneplanbestemmelsene holder seg generelle og på et overordnet kommuneplannivå. Det må likevel trekkes en grense mot nye bestemmelser som har intensjon om å endre en reguleringsplan eller flere på en for detaljert måte. Dette kan være en indikasjon på at bestemmelsen ikke hører hjemme i en kommuneplan. Da må reguleringsplanen endres etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Vi ber kommunen vurdere nærmere om slike endringer helst bør gjøres ved endring av reguleringsplan etter pbl. § 12-14, fremfor ved presisering i kommuneplan. For reguleringsplaner hvor inntegnet bygning på plankartet ikke er ment som juridisk bindende planlinjer etter en konkret tolkning av planen, vil presiseringen for verneverdig bebyggelse kunne anses som en detaljert endring av reguleringsplanen og kan ha stor betydning for berørte grunneiere. For reguleringsplaner hvor inntegnet bygning på plankartet er ment som juridisk bindende planlinjer etter en konkret tolkning av planen, vil dette også kunne anses som en detaljert endring av reguleringsplan og kan ha stor betydning for berørte grunneiere. Dette taler for at endringen bør gjøres på reguleringsplannivå, jf. hensynet til medvirkning, rettssikkerhet og forutsigbarhet. For øvrig er det uklart hva som ligger i ordlyden «verneverdig» bebyggelse.

**Vedlegg:** BioFokus sitt faktaark om generell kartleggingsstatus for naturtyper i kommunen.