



Gol kommune

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

Postboks 325  
1502 MOSS

Dykkar ref.	Vår ref.	Dato
	2021/2130-153	26.04.2024

## Referat frå arbeidsmøte med Statsforvaltaren om kommuneplanen sin arealdel

### Deltakarar:

- Anette Søråas og Kristian Tveiten frå Statsforvaltaren
- Hanne Cecilie Nes, Sander Lilleslett, Svein Eide og Tove Solheim frå Gol kommune

Planforslaget har vore på 2. gongs høyring. Det var opphaveleg motsegn til ROS-analysen for manglande varetaking av samfunnstryggleik, motsegn til konsekvensutgreiinga for manglande vektlegging av omsyn til myr, kunnskapsgrunnlag for naturmangfald, dyrka og dyrkbar mark, kulturlandskap og beiteressursar, og 29 utbyggingsområde.

Det er framleis motsegn til 13 utbyggingsområde. Statsforvaltaren meiner at dei allereie har strekt seg langt då dei har akseptert fleire utbyggingsområde som er føreslege vidareført frå gjeldande arealdel av kommuneplanen, og som er i konflikt med nasjonale og regionale føringar. I tillegg kjem dei mange områda som Statsforvaltaren fremma motsegn til ved 1. gongs høyring, men som etter 2. gong høyring har vorte løyst. Samla sett meiner difor Statsforvaltaren at Gol kommune både har fått vidareført eksisterande og fått inn mange nye område. Statsforvaltaren meiner kommunen må legge stor vekt på den heilskapelege betydninga av dette i vurderinga av motsegnene til dei 13 resterande områda.

Gol kommune har betydelege utbyggingsreservar (om lag 1 200 regulerte, ubygde fritidseiningar i reguleringsplanar som er eldre enn 10 år). Det er dermed ikkje openbart at kommunen har behov for mange nye hyttefelt i kommunen. Dette er det svært viktig at politikarane er godt kjent med.

I møtet er det viktig å sjå heilskapen. Møtet kan ikkje berre dreie seg om enkeltområde. Samla omfang av utbygging har stor betydning for kor store dei samla konsekvensane blir for viktige omsyn

som myr, dyrka og dyrkbar jord, skog, utmarksbeite, stølsområde, naturmangfald og vassmiljø. Stor utbyggingsreserve betyr at kommunen bør være svært tilbakehaldne med å leggje inn nye byggeområde. I uttala hadde Statsforvaltaren også merknader om at samla utbyggingsplanar og heilskapen i planen er viktig.

Statsforvaltaren stilte spørsmål rundt tala i spreidde LNF-område for fritidsbusetnad. Kommunen svarte at ingen av områda har vorte utbygd i førre kommuneplanperiode. Tala er difor vidareført.

Formannskapet har sagt at dei ønsker å vedta kommuneplanen, og deretter gjennomføre planvask. Innan eit år (fram til neste sommar) skal administrasjonen utarbeide kriterium for planvasken. Kanskje vil planvasken danne grunnlaget for ein ny kommuneplan, men det er for tidleg å sei på noverande tidspunkt.

Så lenge område ligg inne i kommuneplanen kan vi ikkje hindre tiltakshavarar å fremme planforslag.

### Plan- og bygningslova § 12-4

Mange av reguleringsplanane er eldre enn 10 år. Då har kommunen høve til å stoppe planen. Ein del av plan- og bygningslova § 12-4 gjeld også nasjonale og regionale interesser. Det er ganske opplagt at for eksempel reguleringsplanane på Søråsen og Nystølen (Skaraåsen) ikkje er i tråd med nasjonale føringar.

### Planvask

Det er positivt at kommunen ønsker å gjennomføre planvask. Statsforvaltaren skulle ønske at det vart forankra i kommuneplan, men har forståing for at kommunen ønsker å slutføre kommuneplanen. Statsforvaltaren oppfordrar kommunen til å vurdere planvask for ikkje realiserte byggeområde som kjem i strid med nye nasjonale og regionale føringar for klima- og miljø, jordvern, kulturlandskap og hytteområde i fjellet.

Ein mogleg løysing kan vere at kommuneplanen gjeld før eldre reguleringsplanar.

### Nystølsameiga (Skaraåsen)

Området ligg langt unna satsingsområde, i tregrensa, ganske urørt, antydingar om naturmangfald (ikkje tilstrekkeleg utgreidd). Gjeldande nasjonale og regionale føringar tilseier at området er lite eigna til utbygging, og på denne bakgrunn meiner Statsforvaltaren at kommunen bør vurdere å ta ut området. Statsforvaltaren er kjent med at det er regulert mange fritidseiningar på Ålingsida. Statsforvaltaren vil følge opp dette med Ål kommune når dei skal i gang med sin revidering av kommuneplan. Statsforvaltaren vil at ny arealdel av kommuneplanen for Gol kommune skal gjelde før reguleringsplan for Nystølsameiga (1986), og at kommunen endrar formålet i kommuneplan til LNF-formål.

Kommunen stiller spørsmål om slike endringar vil utløyse krav til ny høyring. Ein må gjere ein vurdering av omfang, men det kan vere aktuelt med ein avgrensa høyring der aktuelle høyringspartar og grunneigarar blir høyrte.

Spørsmål: Innanfor reguleringsplanen er det bygd fem fritidsbustader, i tillegg til at to tomter er frådelt. Vil dei bebygde tomtene då vere i dispensasjonsforhold ved tiltak? Kan vi la dei bebygde tomtene forbli LNF-område for spreidd fritidsbusetnad sjølv om vi opphevar planen?

Svar frå Statsforvaltaren: Situasjonen for dei eksisterande fritidsbustadane vil avhenga av kva LNF-formål og føresegn dei blir omfatta av ved endeleg vedtak av arealdelen. Det er i første instans kommunen som må ta stilling til dette. Statsforvaltaren er primært opptatt av det ikkje blir lagt til rette for ytterlegare fritidsbustadar og anna større bygge- og anleggstiltak i dette området.

### Nystølfjellet (Svilestølane – Varhovd)

Innspelet tek hol på eit nytt område. Statsforvaltaren opplever at dette ikkje er i satsingsområde for reiseliv. Området er ikkje like uberørt som Nystølsameiga. Tydeleg kritisk til denne omfattande utbygginga. Viss kommunen verkeleg ønsker dette området: kan ein eventuelt redusere antal hytter?

Trur 150 einingar er i overkant. Skal ein i det heile vurdere området må ein redusere og naturtypekartlegge. Heilskapen med antal hytter.

Området ligg utanfor organisert beite, men det kan likevel vere beite der? Mange bønder er ikkje er med i organisert beite. Kan vere mange som beiter likevel. I enkelte område er det store konflikter om utmarksbeite som har teke heilt av.

Området ligg nære flyttlei for tamrein. Di fleire einingar som kjem i eit område, di meir påverknad. Reindrifta har konsesjon etter reindriftslova. Ikkje samisk reindrift. Når dei har konsesjon må dei ha avtale med dei ulike grunneigarane i tillegg. Er difor priggitt grunneigarane i området. Reinlag kan difor vere forsiktige med å kome med uttale. Filefjell reinlag er eit aktivt lag som driv veldig bra med relativt stor produksjon.

Spørsmål: Vi er klare over at vi må gjennomføre naturtypekartlegging for at området skal kunne vurderast. Kunne det vore aktuelt med unntatt rettsverknad for dette området i påvente av kartlegging dersom vi kjem i mål med alt det andre?

Svar frå Statsforvaltaren: Som nemnd er 150 nye einingar i dette området i seg sjølv for mange nye fritidsbustadar til å ligge utanfor satsingsområda i kommunen, sett i lys av utbyggingsreservar i gjeldande planverk og nasjonale og regionale føringar. Elles er Statsforvaltaren opptatt av at den kommunale planlegginga tar utgangspunkt i eit godt og oppdatert kunnskapsgrunnlag. Dersom kommunen framleis vil vurdere dette området, vil det vere nødvendig med ein naturkartlegging etter anerkjent metodikk. Det er krevjande å ta stilling til dette konkrete området isolert sett, og utan å kjenne til utfallet for dei andre motsegnene, da vi som nemnd er opptatt av heilskapen i planforslaget.

### Idrettsanlegg (Klanten og samanbinding skiheis)

Jordlova blir sett til side dersom eit område er avsett til idrettsformål i KP.

Mange eksempel på at flyplassareal at område rundt flyplassar er landbruksareal og fulldyrka. Bevaring av dyrka og dyrkbar jord må løysast i føresegnene – i tråd med reguleringa. Kommunen må kna litt.

Beiting bør ikkje vere noko problem i skiheistrasear. Kan ha at jordlova gjeld. Sjølv om vi ikkje kan detaljere alt i kommuneplan kan planbeskrivelsen supplere. Beiteretten forsvinn ikkje sjølv om eit areal er regulert. Må ha jordskiftesak for å oppheve beiterettar.

Det er veldig vesentleg at ein oppnår at skiheisane ikkje står på myr. Dersom ein i reguleringsplan kjem i strid med dette, må ein forvente motsegn.

Må ha anleggsveg fram ved oppsetting av heismastene. Dette er eit tema i reguleringsplanen.

Kommunen skal lage føresegn som gjer at vi får løyst desse motsegna.

## Auenhauglie

Nasjonale og regionale føringar for jordvern er vesentleg skjerpa inn.

Tjukt jordsmonn gir grunnlag for betre beite, og det er mindre utsett for tørke. Dette burde gått betre fram av planmaterialet. Tilgang til beite rundt stølane og passasjer til utmarksbeite er og viktig, jamfør Statsforvaltaren sin uttale.

Tilskot til støling har vorte styrka. Nedgangen av antal stølar har tidlegare vore stor. For fyrste gong på 100 år er det auke i antal stølar.

Nedbygging fører til fragmentering i stølsområde. Når ein har både utbygging og landbruk har ein kanskje ikkje behov for å legge inn nytt når ein har ein reserve. I Auenhauglie er det ein reserve på om lag 150 einingar, noko som fører til stort press på LNF-område og kulturlandskapet.

## Guriset

Kommunen har ein betydeleg arealreserve. Då blir terskelen lågare for at Statsforvaltaren har motsegn. Område FB-10 ligg høgt i terrenget. Sjølv om det er utviding av eit eksisterande område, trekk ein bebyggelsen lenger opp i området. Ser ikkje eit openbart behov for utviding. Området består av boreal hei av moderat kvalitet som isolert sett kanskje ikkje har dei største naturverdiane. Det er summen av all nedbygging (bit for bit) som gjer det utfordrande.

Boreal hei er beiteavhengig.

Kommunen kan stille rekkeføresegn om kva som skal byggast ut når.

FB-20 (Bualie nord) er meir konfliktfylt enn FB-10. Område FB-20 strekk utbygginga i det konsentrerte satsingsområdet.

## Oset og Guriset ved Tisleia

I planforslaget er det mangelfullt korleis dei to områda varetek myr. Det må gjerast nærare utgreiingar av dette. Kan ein ta omsyn til myr slik planforslaget er no?

Nordenden av byggeområdet til hotellet ligg innanfor dyrka mark, sjølv om dette området ligg nære hotellet. Det kombinerte formålet til hotellet ligg delvis innanfor 100-meterbeltet til Tisleia, delvis innanfor myr og er dyrkbart i tilknytning til dyrka mark.

## Bualie midt

Området er dyrka. Det er lagt inn to nye utbyggingsområde i nærleiken (Bualie vest og Buo). Det finst og dyrka mark fleire plassar i nærområdet. Området heng difor tett saman med nærliggande jordbruksareal. Det fulldyrka arealet må stå høgare i kurs. Sjølv om området ligg på fjellet, er det store dyrkingsareal på fjellet både i Gol og Valdres. Dette området har såpass stort avlingspotensiale at det er verdt å ta vare på. Dei som tek vare på areala sine haustar veldig mykje avling.

Det er viktig å få fram for politikarane at kommunen faktisk har fått lagt inn ein del nye område, og ikkje berre sjå seg blind på enkeltområda der det er motsegn. Her er jordvernomsynet så sterkt at ein bør sjå større på det. Jordvernomålet er styrka til maks 2 000 daa nasjonalt. Berre ved samferdselsanlegg vil ein stange i det taket.

Det at ein har så store areal: kan ein fortette internt i tidlegare bygde byggeområde?

## Matjordplan

Matjordplan: juridisk avdeling seier at ein ikkje kan stille krav om matjordplan, men kan stille krav om bevaring av matjord til bevaring av matproduksjon. Kan ha retningslinje om matjordplan.

Det skal lagast nasjonal rettleiar for utarbeiding av matjordplan.

## Kamben

Det er urealiserte byggeområde i tilknytning til både område FB-28 og FB-29.

## LNF spreidd

Ved bruk av LNF – spreidd er det viktig med gode konsekvensutgreiingar, blant anna som følgje av å opne opp for bygge- og anleggstiltak direkte frå kommuneplanen til byggesak. Difor er det også avgjerande å sikre tydelege ramar for arealbruken gjennom presise føresegner.

Føresegnene for LNF spreidd bør gjerast tydelegare. For eksempel ved å vise til naturtypar, NiN-kartlegging, naturbasen osv.

Stølsområde i spreidd LNF: utmarksbeite? Vanskeleg å lage eintydige føresegner for utmarksbeite. Kan vi tydeleggjere oppramsinga?

Merknad til utbygging i samband med landbruk: forbod å bygge på dyrka mark såframt det ikkje finst mogleg alternativ plassering.

### Skaga

Bør enten ha omsynssone eller LNF. Høyre med museum. Det at området ligg i LNF: har det noko å sei for skjøtsel av areal? Høyre med Jørn Magne.

Ein får tilskot for areal.

### Smøget

Ved ein eventuell utviding av Smøget (meir likt fyrstegongshøyring) – kan ein ha avgrensa høyring der grunneigar, Statsforvaltar, Fylkeskommune, Direktoratet for mineralforvaltning og Idrettsrådet blir høyrte? Utviding bør belyst i planbeskrivelsen. Kan høyre med Direktoratet for mineralforvaltning.

*Vennligst oppgi vår referanse ved svar på dette brevet.*

Med helsing

Sander Lilleslett  
arealplanleggar

Elektronisk godkjent utan signatur

Mottakarar:

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN