



HOLTÅLEN KOMMUNE

- mulighetenes kommune

*Vedlegg til Planprogram for kommuneplanens
arealdel for Holtålen kommune 2026 - 2038*

Prinsipper for vurdering av innspill og skjema for praktisk utforming av innspill til kommuneplanens arealdel

Det anbefales å lese gjennom planprogrammet og dette dokumentet før man skriver innspill.

Hva kan du komme med innspill om?

Kommuneplanens arealdel er en overordnet arealplan som skal ta stilling til hva slags arealbruk som tillates hvor innenfor kommunens grenser. Planen skal vise hvor det tillates bolig, fritidsboliger, forretning, næring osv. Den skal også vise hvilke områder der andre hensyn enn utbygging skal prioriteres. Planen tar ikke stilling til detaljert utforming av de enkelte områder. Dette skjer gjennom detaljregulering av områdene som er avsatt til utbyggingsformål.

Alle innspillene må være knyttet til et arealformål slik disse er definert i plan- og bygningsloven. De vanligste utbyggingsformålene er beskrevet i dette dokumentet. Denne listen er ikke uttømmende.

Prinsipper for vurdering av innspill

Kommuneplanens samfunnsdel med tilhørende arealstrategier, vedtatt i 2024, setter føringer for kommuneplanens arealdel.

Generelt

Plan- og bygningsloven stiller krav til utredning av alle områder der man foreslår å endre arealbruk i forbindelse med kommuneplanens arealdel. Det skal lages en konsekvensutredning (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for alle enkeltområder, samt en vurdering av de samlede konsekvensene av alle endringene. Det er kommunen som skal foreta disse vurderingene basert på tilgjengelig informasjon, og det er ikke nødvendig å legge ved en komplett analyse til innspillet. Dersom området ligger innenfor en sone med kjent risiko, for eksempel ras eller flom, anbefales det at dette kommenteres i innspillet, inkludert en enkel beskrivelse av hvordan risikoen kan reduseres.

Prinsippene for vurdering av innspill er ment som en hjelp til dem som ønsker å komme med innspill til planarbeidet. De vil også være til hjelp for vurdering av innspillene i en grovsortering som vil bli gjort etter at fristen for innspill har gått ut. Basert på denne grovsorteringen vil innspill som vurderes som aktuelle bli tatt med videre i en konsekvensutredning. Innspill som ikke vurderes som aktuelle vil ikke bli konsekvensutredet.

Felles for alle arealformål

Dyrket mark: Hovedregelen er at ny utbygging ikke skal føre til tap av dyrka mark. Med dyrka mark menes alle arealer som er registrert som fulldyrka, overflatedyrka eller innmarksbeite i AR5 (se Gårdskart eller nibio.no). Vurderingen vil gjelde for både områder som søkes omdisponert, og nødvendig infrastruktur som for eksempel vei inn til området. Det vil også gjøres en vurdering av om den foreslåtte arealbruken vil kunne

medføre ulemper for driften av nærliggende landbrukseiendommer (drifts- og miljømessige ulemper). Hensynet til dette vil kunne avta mot hensynet til lokalsamfunnsutvikling.

Fra arealstrategiene i kommuneplanens samfunnsdel:

- *Dyrkajord skal som hovedregel ikke omdisponeres eller nedbygges*
- *Der sterke samfunnsinteresser og lokalsamfunnsutvikling taler for omdisponering av dyrkajord, skal dyrkajordas beskaffenhet vurderes og avbøtende tiltak i form av flytting av jordressurs kreves*

Faresoner: Som hovedregel skal det ikke tillates utbygging i områder med kjent fare for blant annet skred, flom o.l. I vurderingene skal hensynet til et varmere, våtere og villere klima vektlegges. Dersom det er mulig å etablere avbøtende tiltak som for eksempel skredsikring, og omfanget av sikringstiltakene vurderes som rimelig i forhold til omfanget av den foreslåtte arealbruken, kan det vurderes å tillate omdisponering også innenfor faresonene.

Natur og friluftsliv: Hovedregelen er at det ikke skal tillates utbygging på steder med prioriterte naturtyper, kjente rødlistearter eller andre viktige naturhensyn. Det skal heller ikke bygges ut på en slik måte at det kan komme i konflikt med mye brukte friområder, eller områder som vil kunne bli attraktive friområder tilknyttet ny bebyggelse. Strandsone og vannkant skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel. Dette gjelder både langs sjø og vassdrag. Områder som barn og unge bruker til lek og rekreasjon er særlig viktige å bevare. Dette gjelder også områder som ikke er avsatt til slike formål i plan.

Fra arealstrategiene i kommuneplanens samfunnsdel:

- *Gjennom arealplanleggingen skal klima- og miljøhensyn, samt ivaretagelse av natur og biologisk mangfold ivaretas.*
- *Gjennom utvikling av areal- og naturregnskap er det et mål å tilegne mer kunnskap om naturverdier i Holtålen. Dette skal videre være et viktig grunnlag for arealplanlegging og saksbehandling.*

Arealformål

Boligbebyggelse

Bolig er trukket frem som et prioritert område i kommuneplanens samfunnsdel. Samfunnsdelen inneholder følgende arealstrategier knyttet til bolig:

- *Det er behov for et variert boligtilbud i Holtålen med eneboliger, flermannsboliger, leiligheter og småbruk. Det bør være muligheter for både leie og eie. Planlegging og saksbehandling skal legge til rette for et slikt mangfold. Det er også viktig å sikre tilgjengelige boliger til boligsosiale formål.*

- *Det skal være muligheter for boligutvikling og boligbygging i både Ålen, Haltdalen, Hessdalen og Aunegrenda. Kommuneplanens arealdel må legge til rette for dette i en organisert og ryddig form.*
- *Ved revidering av kommuneplanens arealdel bør det vurderes å fastsette en romslig definisjon av sentrumssoner i Ålen og Haltdalen, hvor en kan ha differensierte bestemmelser og retningslinjer for bolig og boligutvikling, som et ledd i en form for fortetting inn mot definerte sentrum.*
- *Det er et mål at eksisterende boligmasse som ikke benyttes som bolig blir tatt i bruk til boligformål. Kommuneplanen og bestemmelser/retningslinjer for fradelinger og byggesaker bør legge til rette for dette.*
- *Ved revidering av kommuneplanens arealdel bør en vurdere om avsatte områder til boligformål skal bestå eller flyttes til andre, mer aktuelle områder.*

Arealstrategiene setter enkelte føringer som er vesentlige når innspill knyttet til bolig skal vurderes. I tillegg til dette vil også følgende kriterier tillegges vekt når nye boligområder skal vurderes:

- Unngår dyrket mark
- Unngå konflikt med viktige naturverdier
- Trygg skolevei
- Tilgang på infrastruktur (atkomst/vei, vann, avløp o.l.)

Spredt boligbygging: Holtålen kommune har kunnskapsgrunnlag som viser at en stor andel av boligene som bygges i Holtålen bygges spredt. Kunnskapsgrunnlaget viser også at mange ønsker å bo spredt. Kommunestyret har i arealstrategiene i samfunnsdelen sagt at det skal være muligheter for boligutvikling og boligbygging i alle kommunens grender/bygder. Kommunen ønsker derfor konkrete innspill til hvordan dette bør løses, konkrete områder som er aktuelle o.l.

Fritidsbebyggelse

I kommuneplanens samfunnsdel er fritidsbebyggelse omtalt med egne arealstrategier:

- *Primært bør utvikling av allerede regulerte og avsatte områder til fritidsbebyggelse prioriteres før nye områder skal vurderes.*
- *Eventuelle nye hyttefelt bør primært etableres i tilknytning til bygdesentrene. Beitearealer bør i utgangspunktet unngås.*
- *Ved revidering av kommuneplanens arealdel bør en vurdere om allerede regulerte og avsatte områder til fritidsbebyggelse som ikke er bebygd bør tas ut av planen eller flyttes til andre, mer aktuelle områder.*
- *Det bør være en åpning for spredt fritidsbebyggelse i tilknytning til bygdene, med vilkår og begrensninger som ivaretar andre viktige interesser og hensyn.*

Følgende kriterier vil også tillegges vekt når nye områder for fritidsbebyggelse skal vurderes:

- Unngå dyrket mark og andre konflikter med landbruk
- Unngå konflikter i reinbeiteområder
- Allmennhetens tilgang til natur- og friluftsområder
- Unngå konflikter med viktige naturverdier
- Grad av terrenginngrep (inkludert fremføring av nødvendig infrastruktur)

Næringsarealer

Formålet næring omfatter blant annet kontor, hotell, bevertning, industri, lager og lignende. Innspill knyttet til næring må spesifisere hva slags virksomhet som det ønskes lagt til rette for.

Industri og lager bør plasseres slik at de kan drive sin virksomhet uten å være til sjenanse for naboene, av hensyn til bl.a. lukt og støy. I tillegg er det viktig med enkel og trafikksikker atkomst til hovedveinettet, da slike virksomheter gjerne medfører høy andel tungtrafikk.

Offentlig eller privat tjenesteyting

Innenfor formålet offentlig eller privat tjenesteyting tillates funksjoner som skoler, barnehager, helse- og kulturinstitusjoner m.m. Det skilles ikke på offentlige eller private institusjoner.

Forretningsformål

Forretning er et eget arealformål, og brukes der det bare skal tillates handelsvirksomhet. Forretning er ikke et næringsformål i plan- og bygningsloven. Eventuelt kan man avsette areal til kombinert forretning- og næringsformål. Sentrumsformål brukes i områder der kommunen ønsker en blanding av boliger, butikker og arbeidsplasser.

Massedeponi/massetak

Masseuttak sorterer under formålet råstoffuttak i plan- og bygningsloven, mens massedeponi er ett av mange formål i kategorien «andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg».

Det er viktig at områder der hovedformålet de neste 10-15 årene skal være masseuttak eller massedeponi vises som dette i kommuneplanen. Hva som er riktig etterbruk, kan vurderes i reguleringsplan. Innspill om masseuttak må beskrive hvilken type ressurs som

skal tas ut. Det bør også inneholde en vurdering av driftsperiode og mulighet for utvidelse av uttaket.

Landbruksarealer (LNFR-formål)

På generelt grunnlag skal ikke dyrket mark eller dyrkbar mark kunne omdisponeres til annet. Dyrket og dyrkbar mark skal i prinsippet kun benyttes til landbruksformål og matproduksjon. Terskelen for annet formål skal være høy. Det vil likevel være tilfeller hvor dette blir utfordret og må vurderes, spesielt knyttet til samfunnsnyttige formål, herunder lokalsamfunnshensyn. I tråd med arealstrategiene i samfunnsdelen vil det ved revideringen av KPA gjøres en vurdering av om tidligere avsatte/omdisponerte områder, på blant annet dyrket mark, skal tilbakeføres til LNFR-formål.

Fra arealstrategiene i kommuneplanens samfunnsdel:

- *Arealplanleggingen skal sørge for at tiltak knyttet til landbruk, natur, friluftsliv og reindrift prioriteres i LNFR- områder (landbruks-, natur og friluftslivs- og reindriftsområder).*

Verneområder og verdensarvområder

I verneområder og områder med særlighensyn til natur eller friluftsliv tillates ikke arealbruk som kan komme i konflikt med vernehensynet.

Fra arealstrategiene i kommuneplanens samfunnsdel:

- *Holtålen har verdensarv-verdier som må ivaretas. Ivaretagelse av Muggruva, Eidet og Dragås smeltehytte, og områdene omkring, er prioritert innenfor dette feltet.*
- *Besøksstrategien for verneområdene i Forollhogna bør følges opp, slik at ferdsel og aktivitet kanaliseres til randsonene rundt nasjonalparken.*

Viktige naturområder

Flere naturtyper og vårt biologiske mangfold er under press. Arealer som er viktige for å bevare biologisk mangfold og truede naturtyper, bør spilles inn for å gi en best mulig helhetlig vurdering av arealdisponering. Kunnskapsgrunnlag knyttet til natur skal vurderes for de konkrete innspillene til KPA, og det skal gjøres en vurdering av om foreliggende kunnskapsgrunnlag er tilstrekkelig, eller om det skal stilles krav til innhenting av mer kunnskap (eks. ved regulering).

Reindrift

Hensynssone for reindrift i gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA) skal videreføres i ny KPA. Hensynet til reindriftsinteressene vil særlig bli vektlagt ved vurdering av forslag

om utbygging innenfor hensynssonen. Som utgangspunkt skal det ikke etableres nye områder for fritidsbebyggelse enn det som ligger i gjeldende KPA innenfor hensynssonen for reindrift.

Annet

Opplistingen over tar for seg de vanligste arealformålene i en kommuneplan. Det finnes flere, men disse er ikke så vanlige at det er behov for en egen veiledning for dem. Dersom man ønsker å komme med et innspill om en annen arealbruk enn den som er beskrevet over er det tilstrekkelig å beskrive hva man ønsker å gjøre, så vil kommunen i utredningsfasen vurdere hvilket arealformål som er mest hensiktsmessig.

Hensyn som ikke skal tillegges vekt ved vurdering av innspill

Kommunen har ikke anledning til å ta hensyn til forhold knyttet til eier av arealene som foreslås omdisponert. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til personlig økonomi, arv, helsetilstand osv. Kommunen kan heller ikke ta hensyn til hvem som er tiltenkt som brukere av området i fremtiden, med unntak av areal for offentlige og allmennyttige formål. Årsaken til at kommunen ikke kan ta hensyn til slike forhold er at de ikke kan styres gjennom plan, og i de fleste tilfeller vil eiendommene være fritt omsettelige. Det er ikke gitt at den som bygger ut et område er den samme som søkte om å få det omdisponert i første omgang, og nye eiere kan ha nye visjoner for utbyggingsområdet.

Alle innspill vil som hovedregel være offentlig tilgjengelige. Kommunen anbefaler derfor å unngå å oppgi opplysninger som er unntatt offentlighet.

Innspill på andres eiendom

Plan- og bygningsloven begrenser ikke hvem som kan komme med innspill med tanke på hvem som eier arealet. Det er tillatt å komme med innspill om endret arealbruk på eiendommer man selv ikke har økonomiske interesser i. Dette kan for eksempel være aktuelt dersom man mener at en planlagt arealbruk kan få negative konsekvenser for omgivelsene når det kommer til forhold som støy, trafikk osv. I slike saker kan det være at den sommer med innspillet ikke kjenner til hvem som er grunneier av området. Det er tillatt å skrive inn «grunneier: ukjent» i innspillet. I så fall må det begrunnes hvorfor man foreslår å endre arealbruken uten først å ta kontakt med grunneier.

For øvrige punkter er sjekklisten den samme. Dersom hovedpoenget er å endre et område fra en uønsket arealbruk som er tillatt i dag, er det mulig å foreslå flere alternativer for ny bruk, eventuelt bare beskrive hva slags hensyn man mener det er viktig at kommunen tar når man vurderer alternativ arealbruk for området.

Innspill om uendret bruk

Er det områder i kommunen som det er viktig at kommunen beholder slik de er i dag? I så fall kan det også tas inn i planvurderingene. Dette kan blant annet gjelde viktige nærturområder og andre områder som kan bli negativt påvirket av en utbygging. I slike innspill er kommunen særlig interessert i å få vite hvilke kvaliteter som ligger i området som gjør at området er uegnet for utbygging, slik at man får en best mulig helhetlig vurdering av arealdisponering i området. Også her er det mulig å komme med innspill uten å kjenne til hvem som er grunneier på området som foreslås bevart som i dag.

Endringer i bestemmelsene

Kommuneplanens arealdel består av plankart og planbestemmelser. Innspill om endret eller uendret arealbruk dreier seg først og fremst om hvilket arealformål området vises med i plankartet. Det er også mulig å komme med innspill om endringer i bestemmelsene.

Innspillfasen

Det åpnes nå for å komme med innspill til kommuneplanens arealdel. Planprogrammet er vedtatt, sammen med dette dokumentet, som inneholder prinsipper for vurdering av innspill.

Ved innsending av innspill ber vi om at innspillskjemaet benyttes. I tillegg til å fylle ut skjemaet skal det legges ved et kartutsnitt som viser området som ønskes endret. Utfylt skjema og kart sendes til kommunens postmottak.

Med post: Holtålen kommune, Helsetunet 7, 7380 Ålen

Via epost: epost@holtalen.kommune.no

Frist for innspill til kommuneplanens arealdel er: 30.09.2025

Kommunen minner om følgende:

Når planforslag med nytt plankart til KPA sendes på høring etter 1. gangs behandling i kommunestyret har grunneiere, naboer og andre interessenter selv ansvar for å følge opp sine eiendommer og innspill. Kommunen sender ikke ut nabovarsel eller annen type informasjon til berørte parter underveis i planprosessen. Planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i tråd med plan- og bygningsloven § 11-14.

SKJEMA FOR INNSPILL

Kommuneplanens arealdel Holtålen kommune

Innspill sendes til: epost@holtalen.kommune.no

Eller til: Holtålen kommune, Helsetunet 7, 7380 Ålen

Krav til innspill:

- 1) Det skal følge med et oversiktskart over området og gå klart frem av kartet hvilket område det gjelder.
- 2) Innspill skal følgen malen nedenfor. Fyll ut feltene som passer/er relevante for ditt innspill. Ved ønske/behov kan tilleggsdokumentasjon vedlegges.
- 3) Innspill må sendes til kommunen innen **30.09.2025**.

Ved spørsmål: Ta kontakt med planansvarlig Petter Almås. Epost: petter.almas@holtalen.kommune.no eller telefon 917 20 061

Informasjon	
Innsenders navn	
Innsenders epost	
Berørt gnr./bnr. og plassering/adresse	
Grunneier(e)	
Dersom innsender selv ikke er hjemmelshaver, er eier kjent med og enig i innspillet?	
Gi en kort beskrivelse av tiltaket (inkl. begrunnelse for innspillet og mål)	
Ønsket nytt arealformål (eks. bolig, fritidsbebyggelse eller lignende)	
Arealformål i gjeldende KPA (eks. bolig, LNFR eller lignende)	
Hva brukes arealet til i dag?	

Hvor stort areal omfatter innspillet (ca. i dekar)?	
Forslag til atkomst til arealet	
Anslag på antall enheter (tomter/hytter/boliger) og kort beskrivelse av hvordan det er tenkt å utnytte området	
Er alternativer til plassering/areal vurdert?	
Vann og avløp Drikkevannsmuligheter? Mulige avløpsløpsløsninger?	
Strøm Kan eksisterende strømnnett benyttes?	