



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

17.09.2026

Vår ref:

2025/28749

Deres dato:

24.06.2026

Deres ref:

2025/880

HURDAL KOMMUNE

Minneåsvegen 3

2090 HURDAL

Saksbehandler, innvalgstelefon

Elin Mangseth, 32266653

Hurdal - Innsigelse og faglige råd til høring av kommuneplanens arealdel 2026-2040

Vi viser til brev datert 24. juni 2026 med høring av kommuneplanens arealdel i Hurdal kommune. Vi fikk utsatt høringsfrist til 18. september 2026.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus fremmer innsigelse til høring av kommuneplanens arealdel 2026-2040 for å ivareta nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. plan- og bygningsloven § 5-4. Våre innsigelser er knyttet til:

- **Mangelfull ivaretagelse av forhold som har vesentlig betydning for samfunnssikkerheten. Kommuneplanens arealdel ivaretar ikke Hurdal kommunes plikt etter plan- og bygningsloven § 4-3 om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse. Vi har også sterke anbefalinger knyttet til arbeidet med konsekvensutredningen.**
- **Bestemmelse 7, som åpner for etablering av sekundærleilighet i eksisterende boliger i områder avsatt til LNF-formål.**
- **Bestemmelse 8, som åpner for nye boenheter i områder avsatt til LNF – spredt boligbygging, uten at hensynet til bevaring av dyrka og dyrkbar jord er tilstrekkelig ivaretatt.**
- **6.30 Sæterhagan, da endringsforslaget strider med nasjonale og regionale føringer for arealbruk og mobilitet, samt kommunens egen arealstrategi.**
- **6.32 Hurdalsjøen idrettsanlegg ut fra mangler i beslutningsgrunnlag og konsekvensutredning. Vi anser at forslaget vil kunne ha negative konsekvenser for blant annet vannmiljø og viktige natur- og friluftsinnteresser knyttet til Hurdalsjøen.**

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



- **6.33 Knaimoen/Guripus, som medfører omdisponering fra LNF-formål til boligformål. Vi vurderer at forslaget er i strid med nasjonale og regionale føringer for arealbruk og mobilitet, samt at konsekvensene av forslaget ikke er tilstrekkelig utredet.**

Utover dette har vi faglige merknader og anbefalinger knyttet til flere fagområder i planforslaget. En juridisk gjennomgang av foreslåtte bestemmelser ligger som vedlegg til uttalelsen. Vi imøteser videre dialog i arbeidet med kommuneplanens arealdel for Hurdal kommune.

Bakgrunn

Kommuneplanens arealdel skal legge til rette for en langsiktig, realistisk og bærekraftig arealutvikling i Hurdal. Det fremgår av oversendelsen at planforslaget skal videreføre utviklingsmulighetene i kommunen, samt rydde i arealreserver og planrammer som ikke lenger vurderes som hensiktsmessige eller i tråd med oppdatert kunnskap og overordnede føringer. Det legges ikke opp til omfattende nye utbyggingsområder.

Vi ga innspill til planarbeidet, i vårt brev datert 26. juni 2025.

Statsforvalterens rolle

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

Vurdering

Vi har i [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2026](#) redegjort for viktige føringer innen vårt ansvarsområde. For kommunens samfunnsplanlegging viser vi også til [Statsforvalterens forventningsbrev for 2026](#). Kommunen har et stort ansvar for å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser i planleggingen.

Innledningsvis vil vi berømme kommunen for å ha gjort et grundig og godt arbeid med å gjennomgå tidligere avsatte byggeområder. En stor del av byggeområdene er foreslått tatt ut eller redusert og endret til LNF-formål. Dette er et viktig grep for å redusere framtidige arealkonflikter og styrke ivaretagelsen av natur- og landskapsverdier, og er i tråd med nasjonale føringer om en mer arealeffektiv og bærekraftig arealforvaltning. I *statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* inngår Hurdal i kommunekategori 2 der det er gitt egne føringer under punkt 5 i. Vi minner om at arealutviklingen må følge opp punkt 3 i de samme retningslinjene.

Vi ser det som positivt at kommunen har foretatt en systematisk gjennomgang av eldre reguleringsplaner som ikke er realisert, eller som kun er delvis gjennomført. Ifølge kommunen er det betydelige arealreserver i gjeldende planer. Det er viktig at eksisterende arealreserver og fortettningsmuligheter utnyttes før det legges til rette for nye utbyggingsområder som kan medføre nedbygging av landbruks-, natur- og friluftsområder.

Etter endringene vil kommunen fortsatt ha over 630 dekar avsatt til boligformål og over 930 dekar avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen.



Vi vil påpeke at dersom tidligere avsatte byggeområder blir foreslått lagt inn på nytt, legger vi til grunn at dette krever nytt offentlig ettersyn.

Nedenfor følger en nærmere redegjørelse for våre merknader og innsigelser knyttet til nasjonale og viktige regionale interesser. Vår juridiske avdeling har vurdert om de foreslåtte rettslige bindende planbestemmelsene har tilstrekkelig og nødvendig forankring i loven. Dette følger i eget vedlegg til denne uttalelsen.

Samfunnssikkerhet og beredskap (innsigelse)

Det er i henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) § 4-3 krav om utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med planer for utbygging. ROS-analysen skal inneholde en fareidentifisering og en risikovurdering av de aktuelle hendelser som er relevante for planområdet. ROS-analysen til kommuneplanens arealdel for Hurdal kommune oppfyller ikke dette kravet og ivaretar ikke samfunnssikkerhet på en tilstrekkelig måte. Hensikten med ROS-analysen er å gi kommunen et godt beslutningsgrunnlag for å ivareta samfunnssikkerhet i arealplanlegging. Det er et viktig kunnskapsgrunnlag for å unngå at arealdisponeringen skaper ny eller økt risiko og sårbarhet. Faktorer som klimaendringer, fortetning og lokale endringer kan ha betydning for innbyggernes sikkerhet og trygghet.

Vi registrerer at konsekvensutredningen inneholder et eget punkt om «Samfunnssikkerhet, sårbarhet og risikoanalyse». Etter vår vurdering oppfyller ikke dette kravene til en helhetlig ROS-analyse etter pbl. § 4-3. En ROS-analyse kan dokumenteres i konsekvensutredning, men skal gjennomføres som en egen prosess. Vi vurderer derfor at kravet til ROS-analyse ikke er oppfylt. På bakgrunn av dette fremmer vi **innsigelse** til planforslaget.

Innsigelsen kan løses ved å utarbeide en ROS-analyse som beskriver ulike risiko- og sårbarhetsforhold for hvert arealinnspill. Det forventes at det ved risikoforhold identifiseres behov for risikoreduserende tiltak i planområdet. Dette kan gjøres gjennom plan- og bygningsloven sine verktøy knyttet til arealdisponering, hensynssoner og planbestemmelser. ROS-analysen skal bidra til å avklare om arealene har tilstrekkelig sikkerhet mot natur- og samfunnsrelaterte farer, og om de er egnet for den planlagte arealbruken. Vi vil vise til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin veileder «*Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*» (2017) hvor anbefalt metode og kvalitetskrav til ROS-analyser beskrives.

Faglige merknader

Konsekvensutredningen skal etter pbl. § 4-2 beskrive planens virkninger for miljø og samfunn. Dette omfatter også relevante forhold knyttet til risiko og sårbarhet der slike forhold kan ha betydning for planens virkninger. Det er viktig å kartlegge og avklare hensynet til samfunnssikkerhet tidlig i planprosessen, da dette skal være førende for kommunens arbeid med kommuneplanens arealdel.

Funn og vurderinger fra ROS-analysen vil være et viktig grunnlag for konsekvensutredningen, men ROS-analysen skal utarbeides som en selvstendig analyse i tråd med pbl. § 4-3. Ettersom kravet til ROS-analyse etter vår vurdering ikke er oppfylt, er det vanskelig å vurdere om konsekvensutredningen gir en tilstrekkelig beskrivelse av risiko- og sårbarhetsforholdene knyttet til de foreslåtte arealendringene. Slik konsekvensutredningen foreligger, fremstår den flere steder som lite beskrivende og overordnet. Forskrift om konsekvensutredninger angir en rekke temaer som kan være relevante for nærmere utredning. Vi vil derfor komme med en strek anbefaling om at kommunen, etter at ROS-analysen er utarbeidet, gjennomgår og reviderer konsekvensutredningen



slik at risikobildet som kommer frem av ROS-analysen gjenspeiles i konsekvensutredningens vurderinger.

Til slutt vil vi støtte NVEs innsigelse om at forhold knyttet til skred og kvikkleire er mangelfullt vurdert og innarbeidet i planmaterialet.

Vi forventer at kommunen følger opp innsigelsene og anbefalingene, og at nødvendige endringer også innarbeides og belyses i ROS-analysen.

For å bistå Hurdal kommune i arbeidet med samfunnssikkerhet anbefaler vi et dialogmøte. Vi anbefaler at beredskapsansvarlige i kommunen involveres i et slikt møte. Kommunen må selv ta initiativ til møtet innen rimelig tid. I dette arbeidet anbefaler vi også at kommunen studerer de krav til innhold som følger av lov med tilhørende forskrifter.

Som kunnskapsgrunnlag oppfordrer vi kommunen til å se til DSB sine veiledere:

- [Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging \(2017\)](#)
- [Havnivåstigning og høye vannstander i samfunnsplanlegging \(2024\)](#)
- [Klimahjelpen \(2015\)](#)

LNF-områder (innsigelse)

Planforslaget åpner for etablering av «sekundærleilighet» i eksisterende bolig i LNF-områder, jf. bestemmelse 7.1. Slik vi leser bestemmelsen, kan dette åpne for etablering av nye boenheter i områder avsatt til LNF-formål og vil medføre økt bosetting og økt utbyggingspress i områder som i utgangspunktet skal ivareta landbruks-, natur- og friluftsinnteresser. Både *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027* og *statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* legger til grunn at vekst i størst mulig grad skal skje gjennom fortetting og transformasjon i eksisterende tettsteder, for å redusere arealbruken og transportbehovet, samt legge til rette for miljøvennlige transportformer.

En bestemmelse som åpner for «sekundærleilighet» uten nærmere avgrensning kan skape usikkerhet om hvilke tiltak som faktisk tillates innenfor LNF-formålet. Det er usikkert om dette er helt gjennomtenkt fra kommunens side, eller om det skyldes en blanding av begrepsbruk «boenhet» og «sekundærleilighet». Kommunal- og distriktsdepartementet har i [tolkningsuttalelsen](#) av 16. oktober 2020 lagt til grunn at en enhet med alle hovedfunksjoner for bolig normalt vil kunne anses som en egen *boenhet*. Boligeier kan fritt leie ut del av bolig, uten at dette i seg selv utløser søknadsplikt eller oppfyllelse av bygningstekniske krav etter pbl., og opprettelse av utleieforhold skal heller ikke saksbehandles av kommunen. Dersom en «sekundærleilighet» har alle hovedfunksjoner og fremstår som en selvstendig bolig, vil den normalt være en egen boenhet etter plan- og bygningsregelverket, og krever søknad og tillatelse.

Boenheter som ikke er direkte knyttet til landbruksdriften kan gi interessekonflikter og bidra til en gradvis uthuling av LNF-formålet. Over tid kan etablering av flere boenheter bidra til en gradvis boligfortetting i LNF-områder og svekke skillet mellom områder avsatt til bebyggelse og områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål. Manglende begrensninger kan gjøre det vanskelig å vurdere de samlede virkningene, herunder konsekvenser for arealforbruk, transportbehov, landskap, naturmangfold og jordvern. *Veileder for konsekvensutredning av kommuneplanens arealdel* utdyper at det for kommuneplanens arealdel er konsekvensutredningsplikt for endringer i bestemmelsene, herunder endringer som gir endrede utbyggingsbetingelser. Vi kan ikke se at dette er gjort.



Vi vurderer at forslaget som åpner for etablering av sekundærleilighet kommer i konflikt med nasjonale og regionale føringer for arealbruk og mobilitet. Vi fremmer derfor **innsigelse** til bestemmelse 7, og ber om at dette punktet tas ut av bestemmelsen. Innenfor ordinært LNF-formål vil etablering av flere boenheter være i strid med arealformålet.

Dersom kommunen ønsker å åpne for etablering av nye boenheter i LNF-områder, forventer vi at dette begrenses til områder avsatt til LNF - spredt boligbygging, og at omfanget avklares i bestemmelsene.

Vi viser for øvrig til vedlagte juridiske kommentar til bestemmelse 7.

LNF - spredt boligbygging (innsigelse)

Vi vil innledningsvis trekke fram at det er positivt at samlet areal for boligbygging i LNF spredt er redusert i planforslaget. Spredt utbygging på avsatte areal kan føre til utbyggingspress og konflikt med jordvern og matproduksjon. Vi ser det derfor som viktig at lokalisering av nye boenheter i LNF spredt ikke kommer i konflikt med jordvernhensynet.

Bestemmelse punkt 8 åpner for inntil 2 boenheter i områder avsatt til LNF spredt. Vi merker oss at området omfatter arealer med dyrkbar og fulldyrka jord. I gjeldende kommuneplan er det fastsatt at boligbygging på dyrka eller dyrkbar jord på LNF spredt ikke er tillatt, men en tilsvarende begrensning er ikke videreført i planforslaget. Etter vår vurdering kan dette åpne for nedbygging av jordbruksarealer i strid med nasjonale og regionale jordvernhensyn. Vi anbefaler også at etablering av nye boenheter i LNF spredt avgrenses til en angitt tidsperiode, for eksempel at rammen gjelder for planperioden.

Vi viser i den forbindelse til Kommunal- og distriktsdepartementets veileder til Kommuneplanens arealdel, som sier at «*områdeavgrensning og lokalisering av ny spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse må være svært presise. Dette for at kommunestyret, fylkeskommunen og statlige myndigheter skal kunne ta stilling til om foreslått arealbruk samsvarer med kommunale og viktige nasjonale og regionale hensyn*».

Bestemmelse punkt 8 mangler føringer som sikrer at hensynet til dyrka og dyrkbar jord ivaretas for områdene for LNF spredt boligbygging. Vi fremmer derfor **innsigelse** til dette punktet. Innsigelsen kan løses ved at områder med dyrka og dyrkbar tas ut av LNF spredt, eller ved at bestemmelsen for LNF spredt presiserer at nye boenheter ikke tillates oppført på dyrka eller dyrkbar jord. En slik bestemmelse vil bidra til å begrense nedbygging av dyrka og dyrkbar jord, samt sikre at framtidig boligutvikling i større grad skjer i tråd med regionale og nasjonale jordvernmål.

Naturmangfold

Vi vurderer det som svært positivt at kommunen har gjennomført en grundig planvask av gjeldende kommuneplan, og at 26 områder tilbakeføres til LNF-formål. Dette tiltaket er omtalt i kommunedelplanen for naturmangfold i Hurdal kommune, og det er positivt at dette nå følges opp.

Hurdal kommune er ufullstendig kartlagt for naturtyper, ifølge BioFokus rapport 2025-070, *Kartleggingsstatus for naturtyper i Akershus og Oslo*. Dette kommer også til uttrykk i konsekvensvurderingene, hvor det for flere av områdene vises til at det ikke foreligger oppdatert naturkartlegging, og at naturmangfold må avklares nærmere ved senere regulering. For flere av områdene som foreslås endret til utbyggingsformål, foreligger det ikke oppdatert naturkartlegging.



Dette gjør det vanskelig å foreta en fullstendig vurdering etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12. Kapittel 2.3 i de nasjonale forventningene påpeker viktigheten av at «*samfunns- og arealplanlegging bygger på et oppdatert og godt kunnskapsgrunnlag for å legge grunnlag for reelle strategiske drøftinger, interesseavklaringer og gode løsninger*». For nye utbyggingsområder og vesentlige endringer i arealbruk er det viktig at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til å vurdere om arealet er egnet for den foreslåtte bruken.

Vi ser det som positivt at det er tatt inn bestemmelser som stiller krav om at det ved utarbeidelse av reguleringsplaner og vesentlige endringer av eksisterende planer skal redegjøres for planforslagets virkninger for klima, naturmangfold, vannmiljø og samlet arealbruk.

Klima og karbonrike arealer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 og Statlige planretningslinjer for klima og energi fremhever viktigheten av å ivareta karbonrike arealer. Kommunene må bruke planverktøyene aktivt for å hindre nedbygging av karbonrike arealer for at Norge skal oppfylle natur- og klimamålene. Vi kan ikke se at hensynet til karbonrike arealer er vurdert i planarbeidet.

Karbonrike arealer er arealer med stor evne til lagring av karbon gjennom fotosyntese, som skog, jordbruksareal med organisk grunnforhold, torvmark, myr, tidevannssump og andre typer våtmark. Endring og nedbygging av karbonrike arealer vil ofte gi store klimagassutslipp, og vil samtidig redusere muligheten for framtidig opptak av CO₂. De største utslippene kommer fra nedbygging av myr og skog med høy bonitet, men nedbygging av andre karbonrike arealer vil også kunne gi betydelige utslipp. Karbonrike arealer har i tillegg en vesentlig rolle i klimatilpasningsarbeidet som flomdempere, erosjonssikring og for rensing av vann, og er svært viktige for naturmangfold og friluftsliv.

Vi ber derfor kommunen om å benytte kartløsninger og kalkulatorer til å beregne utslipp og vurdere konsekvenser ved nedbygging av karbonrike arealer, særlig for tidligere avsatte områder i kommuneplanens arealdel og urealiserte reguleringsplaner i forbindelse med planvask og rullering av kommuneplanen. Vi ser positivt på at det er stilt krav om vurdering av planforslagets klimagassutslipp ved utarbeidelse av reguleringsplaner.

Fylkeskommunene har utarbeidet en kartløsning som viser [planreserve for Akershus, Buskerud og Østfold](#) som beregner klimagassutslipp for de ulike arealene i kommunene dersom de bygges ut. Miljødirektoratet har beregnet [utslipp og opptak fra skog og arealbruk](#) fra allerede endret arealbruk, som bør være kunnskapsgrunnlag for arbeidet med å redusere utslipp og øke opptak i kommunen. Et viktig og lett tilgjengelig verktøy er NIBIOs kartbaserte [klimagasskalkulator](#), der kommunen kan beregne utslipp for arealer ved å tegne dem opp. Vi forventer at kommunen ivaretar karbonrike arealer i sin planlegging, og sikrer at de opprettholder sin evne til å ta opp og lagre karbon.

Vannmiljø og vassdragshensyn

Hensynet til vannmiljø er nevnt flere steder i vurderingene av konsekvensene av de foreslåtte arealendringene. Forslagene om tilbakeføring av arealer til LNF-formål vil redusere risikoen for negative konsekvenser for vannmiljø.

Vi ser også positivt på at det er innarbeidet i bestemmelsene at det skal redegjøres for vannmiljø i reguleringsplaner. Redegjørelsen skal vurdere påvirkning på vannforekomster, hvordan miljømål etter vannforskriften ivaretas, og om tiltaket kan medføre forringelse av økologisk eller kjemisk tilstand.



Vi minner om at vannressursloven § 11 og pbl. § 11-11 nr. 5 gir kommunen mulighet til å fastsette bestemmelser for å sikre eller opprettholde kantvegetasjon langs vassdragene, blant annet ved å fastsette minimumsbredde på kantvegetasjon. Kantvegetasjonen bidrar til å redusere uheldig avrenning, begrense elveerosjon og ivareta naturmangfold i og langs vassdrag. Helhetlig tiltaksplan for Oslofjorden presiserer viktigheten av gode kantsoner. Langs vassdrag med årssikker vannføring skal kantvegetasjon opprettholdes, jfr. vannressursloven § 11, og eventuell fjerning av kantvegetasjon ikke kan gjennomføres uten at Statsforvalteren har gitt dispensasjon.

Gjennom arealdelen fastsettes viktige bestemmelser om byggeforbud langs vassdrag, jf. pbl. § 1-8. Byggeforbudet skal fastsettes ut fra en differensiert forvaltning som tar utgangspunkt i vassdragsverdier, brukerinteresser og arealbruk. Bredden på sonene må vurderes konkret ut fra vassdragets karakter, interesser som skal ivaretas og hvilke forhold som forbys. Store deler av kommunen omfattes av rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Vi ser svært positivt på at det er innarbeidet bestemmelser om byggeforbud langs vassdrag.

Overvannshåndtering og snø

En god overvannshåndtering med vekt på åpne og naturbaserte løsninger har stor betydning for å unngå uheldig avrenning av forurensning til vassdrag, og vil samtidig være positivt for naturmangfold og opplevelser. Det er derfor viktig at bestemmelsene stiller krav til reguleringsplaner om en plan for håndtering av overvann, basert på tretrinnsstrategien og prinsipper om lokale, åpne og *naturbaserte løsninger*.

Videre ser vi svært positivt på bestemmelsene om at det ikke tillates å lukke eksisterende åpne bekker og at lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Gjenåpning og restaurering av bekker er i tråd med internasjonale og nasjonale føringer samt regionale planretningslinjer i vannforvaltningsplanen.

Miljøvernmyndighetene har innført strengere krav til håndtering av snø de senere år, og vi er opptatt av at det etableres gode løsninger som sørger for at utslipp av smeltevann skjer under kontrollerte forhold slik at det ikke påvirker vannmiljøet negativt. Vi ser derfor positivt på at det står i planbestemmelsene at løsning for håndtering av snø må framgå av alle reguleringsplaner og at bortkjøring av snø kun kan skje til godkjente anlegg.

Avløp

Vi viser til vårt innspill til varsel om oppstart av planarbeidet der vi presiserte at kommunen har et selvstendig ansvar innenfor sine myndighetsområder for ikke å fatte vedtak i strid med vannforskriften. Dette inkluderer vedtak etter plan- og bygningsloven som kan gjøre det vanskeligere å oppnå miljømålene i vannforskriften. Planlegging av nye utbygginger må ikke skje i områder uten tilstrekkelig avløpskapasitet, eller på bekostning av tiltak satt i verk for å sikre at kommunen driver i tråd med krav for avløp gitt i eller i medhold av lov. Pbl. § 27-2 stiller krav til at bortledning av avløpsvann skal være sikret og i samsvar med forurensningsloven før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse.

Det er derfor viktig at avløpsløsninger har vært et av temaene i planvasken og vurderingene av om arealer skal tilbakeføres til LNF-formål. For flere av områdene står det at manglende vann- og avløpsløsninger gir økt risiko knyttet til forurensning og helse. Planbeskrivelsen peker også på utfordringer knyttet til vann- og avløpsløsninger som grunnlag for å endre arealbruken.



Det er innarbeidet en generell rekkefølgebestemmelse om at det før utbygging må være etablert vann- og avløpsnett til og langs tomten/byggeområdet. Vi anbefaler at det i den forbindelse også stilles krav om dokumentasjon på avløpsinfrastrukturens kvalitet og kapasitet, samt eventuelle behov for tiltak på ledningsnett og avløpsanlegg som tomten/området skal knyttes til.

Universell utforming

Universell utforming og et integrerende samfunn for alle er viktig. Dette innebærer at kommunen i sitt arbeid med arealdelen må vurdere om universell utforming er ivarettatt. Dette innebærer fysiske hindringer, språk, syn, hørsel, miljøhemming, bevegelse og psykisk helse. All arealbruk skal i hovedsak være slik at områder og bebyggelse kan brukes av alle i så stor utstrekning som mulig, jf. pbl. § 11-9. Arealdisponering, lokalisering og detaljutforming er eksempler på virkemidler som kan støtte opp om best mulig kvalitet og universell utforming for områder og bebyggelse.

Innsigelser og merknader til konkrete arealendringer

6.29 Bergslåttvegen

Bergslåttvegen foreslås omdisponert fra næringsformål til boligbebyggelse. Selv om arealet allerede er avsatt til utbyggingsformål, bør det vurderes om boligformål vil medføre en annen påvirkning på naturmangfoldet sammenliknet med gjeldende arealformål, og om dette er tilstrekkelig utredet, både av hensyn til naturmangfold og klimagassutslipp som følge av utbygging.

Boligbebyggelse kan gi flere små veier, andre utearealer og en mer finmasket utbygging. Disse endringene kan gi økt og endret belastning på omkringliggende natur som blir nærmiljø og rekreasjonsområde for flere mennesker. Vi anbefaler derfor at kommunen vurderer hvordan boligformål påvirker samlet belastning på naturmangfoldet sammenliknet med gjeldende arealformål.

6.30 Sæterhagan (innsigelse)

6.30 Sæterhagan er i gjeldende plan avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg og er foreslått endret til boligbebyggelse. Området er i dag ubebygget og omfatter et areal på 190 dekar. Området ligger utenfor kommunens tettsted og en utbygging her er ikke i tråd med kommunens egen arealstrategi om å styrke Hurdal sentrum som tettsted. Endringsforslaget vil bidra til spredt boligutvikling og samsvarer i liten grad med nasjonale og regionale føringer for arealbruk og mobilitet.

Kommunens utbyggingsmønster bør styres mot utvikling av Hurdal sentrum, slik at arealforbruk og transportbehov reduseres. Kommunen begrunner den foreslåtte endringen med at gjeldende arealformål vurderes som lite realistisk, og legger vekt på at området allerede er avsatt til byggeformål. Dersom det ikke foreligger et reelt behov for næringsareal i dette området, mener vi at kommunen bør endre området tilbake til LNF-formål. Spredt arealbruk vil skape store transportbehov i strid med statlige planretningslinjer og kommunens egen arealstrategi. Boligutvikling bør derfor skje ved fortetting og transformasjon i sentrum før nye arealer tas i bruk. Kommunen har boligreserver som dekker boligbehovet i den kommende planperioden.

Skogen i Sæterhagan består etter det vi kan se av granskog med høy bonitet med varierende alder. Det foreligger ikke oppdatert naturkartlegging av området, og kommunen skriver selv at kunnskapsgrunnlaget er begrenset. Prinsippet om tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag i naturmangfoldloven § 8 innebærer at kommunen må undersøke hvilke naturverdier det er på stedet, og vurdere hvordan disse vil berøres av en eventuell utbygging. Det finnes skog som er eldre



enn 80 år, som kan ha potensial for naturverdier. Sæterhagan ligger også tett på Hurdalsjøen og utgjør en strekning på om lag 1 km langs vannet. I dette området er bredden på grøntsonen langs sjøen ca. 30 meter. For dyrelivet ved Hurdalsjøen er det viktig at sammenhengende grønnstruktur og skogområder i tilknytning til vannet ivaretas. Vi viser i den forbindelse til planforslagets bestemmelse 3.6 som fastsetter byggegrense på 100 meter til innsjø og vann.

Ifølge kartløsningen som er utarbeidet av fylkeskommunene vil en utbygging av Sæterhagan medføre et utslipp på mer enn 6000 tonn CO₂-ekvivalenter over 20 år. Vi vil i den sammenheng vise til *statlige planretningslinjer for klima og energi*, hvor det er en generell føring at planleggingen skal legge til rette for løsninger som reduserer klimagassutslippene, opprettholder arealenes evne til karbonopptak- og lagring og støtter omstilling til et lavutslippssamfunn. Vi forventer at disse føringene legges til grunn i vurderingen av om urørte områder egner seg for utbygging.

Vi mener det foreslåtte arealinnspillet strider med nasjonale føringer for arealbruk og mobilitet og fremmer derfor **innsigelse** til forslag om boliger her. Vi anbefaler at området endres til LNF-område.

6.32 Hurdalsjøen idrettsanlegg (*innsigelse*)

Hurdalsjøen idrettsanlegg er foreslått endret fra bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsonen til idrettsanlegg. Av planbeskrivelsen fremgår det at konkret bruk av området må avklares gjennom detaljregulering med full konsekvensutredning. Denne skal dokumentere virkninger for drikkevann, vannmiljø, naturmangfold, forurensningsrisiko m.m. Tiltak kan ikke tillates dersom de medfører uakseptable konsekvenser for drikkevannskilden eller øvrige miljø- og samfunnshensyn.

Videre vises det til at området berører drikkevann, vannmiljø, naturmangfold, friluftsliv, støy, forurensningsrisiko, samfunnssikkerhet og allmenn bruk av innsjøen. I vurderingene av konsekvenser som følger planforslaget, står det at innspillet omfatter ønske om å legge til rette for isbaneaktivitet. Dette er vurdert å medføre økt risiko for påvirkning på vannmiljø, naturmangfold og vannkvalitet, avhengig av framtidig bruk og aktivitet. Det pekes på at kunnskapsgrunnlaget er begrenset, blant annet med hensyn på akvatisk miljø, gyteområder og økologisk tilstand etter vannforskriften. Videre vises det til at Hurdalsjøen er drikkevannskilde og at framtidig bruk må vurderes grundig opp mot samfunnssikkerhet, herunder risiko for forurensning, akuttutslipp, påvirkning på vannkvalitet.

Etter vår vurdering er det knyttet betydelig usikkerhet til hvilke konsekvenser en framtidig utvikling av området kan få for drikkevannskilden, vannmiljøet og øvrige allmenne interesser knyttet til Hurdalsjøen. Vi er også bekymret for at endringsforslaget kan åpne for et bredere spekter av aktiviteter og tiltak enn det som ligger til grunn for planendringen. Kommunen peker selv på at dette kan skape forventninger til arrangementer, tekniske installasjoner, motorisert aktivitet og annen kommersiell bruk. Samtidig vurderes kunnskapsgrunnlaget for naturmangfold, vannmiljø og drikkevann som utilstrekkelig. Kommunen foreslår derfor krav om detaljregulering og i den sammenheng full konsekvensutredning før tiltak kan tillates.

Vi stiller spørsmål ved om det foreligger tilstrekkelig grunnlag for å endre arealformålet på kommuneplannivå, når omfanget og innholdet i framtidig bruk i stor grad er uavklart. En slik arealavklaring kan skape forventninger om framtidig utbygging og tilrettelegging før konsekvensene er tilstrekkelig vurdert. Vassdraget og strandsonen utgjør et sammenhengende økologisk og landskapsmessig system, og arealinteressene bør derfor vurderes samlet. Arealformålet *bruk og vern*



av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone vil etter vårt syn best ivareta vassdragsarealet og landarealene på helhetlig måte.

Vi fremmer **innsigelse** til 6.32 Hurdalsjøen idrettsanlegg ut fra mangler i beslutningsgrunnlag og konsekvensutredning. Vi anser at forslaget vil ha negative konsekvenser for blant annet vannmiljø og viktige natur- og friluftsinnteresser knyttet til Hurdalsjøen.

6.33 Knaimoen/Guripus (*innsigelse*)

Knaimoen/Guripus omfatter ca. 42 dekar som foreslås endret fra LNF-formål til boligformål. Området ligger omtrent 2 km fra Hurdal sentrum. Utbygging i dette området samsvarer i liten grad med nasjonale og regionale føringer for arealbruk og mobilitet. Før nye og urørte arealer tas i bruk, forventer vi at potensialet i eksisterende områder vurderes og utnyttes, jf. føringene i kapittel 3 i *statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet*.

Kommunen legger opp til at framtidig vekst og utvikling i hovedsak skal skje rundt Hurdal sentrum. På denne bakgrunn framstår det som uklart hvorfor det er behov for å avsette ytterligere boligarealer i utkanten av sentrumsområdet. Det er heller ikke tilrettelagt for gang- og sykkelvei til området. Kommunen har allerede urealiserte byggeområder i og nær sentrum, og vi kan ikke se at det er dokumentert et arealbehov som tilsier at LNF-områder bør omdisponeres til boligformål i denne planperioden.

Det foreligger ikke oppdatert naturkartlegging for området, og kommunen viser til at nærheten til elva gjør at natur- og miljøhensyn må utredes nærmere. Skogen fremstår etter tilgjengelige kartdata som grandominert ungskog på høy bonitet. Selv om dette ikke i seg selv tilsier stort naturmangfold, kan skogen ha betydning som buffer mot elva og for karbonopptak og -lagring. Vi stiller spørsmål ved om kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til å vurdere om utbyggingen kan komme i konflikt med viktige naturverdier eller gi negative virkninger for Hurdalselva. I henhold til § 17 i forskrift om konsekvensutredninger skal ny kunnskap innhentes dersom det mangler informasjon om viktige forhold.

Etter § 21 i forskrift om konsekvensutredninger skal konsekvensutredningen identifisere, beskrive og vurdere de vesentlige virkningene planen kan få for miljø og samfunn, herunder klima transportbehov. Vi savner vi en beskrivelse og vurdering av hvilke klimagassutslipp utbygging av området kan medføre.

På bakgrunn av det ovennevnte fremmer vi **innsigelse** til endringsforslaget. Arealinnspillet er i strid med nasjonale og regionale føringer for arealbruk og mobilitet. Forslaget er ikke tilstrekkelig konsekvensutredet, og virkningene for nasjonale og regionale interesser er ikke tilstrekkelig avklart.

Konklusjon

Vi mener det er positivt at det er tatt en grundig gjennomgang av eksisterende planer og at det på bakgrunn av dette er gjennomført en planvask. Selv etter dette er det ifølge kommunen betydelige arealreserver i gjeldende planer.

Vi har fremmet innsigelse til noen av forslagene til nye byggeområder i kommuneplanen og vil i den sammenheng vise til at vi mener det er viktig at eksisterende arealreserver og fortettningsmuligheter utnyttes før det legges til rette for nye områder som kan medføre nedbygging av viktige landbruks-, natur- og friluftsområder.



Vi imøteser nærmere dialog om det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Med hilsen

Karsten Butenschøn
avdelingsdirektør
klima- og miljøvernavdelingen

Eli Kristin Nordsiden
seksjonssjef

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

Medsaksbehandlere:

Marte Nordtug (samfunnssikkerhet og beredskap)
Vilde Haukenes (naturforvaltning)
Lise Økland (vannmiljø og forurensning)
Anne Danielsen Haugland (juridisk avdeling)

Vedlegg:

- 1 Internt innspill til planbestemmelsene i kommuneplanens arealdel 2026 - 2040 - Hurdal kommune

Kopi til:

Akershus fylkeskommune	Postboks 1200 Sentrum	0107	OSLO
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap	Postboks 2014	3103	TØNSBERG
NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)	Postboks 5091 Majorstua	0301	OSLO



Sak: Kommuneplan - Hurdal - arealdel 2020 / 2026 - Vår dato:
2040

Vår ref.:

30.08.2026

2025/28749

Til:
Elin Mangseth

Saksbehandler, innvalgstelefon
Anne Danielsen Haugland,

Kopi til:

Internt innspill til planbestemmelsene i kommuneplanens arealdel 2026-2040 - Hurdal kommune

Statsforvalterens juridiske avdeling har vurdert om de foreslåtte rettslige bindende planbestemmelsene i kommunedelplan for Hurdal kommune 2026-2040 har tilstrekkelig og nødvendig forankring i loven.

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

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

Generelt minner vi om viktigheten av å vedta klare og entydige bestemmelser. Utgangspunktet i bygningsretten er at tiltakshaver har krav på tillatelse, med mindre søknaden er i strid med regler gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.), jf. pbl. § 21-4 første ledd. Bestemmelsen gir uttrykk for legalitetsprinsippet i bygningsretten. For at en planbestemmelse skal hjemle en avslagsgrunn, må denne være tilstrekkelig «klar og entydig», jf. legalitetsprinsippet slik dette er praktisert i langvarig forvaltningspraksis. Med den bakgrunn er det problematisk med skjønnsbaserte bestemmelser. Se departementets tolkningsuttalelse i sak 21/3893-2 av 05.11.2021.

Videre presiserer vi at det ikke kan gis bestemmelser om saksbehandling og søknadsplikt utover det som følger av § 11-9 nr. 8 (forhold som skal avklares videre i reguleringsprosess).

Vi vil nedenfor kommentere enkelte av de foreslåtte bestemmelsene. Vi oppfordrer kommunen til å ta med seg våre innspill i sitt videre planarbeid.



2.2 Forholdet til eksisterende regulerings- og bebyggelsesplaner (Pbl. § 1-5)

Eksisterende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner skal fortsatt ha rettsvirkning. Gjeldende reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er hvite i plankartet. Innenfor disse sonene er arealformål og reguleringsbestemmelser som følger reguleringsplan gjeldende.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere enhver gjeldende reguleringsplan der denne selv ikke angir noe annet. Ved eventuell motstrid skal sist vedtatte plan være den gjeldende.

Eksisterende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner har rettsvirkning inntil de er opphevet. Sånn sett er det unødvendig å skrive at de fortsatt skal ha rettsvirkninger.

Gjeldende reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er angitt som hvite områder i plankartet med hensynssone H910 – «reguleringsplan skal fortsatt gjelde». Vi stiller spørsmål ved gyldigheten av dette.

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 11-5 tredje ledd at plankartet skal i nødvendig utstrekning vise hovedformål og hensynssoner for bruk og vern av arealer. Videre fremgår det av pbl. § 11-5 første ledd at kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen (kommuneplanens arealdel). Videre står det i veilederen til kommuneplanens arealdel punkt 8.1 om plankartet:

Ifølge plan- og bygningsloven § 11-5 skal alt areal i kommunen være dekket med arealformål i kommuneplanens arealdel. Det er ett unntak fra denne regelen: Områder det er reist innsigelse til og areal som er unntatt rettsvirkning, kan tegnes hvitt.

Bestemmelse 2.2 gjelder ikke for områder det er reist innsigelse til, og det virker ikke som arealet skal være unntatt rettsvirkning.

Når det gjelder bruk av hensynssone etter § 11-8 tredje ledd bokstav f – sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret – viser vi til tolkningsuttalelse fra departementet av 15.05.2025, sak 24/2109-6¹, hvor de blant annet skriver:

Departementet har kommet til at hensynssone etter § 11-8 tredje ledd bokstav f ikke innebærer et unntak fra hovedregelen i § 1-5 andre ledd om at ny plan ved motstrid går foran eldre plan. Slik rettsvirkning av hensynssonen er ikke i samsvar med en naturlig forståelse av lovens ordlyd og har heller ikke støtte i forarbeidene eller andre tungtveiende rettskilder. Hensynssonen får etter dette liten reell betydning.

Videre har departementet kommet til at det er i selve planvedtaket kommunene kan fastsette unntak fra lovens hovedregel i § 1-5 andre ledd om at ny plan ved motstrid går foran eldre plan. Kommunene plikter å ha oppdaterte planer som er i samsvar med nasjonale og regionale interesser. Det innebærer at en kommune kan bli møtt med innsigelse hvis den vedtar at en eldre plan som er i strid med nasjonale og regionale interesser ved motstrid skal gå foran den nye kommuneplanen som planvedtaket gjelder.

¹ [§§ 1-5 og 11-8 – Forholdet mellom motstridsbestemmelsen i § 1-5 andre ledd og hensynssone f-regjeringen.no](https://www.regjeringen.no)



[...]

Innledningsvis fremhever departementet to sentrale premisser for drøftelsen. Det er for det første at reguleringsplaner gjelder helt til de blir opphevet. Når kommunen endrer kommuneplanens arealdel, oppheves altså ikke eldre reguleringsplaner – disse vil fortsatt gjelde. En reguleringsplan oppheves ved å følge fremgangsmåten i pbl. § 12-14 med videre henvisninger. Vi kan derfor få den situasjonen at flere planer gjelder for samme areal, noe som for øvrig er svært vanlig. Det andre premisset er at det ikke er noe rettslig til hinder for å vedta en ny plan som er i strid med en gjeldende plan. Følgelig kan det gjelde flere planer med dels ulikt innhold for samme areal. Også dette er vanlig i praksis. Det kan imidlertid gjøre det vanskelig å avklare hvilke planer og dermed hvilke hensyn og restriksjoner som gjelder for det aktuelle arealet. Dette er bakgrunnen for at loven har en bestemmelse som styrer forholdet mellom planer som gjelder for samme areal. Denne forrangsbestemmelsen (også kalt motstridsbestemmelsen) finner vi i pbl. § 1-5 andre ledd:[...]

Vi stiller med dette spørsmål ved hva kommunen har ment med bestemmelse 2.2. Det følger av plan- og bygningsloven § 1-5 at ny plan går foran ved motstrid, slik det fremgår av bestemmelse 2.2. Unntak fra dette kan vedtas. Videre er det på det rene at reguleringsplanens arealformål og bestemmelser gjelder til de blir opphevet. Det er ikke nødvendig å angi dette i bestemmelse 2.2. Vi kan heller ikke se at gjeldende reguleringsplaner kan angis med hvite områder i plankartet.

Når det gjelder **på hvilken måte** kommunen kan fastsette unntak fra hovedregelen i pbl. § 1-5 andre ledd, skriver departementet i samme tolkningsuttalelse:

Selv om § 11-8 tredje ledd bokstav f ikke hjemler unntak fra hovedregelen i § 1-5 andre ledd om at ny plan ved motstrid går foran eldre plan, er det ikke tvilsomt at lovgiver har ment at kommunen kan fastsette unntak fra lovens forrangsbestemmelse. Dette er klart forutsatt i ordlyden i § 1-5 andre ledd. Det neste naturlige spørsmålet blir da på hvilken måte kommunen kan fastsette unntak fra hovedregelen i § 1-5 andre ledd.

Når det gjelder innholdet i en arealplan, har kommunen tre ulike virkemidler som kan være rettslig bindende: arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.

Det er klart at ingen av arealformålene i § 11-7 åpner for å fastsette at eldre reguleringsplan ved motstrid skal gå foran den nye kommuneplanen.

Når det gjelder planbestemmelser har departementet tidligere i denne tolkningsuttalelsen sitert fra både Prop.169 L (2021–2022) punkt 5.4 og en uttalelse fra Sivilombudet (SOM-2017-3013). I begge disse dokumentene fremgår formuleringer som kan tilsi at unntak fra hovedregelen i § 1-5 andre ledd skal angis gjennom planbestemmelser. Det pekes imidlertid ikke på mulige hjemler for å gi slik planbestemmelse.

Etter departementets vurdering er det ikke hjemmel i §§ 11-9 til 11-11 for å gi planbestemmelser om at eldre reguleringsplaner ved motstrid går foran ny kommuneplan.

Ordlyden i § 1-5 andre ledd om at annet (enn hovedregelen) kan være «fastsatt» i ny plan kan isolert sett trekke i retning av bruk av hensynssone, da det er dette verbet som benyttes om å ta en hensynssone inn i en arealplan, jf. §§ 11-8 tredje ledd og 12-6. Departementet har imidlertid allerede avklart at hensynssonen hjemlet i § 11-8 tredje ledd bokstav f ikke kan



brukes på denne måten, og det er ingen av de andre hensynssonene som åpner for å fastsette slik unntak.

Det er følgelig ikke hjemmel for å fastsette unntak fra hovedregelen i § 1-5 andre ledd i verken arealformål, planbestemmelser eller hensynssoner.

Innenfor rammene av myndighetsmisbrukslæren og nasjonale og regionale interesser (mer om dette under neste problemstilling) står en kommune ganske fritt til å vedta nye planer. En kommune kan for eksempel vedta et annet innhold i en ny plan enn det som fremgår av gjeldende planer, eller på motsatt vis vedta samme innhold i den nye planen som i gjeldende planer. Det er innholdet i det endelige planvedtaket hjemlet i enten § 11-15 første ledd for kommuneplanens arealdel eller § 12-12 for område- eller detaljreguleringer som styrer hva kommunen har vedtatt. Hensynet til «fra det mer til det mindre» tilsier således at en kommune i selve planvedtaket kan vedta at eldre planer ved motstrid går foran den nye planen som planvedtaket gjelder. Departementet har også tidligere lagt til grunn at unntak fra hovedregelen i § 1-5 andre ledd må fremgå av selve planvedtaket (sak 20/6942-2).

Svar på problemstilling 3: **Det er hjemmelen for selve planvedtaket som også er hjemmelen for å fastsette unntak fra hovedregelen i § 1-5 andre ledd.** (vår markering)

3.3 Renovasjon. (Pbl. § 11-9 nr. 3)

Enhver tids gjeldende kommunal renovasjonsforskrift skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Veger, fellesplass for avfallssystem og snuplasser skal dimensjoneres for stor lastebil (jf. Statens vegvesen, Håndbok N100) (vår understrekning)

Vi viser til tolkningsuttalelse fra departementet 29.05.2024 i sak 23/4608-4 som er tydelig på at det ikke er anledning til å ha bestemmelser i reguleringsplan om at «den til enhver tid gjeldene» parkeringsnorm skal gjelde. I tolkningsuttalelse 10.06.2024, sak 24/982-2 uttaler departementet at det samme vil gjelde for kommuneplanens arealdel og andre typer normer/veiledere.

Departementet skriver her:

Uttalelsen gjelder tolkning av en planbestemmelse om parkingsnorm i en reguleringsplan, men vil etter en konkret vurdering kunne legges til grunn for liknende reguleringsbestemmelser samt planbestemmelser til kommuneplanens arealdel. Etter departementets mening gir uttalelsen viktige tolkningsmomenter for å vurdere spørsmålet fra Nordre Follo kommune vedrørende planbestemmelser om daterte normer/veiledere. Dersom kommunen uten endring av kommuneplanen skal kunne legge til grunn senere revisjoner av disse normene/veilederne, vil ikke kravet til at planbestemmelser skal være tilstrekkelig konkrete og tydelige være oppfylt.

Dersom planbestemmelsene viser til konkrete og daterte normer/veiledere, og disse senere endres, bør etter departementets mening, kommuneplanen endres, forutsatt at kommunen mener at det er nyeste versjon av normen/veilederen som skal gjelde for kommunen. Inntil kommunen eventuelt har endret de aktuelle planbestemmelsene, oppstår spørsmålet om hvilke krav som gjelder. Dette vil bero på en konkret vurdering av de aktuelle bestemmelsene. Etter departementets vurdering vil de daterte normene/veilederne som utgangspunkt gjelde inntil kommunen eventuelt endrer planbestemmelsen til å henvise til norm/veileder med annen datering.



7. LNF-områder (Pbl. §11-11)

7.1 LNF-områder generelt.

Bebyggelse og tiltak som er nødvendige for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er tillatt.

Oppføring av ny boligbebyggelse eller fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det samme gjelder fradeling av tomt til slike formål.

På eiendommer med eksisterende bolig eller fritidsbebyggelse tillates tiltak i samsvar med eksisterende bruk, slik som påbygg, tilbygg, garasjer, VA-anlegg og uthus, samt etablering av sekundærleilighet i eksisterende bolig. Gjenoppføring av eksisterende bebyggelse tillates, hvis eksisterende bebyggelse har forfalt/brent.

Det tillates etablering av veg, vann og avløpsanlegg og grensejusteringer eller arealoverføring på inntil 300 m² som ikke berører dyrket mark eller beite.
(vår understrekning)

Tredje ledd gjentas under punkt 8 – LNF spredt boligbygging.

Bestemmelsene åpner for visse tiltak på boliger og fritidsbebyggelse om ikke er i samsvar med eksisterende bruk. Vi legger til grunn at opplistingen er uttømmende, men dette bør presiseres. Når det gjelder angivelse av LNF-spredt i kommuneplanens arealdel, viser vi til veilederen «Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse» utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet mai 2020.

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

3 Framstilling av LNFR spredt bebyggelse i kommuneplanen

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 rammene for dette.

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:²³

Boks 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.

7.2 LNF-områder - Overgangsbestemmelse.



Fradelte, ubebygde tomter som ved kommuneplanens vedtak tilbakestilles til LNF-formål, kan bebygges i samsvar med tidligere arealformål dersom byggetillatelse etter plan- og bygningsloven er gitt innen 3 år fra planens vedtak. Etter utløpet av fristen gjelder kommuneplanens nye arealformål fullt ut.

Vi leser bestemmelsen slik at arealformålet i tidligere kommuneplan skal gjelde for disse tomtene i en tre-årsperiode. Vi kan ikke se at denne bestemmelsen er gyldig. Etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-6 inntreffer rettsvirkningen av kommuneplanens arealdel i det øyeblikket kommunestyret gjør sitt vedtak. Den nye planen blir bindende med en gang. Hvilke forhold kommunen kan vedta bestemmelser om framgår av §§ 11-8 til 11-11. Søknader skal avgjøres ut fra plangrunnlaget som gjelder på vedtakstidspunktet.²

9. Næringsområder

«Eksisterende næringsområder som kan videreutvikles innen eksisterende virksomhet og areal: Solberg, Solsrud, Ruud, Rustad bruk, Røysa og Flaen.

Fremtidige næringsområder med krav om detaljregulering: Bergslåtten, Holmenberget, Kongelivegen.

1. Næringsområder for kontor, næringslokaler, småindustri, verksted

Ikke lov med støyende aktivitet grunnet nærhet til boligområde.
Begrenset transportkrevende aktivitet (tungtransport).

Gnr/bnr Område

25/1 Rustad, Kongevegen/Jeppedalsvegen

2. Næringsområder for småindustri, lager, verksted

Tillatt med transportkrevende aktivitet (tungtransport).

Gnr/bnr Område

30/25 Røysa

25/88 og 25/1 Holmenberget

3. Næringsområder for småindustri, lager, verksted

Tillatt med lett transportkrevende aktivitet.

Gnr/bnr Område

13/4 Steinsjøvegen

25/1 Rustad Bruk

6/96 Øverbøvegen

14/77 Sørflavegen

4. Næringsområder for industri, lager, verksted

Tillatt med transportkrevende aktivitet (tungtransport).

Gnr/bnr Område

14/59 Flaen Sag og høvleri

28/67 Ruud, Gml. Hurdal Treindustri»

Bestemmelsen angir bestemmelser om tungtransport for spesifikke eiendommer innenfor følgende typer næringsområder «Næringsområder for kontor, næringslokaler, småindustri, verksted», «Næringsområder for småindustri, lager, verksted», «Næringsområder for småindustri, lager,

² Tolkningsuttalelser KDD 06.05.2021 sak 21/2860-2



verksted» og «Næringsområder for industri, lager, verksted». I plankartet er det kun angitt planformålet næringsbebyggelse, i samsvar med planforskriften. Bestemmelsens hensikt synes noe uklar, men det kan synes som den også angir underformål for visse eiendommer.

For hvor detaljerte bestemmelser og angivelse av type næring man kan ha til dette arealformålet i kommuneplanens arealdel, viser vi til departementets tolkningsuttalelse av 11.12.2023 i sak 22/2932-4, hvor det blant annet står:

Plan- og bygningsloven setter rammene for hva som kan fastsettes med bindende virkning i KPA. Det kan kun gis juridisk bindende bestemmelser dersom disse er hjemlet i pbl. §§ 11-9 – 11-11, enten generelle bestemmelser eller bestemmelser knyttet til de enkelte arealformålene opplistet i pbl. § 11-7, ev. bestemmelser til hensynssoner regulert i pbl. § 11-8.

Lokalisering av handel og definisjon av hva som skal regnes som plasskrevende varer, er ikke klart hjemlet i noen av de nevnte bestemmelsene. Eventuell styring av hvilken type handel som skal etableres hvor, og om forretninger skal tillates på et område eller ikke, må skje gjennom bruk av arealformål med tilhørende underformål. For oppstilling av tilgjengelige formål og underformål viser departementet til kart- og planforskriften. Dersom lokalisering og/eller differensiering av varegrupper er omtalt i KPA, vil dette være å anse som retningslinjer og ikke juridisk bindende bestemmelser til kommuneplanen. Ved å bruke planbeskrivelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel vil kommunene ha anledning til å gi tydelige signaler og føringer på hvordan et handelsareal er tenkt brukt, herunder om detaljhandel skal kunne etableres og hvordan arealene skal fordeles mellom plasskrevende varegrupper, detaljvarer og annen næringsvirksomhet. Dette vil da igjen gi forutsigbarhet og føringer for etterfølgende reguleringsplaner.

Tilsvarende gjelder for **nærmere regulering av type næringsbebyggelse**, antall besøkende, antall ansatte og hvor arbeidsplassintensivt virksomheten kan være. Kommunen vil, og må ev. benytte andre virkemidler, som f.eks. vedta bestemmelser om antall parkeringsplasser, grad av utnytting og støy o.l., slik dere også nevner i henvendelsen til departementet. (vår markering og understrekning)

Vi ber kommunen ta med seg dette videre i arbeidet og vurdere om angivelse av type næringsområder er gyldig, herunder om det er ment å spesifisere hvilken type næringsvirksomhet som kan drives på disse eiendommene.

10. Hensynssoner (pbl. § 11-8)

Vi presisere at pbl § 11-8 ikke åpner for å vedta bestemmelser til alle typer hensynssoner. Når det gjelder tredje kulepunkt, åpner ikke § 11-8 bokstav c for å vedta bestemmelser til soner med særskilt hensyn til bevaring av naturmiljø, kun retningslinjer. Bestemmelsen må derfor hjemles i § 11-9 til § 11-11. Det samme gjelder kulepunktet som gjelder kulturmiljø.