Liv L. Sundrehagen

Knut Sandal Hansen

Sidsel Clason Nyrén

Terje Nyrén

Øyvind Erdal Larsen

25.05.2024

MERKNAD TIL KOMMUNEPLANEN FOR HOL OG TIL ENDRING AV AREALFORMÅL PÅ HAUGASTØL

Byggeforbud

Vi har merknad til endring av arealformål på Haugastøl fra byggeområde til LNFR- område. Endring av arealformålet vil i prinsippet si at det er lagt ned byggeforbud på ca. 560 bebygde og ubebygde hyttetomter på Haugastøl. I LNFR- området er det byggeforbud for alle andre formål enn landbruk.

I sak 6/23 i kommuneplanutvalget ble det bestemt at byggeområdene på Ustaoset og Haugastøl skulle opprettholdes, men at det ikke skulle fradeles nye tomter i disse områdene. Administrasjonen skulle innarbeide dette på kart og i bestemmelser.

Ikke motstrid mellom kart og bestemmelser

Istedenfor å innarbeide dette i kart og bestemmelser ble hele Haugastøl foreslått endret til LNFR- område. Begrunnelsen for dette var at kommunen mente det er motstridende at det ligger noen tomter i byggeområde i snaufjell og at det står i bestemmelsene at det ikke kan bygges på tomter i snaufjell.

Vi mener det ikke er motstrid. Bestemmelsen sier at det er krav om reguleringsplan for å kunne bygge på tomter i snaufjell. Det vil si at det kan bygges på disse tomtene hvis man lager en reguleringsplan som godkjennes.

I saksbehandlingen er det også blitt lagt vekt på andre grunner for å omregulere fra byggeområde til LNFR:

- Forutsigbarhet for tomteeierne
- Hensynet til villreinen
- Regional plan for areal og transport

Disposisjonsplan og byggeområde

Vi har hytter og tomter i et område som i dag er regulert til byggeområde i gjeldene kommuneplan (se vedlegg) og har vært det siden tomtene ble fradelt på 50- og 60 tallet. Tomtene i dette området er solgt av Hol kommune. I skjøtene, som er underskrevet av ordføreren, står det at det kan bygges en hytte og uthus på tomtene og at dette også gjelder for fremtidige eiere. (se vedlegg) Da blir det urimelig av kommunen å legge ned byggeforbud på tomtene. For området ble det utarbeidet en disposisjonsplan i 1973. (se vedlegg). Disposisjonsplanen er en forenklet reguleringsplan som er utarbeidet etter plan- og bygningsloven. Området er dermed regulert til byggeområde i en forenklet reguleringsplan.

Innenfor disposisjonsplanen er det ca. 240 tomter. 12 av disse tomtene er ubebygd. Dersom området blir regulert til LNFR - område blir det byggeforbud på alle de 240 tomtene innenfor disposisjonsplanen. I gjeldene kommuneplan er det bestemmelser for høyde og utnytting av tomtene. Det synes vi har vært greit å forholde seg til. På gnr 55 bnr 271 er det f.eks. bygget et anneks og gitt tillatelse til en hytte. Hvis denne tillatelsen går ut før hytten er bygd, vil det være usikkert om det blir gitt ny byggetillatelse for hytte på denne tomten. Det vil også være usikkert om vi kan bygge opp igjen hvis en hytte brenner ned, og det vil være usikkert om vi kan bygge på hyttene eller bygge uthus.

Da tomtene innenfor disposisjonsplanen ble solgt var det mulig for hver å kjøpe to tomter. Det er nok en av grunnene til at det har blitt liggende igjen noen tomter. Noen har bygd hytte på den ene tomten og latt den andre bli liggende ubebygd. Men 12 av 240 tomter er en svært liten prosent. De har nok liten betydning for villreinen og småviltet og de må fortsatt kunne ligge som byggeområde. Tilreisende som går DNT sin merkede løype fra Haugastøl har nok større betydning for villreinen enn om det blir bygd på 12 tomter til.

Stort sett hele området innenfor disposisjonsplanen er regulert til hyttetomter. De aller fleste tomtene er på fem mål og ligger inntil hverandre. Når Hol kommune har regulert dette til byggeområde i disposisjonsplan blir det urimelig at de nå vil regulere det til landbruks- natur, friluftsområde, til et område det ikke er. Det er ikke et landbruksområde. Kommunen har tidligere hatt dyr som har beitet i området. Det har de ikke lenger. Det er ikke et friluftsområde siden det ligger tett med tomter. Etter friluftsloven er hyttetomter innmark og det er derfor ikke fri ferdsel på hyttetomter.

Siden det er store tomter på Haugastøl vil det være plass til småvilt selv om det blir bygd litt mer på noen tomter og blir bygd noen få nye hytter. For å ta vare på de store tomtene er det viktig at det ikke blir åpnet opp for å dele eksisterende fritidstomter eller fradele nye tomter. Dette kan hindres ved å legge inn bestemmelser om det og merke området med F1 slik det er i dag.

Forutsigbarhet for tomte – og hytteeierne

Kommunen mener det er mest forutsigbart og rettferdig med LNFR-område på Haugastøl for ca. 560 hytter og tomter. Da må alle søke om dispensasjon. Men det vil være svært usikkert om det blir gitt dispensasjon. Dispensasjon skal jo være et unntak og ikke en regel. Dersom dispensasjon blir en regel, bør det heller innarbeides bestemmelser. I dag er det

byggeområder og bestemmelser. Det gir forutsigbarhet og rettferdighet. Vi mener plankartet og bestemmelsene må opprettholdes slik de er i gjeldene plan.

I foreslåtte retningslinjer for bygging i LNFR- området kan det gis dispensasjon hvis det er skog i området og det kan bygges mer på tomten hvis det er høye trær og tett mellom trærne. Det vil være svært arbeidskrevende for saksbehandlere i kommunen og dra på befaring i hver sak å se hvor høye og hvor mange trær det er på hver tomt. I tillegg vil det bli mange klagesaker. Tidligere har kommunen ønsket minst mulig dispensasjonssaker.

Det vil være mye mer arbeidskrevende med dispensasjonssaker enn å gjøre noen flere utredninger i forbindelse med utarbeiding av kommuneplanen. At det tar tid med utredninger, kan uansett ikke være noe argument for å endre formålet til LNFR.

Hensynet til villreinen

Det blir urimelig å vise til kvalitetsnorm for villreinområdene som en begrunnelse for å endre områdene fra byggeområder til LNFR. En av grunnene til at villreinområdene har dårlig tilstand i Hol er at all rein ble skutt i sone to innenfor plan for Nordfjella og at det ble skutt mange bukker i plan for Hardangervidda på grunn av skrantesyke.

En annen grunn til dårlig tilstand er at det er dårlige funksjonelle trekkpassasjer innenfor planen for Nordfjella. Dette skyldes vannkraftutbygging, veger og andre inngrep. Innenfor planen for Hardangervidda skaper Rv 7 problem når det gjelder arealutnyttelse. Menneskelig ferdsel påvirker i liten grad kvaliteten og er ikke vektlagt ved fastsettelse av tilstanden.

Villreinplanene skal oppdatertes av fylket i forhold til kvalitetsnormen. Kommunen skal forholde seg til villreinplanene, som er retningsgivende.

Haugastøl ligger utenfor villreinplanen for Nordfjella og Hardangervidda. Det er ingen bestemmelser i villreinplanene om områdene som ligger utenfor planområdene.

I planen for Nordfjella er byggeområdet på Finse tatt med i planen. I byggeområdene innenfor villreinplanen er det åpnet opp for at man kan bygge på eksisterende hytter. (se vedlegg). Det er det ikke åpnet opp for på Haugastøl. Det er dermed foreslått at det skal være strengere utenfor villreinplanen enn innenfor. Det er ikke registrert villrein i artsdatabanken innenfor byggeområdet på Haugastøl. Den eneste kritisk truede rødlistearten som er registrert her er måke. Hare er registrert her og er nær truet, men den blir samtidig jaktet på. Det har vært diskusjoner om den burde være på rødlista eller ikke.

Det blir også urimelig å legge ned byggeforbud på Haugastøl når det samtidig skjer stor utbygging på Geilo. Villreinområdene ligger også nær Geilo. 900 nye enheter i planen i Vestlia og mange nye enheter ved taubanen vil medføre mye ferdsel inn i villreinområdene, mye mer enn om det blir bygd på noen hytter på Haugastøl og om det blir bygd på noen eksisterende tomter.

Areal- og transportplan for Buskerud.

Det er urimelig å vise til areal- og transportplan for Buskerud for å gjøre om byggeområdet til LNFR. Det er et ønske i denne planen at det ikke skal bygges nye hytter over tregrensa eller i det høyeste liggende skogbeltet. Det er ikke noe ønske i planen om at det ikke skal bygges på eksisterende bebygde eller ubebygde tomter. I nasjonale forventinger står det at ny fritidsbebyggelse i og over tregrensen bør unngås. Det er ikke noe krav om byggeforbud her.

Det er ikke definert i areal- og transportplanen hvor bredt det høyeste liggende skogbeltet er, men kommunen har lagt inn et byggeforbud på et skogbelte som er ca. 400 meter og byggeforbud ca. en km fra villreinplanen. Dette er selvsagt veldig urimelig.

Areal – og transportplanen er en veiledende plan. Denne planen går i hovedsak ut på å bidra til vekst og utvikling i byer og tettsteder og at de skal være attraktive steder å bo og besøke. For at Haugastøl fortsatt skal være et attraktivt sted å besøke er det viktig å ta hensyn til de ca. 560 som har hytte her.

Bygging på eksisterende ubebygde tomter vil være en form for fortetting av eksisterende hytteområde siden tomtene ligger innimellom bebygde tomter. Fortetting av hytteområder er i tråd med areal- og transportplan for Buskerud og nasjonale forventinger.

Bestemmelsene i kommuneplanen

I forslag til bestemmelser til kommuneplanen er det i pkt 1.3.1.1 er det listet opp en rekke krav. Hvis disse kravene ikke er oppfylt må man utarbeide reguleringsplan for å kunne bygge på tidligere fradelte tomter i byggeområder. I kulepunkt fem står det følgende:

- *Ikke plasseres i område med vesentlige friluftsinteresser, i snaufjell eller i 100 meter skogbelte mot snaufjellet, eller i områder som er viktige for naturmangfold*

Forslag til krav er endret i forhold til gjeldene kommuneplan. I gjeldene plan står det «sårbart» område i snaufjell, ikke bare snaufjell. Vi ber om at «sårbart» blir lagt inn igjen i bestemmelsen. Ikke alle tomter i snaufjellet ligger i et sårbart område.

I bestemmelsen er det også lagt inn plankrav for bygging 100 menters beltet mot snaufjell. Det ligger ikke inne i gjeldene kommuneplan. Vi mener at dette kravet må tas ut av strekpunktet. Eksisterende tomter som ligger i skogbeltet må kunne bebygges uten reguleringsplan slik som tidligere.

Reguleringsplaner og historie

På Ustaoset er det foreslått at reguleringsplanene fortsatt skal være gjeldene. Vi kan ikke se at tomter i gjeldene planer er vurdert i forhold til villrein eller det høyeste liggende skogbeltet. Det blir svært urimelig om tomtene som ligger utenfor reguleringsplanene er foreslått omregulert til LNFR. Det er også urimelig at hyttene som ligger innenfor disposisjonsplanen på Haugastøl er foreslått omregulert til LNFR.

Det er stor grad tilfeldig på om en hytte eller en tomt på Ustaoset har havnet innenfor en reguleringsplan eller ikke. Tomter kan være fradelt samtidig og hytter kan være bygd samtidig hvor den ene har havnet innenfor en reguleringsplan og den andre ikke.

De fleste hyttene på Ustaoset ble bygd før plan- og bygningsloven kom i 1965. Det som er laget av reguleringsplaner etterpå er stort sett fortetning og eksisterende hytteområder. Dette skiller Ustaoset og Haugastøl fra andre hytteområder i Hol kommune. De ble bygd ut senere og for de er det utarbeidet reguleringsplaner.

Hyttebyggingen startet på Ustaoset da Bergensbanen kom i 1909. På Haugastøl kom de første hyttene i 1930. Her også ble de fleste hyttene bygd før plan- og bygningsloven kom i 1965. Det var da ikke noe krav om reguleringsplaner. I Hol kommune ble det først laget disposisjonsplaner (forenklede reguleringsplaner). De første reguleringsplanene kom i Hol kommune i 1977. Da blir det urimelig at tomter og hytter som ligger utenfor en reguleringsplan, fordi det ikke fantes reguleringsplaner da de ble fradelt og bygd er foreslått omregulert til LNFR.

Ustaoset og Haugastøl er nok to av de første hytteområdene i landet som ligger i høyfjellet. Det var ikke vinterbrøytet veg hit før på 70-tallet. Jernbanen ble brukt som framkomstmiddel. Det var ikke skog her da hyttene ble etablert (se vedlagte bilder) og mange hytter ligger fremdeles synlig i terrenget. De synlige hyttene utgjør en del av særpreget til Ustaoset og Haugastøl. Om det blir bygd noen få nye hytter på tidligere fradelte tomter som også blir synlige, vil de være godt tilpasset eksisterende bebyggelse i området.

<u>Oppsummert:</u>

Vi ber om at LNFR- området på Haugastøl blir endret tilbake til byggeområde for bebygde og ubebygde tomter. Vi mener det ikke er motstrid når det gjelder bestemmelser og plankart og mener det ikke er nødvendig å endre formålet fra byggeområde til LNFR på grunn av dette.

Vi mener det heller ikke er nødvendig å endre formålet på grunn av villreinen eller på grunn av areal- og transportplan for Buskerud. Villreinplanene gjelder ikke for Haugastøl og har ingen bestemmelser om dette området. Areal- og transportplanen for Buskerud sier ingenting om eksisterende hytter og tomter i det øverste skogbeltet. Begge planene er i tillegg bare veiledende.

Vi ber også om at kulepunkt fem i bestemmelsene i pkt. 1.3.1.1 blir endret slik at de ikke blir et plankrav for hytter som ligger i det øverste skogbeltet og at det blir bare plankrav for sårbare områder i snaufjell. Vi ber om at det blir endret til følgende:

- *Ikke plasseres i område med vesentlige friluftsinteresser, i sårbare områder i snaufjell eller i områder som er viktige for naturmangfold*

Det må tas hensyn til at det har vært byggeområde på Haugastøl siden 50-tallet og at det er laget en disposisjonsplan for området. Haugastøl har hele tiden ligget inne i kommuneplanen som byggeområde. Det må fortsatt være en forutsigbarhet for hytteeierne for hva som kan bygges på deres tomter. Kommunen må også ta hensyn til at de har solgt disse tomtene og at ordføreren har skrevet i skjøtene at det kan bygges en hytte og uthus på tomtene, og at dette også gjelder for nye eiere.

Noen av oss har hatt hytte på Haugastøl i flere generasjoner og setter pris på å tilbringe ferier på Haugastøl. Den positive innstillingen til kommunen kan endre seg dersom ikke det foreslåtte LNFR- området blir endret tilbake til byggeområder. Vi vil da føle at kommunen har sviktet oss.

Hilsen

Liv L. Sundrehagen

Knut Sandal Hansen

Sidsel Clason Nyrén

Terje Nyrén

Øyvind Erdal Larsen