DocuSign Envelope ID: 22409D8D-4631-4B31-A945-2DA428487ACF

Grunneiere i Timrehaugvegen og Slåttalivegen

Kontaktperson: Lars Erik Lien
Fjellveien 63
5019 Bergen
Tlf: 922 54 888
lelien@outlook.com

Hol kommune
postmottak@hol.kommune.no

14. mai 2024

Innspill til kommuneplanens arealdel, saksnummer 2023/5379

Innledning
Det vises til høring av forslag til revidert kommuneplanens arealdel 2024-2036 for Hol kommune. Dette brevet samler innspill fra følgende grunneiere i Hol kommune:

Gnr	Bnr	Hjemmelshaver(e)
65	36	Christine Wigand og Johan Lorentz Wigand
65	38	Kari Alvilde Huun
65	58	Christian Johan Lien
65	87	Christian Hamre og Linda Hamre
65	142	Line Langaard Solberg
65	181	Lars Erik Lien

Kart over ovennevnte eiendommer ("**Eiendommene**") fremgår av vedlegg 1.

Vår merknad er at følgende hensyn tilsier at Eiendommene bør reguleres for fritidsbebyggelse, og ikke boligbebyggelse:

1. Faktisk status for området
2. Områdets historikk og servituttregulering
3. Muligheter for miljøvennlig energieffektivisering av bygningsmasse

Nedenfor er det redegjort nærmere for denne merknaden.

Faktisk status for området
Eiendommene utgjør et område nær Geilo sentrum innkapslet av Slåttalivegen og Timrehaugvegen på alle fire sider. Flertallet av eiendommene i dette innkapslede området er bebygget med registrerte fritidsboliger.

I gjeldende kommuneplan er det ett område i Geilos sentrumsrings boligområde øst for Slåttajordet som står i en særstilling mht. høy konsentrasjon av hytter, nemlig Eiendommene og deres naturlige forlengelse i nord i Slåttalivegen. Området er del av de hyttetomter A/S Norsk Hotelcompagnie utparsellerte for hyttebebyggelse i første halvdel av 1900-tallet, og har følgende særtrekk:

1. Høy konsentrasjon av fritidsboliger
2. Relativt bratt tilkomst
3. En helt spesiell vegetasjon som utgjør en rygg med furuskog

DocuSign Envelope ID: 22409D8D-4631-4B31-A945-2DA428487ACF

Nordre del av Slåttalivegen omreguleres nå for de fleste eiendommer fra boligbebyggelse til fritidsbebyggelse. Vi antar at det har sammenheng med den reguleringsplan som gjelder for dette området. Slik omregulering fra boligbebyggelse til fritidsbebyggelse bør gjøres tilsvarende for Eiendommene, som både historisk og faktisk mht. tilkomst og natur henger naturlig sammen med den nordre del av Slåttalivegen. Det vises til vedlegg 2.

Eiendommene er allerede bebygget med godkjente fritidsboliger i tiden før reguleringsplan for Geilo, sentralområdet ble vedtatt i 1977. Det vises til flyfotoet fra 1976 vedlagt som vedlegg 3. Eiendommene er særpregede fjellhytter, som ikke er egnet for beboelse. Boligbebyggelse blir dermed uansett ikke tema for Eiendommene i overskuelig fremtid.

Vi fremhever at vår merknad kun relaterer seg til de eiendommer som ble bebygd i tiden før 1977. Vi foreslår ikke å øke areal av fritidstomter, men kun at kommuneplanens arealdel gjenspeiler Eiendommenes faktiske og godkjente bebyggelse. Slik regulering vil ikke være til hinder for å benytte ledige tomter til boligformål. Vi kan for øvrig ikke se at slik regulering vil skape presedens for øvrige eiendommer, og viser i denne sammenheng til særtrekkene for Eiendommene fremhevet i punkt 1-3 over.

Områdets historikk og servituttregulering

Eiendommene er som nevnt blant de tomter som opprinnelig var eiet av A/S Norsk Hotelcompagnie tidlig på 1900-tallet, og som ved salg ble påheftet følgende negative servitutter knyttet til bruken:

> *"Det kjøpte areal kan kun benyttes som hyttetomt[er] og der kan bare settes op inntil [1/2] – [en/to] – hytte[r] med nødvendige uthus"*

Servitutten var tema i Høyesteretts dom fra mai 2023 knyttet til utbyggingen bak Dr. Holms Hotel. Fire eiendommer vest for Slåttajordet hadde tilsvarende servitutt, og spørsmålet var hvorvidt den utgjorde en såkalt strøksservitutt for denne vestre del. Høyesterett mente i denne sammenheng at de fire eiendommene i vest utgjorde et annet område enn de 33 eiendommene øst for Slåttajordet (altså i Timrehaugen hvor Eiendommene ligger) med samme servitutt, og vurderte kun den vestlige delen. Følgende ble imidlertid fremhevet i relasjon til Timrehaugen, hvor Eiendommene ligger:

> *"Lagmannsretten har ved vurderingen lagt særlig vekt på at det vestre området og Timrehaugen, slik retten ser det, klart skiller seg fra hverandre, både fysisk og topografisk … Timrehaugen ligger lenger unna hotellet og utgjør etter lagmannsrettens oppfatning også topografisk et naturlig eget område."*

Verken Høyesterett eller Borgating lagmannsrett tok følgelig stilling til hvorvidt de negative servituttene for Eiendommene utgjør en strøksservitutt for Timrehaugen. Buskerud tingrett tok imidlertid stilling til dette, idet tingretten i motsetning til de høyere instanser vurderte de fire eiendommene i vest for å tilhøre samme område som Timrehaugen. Ved å se på de totalt 37 eiendommer kom Buskerud tingrett frem til følgende konklusjon:

> *"Som retten har kommet til over, gjelder en strøksservitutt på området. Den innebærer at arealet kun kan benyttes som hyttetomt."*

Det er naturlig å anta at det var de mange eiendommene i Timrehaugen som var avgjørende for tingrettens konklusjon. At eiendommer sør for Timrehaugen har eneboliger, fant tingretten å være i tråd med både A/S Norsk Hotelcompagnies arealplaner og kommunens reguleringsplaner. Det fremstår derfor som et naturlig skille mellom eiendommer sør for selve Timrehaugvegen (med utpreget boligbebyggelse) og de som ligger nord for selve Timrehaugvegen (med utpreget hyttebebyggelse, og hvor Eiendommene ligger).

DocuSign Envelope ID: 22409D8D-4631-4B31-A945-2DA428487ACF

Man står altså igjen med en usikkerhet om hvorvidt de negative servituttene på Eiendommene medfører at de uansett ikke kan benyttes til annet enn hytter. Å regulere Eiendommene til fritidsbebyggelse i tråd med deres faktiske status vil fjerne denne unødvendige usikkerhet.

Muligheter for miljøvennlig energieffektivisering av bygningsmasse

Fornying av eldre bygningsmasse er en fordel for samfunnet idet en energieffektiv bygningsmasse medfører både bedre inneklima og mindre klimautslipp. Temaet er for øvrig svært aktuelt i disse tider, hvor EU nylig har vedtatt sitt energieffektiviseringsdirektiv som del av en større "Fit for 55-pakke" og "European Green Deal".

Direktivet vil stille betydelige oppgraderingskrav til de aller fleste norske boliger. Hytter som benyttes mer enn fire måneder i året vil også bli omfattes. Det er uhensiktsmessig at disse Eiendommene, som faktisk utgjør et konsentrert område for fritidsboliger, som utgangspunkt ikke skal kunne gjennomføre tiltak i allmennhetens interesse grunnet at formell områderegulering avviker fra faktisk områdestatus. Dette vil igjen begrense bruken, som igjen vil ha en negativ effekt for kommunen. Aktiv bruk av eksisterende hytter i sentrum bidrar til et mer "levelig" sentrum, og skulle være ønskelig.

Å opprettholde en formell avvikende områderegulering fra faktisk status vil ikke gi noen fordeler, men dessverre fungere som en hindring for både bruk og oppgradering av bygningsmasse i tråd med allmennhetens interesse og de prinsipper som vil følge av kommende energieffektiviseringsregulering.

* * * * *

Vi ber om at ovennevnte innspill må bli tatt hensyn til i den endelige kommuneplanens arealdel 2024-2036 for Hol kommune, slik at Eiendommene reguleres for fritidsbebyggelse og dermed reflekterer den faktiske situasjonen for dette området.

Med vennlig hilsen

DocuSigned by: 523BA562968D443...
Christine Wigand

DocuSigned by: BBB2D9022A3B43C...
Johan Lorentz Wigand

Hjemmelshavere av gnr. 65 bnr. 36

DocuSigned by: 36DD90334E7247E...
Kari Alvilde Huun

Hjemmelshaver av gnr. 65 bnr. 38

DocuSigned by: 52F0B0621D22484...
Christian Johan Lien

Hjemmelshaver av gnr. 65 bnr. 58

DocuSigned by: 0D5755A569DA4F8...
Christian Hamre

DocuSigned by: B8462CE82E474BE...
Linda Hamre

Hjemmelshavere av gnr. 65 bnr. 87

DocuSigned by: BD9F9BA7B96C4D8...
Line Langaard Solberg

Hjemmelshaver av gnr. 65 bnr. 142

DocuSigned by: B116C88AB20B4D5...
Lars Erik Lien

Hjemmelshaver av gnr. 65 bnr. 181

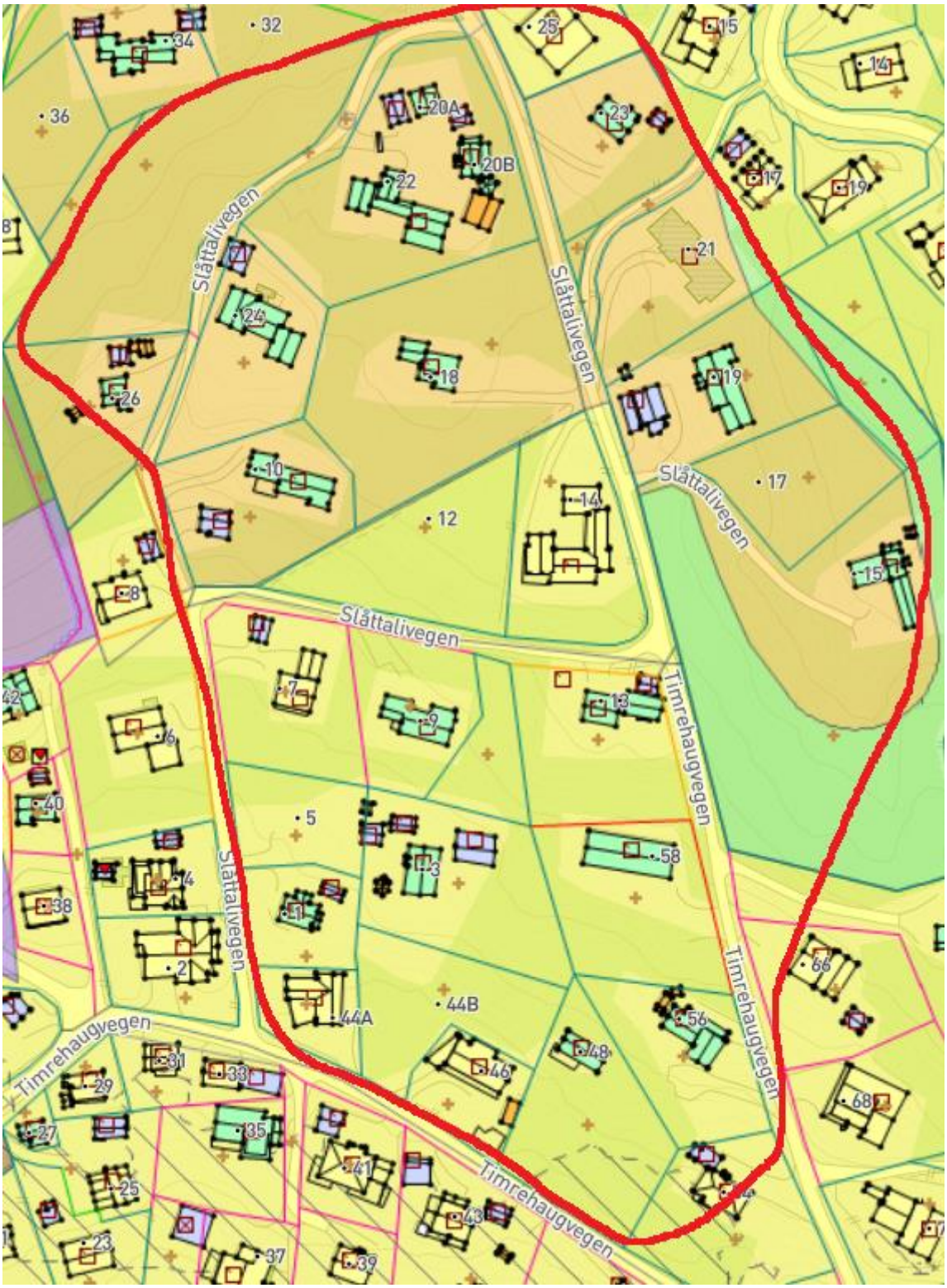
DocuSign Envelope ID: 22409D8D-4631-4B31-A945-2DA428487ACF

Vedlegg 1 – Eiendommene



DocuSign Envelope ID: 22409D8D-4631-4B31-A945-2DA428487ACF

Vedlegg 2 – Det historiske hytteområdet i Timrehaugvegen/Slåttalivegen



DocuSign Envelope ID: 22409D8D-4631-4B31-A945-2DA428487ACF

Vedlegg 3 – Flyfoto av Eiendommene fra 1976

