

Innspill KPA 2026

Knut Almås Anfinset

Hei,

Disclaimer: Jeg jobber nå igjen som eiendomsmegler i kommunen.

Jeg ser at det fremdeles er flere steder i dagens foreslåtte plan hvor man legger til grunn arealavsetninger som vil "stange" i en byggesøknad. Dette vil bli en kilde til problemer og konflikter.

Praktisk eksempel: Vi verdivurderer til stadighet eiendommene til folk. Jeg må, med et enkelt søk på Kommunekart, kunne si *med sikkerhet* hva en tomt *er* og *kan benyttes til*. Da må kartet være entydig. Det vil si at bebyggbar farge må bort i områder hvor man har andre bestemmelser som tilsier at man ikke får bygge.

En del av innspillene mine fra sist står seg, mtp dette:

- Hvis det ikke kan bygges på et område pga. 50/100m-til-vassdrag, 30m-til-jernbane, x-meter-til-vei, så kan det heller ikke være byggefarge i kartet. I det minste må det være skravert.
- Ny bebyggelse kan ikke "lokaliseres nærmere turløyper, turkorridorer, eller kulturminner enn 15 meter, på markerte høydedrag, snaufjell eller i våtmarksområde". Da må dette vises i kartet. I forlengelse må byggefargen vekk i disse områdene.
- Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere dyrka jord og stølsvoll enn 20 meter. Da må dette vises i kartet. I forlengelse må byggefargen vekk i disse områdene.
- En byggesøknad krever veiadkomst. Uregulert område avsatt til fritidsbebyggelse er omringet av LNF. Hvordan mener man at det skal løses? Vei må inn, eller byggefarge må ut.
- Hensynssone villrein. Regulert ubebygd fritidstomt. Kan man bygge? Fjern hensynssonen, hvis den ikke skal trumfe bebyggelse uansett.
- Det henvises til beiteplan vedtatt 2022 som trumfer hyttebygging. Den må inn i kartet.

En kort beskrivelse av hva hver bestemmelse betyr, med henvisning til regjeringens sider med utdypende forklaring, vil være en fordel.

Eks: "Områder regulert til fritids- og turistformål må brukes til næringsmessig utleie av hver enkelt boenhet i minst ni måneder av året, og det er faktisk bruk, ikke eierformen som er avgjørende. Eksempelvis vil dette gjelde enheter for «salg og tilbakeleie».

- Hva skjer hvis man ikke oppfyller bestemmelsen?

- Kommunens intensjonsvedtak fra gode gamledager må inn i planen, eller sløyfes. Ser dette står i et dokument når man googler: *“Kommunens arealpolitikk for varme og kalde senger er lagt inn som retningslinjer som skal legges til grunn for behandling av nye detaljreguleringsplaner innenfor kjerneområde for turistbedrift og arealsone for fritid tilrettelagt for utleie, jf. KS-sak 5/14 med tilhørende vedlegg og KPU-sak 38/22.”*

- Alle føringer man legger til grunn for arealer må inn i samme dokument - bestemmelser.

Innspillet mitt fra forrige gang står seg nå også:

Det vil skape forvirring at KPA går foran regplaner ved motstrid når det finnes unntak som er skrevet på helt andre steder i planbeskrivelsen. Man må kunne slå opp og få fullstendige svar i hvert kapittel, evt. legg inn hyperlenker som henviser til andre avsnitt. Det bør vises til unntakene på samme sted som hovedregelen står, eller så bør man skrive hovedregelen mer nyansert.

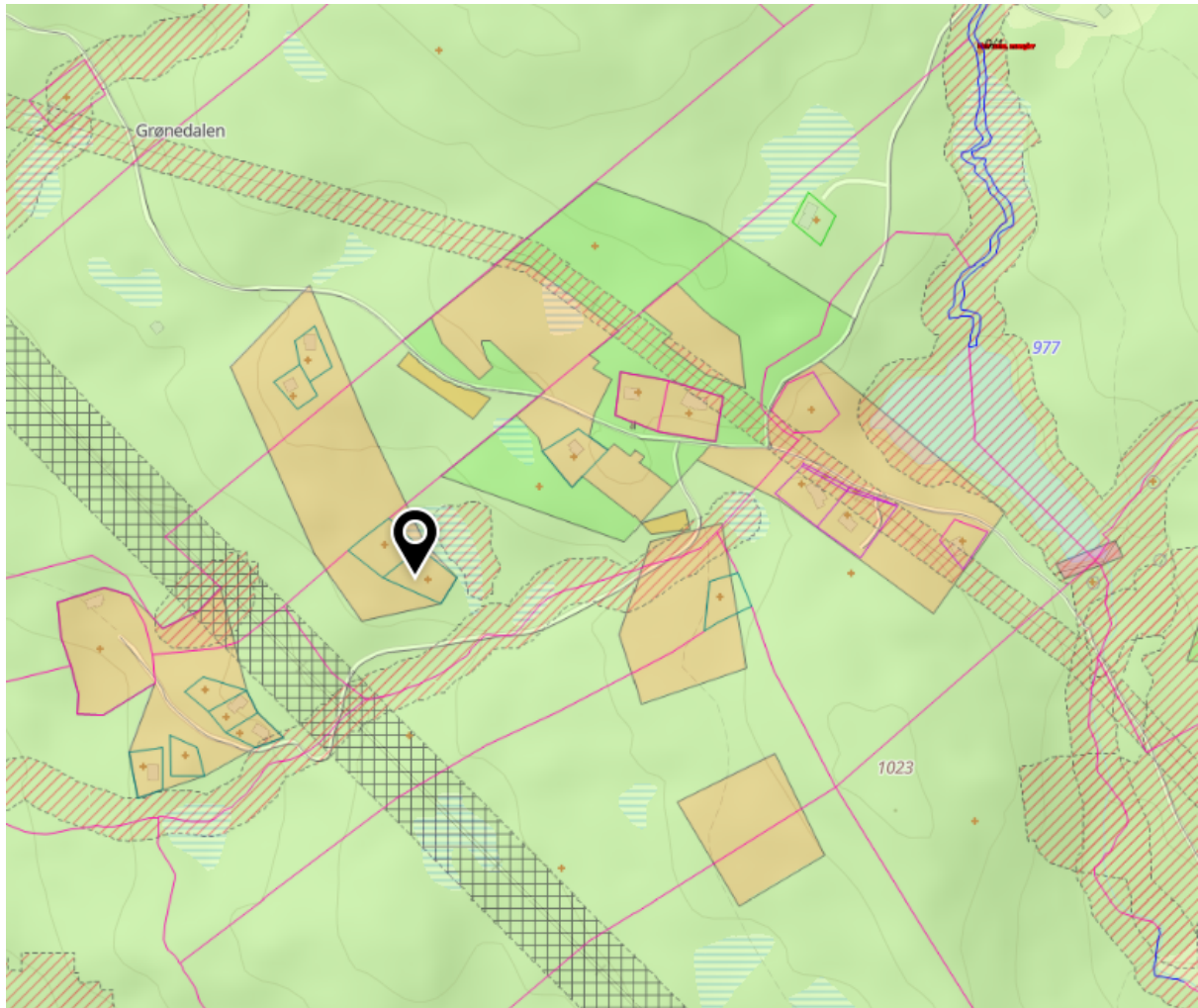
Hovedregel: 1.1.1: Ved motstrid går kommuneplanens arealdel foran.

Unntak 1.5: *Dersom ikke annet følger av reguleringsplan [...].*

Unntak 3.2.1.3: *[...] med mindre annet er fastsatt gjennom vedtatt reguleringsplan.*

Unntak 3.2.3.1: *Om det ikke er vedtatt egne bestemmelser gjennom reguleringsplan[...]*

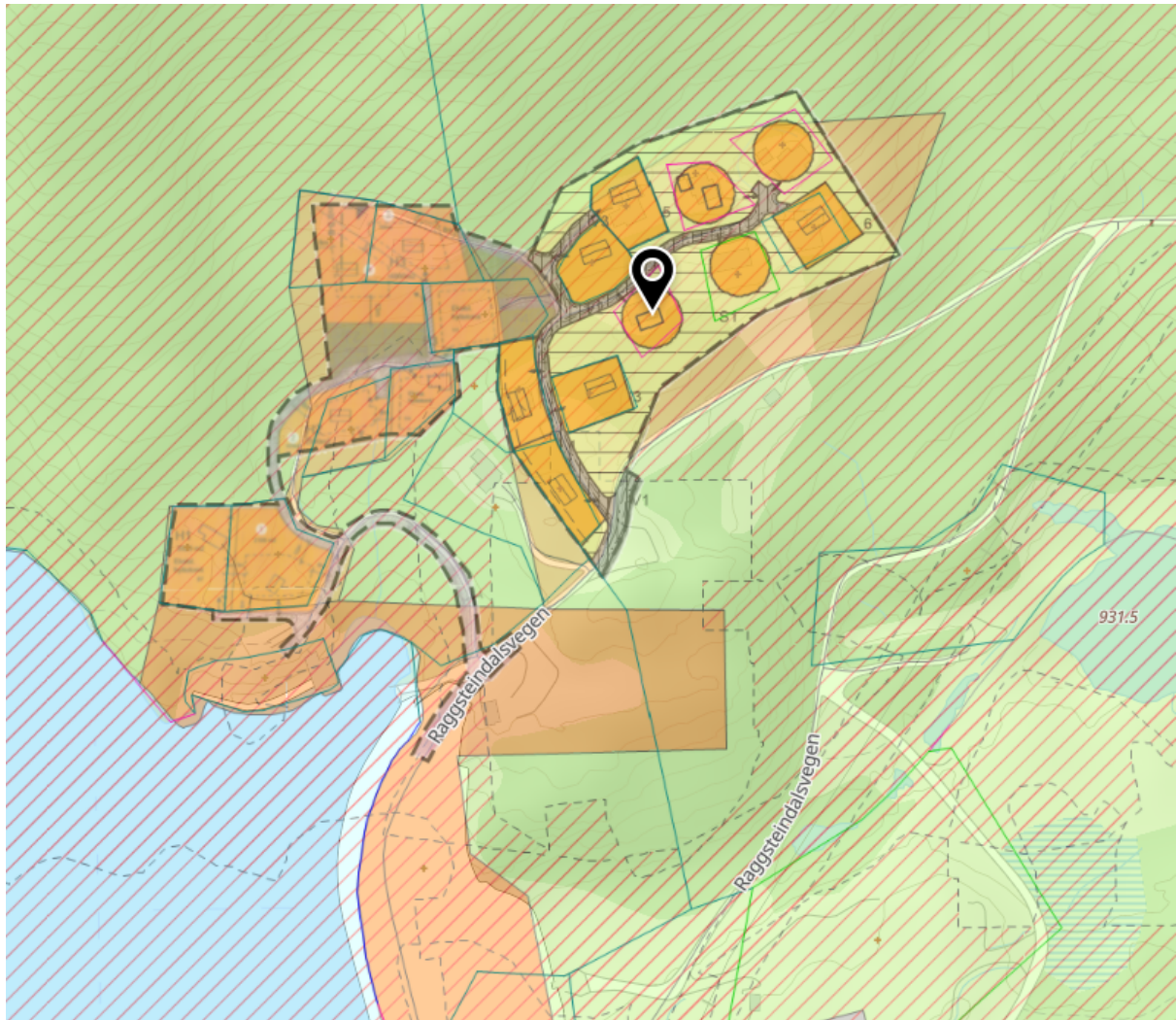
Noen eksempler hentet fra kartet:



Kartutsnitt: Sisseldalen i Hovet.

Man avsetter firkanter her og der til fritidsbebyggelse, uten at det er veiadkomst tegnet inn eller reguleringsplaner som ligger til grunn. Firkantene ser for øvrig ut til å være vilkårlig plassert.

Eksempel 2:

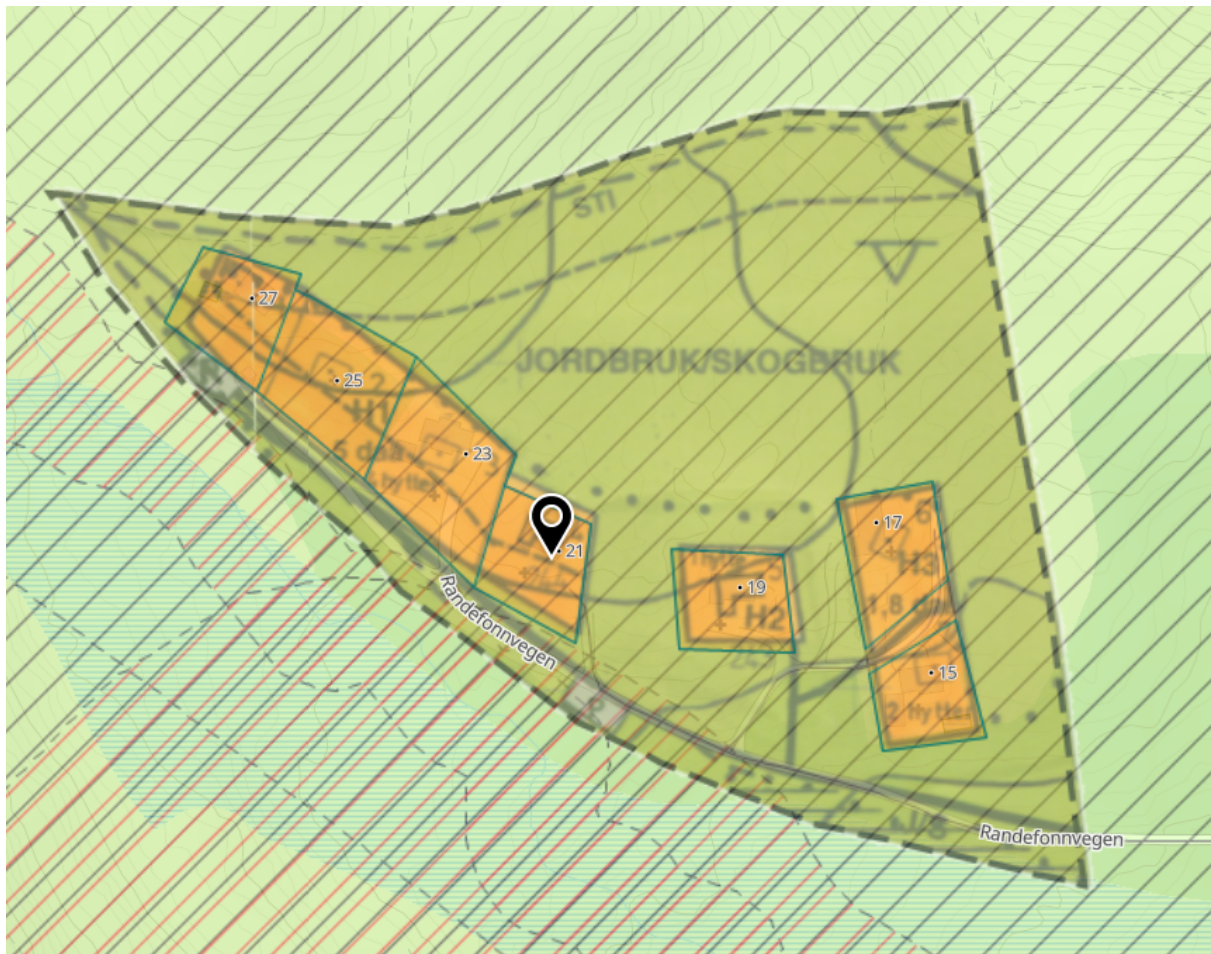


Kartutsnitt: Raggsteindalsvegen

KPA markerer et større område enn reg.plan som oransje.

Stram inn sånn at KPA følger regplan.

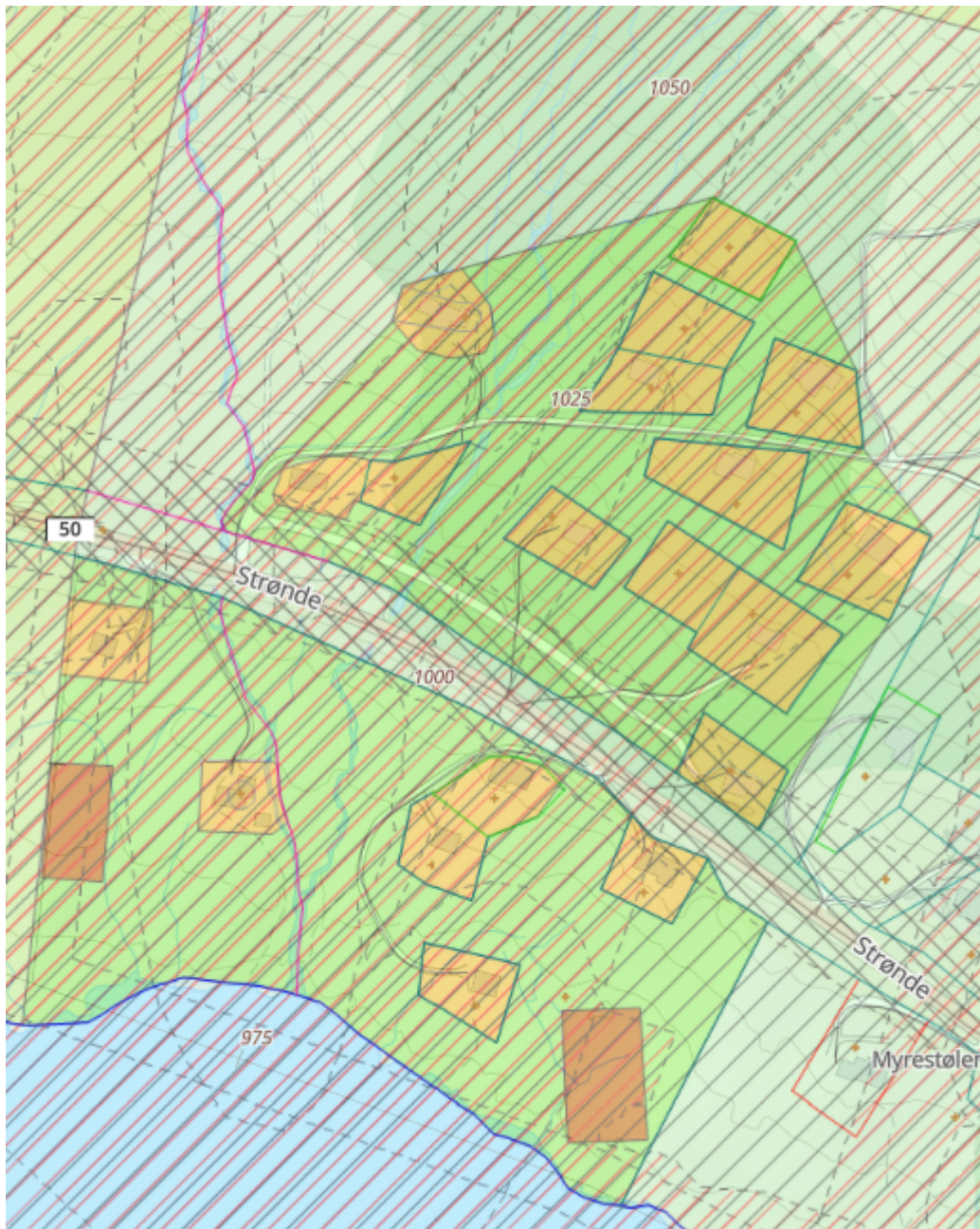
Eksempel 3:



Skjermklipp: Ranefonnvegen

Ubebygde tomter i hensynssone villrein, på randen til snaufjell. Kan man bygge / ikke bygge? Kartet må være *entydig*.

Eksempel 3:

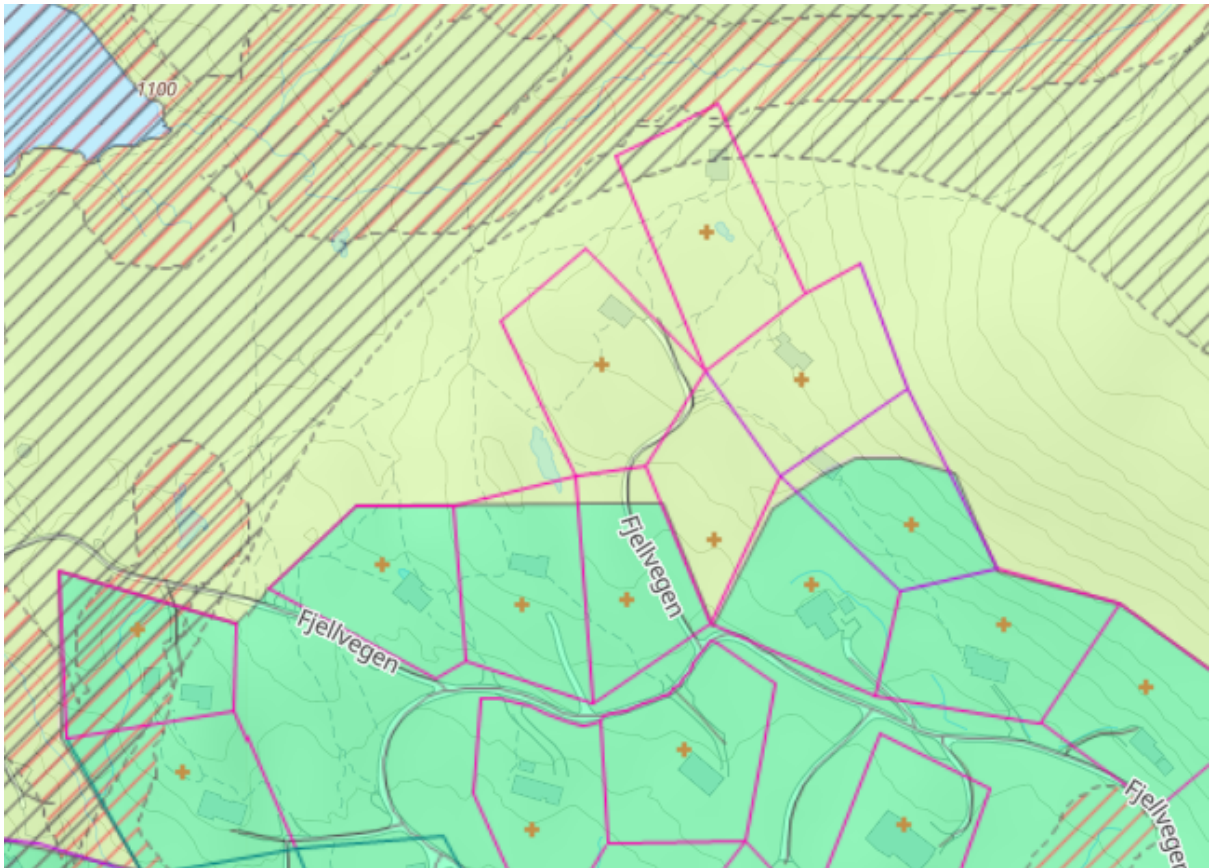


Skjermklipp fra Strønde

Inkluder veier fra regplan på KPA, sånn at man slipper å søke disp for å etablere dem.

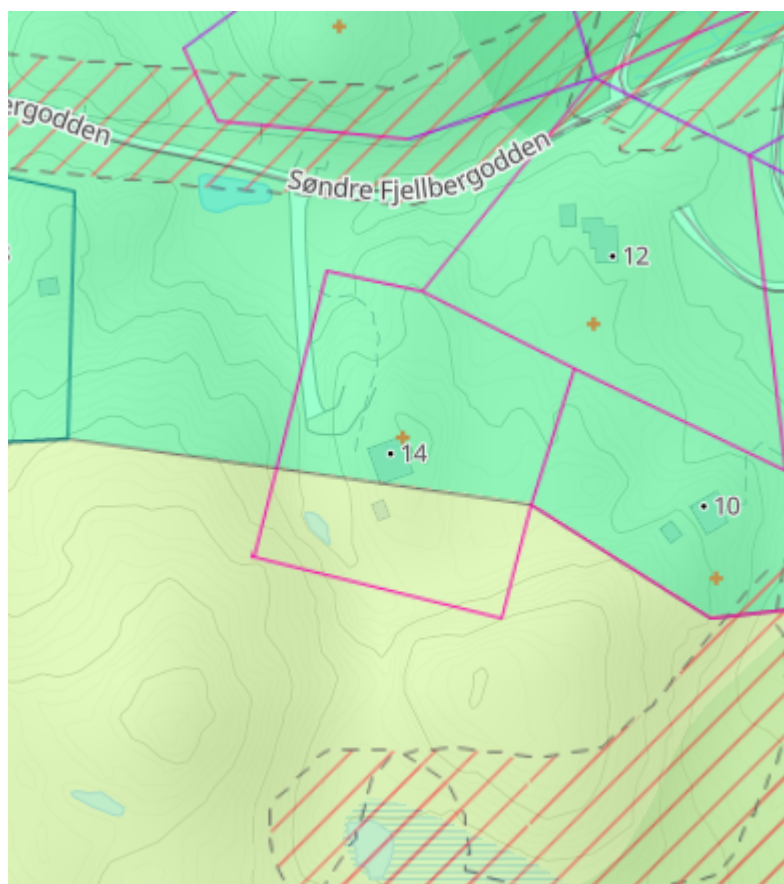
Habilitet: Min far eier tomter her.

Eksempel 5:



Fra Haugastøl

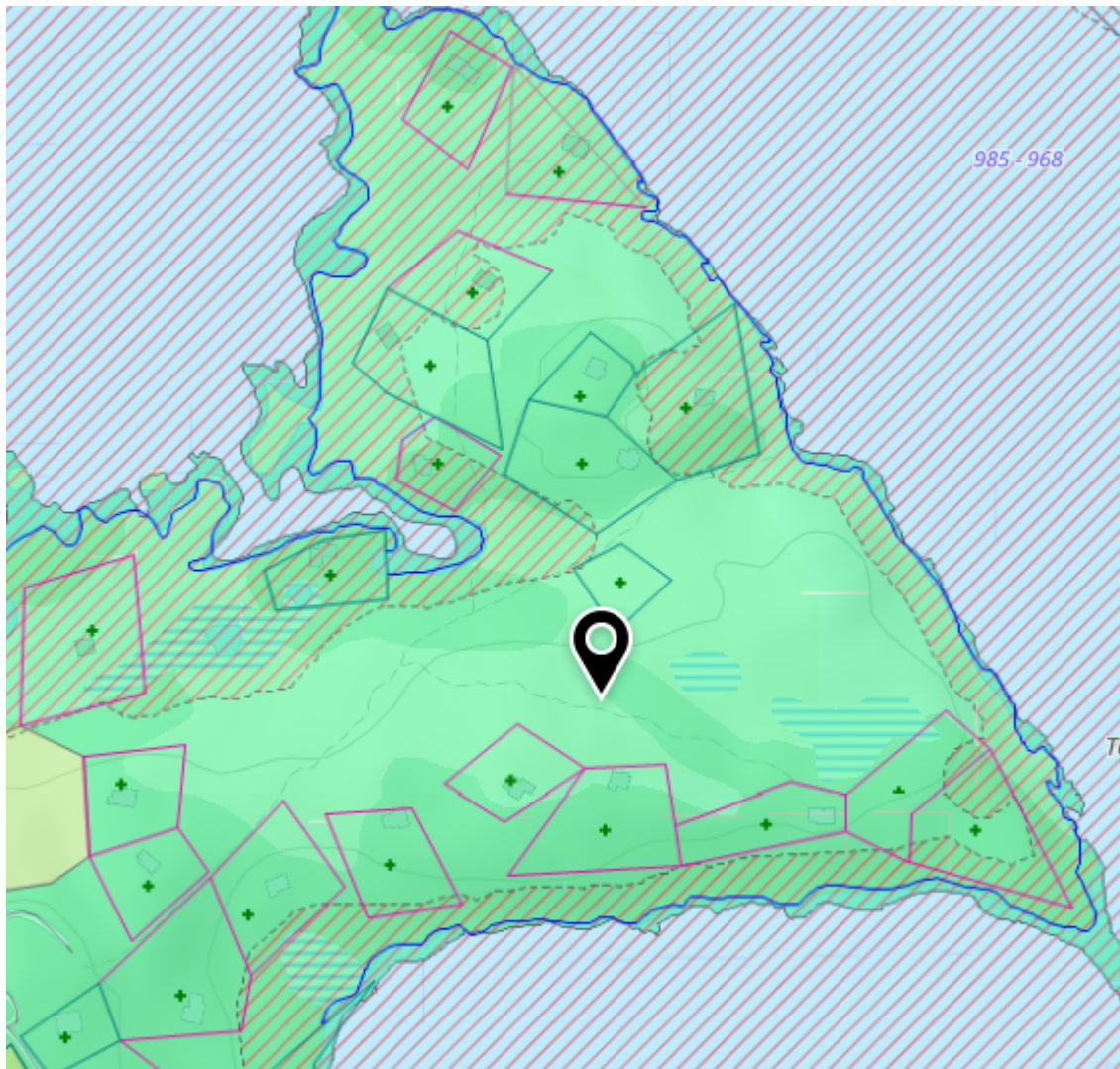
Her må dere være litt pragmatiske. Alle hyttene/tomtene i samme klynge bør ha samme regler. Legg alle inn som LNF-SF, og skyv villreinsona til å gå på utsiden av hyttene (vest og nord).



Fra Haugastøl:

Areal-avsetningene bør følge tomtegrenser, med mindre det er god grunn til ikke å gjøre det. Dette skaper bare tulle-disp-søknader.

Gjentar seg mange steder.

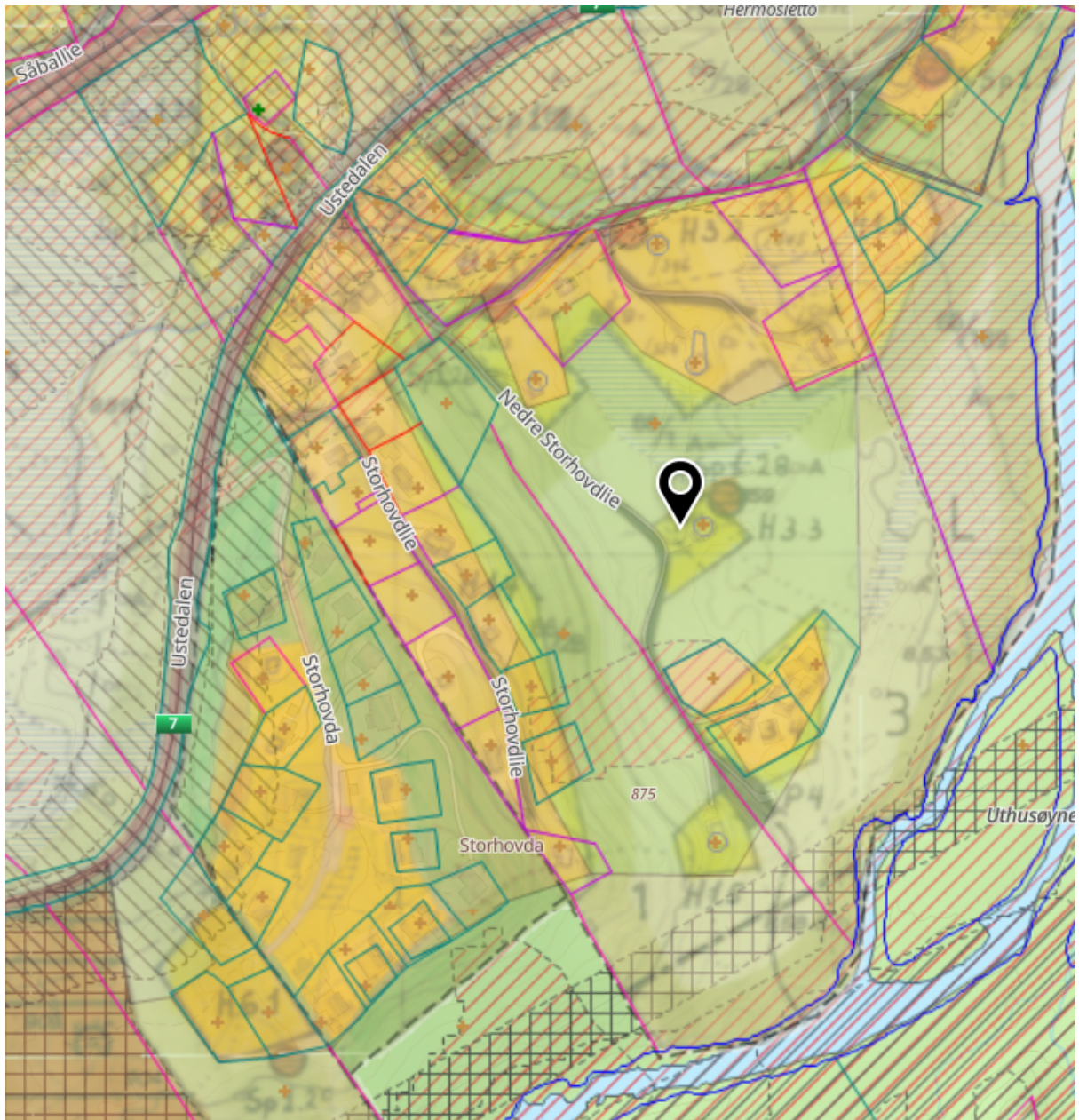


Fra Haugastøl

Ref den forrige, er det helt innafor å ikke legge "teppelegge" et område hvor det ikke er fraskilte tomter til LNF-SF, når man ikke har tenkt å tillate bygging der.

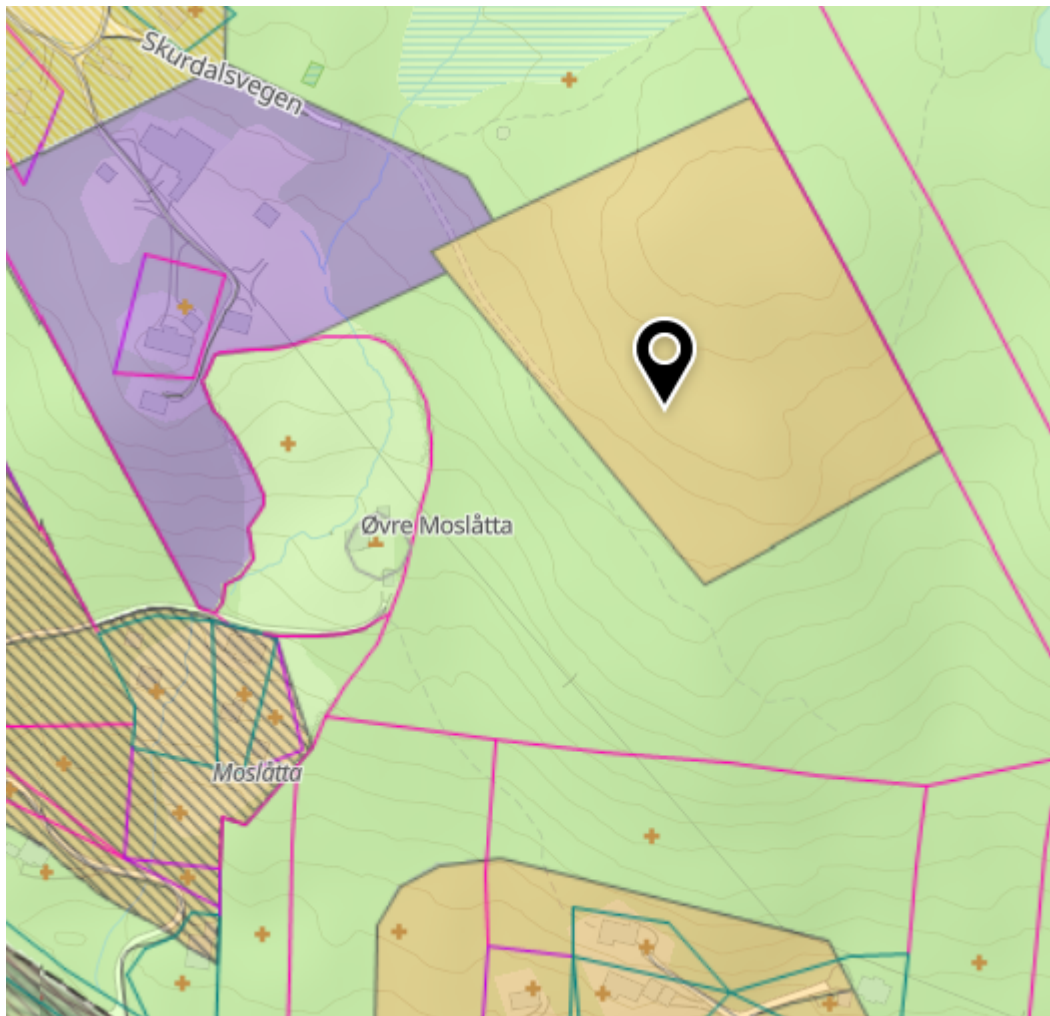
Gjentar seg mange steder.

Eksempel:

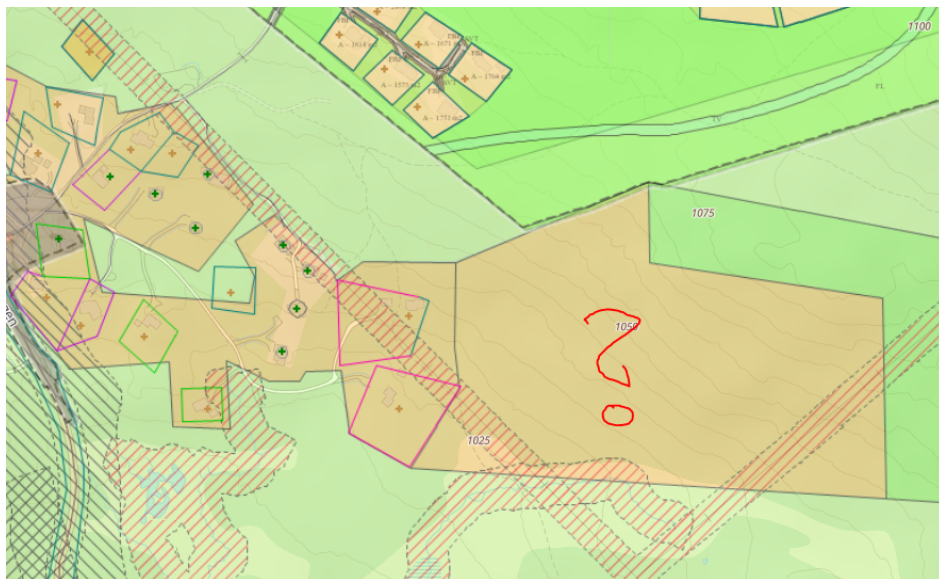


Usikker på hva som skjer her, men KPA følger ikke regplan eller tomtegrenser. Gjelder hele Såballia planen. Når det i tillegg står sånt i KPA "For ubebygd felt avsatt til fritidsbebyggelse i Såballia (66/7, 66/277) tillates det inntil nye 4 tomter." gjør man det vanskelig for seg selv å lage et entydig kart.

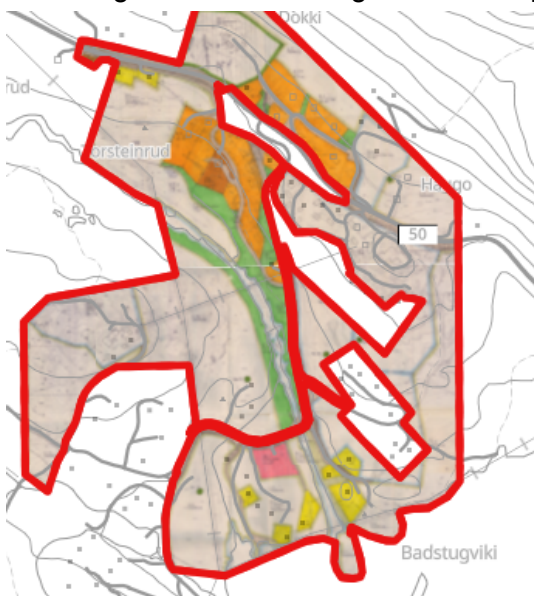
Eksempel



Denne firkanten gir jo ikke mening. Tilsvarende på Gravarhovda. Er det aktiv politikk fordi man ønsker utvikling her, eller bare litt tilfeldig gammalt som henger igjen?



Regplan fra '88 åpner for Turistbedrift. Det finnes en bebyggelsesplan for tomtene til ren fritid. Gir det mening å holde hele feltet åpent for fritidsbebyggelse her med oransje skravering nå? Det finnes egne felt til FB på gammel regplan - og de er ikke her.



Her er det så mange markeringer i konflikt med hverandre at det er **helt** håpløst å skjønne hva som er ment for en lekmann. Skjønner at det ligger en reg-plan under, men “ved motstrid går kpa foran” vil gjøre at hensynssone rein etter alt å dømme vil slå i hjel enhver

utbyggingsplan i dette området. Gjør det åpenbart for folk hva som gjelder.



Det var det jeg rakk nå :) Lykke til videre med planen!

Mvh Knut