

Jan Helmik Mæland

Hol kommune
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Bergen 23. mai 2024

Innspill til kommuneplanens arealdel, saksnummer 2023/5379.

Som eier av eiendommen gnr. 5 bnr. 244 fremmer jeg nedenstående merknader i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel.

Det vises til dokument med arkivsaksnr. 2021/2442-390 hvor det fremgår at rådmannen tilrår at ikke regulerte fradelte hyttetomter i området Ustaoset, Haugastøl, Verpestølen og Rennedalen får endret arealformål til LNF. Av saksdokumentene fremgår at endret arealformål berører 122 allerede fradelte tomter.

Om Eiendommen gnr. 5 bnr. 244.

Eiendommen har adresse Skuggelivegen 42. Eiendommen er ikke bebygget. Øvrige omkringliggende eiendommer med adresse Skuggelivegen er i det alt vesentlige bebygget. Eiendommen er nær sagt den eneste fradelte, men samtidig ubebygde tomten under Skuggelen, hvor det er fremført infrastruktur (vei og avløp) til tomten.

Tomten ble kjøpt i 1998 med tanke på at min familie på sikt skulle kunne bygge hytte på Ustaoset.

Det ble i 2001 inngått avtale med Ustaoset Avløp AS for hovedledningsnett i sone F2 med tilknytning via stikkledning. Hovedledning med klargjort tilknytningspunkt ligger i tomtens nordvestlige hjørne. Det er betalt fullt anleggstilskudd.

Eiendommen har tinglyst veirett over bebygget naboeiendom. Det er fremført vei til hytteeiendommene som eiendommen kun må opparbeide avkjørsel fra for å benytte.

Eiendommen ble utskilt ved skylddeling 04.07.1964.

Generelle merknader.

Det er i saksutredningen vist til nasjonale og kommunale føringer for forvaltning av urørt natur, villreinens leveområde og biomangfold.

Jeg opplever at det i rådmannens innstilling trekkes konklusjoner som ikke samsvarer med argumentasjonen, eller nasjonale føringer.

Eksempelvis står det innledningsvis at «Det store antallet eksisterende fritidsboliger i området utgjør en utfordring og trussel for villreinen. Ytterligere utbygging av området vil øke presset på villreinen.» Likevel legges det opp til at det skal tillates ytterligere utbygging av helt uberørte områder, hvor det ikke har funnet sted utbygging i det hele tatt med den begrunnelse at de er regulert, mens områder som Skuggelen skal undergis begrensninger. Det er vanskelig å forstå hvordan begrensning på en enkelteiendom, i et tett bebyggt område, skal gi slike virkninger som det argumenteres med. Det må derfor nyanseres mellom det å la utbyggingsområder ese ut på bekostning av urørt natur, kontra det å fortette i allerede utbygde områder.

Det er ikke gitt at en større konsentrasjon av fritidsboliger i allerede utbygde områder gir et større press i villreinens leveområder. Ferdsel knyttet til fritidsboliger følger i all hovedsak etablerte stier og oppkjørte vinterløyper. I tillegg kommer at det generelt er vanskelig å se at enkelttomter som ligger i et tett utbyggt område, vil være avgjørende i denne sammenheng.

For vår eiendom spesielt, er det enda vanskeligere å se at begrensningene vil kunne ha noen virkning.

Miljøkonsekvenser.

Under punktet «Miljøkonsekvenser» står det at «Tilbakeføring av områder avsatt til utbygging til LNF vil kunne gi positive miljøkonsekvenser.»

Her må det igjen nyanseres. Skal Hol kommune tillate videre utbygging av fritidsboliger i kommunen må dette enten skje ved fortetting av allerede utbygde områder eller ved at det bygges i nye områder med uberørt natur.

Argumentene som rådmannen redegjør for, tilsier helt klart at ytterligere bygging i uberørte områder skulle være uaktuelt. Likevel skal det tillates utbygging av til nå uberørte områder kun som følge av at de er regulert. Hvordan dette skal la seg forene, er ikke enkelt å forstå. Det tilføyes at selv om reguleringsplanene innebærer en bredere vurdering enn enkeltstående søknader om tiltak, fremgår det av rådmannens innstilling at det er «ny» kunnskap og informasjon som ligger til grunn for det som nå foreslås. Dette kan derfor heller ikke være et moment som er hensyntatt i reguleringsplanene, da skulle nødvendigvis ikke disse reguleringene vært vedtatt i utgangspunktet.

Det gir følgelig ingen positive miljømessige konsekvenser å legge eksisterende hytteområder til LNF og samtidig tillate bygging i nye områder, og dette gir liten logisk sammenheng. Det er vanskelig å se at en slik generell forskjellsbehandling uten videre vil være saklig.

Ethvert naturinngrep har miljømessige konsekvenser. Det må følgelig være en målsetning at naturinngrep som allerede er foretatt ved bygging av veier og avløpsanlegg utnyttes i størst mulig grad før det tillates nye inngrep. Det må følgelig tilstrebes en hensiktsmessig fortetting i eksisterende bebyggelse.

Betydningen og forståelsen av snaufjell.

Rådmannen viser til generelle føringer for bygging i snaufjell og det øverste skogbeltet mot snaufjell. Her må det nyanseres mellom uberørt natur og tomter i for lengst bebygget område.

Økonomiske konsekvenser.

Under redegjørelsen for økonomiske konsekvenser anføres at det ikke foreligger kjente konsekvenser. Det gir ikke mening. Endring av arealformålet fra fritidsbebyggelse til LNF medfører at investeringer i tomter og infrastruktur blir verdiløse.

I den sammenheng har vi nødvendigvis foretatt pliktig betaling for infrastruktur når denne er opparbeidet for hytteområdet samlet, og vi har innrettet oss på det som har vært langvarig og konsekvent praksis i kommunen. Det er i alle år betalt kontingent for medlemskap i Foreningen til Ustaoset Vel.

Det å la byggeklare tomter med opparbeidet infrastruktur ligge ubenyttet i naturlige fortetningsområder er også dårlig samfunnsøkonomi. I tillegg kommer, som nevnt over, at det for vår tomt er meget vanskelig å se hvilken reell gevinst som menes å bli oppnådd ved å la tomten ligge ubebygget.

Forutsigbarhet i kommunalt planarbeid.

Rådmannen argumenterer med at forutsigbarhet for tomteeierne er viktig. Da må det også være slik at den enkelte tomteeier må kunne forvente å få sin tomt vurdert individuelt som i enhver normal byggesak.

Det fremgår av saksdokumentene at det ikke er foretatt noen individuell vurdering av tomter knyttet til beliggenhet, øvrig bebyggelse i området, infrastruktur som vei, strøm og avløp, biomangfold eller nærhet til våtmarksområder.

De 122 tomtene som er foreslått endret til LNF er ikke like når det gjelder beliggenhet, øvrig bebyggelse i området, infrastruktur som vei, strøm og avløp, biomangfold eller nærhet til våtmarksområder.

Det følger av grunnleggende rett at like saker skal behandles likt og at ulike saker følgelig skal behandles ulikt. Det gir ikke forutsigbarhet når Hol kommune med et pennestrøk uten individuell behandling vil endre planstatus for 122 ulike eiendommer.

Vi registrerer at rådmannen avslutningsvis i innstillingen viser til at ved å velge den foreslåtte løsningen, vil dette «legge til rette for at det blir gjort en helt konkret vurdering av planlagte tilbygg i LNF og med mulighet for evt. tilpasse den enkelte søknad til dette».

Det eneste som omtales er imidlertid tilbygg hvilket viser at konsekvensene for en eiendom som vår ikke synes vurdert, og at konsekvensene kan bli uforholdsmessig store. Vi risikerer at rene tilfeldigheter avgjør hvorvidt man har kunnet få bygge eller ikke, noe som vil bli helt vilkårlig.

Selv om rådmannens avsluttende merknader kan forstås slik at det i realiteten åpnes for at også vi kan få bygge etter dispensasjon innebærer dette liten grad av forutsigbarhet. Kommunen er selvsagt vel kjent med at det er stor risiko for at vi blir møtt med at «planen er ny» og/eller «det kan gi presedensvirkninger» dersom dispensasjon innvilges, og at det derfor blir gitt avslag.

Når hensikten med den endring som foreslås er å «løse en motstrid mellom kart og bestemmelser», gir dette en uforholdsmessig stor usikkerhet for vår eiendom.

Rådmannens vurdering av alternativene.

Rådmannen konkluderer med å kun anbefale alternativet som innebærer å endre arealformålet til LNF med den begrunnelse at dette er det eneste alternativet som løser motstriden. Sett hen til hva de bakenforliggende argumentene synes å være, vil det imidlertid ikke være annet en formaliteter da den utbygging som allerede har funnet sted over flere tiår innebærer at man ikke oppnår noen reell effekt innenfor allerede utbygde områder.

Dette står i direkte motstrid til nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging hvor det fremgår at potensiale for fortetting eller utvidelse av eksisterende fritidsboligområder vurderes før det legges til rette for utbygging i nye områder, særlig der det er utbyggingspress.

Rådmannen foretar en vurdering av alternativene hvor det blant annet argumenteres med at «KU er ressurskrevende, og KU-vurdering av 122 tomter vil ta uforholdsmessig lang tid.» Det å behandle 122 forskjellige tomter samlet med den begrunnelse at individuell behandling er tidkrevende er uforenlig med grunnleggende prinsipper for offentlig forvaltning.

Selv om det i et kostnadsperspektiv kan være forståelig med et slikt synspunkt, vil en generell henvisning til å søke om dispensasjon skape særdeles dårlig forutberegnelighet.

Vi kan heller ikke se at det er riktig når rådmannen uttaler at han «ser ingen karttekniske eller faglige måter å løse dette på, annet enn å ta ut uregulerte bebyggelsesområder og endre til LNF». Det utelates at det er fullt mulig, både faglig og planteknisk, å gi bestemmelser som gir klare føringer om dispensasjonsadgang for de tomtene som blir gjenstand for endring i arealformålet. Ved å gi bestemmelser i kommuneplanen som angir nærmere vurderingstema,

Jan Helmik Mæland

forhold og omstendigheter som skal vektlegges i favør av tomteeierne (for eksempel at det er fremført infrastruktur og området er utbygd), vil det i større grad gi forutberegnelighet for vår og andre eiendommer. Da reduseres risikoen for å bli møtt med generelle avslag på dispensasjoner, slik som «risiko for presedens» og de generelle rettslige utgangspunktene om at det skal langt mer til å dispensere fra nye planer, enn fra eldre.

Avsluttende kommentar.

Politikk er som kjent det muliges kunst. Når Hol kommune setter miljø og klima på høyt på dagsorden i sin arealplanlegging er dette både klokt og nødvendig. Det er samtidig krevende, ikke minst balansegangen mellom det å ta vare på naturmangfold og samtidig sikre en god samfunnsmessig utvikling.

Vi forventer alle forutsigbarhet og konsistens i offentlig forvaltning. Dette kan i denne saken ikke oppnås på annen måte enn at de 122 tomtene blir liggende som bebyggelsesområde og underlegges ordinær individuell behandling ved fremtidige byggesøknader.

Med vennlig hilsen

Jan Helmik Mæland
sign.