

Innspill til kommuneplanens arealdel, saksnummer 2023/5379.

Undertegnede uttaler seg på vegne av gnr 55/191. Denne tomten ble ervervet 1. feb 2021 med den hensikt å sette opp fritidsbolig i tråd med KPA 2014 – 2025. Den er nå eiet av Doolittle Utvikling AS der undertegnede er daglig leder. Tinglysning av skjøte er pt ikke gjennomført.

Generelle kommentarer.

Iht føringer i gjeldende reguleringsplan og tidligere praksis for området ble oppføring av fritidsbolig ansett som realistisk og en helt klar forutsetning for at tomten ble kjøpt. Tidsmessig har vi i god tro forholdt oss til den tidsperioden eksisterende KAP gjelder for (2014 – 2025). På folkemøte på Geilo 23/4 2024 ble det orientert om at kommunen har rett til å endre løpetiden for gjeldende reguleringsplan. Vi tar ikke her opp de rent juridiske forhold, men vil påpeke at denne type endringer skaper høy grad av uforutsigbarhet for den enkelte borger, med potensielt betydelige tap, økonomiske så vel som livskvalitetsmessige ved at drømmer og planer forhindres som følge av tidsmessig forsering.

På dette grunnlag ber vi om at ny kommuneplan avløser eksisterende kommuneplan iht opprinnelig tidsplan for KPA 2014 - 2025.

Skjøte for Gnr 55/191 ble ved kjøp i 2021 tinglyst og her fremkommer pt Ingrid Hyldmo og Claus H. Jebsen som 50/50 eiere. Til tross for dette så har ikke noen av oss fått beskjed om oppstart av planarbeid for ny KPA. Fra kommunens side hevdes det at det er sendt melding til Ingrid Hyldmo via e-Boks, men det kan vi ikke se er tilfellet. Uansett så burde begge juridiske eiere ha mottatt slik beskjed. Videre hevdes det fra kommunens side, både gjennom direkte epost/brev og på folkemøte at kommunen har orientert bredt gjennom sms, lokalpresse mv, samt at grad av orientering går utover det som er lovpålagt. Det er meget mulig., og kommunen skal ha honnør for å gå utover minstekravet. Dog må det påpekes at når det gjelder fritidstomtene så er det lite sannsynlig at eierne er en del av kommunens daglige virke og derfor ikke vil kunne fange opp slik grunnleggende informasjon. Det er videre fint at der varsles via sms, men det synes å være for tilfeldig når vi er to aktører som ikke blitt gjort kjent med planarbeidet fra kommunens side. Vi fikk denne informasjonen fra en tredjepart uavhengig av kommunen og ikke før februar 2023.

Med dette som bakgrunn ber vi om at kommunen kvalitetssjekker at alle interessenter som berøres av ny KPA varsles direkte, om det er via SMS, epost, digipost eller brev i post til fast bostedsadresse.

Undertegnede er generelt positivt innstilt til at naturmangfold og dyreliv ikke bygges ned at og forvaltningen av urørt natur er restriktiv. Uten å gå på bekostning av urørt natur og med fare for å miste naturmangfoldet må andre interesser også ivaretas; bærekraftig næringsliv, rekreasjon, fornuftig forvaltning og nyttiggjørelse av det naturen kaster av seg av bær, fisk og vilt. Slik vi leser KPA 2024- 2030, KU ROS og øvrige tilgjengeliggjorte og relevante

dokumenter, er det en fare for at man ikke kun berører **urørt** natur, men også areal som allerede er direkte eller indirekte berørt, og/eller som er frigjort og lagt til rette for fritidsbolig og rekreasjon. Vi ser en fare for at man trekker planverket for langt og beslaglegger områder til LNF – uten at det gir den tilstrekkelige og ønskede effekt. Tiltakene som er foreslått i ny KPA strekker seg adskillig lengre enn det som angis i nasjonale føringer. Her fremkommer det at man bør tilstrebe å opprettholde større, sammenhengende områder uten bebyggelse. I KPA 2024 – 2030 er en rekke tomter «inni mellom» andre tomter foreslått tilbakeført til LNF og dermed båndlagt.

For kommunen synes det å være et viktig poeng å begrense ferdsel i fjellområdene generelt og i villreinens beiteområde spesielt. Det er særlig to tiltak som vurderes: 1) mer eller mindre tilfeldig båndlegging av enkelte ubebygde tomter og 2) legge ned stier, evt opprette andre ferdselsveier. For området Haugastøl sin del er det vanskelig å se at å båndlegge enkelte tomter vil gi en vesentlig reduksjon/forebygge potensiell vekst når det gjelder ferdsel i fjellet. Da er nok anbefalte turområder og skjerming av andre områder lenger inn på Hardangervidda, evt opp mot Skarven, mer relevant. Hva som er et rett normtall for antall mennesker ute i naturen bør defineres og dette kan, dersom man mener alvor med tiltaket, reguleres etter modell fra utlandet. Vi vil generelt advare mot en potensiell symbolpolitikk og en for sterk «føre var» holdning der effekten ikke står i samsvar med belastningen for den enkelte som blir berørt.

På dette grunnlag henstiller vi kommunen til å se nøye på hver enkelt eiendom som blir berørt av KPA 2024 – 2030 og vurdere den reelle effekten tilbakeføring til LNF vil ha opp mot kostnadene (økonomisk og livskvalitetsmessig) som pålegges den enkelte som blir berørt.

Det anføres en rekke steder i KPA 2024 – 2030 og tilhørende dokumenter at man vil «bit for bit» utbygging til livs. Det er forståelig argument dersom det er uttrykk for at man er redd for å miste kontroll. På den andre side, kommunen har på ulike tidspunkt lagt til rette for salg av fritidseiendommer og det kan ikke komme overraskende på kommunen at eierne vil utvikle disse eiendommene på ulike tidspunkt. Når en ser på ulike steder i Hol kommune kan man nok være tilbøyelig til å tenke at en helhetlig plan har manglet. Konsekvensen av dette kan imidlertid ikke være å hindre utvikling av tomter som er hhv tillatt solgt/kjøpt av kommunen. Derimot kan man ved utvikling av den enkelte tomt fremme en del krav som skal ivaretas. Videre kan kommunen hindre tilrettelegging av NYE tomter slik at den totale belastningen i området ikke blir for stort. Dette vil være i tråd med nasjonale føringer.

Når det gjelder Haugastøl vil vi hevde at dette er et vesentlig annet område enn for eksempel Ustaoset, Geilo, Kikut eller Dagali, for å nevne noen. Haugastøl har en annen tomtestruktur, er mindre belastet og videre forvaltning av området kan fortsatt ivareta dette uten at alle bremses settes på.

Vi vil derfor anføre at kommunen må ta ansvar for at tilgjengeliggjorte og ubebygde fritidstomten fortsatt kan utvikles, OG at slik utvikling gjøres på en måte som ivaretar natur og mangfold. Å tilbakeføre til LNF er altså ikke det rette eller eneste alternativ for å oppnå mål og intensjon med ny KPA.

Gnr 55/191 har adresse Haugastølsveien og ligger på oppsiden av Rv 7 ved Karistøltangen. Tomten på 6,5 mål er ubebygd, ligger i en skråning med tett bjørkeskog. Omkring tomten ligger det 8 andre tomter, hvorav syv er bebygget med fritidsboliger. Disse er oppført i ulike tidsperioder med påfølgende ulik stil og standard, men må i all hovedsak betraktes som beskjedne fritidsboliger sammenlignet med en rekke andre hytter og hyttefelt ellers i Hol kommune. Tomt 55/232 er ikke bebygget, men det er fremført en vei over denne tomten frem til gnr 55/484. Denne veien går over ytterligere 5 tomter før den har utkjørsel til RV 7. Med unntak av gnr 55/133 har samtlige av disse syv bebygde tomtene vei frem til fritidsboligen.

Det er vår vurdering at å bebygge Gnr 55/191 ikke vil bidra til ytterligere nedbygging av natur, direkte eller indirekte. Videre vil det ikke være til hinder for villrein, i den grad den skulle trekke ned i skogområdet rett ovenfor Rv 7. Eiendommen ligger et godt stykke – både i meter og i høydemeter - fra det som må kunne regnes som snaufjell. Vi vil i denne sammenheng anføre at begrepet «snaufjell» i KU ROS for Ustaoset – Haugastøl, i beste fall er anvendt upresist og sjablongaktig. Det kan virke som man tenker at hele dette området er snaufjell, uvisst av hvilke årsaker. Det er imidlertid store lokale variasjoner der det blant annet er flere områder skog. Gnr 55/191 ligger i et slikt tiltakende skogbelte.

På dette grunnlag vil vi hevde at å tilbakeføre Gnr 55/191 til LNF vil hemme utvikling av denne eiendommen uten at det vil gi en tilsiktet og ønsket effekt utfra KPA 2024 – 2030 målsetning. Det er en unødvendig tilbakeføring med en urimelig konsekvens for eier.

For å ivareta målsetning og intensjon med KPA 2024 – 2030 vil vi anføre at det ved utvikling av tomter som gnr 55/191 eller tilsvarende, heller innføres miljømessige krav til utførelse. Det er i dag en rekke krav som stilles ved oppføring av fritidsbolig som er av en slik art at det er hemmer miljømessig utvikling. Et eksempel kan være kravet om parkeringsplass for 2 biler. For gnr 55/191 er det for eksempel ikke ønskelig å anlegge vei frem til fritidsboligen, men heller bygge den på en slik måte at den ikke skaper (unødig) avtrykk i naturen. Da er heller ikke biloppstillingsplass relevant.

Med dette som utgangspunkt vil vi invitere kommunen til å innta et både – og perspektiv der utvikling av fritidseiendommer kan på en miljømessig god måte som gir den enkelte rekreasjon i naturen uten at det går på bekostning av naturen. Her må både kommune og tiltakshaver ta ansvar.

Et viktig premiss for tilbakeføring av områder til LNF er antatt belastning på villrein stammene på Hardangervidda. Vi er enige i at villreinen må bevares og sikres gode levevilkår. Samtidig anerkjenner vi at dette er en komplisert problemstilling der mange faktorer spiller inn og der en enkel løsning trolig ikke eksisterer. Det er imidlertid trolig slik at villreinen trenger store områder preget av urørt natur og at en «ledig» tomt innimellom andre bebygde tomter ikke kvalifiserer for skjermet beite. Det er derfor uforståelig at man båndlegger en rekke tomter langs Rv 7 og jernbanen, tomter som på ingen måte ligger i

skjermet og uberørte områder. Det er da bedre å benytte disse tomtene til å fritidsboliger, i tråd med opprinnelige planer, og heller skjerme villreinens områder fra ytterligere bebyggelse og/eller ferdsel. Vi legger videre til grunn at kommunen legger planer på reelle fakta og dokumenterbare data, og ikke antakelser og prognoser. Det synes nemlig å være noe avvik fra tallgrunnlag vedrørende villreinens krav til områder hva gjelder størrelse og beliggenhet og allmenn oppfatning av faktum.

På dette grunnlag, samt øvrige argumenter fremlagt i denne høringsuttalelsen, kan vi ikke se at kommunens planer om tilbakeføring av gnr 55/191 og tomter av tilsvarende karakter, vil ivareta mål og intensjon med KPA 2024 – 2030.

[Oppsummerende konklusjon](#)

Det følger av argumentasjonen over at:

Forslaget om tilbakeføring av gnr 55/191 og tilsvarende/sammenlignbare tomter til LNF frafalles. KPA 2024 – 2030 må tilstrebe å fremstå som en forutsigbar, helhetlig og mangfoldig KPA der det stilles fornuftige krav til hvordan gnr 55/191 og tilsvarende tomter kan utvikles til fritidsformål.

Reduksjon av belastning på naturen som følge av «folk i fjellet» kan og bør håndteres på andre måter enn å båndlegge eiendommene til folk.

Mvh

Claus H. Jebsen og Ingrid Hyldmo