

**NORSK
EIENDOMSRÅDGIVNING AS**

HOL KOMMUNE
ÅLMANNVEGEN 8
3576 HOL

postmottak@hol.kommune.no

Deres ref.: **KPA2024-2036**

Vår Ref.: 3330-62/91

Dato: 24.05.2024

OFFENTLIG HØRING – HØRINGSSVAR

Innsender:

Innsender	Norsk Eiendomsrådgivning AS	Org.nr.	919 165 669
Kontaktperson Fornavn	Christian	Etternavn	Samdal
E-postadresse	christian@norskeiendomsradgivning.no	Mobilnr.	975 70 359

Høringssvar sendes på vegne av:

Berørt innbygger/ foretak	BIL og BO H Haraldsen	Org.nr.	977 176 921
Berørt eiendom	Gnr 62 Bnr 12 Bnr 91		
Kontaktperson Fornavn	Henning	Etternavn	Haraldsen
Adresse	Furusetvegen 46		
Postnr.	3580	Poststed	Geilo
E-postadresse	post@bilogbo.no	Mobilnr.	917 58 745

Saken gjelder:

Type sak	Innspill til kommuneplanen sin arealdel	Høringsfrist	27.05.2024
Sak nr.	2023/5379		
Høringssvar			

Det vises forslag til ny kommuneplan sin arealdel som ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn 15. april 2024. På vegne av Bil og Bo H Haraldsen er det ønske om å sende høringsinnspill til planforslaget. Våre innspill er ment å gjøre kommunen bevisst på feil / mangler i foreslått arealplankart, feil/ mangler som var gjenstand for diskusjon i annet fora, men ikke i forbindelse med at kommunen meldte oppstart av revisjon av kommuneplanen sin arealdel i 2022

Våre innspill til planforslaget kan grovt deles inn i 3, fordelt med ett innspill til planbestemmelsene, og to innspill til arealplankartet.

Norsk Eiendomsrådgivning AS	PB 2431, 5834 Bergen
https://www.norskeiendomsradgivning.no/	christian@norskeiendomsradgivning.no
NO 919 165 669 MVA	Bank: 3633.53.33483
	Mob.: 975 70 359

**NORSK
EIENDOMSRÅDGIVNING AS**

Innledningsvis ønsker vi å poengtere at det er Bil og Bo H Haraldsen som er tinglyst eier av gnr 62 bnr 91, og reell eier av den del av gnr 62 bnr 12 som omtales i vårt høringsvar under. Hol kommune er kjent med det reelle eierforholdet til gnr 62 bnr 12. Vi viser i denne sammenheng til skjønssak for Buskerud tingrett av 21.03.2024 (sak nr 23-024486SKJ-TBUS/TNES), hvor Hol kommune var ekspropriet, mens Henning Haraldsen var ekspropriet som eier av gnr 62 bnr 12 og bnr 91

INNSPILL TIL PLANBESTEMMELSENE

På gnr 62 bnr 91 er det i dag lovlig ført opp bygningsmasse med boenheter i 2. etg og butikk, lager, verksted m.m. i byggets 1.etg. I arealplankartet til KPA2024 går det frem at eiendommen i planforslaget er registrert med formål «Næringsvirksomhet», som ifølge planbestemmelsene «Omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet, hotell, bevertning, og kontor.» Det er i denne sammenheng ønske om at det i planbestemmelsene tas inn at det ved brann, naturkatastrofer o.l, tillates å gjenoppbygge skadet bygningsmasse, samt videreføre tidligere godkjent bruk. (På gnr 62 bnr 91 vil dette gjelde leiligheter til beboelse i 2. etg, og butikk, lager, verksted, vaskehall m.v. i byggets 1. og u. etg.)

INNSPILL TIL AREALPLANKARTET

Våre innspill til planforslagets arealplankart er som nevnt over to-delt. For det første har vi merknader til at vedtatte detaljreguleringsplaner med sin regulerte arealdisponering, og som ikke er foreslått opphevet, ikke vises i arealplankartet til KPA2024. For det andre har vi merknader til foreslått arealdisponering på gnr 62 bnr 12 og bnr 91

Reguleringsplaner: Som det følger av plan- og bygningslovens (pbl) § 1-5 (2) går «Ny plan....ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen...». Som kjent for kommunen har det vært noen utfordringer for å få på plass reguleringsplan for skole- og idrettsområde (planID 062004145), og reguleringsplan for Bakkenfeltet (planID 4127). Et vesentlig moment i denne sammenheng er Statens Vegvesen (SVV) sitt krav om saneringsplan for avkjørsler fra Rv7. Vi viser i denne sammenheng til planforarbeidene til KDP for Geilo (planID 5009851). En forutsetning for at SVV trakk sine motsegn var at planforslaget ble fulgt opp med en plan for sanering av avkjørsler fra Rv7. SVV sitt krav gjelder like fullt nå som da, og vi ønsker derfor å gjøre kommunen oppmerksom på at de to nevnte reguleringsplanene ikke er vist i foreslått arealplankart for KPA2024. Arealet som i dag omfattes av de to nevnte reguleringsplanene ligger i arealplankartet til KPA2024 delvis som del av areal avsatt med formål «Friområde». Dersom arealplankartet til KPA2024 blir vedtatt slik det foreligger ved 1. gangs høring, vil planen i medhold av pbl § 1-5 (2) overstyre både reguleringsplan for skole- og idrettsområde, og reguleringsplan for Bakkenfeltet. Konsekvensen av en slik overstyrende plan vil berøre, ikke bare Bil og Bo sin virksomhet på gnr 62 bnr 91, men også eksisterende og nye boenheter i Bakkenfeltet, samt næringsaktiviteten i området, som Geilo Maskin AS, Geilo Jernvarefabrikk AS, og T og T AS. Videre vil det kunne få betydning for kommunen sine egne planer for det regulerte skole- og idrettsområdet. Tiltak i strid med ny overordnet plan vil som kjent kreve dispensasjon. Vi ønsker i denne sammenheng å fremheve at det vil være viktig at ny tilkomstvei til gnr 62 bnr 12 og bnr 91 fra sørvest vises helt frem til tomtegrensen. Det følger av planforarbeidene til KDP for Geilo, reg.plan for skole- og idrettsområdet, og reg.plan for Bakkenfeltet at ny tilkomstvei til gnr 62 bnr 91, ved en inkurie, ikke ble regulert helt frem til eiendomsgrensen. Vi viser i denne sammenheng særskilt til KDP for Geilo sin tematiske avkjørselsplan. Ved rulleringen av KPA for Hol har kommunen mulighet for å

**NORSK
EIENDOMSRÅDGIVNING AS**

rette den feil som ble gjort, ved at arealformålet til areal som ligger mellom areal avsatt med formål «Tjenesteyting» (skole- og idrettsområde) og areal avsatt med formål «Boligbebyggelse» (gnr 62 bnr 12) og «Næringsvirksomhet» (gnr 62 bnr 91) blir endret fra foreslått arealkategori «Friområde» til arealkategorien «Samferdselsanlegg», eventuelt «Næringsvirksomhet», eventuelt «Bebyggelse og anlegg». Det vil i den sammenheng være viktig at arealkategorien strekker seg helt frem til eiendomsgrensen til gnr 62 bnr 12 og bnr 91. Den siste foreslåtte arealkategorien, «Bebyggelse og anlegg», er i samsvar med Buskerud Tingrett sin vurdering av påregnelig fremtidig arealdisponering på gnr 62 bnr 12, vi viser i denne sammenheng til skjønnsak nevnt øverst på s. 2 i vårt hørings svar – Sak om ekspropriasjon- og avtaleskjønn for fastsettelse av erstatning til gjennomføring av reguleringsplan for skole- og idrettsområde og for Bakkenfeltet av 21.03.2024, sak nr 23-024486SKJ-TBUS/TNES

Foreslått arealdisponering på gnr 62 bnr 12: Som kjent har kommunen nylig vært part i sak for Buskerud Tingrett om ekspropriasjon- og avtaleskjønn for fastsettelse av erstatning til gjennomføring av reguleringsplan for skole- og idrettsområde og for Bakkenfeltet. Tingsretten tok i den forbindelse stilling til «...hva som var påregnelig utnyttelse.» for det areal som ble ervervet av kommunen (se skjønnet nederst på s. 2). I denne forbindelse uttaler tingretten (i skjønnet på s. 18) følgende; «Etter eel § 5 annet ledd skal det ved fastsettelsen «leggjast vekt på kva slag eigedom det gjeld, kvar eigedomen ligg og den påreknelege utnytting som det røyngleg er grunnlag for etter tilhøva på staden....Vurderingen for hva som er påregnelig utnyttelse skal i utgangspunktet foretas ut fra gjeldende regulering.... hovedregelen vil klart måtte være at den arealbruk som planene fastlegger, vil være bestemmende for hvilken utnyttelse som kan ansees påregnelig og komme i betraktning når grunn skal verdsettes ved ekspropriasjon. Gjennom rettspraksis fra Høyesterett er det utviklet to unntak fra hovedregelen i ekspropriasjonserstatningsloven. Det første unntaket gjelder «offentlige bygg og anlegg.» Videre skriver tingretten i skjønnet på s. 27 «...Privat detaljregulering Solhaug næringsområde, 1. gangs behandlet i 2018. Grunneiere i området fremmet et privat planforslag. Til 1. gangs behandling av planen var saksframlegg fra administrasjonen i Hol kommune og merknader til varsel om oppstart fra berørte myndigheter, i hovedsak positive til endring av arealene til utbyggingsformål. Planen viser planlagt formål på gbnr 62/12 som bolig/ forretning, og foreslår omlegging av veg i Bakkenfeltet-planen til mindre radius i sving $r=30m$ for å oppnå økt utbyggingsareal.... Sett bort fra tiltaket er arealene i underliggende vedtatt plan, kommunedelplan for 2010, avsatt til tettstedområde.... Påregnelig bruk av arealene...., basert på plangrunnlag og påbegynt behandling av privat fremmet forslag til reguleringsplan vurderes å være i hovedsak utbyggingsformål (bolig/forretning). Det må påregnes krav til adkomst fra Rv-7 fra vest fram til eiendommen.» Tingretten fortsetter sin vurdering av påregnelig arealdisponering for gnr 62 bnr 12 i skjønnet på s. 27 hvor de skriver følgende; «I perioden 2017-2020 ble det arbeidet med privat detaljregulering «Solhaug» Detaljregulering for Solhaug næringsområde. Det forelå ikke merknader Hol kommune eller innsigelse fra andre offentlige myndigheter i høringsprosessen av planforslaget. Det er opplyst at planen ikke kom til endelig behandling pga private eiendomstvister. Ut fra den planprosess som er gjennomført anser retten det som påregnelig at planen ville blitt vedtatt. Området verdsettes som utbygging/næringsområde.... Til fradrag kommer særfordelen som den nybygde veien utgjør for restarealet og vurdering av ulempe knyttet til gjenværende areal. Det er rettens oppfatning at arealet som eksproprieres er avhengig av den nye veien for å kunne bli utviklet som næringsområde og at det er en mindre ulempe i forhold til gjenværende areal. Ut fra en totalbetraktning settes fradraget skjønnsmessig tilkr/m²».

Som det fremgår har Buskerud Tingrett en forventning om at gnr 62 bnr 12 sine restarealer, etter gjennomført ekspropriasjon, kan utvikles til bolig/ forretning/ utbygging/ næring, og har på

Norsk Eiendomsrådgivning AS	PB 2431, 5834 Bergen
https://www.norskeiendomsradgivning.no/	christian@norskeiendomsradgivning.no
NO 919 165 669 MVA	Mob.: 975 70 359
Bank: 3633.53.33483	

**NORSK
EIENDOMSRÅDGIVNING AS**

det grunnlag gjort et betydelig fratrekk i utmålt erstatningssum som følge av fordel med ny kommunal tilkomstvei. Kommunen har ikke begjært overskjønn til lagmannsretten, og eier av gnr 62 bnr 12 har derfor en berettiget forventning om at KPA2024 sin foreslåtte arealdisponering for gnr 62 bnr 12 endres fra «*Friområde*» til «*Bebyggelse og anlegg*». I den forbindelse må arealet sikres tilkomst/ avkjørsel til offentlig vei slik tingretten legger til grunn i sin vurdering. Som nevnt i avsnittet over viser ikke arealplankartet til KPA2024 areal for vei frem til eiendomsgrensen til gnr 62 bnr 12, ei heller areal for vei frem til gnr 62 bnr 91. Vi anmoder derfor kommunen om å endre foreslått arealdisponering på gnr 62 bnr 12 ihht Buskerud tingrett sine uttalte forventninger.

Foreslått arealdisponering på gnr 62 bnr 91:

I reguleringsplan for Geilomoen ble gnr 64 bnr 321 regulert til «*Forretning / service*». Tilsvarende arealformål ble vedtatt for gnr 62 bnr 91, jfr vedlagt kopi av kommunens brev av 23.01.2019 i sak 17/02968 dok nr 36. I forslag til nytt arealplankart for Hol kommune er de to nevnte brukene likevel vist med ulike formål. Mens gnr 64 bnr 321 er vist med formål «*Forretninger*», er gnr 62 bnr 91 viset med formål «*Næringsvirksomhet*». Om kommunens intensjoner er å videreføre dagens planformål og drift for de to eiendommene, kan vi ikke se at det skal være grunnlag for å gi de to eiendommene ulike formål i arealplankartet til ny KPA for Hol. Bygningsmassen på de to eiendommene innehar begge leiligheter og kontorlokaler. Videre innehar begge vaske- og smørehall, og lokale for salg av brukt biler. De driver begge også med salg av bildeler og annen rekvisita. Vi er derfor av den oppfatning at en kombinasjon av arealkategoriene «*Forretninger*», «*Næringsvirksomhet*» og «*Boligbebyggelse*» vil være mest riktig for at planformålet i ny KPA skal være dekkende, ikke bare for byggets godkjente leiligheter, men også for byggets lokaler for salg, lager, kontor, verkstedsdrift m.v.

Kort oppsummert anmoder vi kommunen om;

1. at planforslagets bestemmelser blir oppdatert med bestemmelser som gjør det mulig å gjenoppbygge bygningsmasse som er blitt skadet av brann, naturkatastrofer o.l, samt videreføre tidligere godkjent bruk selv om tiltaket og/ eller tidligere godkjent bruk vil komme i konflikt med arealdisponeringen som følger av KPA2024
2. at reguleringsplan for Bakkenfeltet vises med rett arealformål i arealplankartet til KPA2024, og at den regulerte avkjørselen mot gnr 62 bnr 12 og bnr 91 fra sørvest, i arealplankartet til KPA2024, blir forlenget helt frem til gnr 62 bnr 12 og bnr 91 sin tomte-/ eiendomsgrense.
3. at KPA2024 sin arealdisponering på gnr 62 bnr 12 endres fra arealkategorien «*Friområde*» til arealkategorien «*Bebyggelse og anlegg*» ihht Buskerud tingrett sine skjønnsforutsetning i sak om ekspropriasjons- og avtaleskjønn av 21. mars 2024
4. at KPA2024 sin arealdisponering på gnr 62 bnr 91 endres fra «*Næringsvirksomhet*» til «*Forretninger*» / «*Næringsvirksomhet*» / «*Boligbebyggelse*»

Vedlegg:

- Kopi av brev fra kommunen av 23.01.2019

Underskrift

Sted og dato

Geilo, 24.05.2024

Underskrift

Henning Haraldsen

SIVILARKITEKT ODDMUND LIA
Ustedalen 229
3580 GEILO
Norge

Deres ref.

Vår ref.
17/02968-36

Dato
23.01.2019

Bekreftelse på arealformål for tomt g/bnr 92/91

Viser til e-post mottatt den 22.01.2019 hvor det bes om bekreftelse på at eiendom g/bnr 62/91 er regulert til forretning/service.

Kommunen har gjennomgått dokumentene vedlagt i saken. Vi bekrefter med dette at eiendom g/bnr 62/91 er godkjent regulert til forretning/service slik det fremkommer i søknad fra Torgny Teigen, vedtatt i sak nr. 175/1975-504. Denne endringen ble aldri innarbeidet i reguleringsplan Geilomoen, vedtatt 07.08.1973.

Med hilsen

Guttorm Edman Jørgensen
Arealplanlegger

Godkjent og ekspedert uten underskrift