

Innspill KPA 2024

Knut Almås Anfinset

Hei!

Jeg har valgt å skrive et ganske langt høringsinnspill. Jeg studerer for tiden i Oslo, og er i studiepermisjon fra jobben min som eiendomsmegler på Geilo. I jobbforbindelse har jeg vært borti dagens KPA på godt og vondt. Habilitet og interessekonflikter: Innspillene er på vegne av meg personlig, da jeg lar meg engasjere for arealpolitikken som føres i Hol.

Jeg håper innspillene mine blir tatt i betraktning, og at resultatet kan gjøre planen:

- Lettere å forstå
- Mer tilgjengelig
- Har færre "skjulte" regler
- Færre motsigelser
- Mer gjennomtenkt
- Tydeligere, i forhold til hva som er politisk ønske

Innspillet er delt inn i én generell del, og én del med konkrete eksempler. Til slutt kommer et innspill til politisk diskusjon vedr. småbruk.

Merk: Jeg er ikke jurist eller ekspert på dette fagfeltet, og noen av forslagene kan bære preg av å være lekmanns-forslag som enkelt og greit ikke kan tas i betraktning.

Generelt

Ettersom *"Arealformålene angir med rettslig virkning hva arealet kan brukes og ikke brukes til."* mener jeg Hol Kommune må være MYE mer nøyaktig i kartmarkeringene. Dette har vært en utfordring ved dagens plan, da byggesaksbehandlere bytter på å si at "fargen på kartet bestemmer om du får bygge", og "fargen på kartet har egentlig ikke noe å si: du får ikke bygge". Kontakt meg hvis dere trenger eksempler.

Veilederen til å utarbeide KPA sier at "plankartet skal være entydig". Jeg håper dere kan ta en helhetlig gjennomgang på dette, da det er mange steder hvor det er vanskelig/umulig å skjønne hvordan arealene er tenkt disponert. Kartet er for de fleste første instans for å tilegne seg informasjon. Åpenbare motsetninger mellom kart og bestemmelser/beskrivelser må lukes vekk.

Overordnede eksempler:

- 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.
- Faresonene har blitt veldig bra (støy/flom etc) 😊
- Hvis det ikke er nok plass til å bygge, kan det ikke være byggefarge på kartet.
- De stedene som er konsekvensutredet for ras, spesielt i den strengeste 1-100 delen hvor man vet at det blir vanskelig å bygge (dvs forebygge tilstrekkelig), bør byggefarge vurderes fjernes i kartet. (H310-1). Eventuelt kan man vise et visuelt skille mellom faregradene.
- Hvis det finnes vedtatte føringer (utleieplikt/varme senger etc.) for en eiendom må det stå tydelig i planen, og vises i kartet.

Det vil skape forvirring at KPA går foran regplaner ved motstrid når det finnes unntak som er skrevet på helt andre steder i planbeskrivelsen. 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[...]*

Denne setningen bør dere gjøre noe med?

3.5.1: "På områder som på plankartet er vist som landbruks-, natur og friluftsområder, er det ikke tillatt med spredt boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og spredt næringsbebyggelse"

Den sier ikke noe om bolig- eller næringsbebyggelse. Den burde kanskje si "er det ikke tillatt med ny [...]"?

3.5.1: Retningslinje til eksisterende hytter i LNF-området

"Ved byggetiltak må det søkes om dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19."

Her legger dere opp til uvettig ressursbruk hos byggesaksbehandlerne, da det vil bli unødvendig mange disp-søknader. Min anbefaling: Legg inn en forenkling som gjør at tiltak som påbygg osv i enkelte "klasser" (feks "hytter i skogbelte") går igjennom uten å måtte søke om disp. Dette er dessuten knallharde begrensninger på utnyttelsen av eiendommen, og det bør kommuniseres i kartet hvor grensene mellom de strengeste og minst strenge reglene er.

Ettersom beitenæringen skal hensyntas, så kan det være en idé å skravere de områdene dette gjelder også?

TEK 17: I løpet av de neste ti årene kommer det ny TEK. Legg inn “nyeste TEK” i stedet for “TEK17” så tar man hensyn til fremtiden, og slipper å gå tilbake i gammel TEK for å finne ut hvordan man kan bygge 😊

Spørsmål: Det blir lov med solceller på tak; i praksis overalt? Ref 3.2.1.1

Spørsmål: De som har utelys i dag, kan ikke bruke dem lengre? Ref 3.2.1.2

Spørsmål: Må folk ta ned flaggstengene sine på hytta? Ref 3.2.3.1h

Spørsmål: Vil bønder kunne etablere ei 150 m2 stølsbu og leie den ut?

Spørsmål: De fleste bønder trenger stølsbua si i snaufjellet. Hvis man vil etablere ny stølsbu i snaufjellet: går det greit?

Spørsmål: I LSB: Er det sånn at hvem som helst kan fradele én boligtomt (førstemann til mølla), oppad begrenset til det som står i tabellen (5-10 boliger i angitte områder)?

Hvis jeg lurar på disse tingene nå, kommer det garantert spørsmål om det senere. Formuler bestemmelsene på en måte som gjør at dere unngår forvirring og “hva menes her?”

Bygging i henhold til, eller med dispensasjon fra?

Logikken *min* er: Når man byggesøker *i henhold til* en spesifikk regel (eller unntak) så gir det bare ikke mening å samtidig måtte søke disp fra hovedregelen. Man søker om å “bygge i henhold til”, ikke “i strid med”.

Dette kan gjelde flere steder og under flere type bestemmelser.
Et konkret eksempel kan være:

I hensynssone H560-1 og H560-2 (villrein) er det *ikke tillatt å gjennomføre tiltak*.

Neste avsnitt sier “ved behandling av søknader”, altså er det forventet at det vil komme søknader som gis tillatelse i området, og det finnes bestemmelser i andre planer som sier noe om hva som kan/vil tillates.

Når det finnes regler for hva som tillates, gir det mening å legge inn en setning som sier at “det tillates tiltak som følger retningslinjene i sånn og sånn plan”. På den måten slipper man å måtte søke disp for tiltak som er i henhold til retningslinjene. Merk: planene er strenge, og setter krav til at alle mulige instanser skal kobles inn. Det er ingen automatikk i at man får bygge, så dette er ikke en liberalisering, bare en måte å spare seg for ekstra (unødvendig) papirarbeid (dispsøknader).

Nb: Plan- og bygg i Hol kommune pålegger folk å dispsøke ting i dag, selv om de søker om å bygge i tråd med en bestemmelse (som åpner for bebyggelse på gitte kriterier). Det er unødvendig ressursbruk for både initiativtaker og behandlingsinstans.

Språkbruk og lesbarhet

- “LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag”
Prøv å forklare hva som er lov her til en person på 70, en på 18 og en innvandrer.
Skriv enkelt og forståelig! 😊
- Byggetiltak eller tiltak? Vær konsekvent. Ser ut til at ordene blandes tilfeldig nå, og jeg kan ikke se noen god grunn til det, da pbl bare bruker tiltak.
- Det var lettere å lese planen før, da regler var i ramme, og retningslinjer var i tekst. Kanskje evt. bytte farge/stil på boksen sånn at de “viker” for teksten
- Det bør skrives et avsnitt om hvilke lover denne planen bygger på, og hvilke lover/regler/instanser osv som blir det vil være aktuelt å se denne planen opp mot.

Fritids- og turistformål | Fritids- og næringsformål

For ti år siden var det en runde på dette med kombinasjonsformål, varme/kalde senger og utleieplikt. [Lenke](#). Jeg mener at vedtaket ikke fungerer i praksis, og i forlengelse mener jeg at denne typen kombi-formål bare skaper krøll. Revidering av KPA er en logisk anledning til å se på dette på nytt.

Det som er skrevet i 3.2.1.6 *Arealpolitikk for varme og kalde senger* er bortimot intetsigende, ikke kommunisert i plankartet, og ikke en “bedre innretting av arealpolitikken”. Man henviser bare til gamle vedtak, og hopper bukk over det å faktisk rydde og tilrettelegge for fremtiden.

Fritid og næring (turistformål) er to **fundamentale motsetninger**, både logisk og rettslig. Business or pleasure? Etter min mening: Splitt dem i to, og fjern alt som ligger i mellom. En leilighet (f.eks en seksjonert leilighet i et hotell) kan ikke være begge samtidig. Det kan derimot være noen leiligheter som er næring og noen som er fritid, i samme bygg.

3.2.1.6 må være så tydelig, enkel og realistisk gjennomførbar at hvem som helst skjønner hva den betyr og hvordan man skal kunne leve opp til den.

Jeg mener den eneste løsningen på dette er å endre alt som heter “turistbedrift” til “næring” og alt som ikke blir næring til ren fritid. “Fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie” er en tullebestemmelse basert på et ønske om at alle skal leie ut - det er ikke en juridisk fundert bestemmelse som hører hjemme i noe planarbeid. Hvis dere har dokumentasjon på at dagens regel har hatt *noen* effekt, *noe* sted, skulle jeg gjerne sett det.

Fritids- og turistformål har en egen bestemmelse i 3.2.4.

Fritids- og næringsformål har ingen egen bestemmelse i planen, selv om den blir omtalt som en egen bestemmelse flere steder. [Ref.](#)

Uansett hvordan dere angriper saken: Reglene (og kartet) må ENTYDIG kommunisere hvordan arealene skal disponeres, reglene håndheves, og det må ikke være noen tvil for eiendomsseierne om hvordan de skal forvalte eiendommen sin i tråd med regelverket.

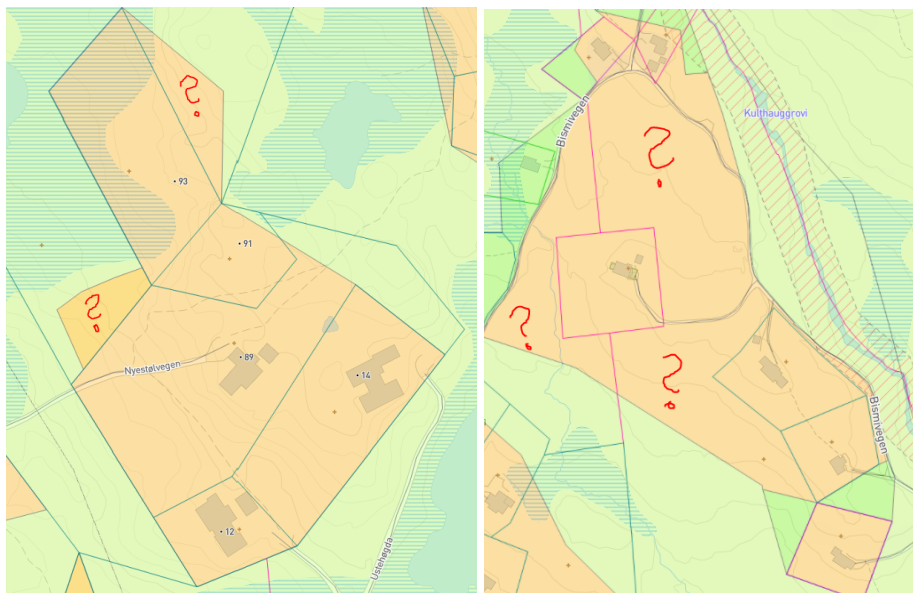
Misforstå meg rett: vi må absolutt bygge kommunen opp på en måte som gjør at ressursene (sengeplassene) blir godt utnyttet. Problemet oppstår når kommunen finner på regler som ikke er praktisk eller juridisk håndterbare, tilgjengelige eller mulig å forstå seg på. Det skaper bare usikkerhet. Hvis dere vil være skikkelig strenge, er det bare å omgjøre alle kombi-formålene til ren næring. Det blir sikkert noen overgangssmerter ved det, men da har dere i hvert fall møtt problemet head-on.

Konkrete eksempler

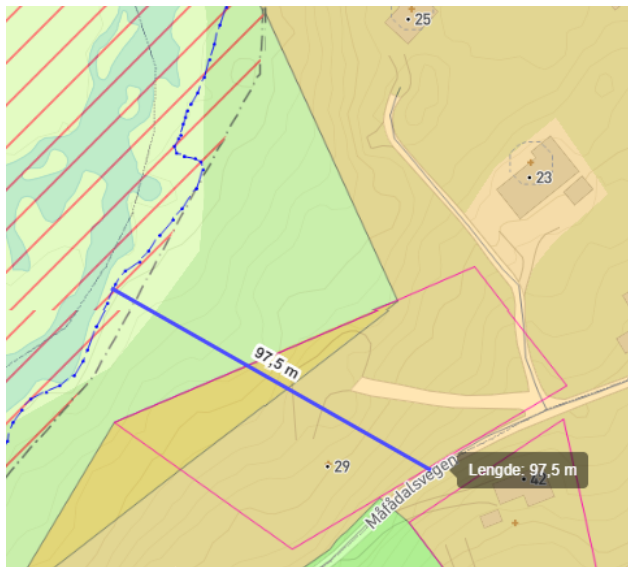
Fargekoding i kart må samsvare med hvordan arealer realistisk kan utnyttes ihht. bestemmelsene. [“Plankartet må være entydig”](#) er en av føringene. Her må det jobbes litt!

Eksempelene er ikke uttømmende. Dere må gå igjennom hele kommunen og rette der det trengs.

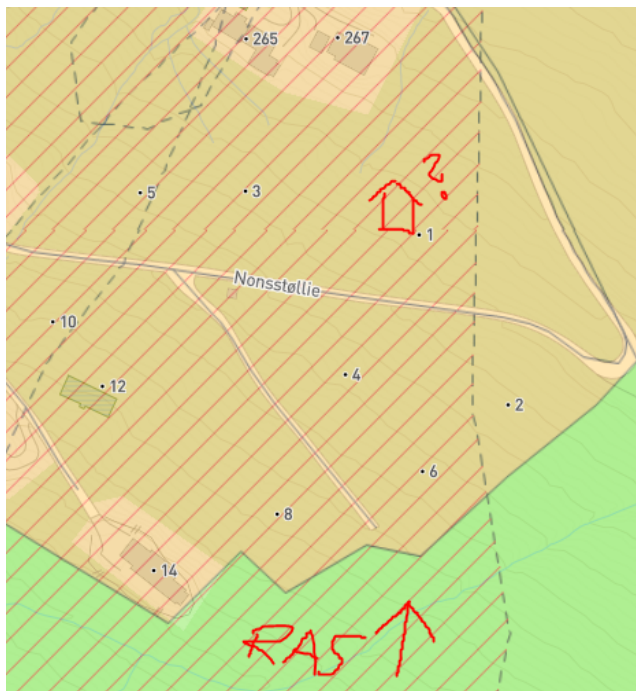
Eksempel 1: Det er ikke realistisk å bygge fritidsbolig på disse arealene. De må vekk for å unngå forvirring. Gjelder flere steder enn jeg har henvist til.



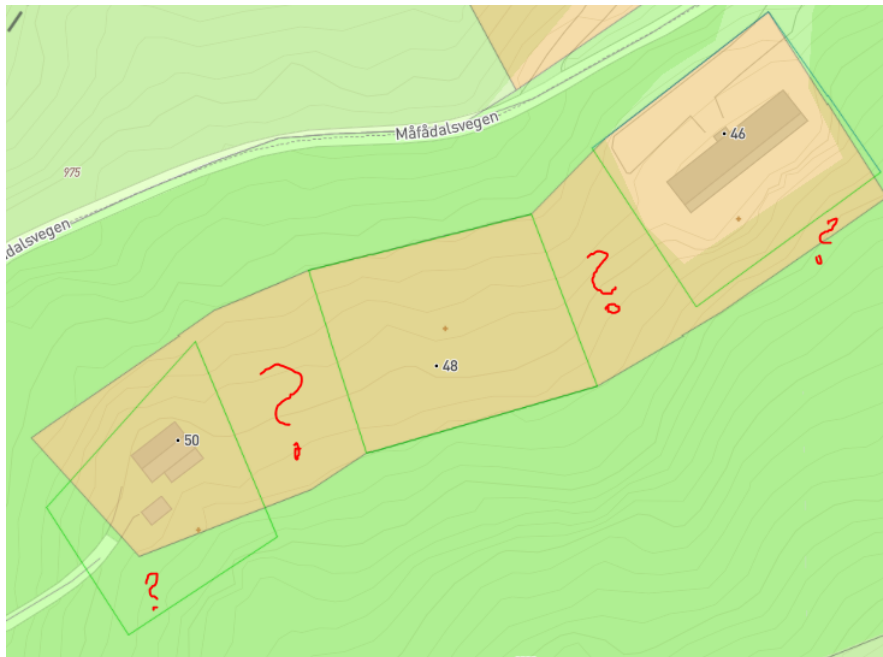
Eksempel 2: Det er ikke realistisk å bygge hytte på dette arealet pga. 100m grense til vassdrag. Det er avsatt til **vassdrag**, ikke fritidsbebyggelse. Det må kommuniseres i kartet.



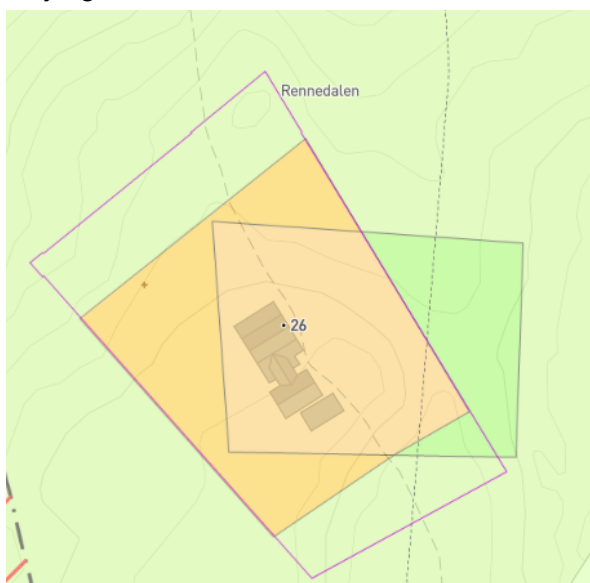
Eksempel 3: Er det realistisk å bygge her mtp skredsone? Er dette faresone 1 2 eller 3?



Eksempel 3: Fargekodene må følge tomtegrenser, eller annen logisk avgrensning (bekk/vei etc). Selv om det ligger en reg-plan under kan dere være både flinkere og mer nøye i kartet.



Eksempel 4: Dette gir ikke mening for noen som ikke har doktorgrad i KPA. "Kartet må være entydig"!

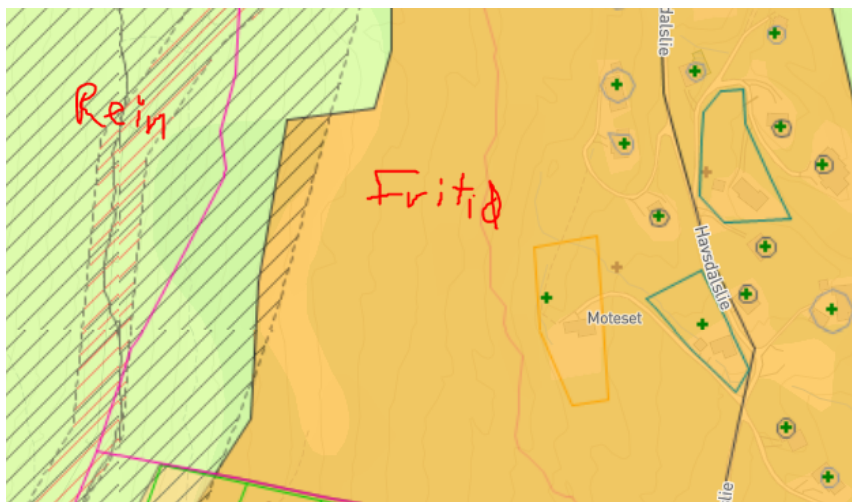


Eksempel 5:

Jeg kommer til å bli svært misfornøyd hvis jeg hører noen bruke argumentene “I nærheten av hensynssone for rein” eller “kan føre til økt ferdsel inn i villreinens område” som argument i fremtiden. Det samme gjelder for “Bevaring naturmiljø”.

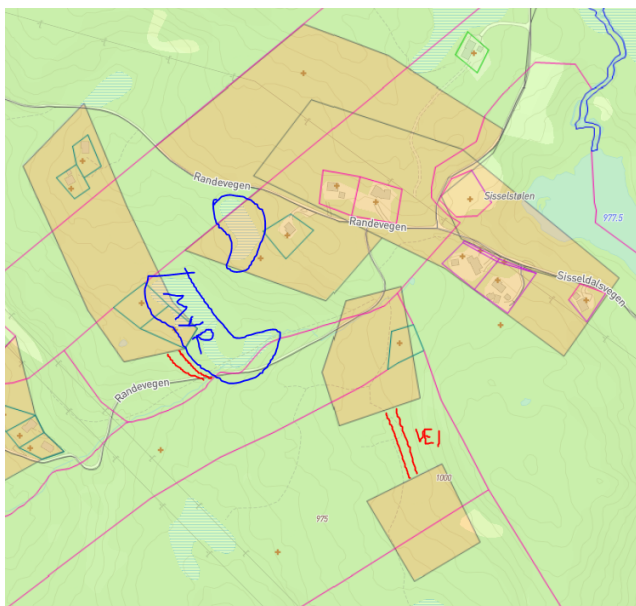
Utvid hensynssonen til det området hvor man faktisk må ta hensyn.

Hvis “tomta mi” ikke er skravert så kan det heller ikke bli problematisert i en byggesak. Dere må gjøre det tydelig om rein/hensynssone og fritid kan være naboer. Hvis det må være et “belte” mellom dem så må det inn i kartet.



Eksempel 6:

Alle går av skaffet hvis noen skal bygge vei i LNF, eller bygge på myr. Legg opp til at det skal være adkomst til hytta (utvid oransje område og løs vei innenfor dette feks) til steder som ikke henger sammen med noe annet, eller fjern dem. I samme kart er det også håpløst å vite om det er mulig å bygge 1 eller 10 hytter på de generelt oransje områdene.

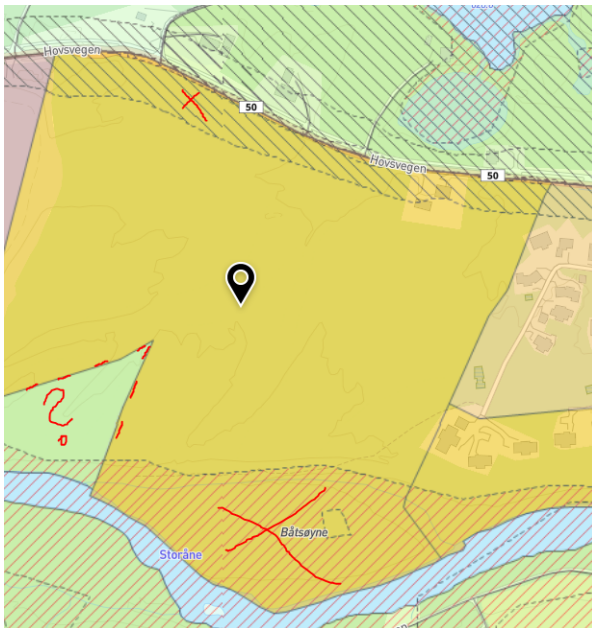


Eksempel 7:

Gjør det lett for eiendomseierne:

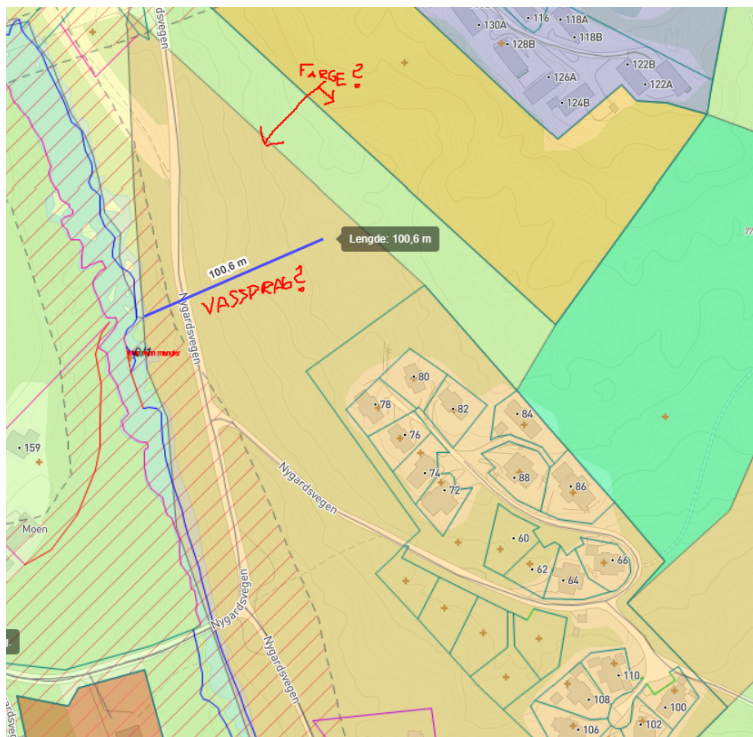
- Fjern byggefarge hvor man åpenbart IKKE kan bygge, se "x".
- Ha logiske og gjennomtenkte linjer, se "?"

Området under grenser mot lilla (grustak). Vil det ha konsekvens for byggemuligheten på gult felt? Jeg gjetter ja, og da bør det vises på kartet. Eks: legg på et belte med støysone rundt grustaket.



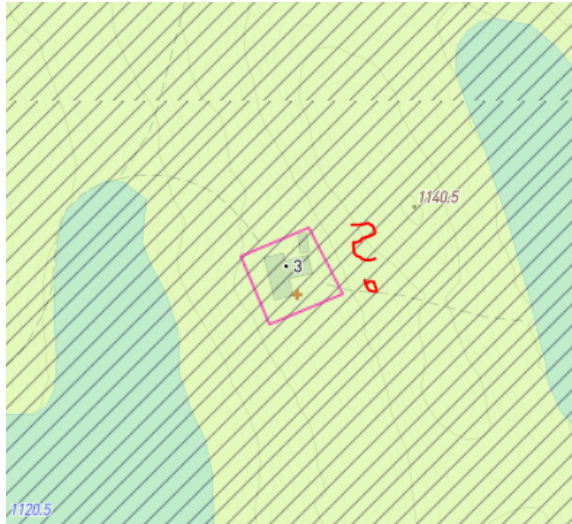
Eksempel 9:

Vassdrag, vei, eller fritidsbebyggelse?



Eksempel 10:

Lag en fargekode for “eksisterende bolig/fritidsbolig i hensynssone” - eller noe i den dur. Hvis dere tillater å gjøre påbygg, sette opp anneks etc, bør eiendommene markeres med det visuelt i kartet. Tilsvarende med eiendommer i nasjonalparken. Henger sammen med innspill på s.2 ang 3.5.1.



Eksempel 11:

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.



Eksempel 12:

Turdrag og friområde er ikke en egen bestemmelse ihht plan. De er bare nevnt under 3.4.

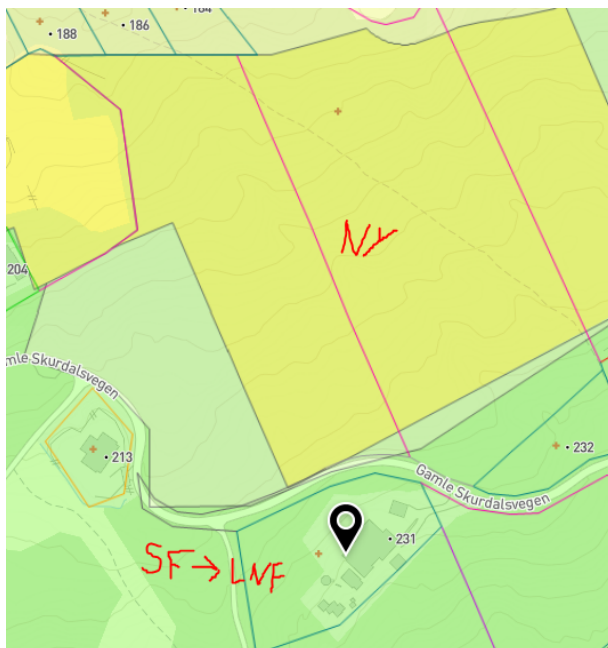
Grønnstruktur

(PBL § 11-7, nr. 3)

BG	BG	Blågrønnstruktur (3002)
TD	TD	
FRI		
		Turdrag (3030)
		Friområde (3040)

Det burde være en logisk sammenheng mellom liberalisering og innstramming.

Eksempel: Det åpnes et helt nytt felt for boligbebyggelse, samtidig som nabo-området går fra SF til LNF.



(Dette er ikke kritisk, men synes det var verdt å nevne)

Hensyn?

Næringsaktøren kommer til å argumentere med at “hensyn friluftsliv” betyr å bygge ut sykkelsti og golfbane - fordi det er en måte å nyte friluftslivet på. Kartmarkeringen kommuniserer at dette området er strengt båndlagt. Hva gjelder?



Vektlegging av bestemmelser og hvilken plan slår i hjel en annen?

Det må komme tydelig frem om en bestemmelse (hensynssone) er retningsgivende eller rettslig bindende.

“Nytt av revisjonen er at kommuneplanen skal gå foran ved motstrid med tidligere vedtatte bebyggelses- og reguleringsplaner”. Dette må komme frem mer tydelig.

Jordbruk → Småbruk

Til slutt et innspill til politisk diskusjon:

Jeg mener Hol kommune bør legge til rette for nye småbruk.

Småbruk er en svært ettertraktet måte å leve og bo på. Blant måter å tiltrekke seg nye innbyggere, mener jeg at å gjøre småbruk tilgjengelig vil være en av de mest effektive virkemidlene vi har. Det samme gjelder for å beholde unge bosettere.

Mange etterspør å ha litt plass rundt seg til å dyrke eller ha husdyr. Et småbruk på mellom 10 og 50 dekar gir masse muligheter, gjør grendene mer attraktive å flytte til, gir bedre oppvekstkår for barnefamilier og en mer aktiv og fremtidsrettet forvaltning av landbruksarealene i kommunen.

Dette vil gå på bekostning av eksisterende gårder/jordbruk, som vil måtte deles opp for å

avgi areal til nye småbruk. Jeg mener det vil gi mening i mange tilfeller, da mange gårder er nedlagt, og de gjenværende ikke har de nødvendige forutsetningene for moderne jordbruksdrift. For å si det på en annen måte: **Det er bedre med tre levende småbruk enn ett nedlagt jordbruk.** Dette vil gi positive effekter for kommunen (bosetting og skatteinntekter), innbyggerne (trivsel og oppvekst) og grendene (tilflytting).

Det vil ikke få store negative konsekvenser for landbruksnæringen, hvis man f.eks *bare* åpner for at allerede nedlagte jordbruk kan deles i småbruk. Ved å sette kriterier og behandle dette på søknadsbasis vil man også kunne sikre fortsatt levedyktige (eller bedre) vilkår for gjenværende landbruk med drift.

Hvorfor ta diskusjonen nå? Å splitte arealer på denne måten er nær sagt umulig, i henhold til plan og lov. For å få til noe som dette, vil det kreve at man legger opp til det, politisk, i planarbeidene. Hvis dette er noe politikerne er interessert i, er det naturlig å legge inn en åpning for det i planen, på en eller annen måte.

Ref: *“All fradeling av tomter og hus på landbrukseiendommer krever tillatelse etter både plan- og bygningsloven og jordlova. Slike saker er dispensasjonssaker og skal sendes statlige instanser til uttalelse.”*

Alternativet vil være å la levedyktige gårder “absorbere” den nedlagte nabogårdens areal (i stedet for å låne/leie jorder og utmark) sånn at de gjenlevende gårdene faktisk får råderett over arealene de trenger for å utvikle driften. Dagens forslag til KPA legger ikke opp til noen av delene - og da blir vi stående på stedet hvil; noe jeg mener både er dårlig bo- og landbrukspolitikk.