

Kommuneplanens arealdel – Ny merknad:

Vi viser til forslag til revidert kommuneplan 2024-2036 utlagt til 2. gangs offentlig ettersyn, med merknadsfrist 24.10.2025.

Vi viser også til vår merknad ved 1. gangs offentlig ettersyn oversendt 27.05.2024, på vegne av grunneierne på 42/1 Jon Torleiv Augunet, 42/2 Solvor Skar Veslegard og Ola Magne Veslegard, samt 42/3 Hilde Gudbrandsgard.

Vi sender nå denne merknaden på vegne av Hallingskarvet 2025 AS v/ daglig leder Morten Henrik Greidung. Vi har merket oss at det ikke åpnes for nye arealinnspill i denne høringen. Vi håper likevel at denne merknaden blir behandlet da den ikke er et nytt arealinnspill, men en merknad / informasjon om nye forhold i saken / området som vi mener gir endrede forutsetninger for kommuneplanens arealdisponering her. Dette innebærer bl.a. at selve arealinnspillet fra forrige merknad opprettholdes, dvs at gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde, som referert i pkt. 1-4 nedenfor.

Områdene her var tidligere disponert av selskapet Hallingskarvet Fjellgrend AS. Dette selskapet er tvangsavviklet og ble oppløst etter konkursloven 5.5.2025.

Det understrekes at Hallingskarvet 2025 AS ikke har noen forbindelser til ovennevnte selskap. Det nye selskapet har overtatt det gamle selskapets rettigheter til deler av de aktuelle arealene som var berørt i forrige merknad fra grunneierne, og har bl.a. som målsetting å ferdigstille de regulerte byggeområdene. Dette inkluderer klargjøring og nødvendig opprydding i en del svært uheldige forhold fra det forrige selskapets virksomhet, som vi antar kommunen er kjent med.

Både grunneierne og hytte-/tomteeiere i området er altså skadelidende av Erlend Folleggs tidligere virksomhet gjennom sitt oppløste selskap. Mange er uforskyldt kommet opp i betydelige problemer, blant annet er hytteeierne ikke tilknyttet tilfredsstillende vann- og avløpssystem og det er tomtekjøpere som ikke har bygd på sine tomter på grunn av dette. Hallingskarvet 2025 ser det som sin oppgave å etter evne rydde opp i disse uheldige forholdene.

I den senere tid har Structor hatt dialog med Hol kommune om diverse forhold, bl.a. status / tilstand på vann- og avløpssystemet i de eksisterende hytteområdene og ved de regulerte ubebygde tomtene. Her er det altså avdekket behov for betydelig oppgradering av eksisterende anlegg for å bringe forholdene i akseptabel tilstand, samt naturligvis nødvendige utvidelser for å ivareta den regulerte framtidige utbyggingen. Eksempelvis er eksisterende vannforsyning dimensjonert for 48 hytter og pr. nå er det 93 som er tilknyttet. Det er derfor for liten kapasitet, og det må kjøres til vann ved stort forbruk.

Generelt er det behov for en «kritisk masse» med boenheter for å kunne bære nødvendige investeringer og drifts- / vedlikeholdskostnader for felles anlegg. Det er da nødvendig å bringe inn kapital ved salg av flere tomter. Videre er det vel nødvendig å styrke trafikkgrunnet for driften av alpinanlegget, Coop Marked Sunhov, samt lokale virksomheter og arbeidsplasser ellers i Sudndalen.

Vi ber på bakgrunn av dette om at det foretas en ny vurdering av om den gjeldende *Reguleringsplan for Gnr 42 bnr 1,2,3 mf, Sudndalen* fortsatt skal gjelde.

Vi vil også minne om både Statlig planretningslinje for arealbruk og mobilitet og Regjeringens nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, der det beskrives at «*fortetting eller utvidelse av eksisterende fritidsboligområder vurderes før det legges til rette for utbygging i nye områder*». Å beholde dagens reguleringsplan vil være i tråd med dette.

På vegne av Hallingskarvet 2025 AS og grunneierne på 42/1, 42/2 og 42/3 i Hol kommune;

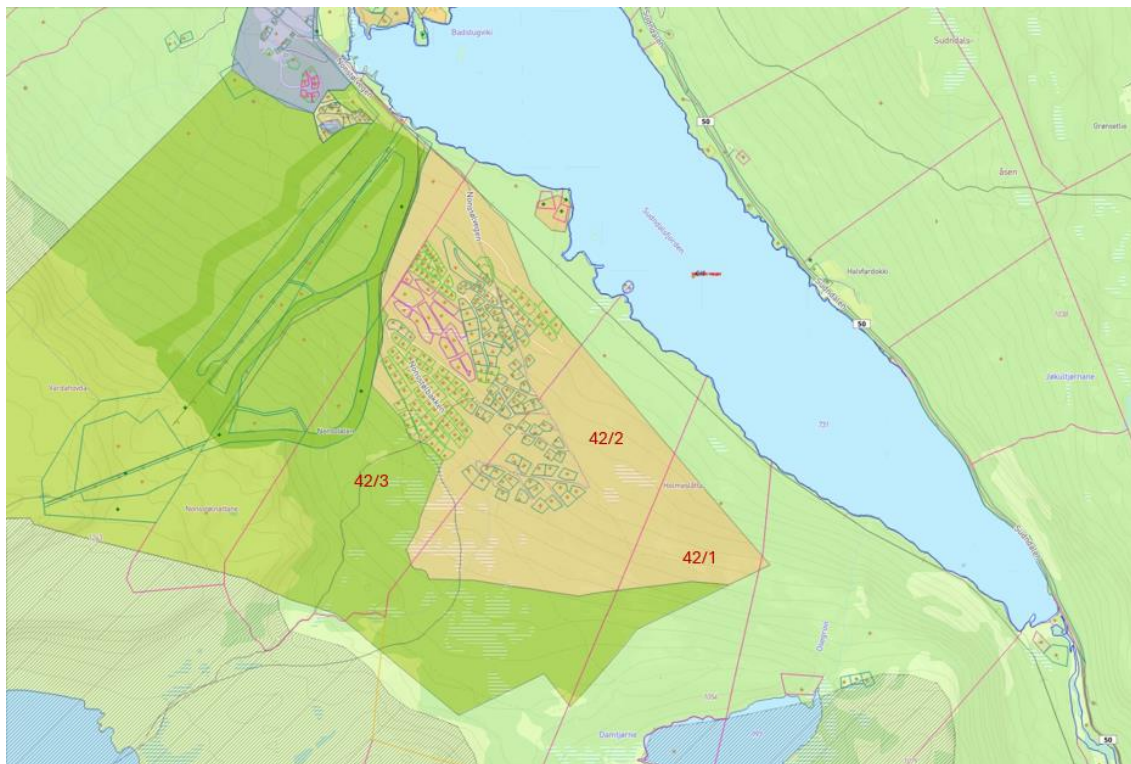
Med vennlig hilsen

Tor Christensen
Structor Lillehammer AS

Vedlegg: Kap 1-4 Forrige innspill ved 1. gangs høring:

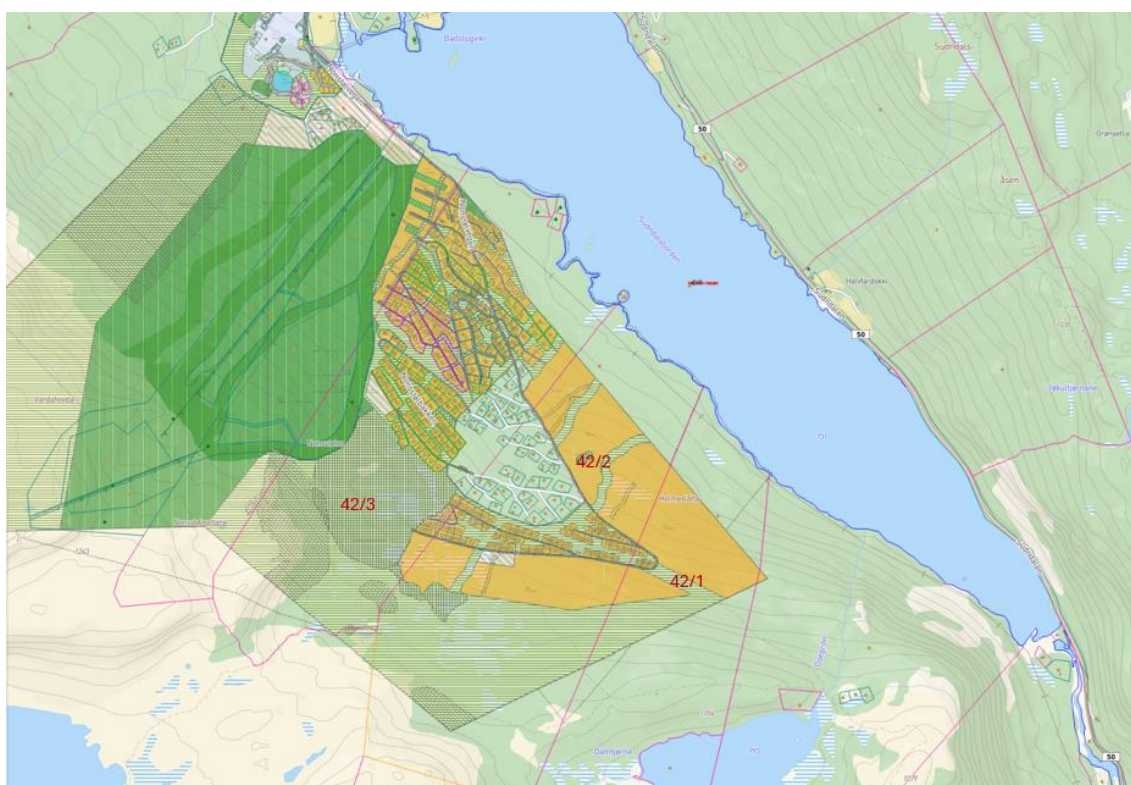
1. FORRIGE INNSPILL VED 1. GANGS HØRING: BAKGRUNN

På eiendommene er det i gjeldende kommuneplan avsatt til sammen 1000 daa til byggeomåder for fritidsbebyggelse, fordelt på 42/1: 139 daa, 42/2: 486 daa og 42/3: 430 daa



Utsnitt av gjeldende kommuneplan (kommunekart.com)

Arealene er regulert i reguleringsplan 062001030 for GNR 42 bnr 1,2,3 mf, Sudndalen, vedtatt 30.05.2011:



Gjeldende reguleringsplan (kommunekart.com)

Store deler av arealene på 42/3 er utbygd med hytter eller fradelt og solgt som tomter, på 42/2 er en mindre del, ca 95 daa, bebygd/fradelt/solgt, mens på 42/1 er foreløpig intet bebygd.

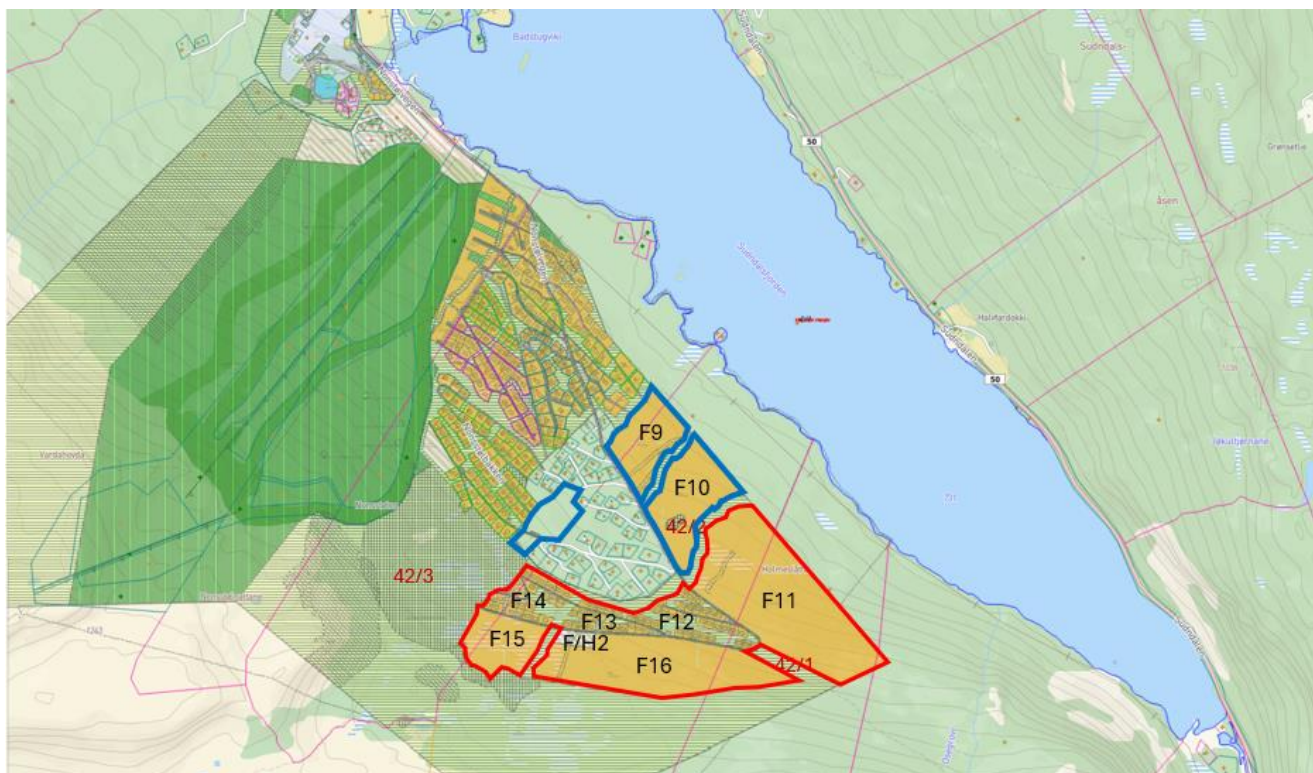
En enkel vurdering av ubebygde områder gir følgende gjenværende byggearealer iht reguleringsplanen: 42/1: ca 125 daa, 42/2: ca 300 daa og 42/3: ca 66 daa, hvorav ca 50 daa er fradelte tomter og 16 daa regulert men ikke fradelt.

Arealene i forslaget til ny kommuneplan:



Utsnitt plankart på høring (kommunekart.no). Foreslåtte gjenværende byggeområder på 42/2 og 3 med blått.

Sett i forhold til reguleringsplanen er store deler av regulerte byggeområder tatt ut: På 42/1 alle arealer, på 42/2 ca 75%, mens på 42/3 er det meste av gjenværende byggeområder beholdt. Det vil si at de regulerte områdene F11, F12, F13, F15, F16, samt F/H2 er tatt ut, se blå områder på figuren under. F9, F10, samt et område regulert i plan 062001010 Sudndalen Del 2 Område H vedtatt 19.05.1999 er beholdt.



Reguleringsplanen: Gjenværende arealer i nytt forslag kommunedelplan med blått, områder som er tatt ut med rødt. Arealene som foreslås tatt ut er til sammen ca 360 daa, fordelt slik på eiendommene:

42/1: ca 125 daa

42/2: ca 220 daa

42/3: ca 15 daa

Vi viser også til saksdokumentet «Vurdering av konfliktfylte, ubebygde regulerte byggeområder» (kap. 6), der omtrent det samme fremgår. Her er det også opplyst at feltene utgjør en planreserve på ca 335 fritidsboliger, samt et kombinert felt for 10 000 m² BRA (F/H2), dvs omtrent tilsvarende det vi oppgir over.

Planforslagets begrunnelse for å ta ut arealene:

I ovennevnte saksdokument begrunnes fjerningen av arealene i hovedsak med følgende:

- Skredfare
- INON («Inngrepsfrie naturområder i Norge»).
- Villrein

Samlet er det vurdert at utbygging i områdene vil medføre økt ferdsel i de eksisterende hytteområdene i tillegg til det nærliggende høyfjells- og villreinområdet, mulig konflikt med beitenæringa. Videre at store deler av lia er berørt av skredfare og at deler av området har bratt terreng. Det påpekes imidlertid at disse forholdene var tema ved reguleringen i 2011, med merknader om de aktuelle temaene.

Kommunen mener nå det er nødvendig «å vurdere planens egnethet opp mot nyere kunnskap», siden reguleringsplanen er over 10 år gammel. Det angis at planen har krav om detaljregulering, der de nevnte forholdene skal vurderes nærmere. Man kommer likevel til at planområdene må tas ut for å unngå reduksjon av INON, siden dette ikke kan begrenses ved detaljreguleringen innenfor områdene.

2. MERKNADER - AREALPLANMESSIG:

- **Gjennomført utbygging av kryss med fv. 50:**

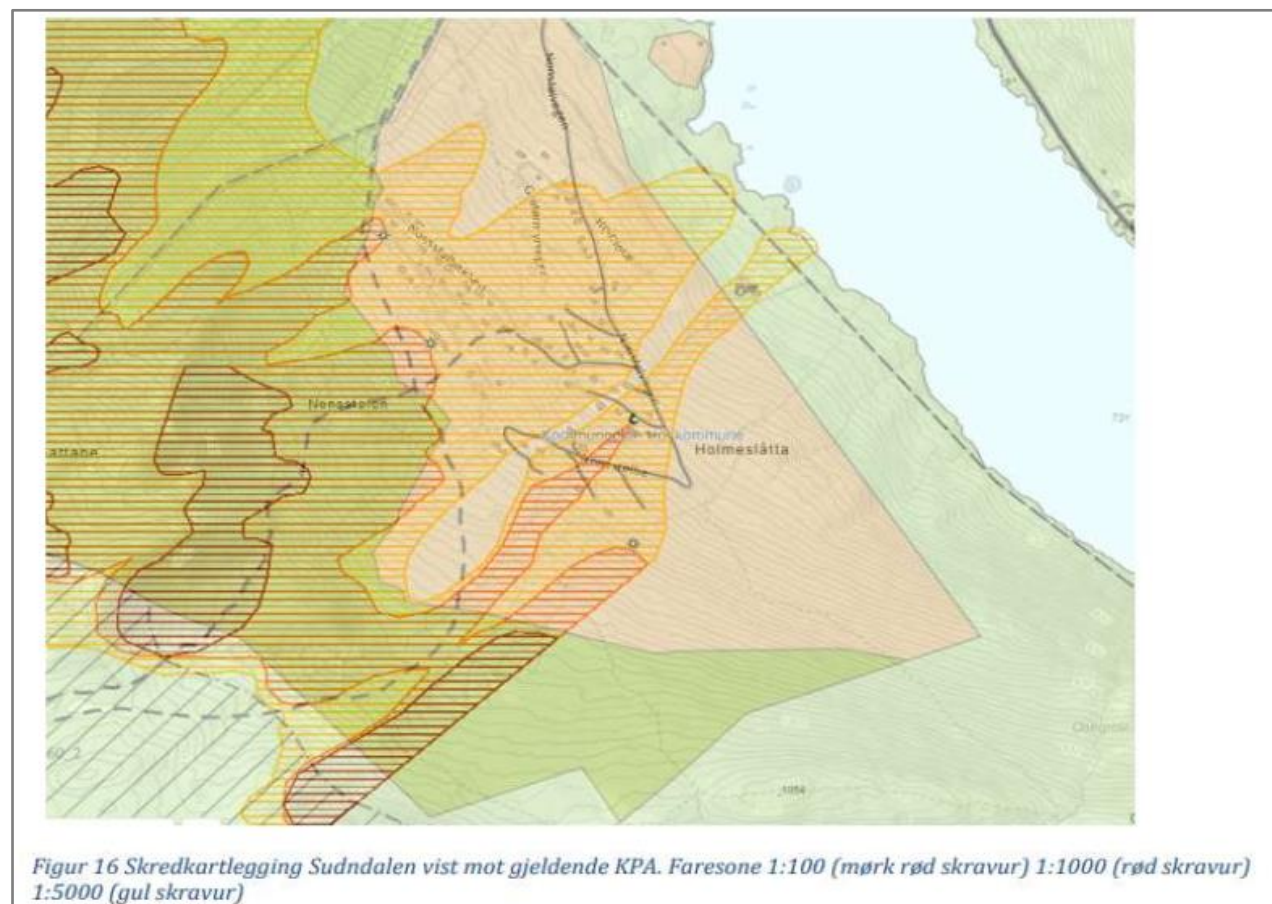
Når det gjelder vurderingen av at planen er 10 år gammel vil først bemerke at planen har rekkefølgekrav om ombygging av krysset med fylkesveg 50, som relativt nylig er gjennomført. (§11 Rekkefølgebestemmelser, pkt 11.2). I tillegg til dette har samme bestemmelse også en begrensing på at det ikke kan bygges på mer enn 4 felt samtidig mv (pkt 11.3), samt krav om detaljreguleringer (pkt 11.1)



Det må påregnes at dette rekkefølgekravet ble stilt under forutsetning av utbygging av alle de regulerte arealene. Videre måtte det ved reguleringen påregnes at utbyggingen av det vedtatte volumet ville måtte ta mer enn 10 år, spesielt når utbyggingstakten er begrenset i planbestemmelsene og det er krav om detaljreguleringer. Å ta ut store deler av de gjenværende byggeområdene nå framstår urimelig med tanke på at ombyggingen av krysset til en betydelig kostnad er gjennomført i tråd med planen,. Ut fra et prinsipp om forutsigbarhet framstår dette som svært uheldig.

I forhold til de øvrige angitte hovedbegrunnelsene for å ta ut de aktuelle byggeområdene vil vi kommentere følgende:

- **Skredfare:**



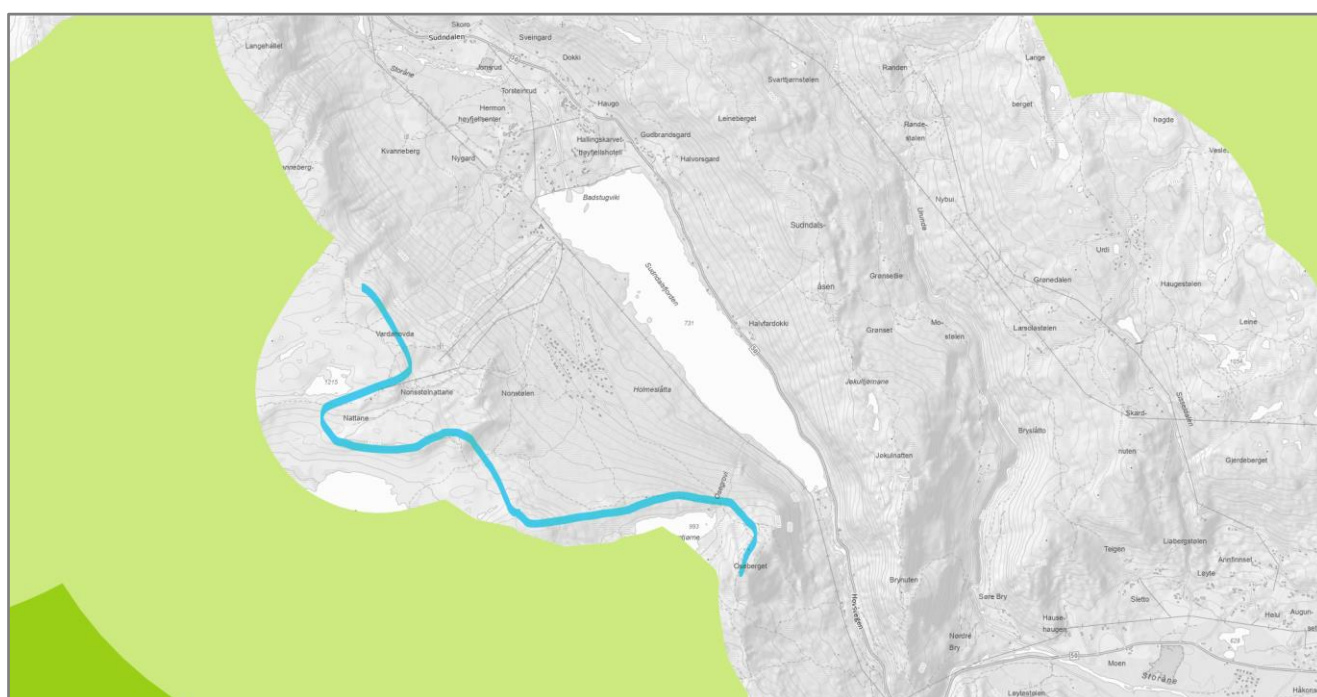
I kommuneplanforslaget skredfarekartlegging er det skilt mellom områder med gjentakintervaller 1:100, 1:1000 og 1:5000. Når det i saken fremstilles at «Store deler av lia er skredutsatt» bør dette modereres. Kartlagte skredområder på arealene som er tatt ut ligger i hovedsak på 42/2. Arealene på 42/1 er ikke berørt av faresonene i det hele tatt.

Det er ikke begrensninger på bygging av fritidsboliger i områder med gjentakintervall 1:5000 (Byggteknisk forskrift TEK17 §7-3 Sikkerhet mot skred), fritidsboliger kommer her i sikkerhetsklasse S2, der største tillatte gjentakintervall er 1:1000. Det innebærer at de områdene som er skravert med gult i figuren til skredkartleggingen ikke er relevante mht fritidsbebyggelse. Man står da igjen med områdene med oransje skravur (gjentakintervall større enn 1:1000). Her er det tillatt å vurdere tiltak mot skred, som kan redusere skredfaren, en typisk vurdering som gjennomføres ved detaljregulering. Vi vurderer det ut fra dette som sannsynlig at en detaljregulering vil vise at store deler av de regulerte arealene kan realiseres innenfor de gjeldende kravene i TEK17. Dette taler mot å ta ut områdene, noe som også er omtalt i saksdokumentet, der det står at faktorer som bratthet, myr og skredfare kan ivaretas ved detaljregulering.

- **INON / Inngrepsfrie naturområder:**

Dette temaet synes å være hovedbegrunnelsen for å ta ut områdene. Det er opplyst at fylkesmannen hadde innsigelse til planforslaget ved regulering i 2011, hvorefter foreslåtte byggeområder ble redusert og innsigelsen trukket. Derved er forholdet til dette temaet vurdert og avgjort på reguleringsplannivå for dette området, og det er ikke skjedd noen nye endringer i INON som påvirker områdene i sørvest utenom gjeldende regulering.

Inngrepsfrie naturområder er iht Miljødirektoratet definert til å være naturområder som ligger 1 kilometer eller mer (i luftlinje) unna tyngre tekniske inngrep. Dette er en definisjon på overordnet nivå, som skjematisk definerer alle arealer uten hensyn til landskapsformer, synlighet, støy mv. Ved en enkel vurdering av f.eks. landskapsformene ser det ut til at de aktuelle byggeområdene ikke er synlige fra de i dag uberørte områdene, ved at det er en rygg / høybrekk i terrenget vist med blått på utklippet under. Ut fra dette vil en reduksjon i teoretisk INON her trolig ha en mindre verdi enn i mange andre områder.



Utklipp fra Naturbase: INON sone 2 = Lys grønn. Høybrekk /skjermende landskapsform skissert med blått.

Videre vil vi vise til Regjeringens forventninger ¹ der det bl.a. er angitt at **«Potensialet for fortetting eller utvidelse av eksisterende fritidsboligområder vurderes før det legges til rette for utbygging i nye områder, særlig der det er utbyggingspress».**

De aktuelle områdene ligger i umiddelbar tilknytning til allerede utbygd infrastruktur både mht veg, vann og avløp, samt eksisterende alpinanlegg mm, og må derfor komme i kategorien «fortetting eller utvidelse av eksisterende fritidsboligområder», og således være i tråd med regjeringens forventninger.

¹ Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

- **Økt ferdsel i eksisterende hytteområder:**

Vi vil her igjen vise til ovenstående omtale av Regjeringens forventninger, og at eiere av fritidsboliger i slike områder må tåle og påregne videre utvikling og fortetting. I tillegg vil vi minne om at de aktuelle nye byggeområdene var regulert allerede i 2011 og vist i kommuneplan, slik at dette var kjent for fritidsboligeierne ved bygging.

- **Villrein:**

Det er i saksdokumentet opplyst at fylkesmannen hadde innsigelse også mht villrein ved reguleringen i 2011. På samme måte som mht INON ble innsigelsen trukket etter reduksjoner i foreslåtte byggeområder. Derved er også dette temaet vurdert på reguleringsplannivå. Det er ikke henvist til ny kunnskap i plandokumentene, annet enn at det er anført at det tidligere kartlagte leveområdet for villrein i området mellom Sudndalslia og Hallingskarvet har vært i hyppig bruk de siste årene. Oppslag i Naturbase viser at kalvingsområder ligger langt unna aktuelt influensområde.

3. OPPSUMMERING - AREALPLANFAGLIG

- Det er gjennomført tiltak som er krevd i rekkefølgebestemmelser som er satt ut fra det komplette utbyggingsvolumet som er regulert. En drastisk reduksjon av byggeområdene vil være en tilsvarende reduksjon i grunnlaget for tiltakene som er gjennomført og fremstår som urimelig.
- Temaene villrein og INON var behandlet og avgjort i reguleringsplanprosessen tidligere, også etter særskilt dialog med overordnede myndigheter, og det ses ikke at det foreligger vesentlig ny kunnskap om dette lokalt som ville ha gitt andre vurderinger i dag.
- Utbygging av områdene som er regulert, men tatt ut av kommuneplanforslaget vil være i tråd med Regjeringens (Nasjonale) forventninger til kommunal planlegging. Dette vil også trolig kunne innebære at reduksjon av INON kan bli redusert ved at dette allerede utbygde området fortettes / utvides i stedet for at andre områder tas i bruk, noe som er hovedhensikten bak de nasjonale forventningene.
- Områdene bør tas inn igjen i kommuneplanen, dvs beholdes, slik at detaljregulering i tråd med kravene i gjeldende reguleringsplan kan gjennomføres. Dette vil da bli prosesser med konkrete vurderinger i forhold til bl.a. ny kunnskap om alle aktuelle tema.

4. MERKNADER – GRUNNEIERNES SYN PÅ ØVRIGE FORHOLD

Arealplanmessig er det altså foreslått dramatiske endringer i den nåværende regulerte planen for Sudndalslia. Grunneierne av 42/1, 42/2, 42/3 vil vi også gjerne dele noen synspunkt på de foreslåtte endringene ut fra øvrige hensyn, som gjengis her.

Man har forståelse for at man i en tid med økt fokus på miljø ønsker å se på utbyggingsaktiviteter, men opplever at det foreslåtte utkastet griper inn på privat eiendomsrett i særs stor grad når en velger å kutte i stor grad i allerede godkjente planer.

- **Østre dalføre vs Geiloområdet.**

Utbyggingsiveren har vært voldsom på Geilosida i motsetning til den moderate utbyggingen som har foregått i østre dalføre. Når en nå ser på totalt antall hyttetomter synes det lett å kutte potensielt 400 tomter i Sudndalslia, mens en i større grad verner utbyggingsområder i et kapitalsterkt miljø på Geilo. Et element som oppleves ikke å være tatt med i betrakningen er betydningen hytteboerne har for levende og økonomisk selvstendige bygdesamfunn i østre dalføre. Nedbyggingen av varme senger ved turistbedrifter de siste 30 årene (Raggsteindalen Fjellstue, Haakonset Hotell, Hallingskarvet hotell, Hallingkastet motell mm (lavskala utleie i forhold til før) må kompenseres, slik at f.eks. Coop Marked Sunhov kan sikres et solid driftsgrunnlag. Hallingskarvet Skisenter som er en sentral del av vinteraktivitetene i Sudndalen vil og nyte godt av å få utvidet besøksgrunnlaget sitt. En stadig sterkere satsing på lokalmat og turisme i Østre Hol vil kunne bidra til en mer desentralisert turiststrøm og trygge arbeidsplasser i østre dalføre.

For å sitere regional klimakoordinator Guro Flatland Veslehaug i Hallingdølen 11.05.2024: «– Sjølv om me tenker klima, natur og miljø, må me også tenke økonomisk berekraft. Me må halde fram med å bygge, men kanskje på ein annan måte.» Sett i lys av dette vil en kanskje kunne skape mer bærekraftig utvikling med småskala utvikling i Sudndalen.

- **Forutsigbarhet:**

I 2007 ble det inngått et samarbeid med utbyggere og 3 av grunneierne i Sudndalslia øst for å utvikle et utbyggingsfelt - Dette var en svært resurskrevende plan med sikte på å skape en god turistdestinasjon som også kunne bidra til næringsutvikling for de 3 aktuelle gårdsbrukene. Det at man med et pennestrøk kan fjerne allerede kommunalt godkjente planer skaper uforutsigbarhet og bidrar ikke til næringsgrunnlag for gårder som ikke er egnet for kommersielt dyrehold. *Nåværende utbygger har over tid hatt utfordringer med å tilfredsstille kommunale reguleringer, mens en annen og anerkjent aktør nå har kjøpt 55 av allerede godkjente og byggeklare tomter slik at en kan rette opp de utilfredsstillende forhold som har oppstått.*

- **Miljøperspektiv og folkehelseperspektiv**

Utbyggingen i Sudndalslia har vært preget av mindre og nøkterne hytter med en pris som har sørget for at muligheten for fritidsbolig for «folk flest» har vært til stede. Dette har gitt rekreasjonsmuligheter for en større andel av befolkningen. Om det er et overordnet politisk mål å sørge for en nedskalering av hytteutbygging samt opprettholde en desentralisert struktur i Hol kommune, bør en da fjerne en mer allment tilgjengelig rekreasjonsmulighet i småskala og en utbygging som har fokus på mindre inngrep i naturen, enn massive utbyggingsprosjekt i andre deler av kommunen?

På vegne av grunneierne av 42/1, 42/2 og 42/3 i Hol kommune;
Med vennlig hilsen

Tor Christensen
Structor Lillehammer AS