

Liv L. Sundrehagen

Pb 58, 3570 Ål

21.10.2025

Hol kommune

Ålmannvegen 8, 3576 Hol

MERKNAD TIL FORSLAG TIL KOMMUNEPLANEN FOR HOL

Jeg har merknad til forslag til endring av arealformål på Haugastøl fra byggeområde til LNFR og merknad til bestemmelser om plankrav i snaufjell og for naturmangfold.

Regulering til feil formål

Det er foreslått at byggeområdet på Haugastøl skal endres til LNFR med underformål LNF -SE (spredt fritidsbebyggelse).

I departementet sin veileder for planlegging for spredt fritidsbebyggelse i LNF- områder står det følgende i pkt. 1.3 *«I følgende situasjoner bør kommunen være varsom med å planlegge for spredt bebyggelse, men heller sette av arealer til formål bebyggelse og anlegg etter § 11-7 nr. 1*

- *Enhetene ligger så tett eller er så mange at det ikke er praktisk mulig å beholde arealene mellom dem som landbruks-, natur -, friluft- og reindriftsområder.»*

Det er ikke mulig å beholde området som landbruks-, natur-friluft-, eller reindriftsområde imellom tomtene på Haugastøl siden tomtene ligger tett inntil hverandre. Jeg ber derfor om at formålet blir endret tilbake til byggeområde fritidsbebyggelse siden det er dette som i realiteten er formålet. Det må da gjelde både bebygde og ubebygde tomter.

Disposisjonsplan

I 1973 ble det laget en disposisjonsplan for Haugastøl. Innenfor planen er det ca. 240 tomter. 12 av disse er ubebygde. Det er en svært liten prosent. Tomtene ble fradelt og solgt av Hol kommune på 50-60 tallet. De har ligget som byggeområde for fritidsbebyggelse etter det. I skjøtene som er skrevet under av ordfører, står det at det kan bygges hytte og uthus på tomtene. Dette gjelder også fremtidige eiere. Da blir det svært urimelig å fjerne disse tomtene nå som byggeområde. De ubebygde tomtene ligger mellom bebygde tomter. Det må derfor anses som en fortetting å bygge på de ubebygde tomtene. Fortetting av hytteområdet er i tråd med Transport- og arealplan for Buskerud og nasjonale føringer.

Motstrid mellom bestemmelser og plankart

I punkt 1.3.1.1 er det unntak for reguleringsplan for å bygge fritidsbolig på tidligere fradelte tomter som ligger i et byggeområde. Men flere vilkår må være oppfylt. Vilkårene i kulepunkt 5 er: *«Ikke plasseres i områder med vesentlige friluftsinnteresser, snaufjell eller i 100 meters skogbelte mot snaufjell eller i områder som er viktige for naturmangfold.»*

Noen hytter og fradelte tomter byggeområde på Haugastøl ligger i snaufjell og i det øverste skogbeltet mot snaufjell. Da kan det ikke være vilkår som hindrer bygging på disse tomtene hvis formålet blir endret til det det i realiteten er. Derfor må vilkåret fjernes.

I dette området er det ingen vesentlige friluftsinteresser siden hyttetomtene ligger tett inntil hverandre. Skiløypene på Haugastøl går i veiene siden de ikke er vinterbrøytet. Derfor trenger heller ikke dette vilkåret være med. Det er ikke registrert viktige områder for naturmangfold på Haugastøl i artdatabanken. Det eneste av viktige rødlistearter er måker ved Sløddfjorden. Jeg forslår at kulepunkt 5 blir endret til følgende: *«Ikke plasseres på tomter der det er registrert viktige rødlistearter, hvis plasseringen er ødeleggende for rødlisteartene på tomten.»* Det er jo plasseringen på tomten som har betydning for naturmangfoldet, ikke det at villreinen er flere km unna. Villreinen er heller ikke registrert på Haugastøl i artsdatabanken

Begrunnelsen for å legge inn et plankrav i 100-meters skogbelte mot snaufjell er at det er en anbefaling i Transport- og arealplan for Buskerud om å ikke bygge i det øverste skogbeltet. Transportplanen er en veiledende plan og planen sier ingenting om at det ikke bør bygges på eksisterende tomter eller hytter i det øverste skogbeltet. Planen sier heller ingenting om hvor bredt det øverste skogbeltet skal være. Da blir det urimelig på bakgrunn av transportplanen og legge inn et plankrav i det øverste 100-meters skogbeltet mot snaufjell.

Foreslåtte bestemmelser for LNF-SE

I LNF- SE området er det foreslått at det **ikke** skal være noe forbud om å bygge i snaufjell, i 100 meters skogbelte mot snaufjell, i områder med vesentlige friluftsinteresser og i viktige områder for naturmangfold. Da blir det feil å stille krav om dette der det er regulert til byggeområder.

I gjeldene plan er det en arealgrense på 150 m² BYA **eksklusiv** parkering for byggeområde på Haugastøl og ingen begrensing på antall hus. I forslag til ny plan er det en arealgrense på 150 m² BYA **inklusiv** parkering og en begrensing på to hus pr tomt. Jeg mener det har liten betydning om man kan bygge en hytte på 150 m² BYA inklusiv parkering på en tomt, eller 150 m² BYA eksklusiv parkering, i forhold til villreinen. Det kan være like mange sengeplasser i de to hyttene.

Det er uklart hva som skjer hvis en hytte med anneks og uthus på totalt 150 m² BYA eksklusiv parkering brenner ned i foreslått LNF-SE. Kan man da bare bygge opp igjen det samme eller må man redusere det til to hus på totalt 150m² BYA inklusiv parkering. Det står i bestemmelsene at man kan bygge opp igjen etter «opprinnelig utgangspunkt.» Hvis det er ment opprinnelig godkjenning har man et problem siden mange av hyttene på Haugastøl ble bygget før plan- og bygningsloven kom i 1965, og det foreligger ingen godkjenninger.

Uansett vil det enkleste være å videreføre bestemmelser i eksisterende kommuneplan der man kan bygge 150 m² BYA eksklusiv parkering på alle tomtene. Det blir også mest rettfærdig og enklest å behandle. Det vil også være det enkleste å ha samme bestemmelser for all fritidsbebyggelse. 150 m² BYA eksklusiv parkering er en arealgrense som også var i

forrige kommuneplan og har dermed vært for alle tomtene i 23 år. Jeg kan ikke se noen grunn til å endre arealgrensen nå.

Kvalitetsnorm og tiltaksplan

I kvalitetsnorm for villrein i Nordfjella er det konkludert med at villreinen har dårlig kvalitet. Det skyldes i stor grad at det er skutt ut ca.2000 rein i sone 1. Kvaliteten vil bli bedre når villreinen er tilbake i denne sonen. Sykdommer og klima påvirker villreinen i tillegg til menneskelig ferdsel. For å bedre tilstanden til villreinen har statsforvalteren utarbeidet forslag til tiltaksplan. Den går ut på å redusere ferdselen på stier og veier og på DNT sine hytter innenfor villreinområdet. Ingen av tiltakene går ut på hindre bygging på hytter og tidligere fradelte tomter utenfor villreinområdet.

Den regionale planen for Nordfjella

Haugastøl ligger utenfor den regionale planen for Nordfjella. Et av formålene med den regionale planen er allment friluftsliv. Å gå fra hytteområdet på Haugastøl og inn i villreinområdet er derfor i henhold til formålet med planen. Det finnes ikke noe dokumentasjon på at ferdsel fra hytteområdet har skadet villreinen. Ifølge ferdselsregistreringer i den regionale planen for Nordfjella foregår det meste av ferdselen på DNT sine stier. Det kan dermed være folk utenfra som står for det meste av ferdselen.

Den regionale planen for Nordfjella var gjennom en omfattende behandling da grensen for planen og formålene for planen ble vedtatt. Det er heller ikke byggeforbud innenfor den regionale planen. Da blir det urimelig hvis det er strengere utenfor planen.

Oppsummering

Kommunen kan ikke regulere hytteområdet på Haugastøl til et formål det ikke er. Etter departementet sin veileder er hytteområdet på Haugastøl et byggeområde og ikke et LNFR-område. Dette må derfor endres.

Arealgrensen for tomtene har vært 150 m² BYA eksklusiv parkering de siste 23 årene. Det blir urimelig og unødvendig at dette skal endres nå. Saksbehandlingen vil også være enklere og hvis dette blir endret tilbake i forslaget til kommuneplan. Det vil da heller ikke være noen tvil om at det som står på tomten kan bygges opp igjen etter en brann.

Det er viktig at kulepunkt 5 endres til følgende: «*Ikke plasseres på tomter der det er viktige rødlistearter hvis plasseringen er ødeleggende for rødlisteartene.*» Det må være naturmangfoldet på tomten man skal ta hensyn til og ikke villreinen flere km unna. Det er også viktig å ta ut byggeforbudet i snaufjell og i skogbeltet mot snaufjell fra denne bestemmelsen slik at det ikke blir motstrid mellom kart og bestemmelser og at man kan bygge på tidligere fradelte tomter.

Hilsen

Liv L. Sundrehagen