

Hol Kommune

3576 Hol

Offentlig høring-høringssvar

Sak: Revisjon av kommuneplanens arealdel.

Innsender: Haugastøl vel

Org. Nr. : 988683205

Adresse: Falsensvei 63, 5063 Bergen

E-postadresse: post@haugastoel.no

Kontaktperson: Dag Schouw-Hansen

Tittel: Styreleder

Mobil nummer: 90689410

Sted og dato: Bergen 20 mai 2024.

Underskrift:



Høringssvar:

Vedtak at 60 hyttetomter på Haugastøl ikke kan bebygges må reverseres.

Vedtak i planutvalgets møte 21 februar 2024 ble det vedtatt at totalt 122 tomter på Ustaoset, Haugastøl, Verpestølen ikke kan bebygges. 62 av disse er på Haugastøl.

Areal avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplanens arealdel i området Ustaoset – Haugastøl – Verpestølen – Rennedalen som er uten detaljreguleringsplan tilbakeføres til LNFR.

Det var Hol kommune som solgte mange av disse tomtene tilbake på 60 tallet.

I 1973 fikk kommunen utarbeidet en disposisjonsplan for Haugastøl iht til PBL av 1965. Denne planen kan sammenlignes med en reguleringsplan. Det var en klar forutsigbarhet at tomtene som var med i denne planen, kunne bebygges.

Disposisjonsplaner

Med ref. til Kommunal og Distriktdepartementet tolkning angående rettsvirkning av disposisjonsplaner utgitt 14.04.2016:

Gjennomføringen av gamle disposisjonsplaner er omtalt i veileder T-1491 om kommuneplanens arealdel på s. 131. Der står det følgende:

"Også disposisjonsplaner etter § 82 i bygningsloven av 1965, hvor gjennomføringen av planen er påbegynt før loven av 1985s ikrafttreden, gir i utgangspunktet grunneier mulighet til å bygge hytter slik som vist på planen. En disposisjonsplan regulerer ingen andre forhold."

Med ref. til sivilombudsmannens vedtak i sak:

«Bebyggelsesplan uten grad av utnytting» datert 13/8 2020 viser at med Disposisjonsplan som er kart og arealplan bestemmelser som gir hva tomtene skal brukes til, maksimal byggestørrelse, mønehøyde, antall bygg, osv som er plankravet kravet i PBL oppfylt.

DVS på Haugastøl er det en godkjent plan, les reguleringsplan.

*Ombudsmannen er kommet til at det ikke var hjemmel for å **avslå** søknaden. I kommuneplanen og kommunedelplanen er det gitt et **plankrav**, og det aktuelle tiltaket omfattes **av** dette plankravet. Selv om det har gode grunner for seg å oppstille et **minstekrav** om at planer som skal gi grunnlag for bygging, må inneholde en bestemmelse om **grad av utnytting**, mener ombudsmannen at den rettskildemessige forankringen **av** dette standpunktet er for svakt. Slik ombudsmannen ser det, er det tilstrekkelig for ikke å kunne se bort fra den foreliggende planen, at planen setter rammer for bruken **av** arealet. Den aktuelle **bebyggelsesplanen** inneholder noen bestemmelser om byggevolumet, og – sammenholdt med lovens og forskriftens begrensninger – mener ombudsmannen at dette er tilstrekkelig for at **bebyggelsesplanen**, til tross for manglende angivelse **av grad av utnytting**, skal anses som en plan i plan- og bygningslovens forstand. **Plankravet er følgelig oppfylt.***

Disposisjonsplanen er fortsatt gjeldende styringsdokument for Haugastøl.

Mange tomteeiere kjøpte flere tomter, bygget ut en, og de andre skulle være til neste generasjon.

Kommuneplanens arealdel dokument Side 196

Områdene Ustaoset, Haugastøl og Verpestølen **vurderes** i sin helhet å ligge i snaufjell eller i det **høyestliggende skogbeltet opp mot tregrensa**. Dette er **sårbart høyfjellsområde** med grenser til nasjonalparker, store sammenhengende naturområder og urørt natur. Områdene ligger tett på nasjonalt villreinområde og villreinens leveområder i Nordfjella og på Hardangervidda. **Ferdsel** fra de store hytteområdene på Ustaoset, Haugastøl, Verpestølen og Rennedalen går inn i villreinens leveområder, og det store antall eksisterende fritidsboliger utgjør allerede en **utfordring og trussel** for villrein.

En begrunnelsen rådmannen bruker er vurderingen at å tillate bygging på allerede fradelte tomter på Haugastøl vil være i strid med begrensninger kommunen har for å bygge i snaufjell og i det **øverste skogbeltet** mot snaufjell.

Definisjon av **snaufjell**: Snaufjell er fjellområder som ligger over tregrensen.

Snaufjellet har en egen fauna som er tilpasset det harde klimaet og skrinne jordsmonnet. Snaufjellet har, som navnet tilsier, ingen høyreist vegetasjon. Vegetasjonen er begrenset til mose, lyng, dvergbjørk, gress og andre kortvokste, værharde planter og organismer, som lav.

Grensen for snaufjell går på Haugastøl fra ca 1050m til 1150m.

Høyestliggende skogbelte mot snaufjell: Usikkert hvordan dette skal forstås.

Vi mener rådmannens vurdering at Haugastøl i sin helhet er snaufjell eller den høyestliggende skogbelte, er feil. Dette var situasjonen for 50 år siden.

Vi mener det er flere området på Haugastøl som møter definisjonen til Skog. Noen av de omtalte 62 tomtene er i Skog. Eksempel: Tomter langs Søterotvegen er i tett bjørkeskog.

Argumentene til kommune at disse tomtene ikke kan bebygges er basert på enkle vurderinger og lite fakta.

På lik linje med at grense for villreinen er tegnet inn på arealkartet må linjen for snauffjell, høyestliggende skogbelte og skog tegnes inn. Dette er fakta kunnskap.

Hva er **sårbart høyfjellsområde**? Vi kan ikke finne i dokumentene som er utarbeidet i denne saken at det er utført kartlegging av naturtyper og konkretisert at naturen på Haugastøl er sårbar, Er ikke naturen på Haugastøl sammenlignbar med naturen andre steder i kommunen som Dagali, Myrland, osv osv.? Argumentet er underlig og ikke basert på fakta fra kartlegging.

Det står et sted at fjellbjørken på Haugastøl er sårbar. Det var den kanskje for 50 år siden, i dag vokser bjørken som ugress bak utedoen. Det er faktisk vurdert å leie inn geiter for å holde den nede. Fjellbjørken er ikke sårbar.

Nærhet til villreinens leveområder. Det finnes ingen bevis at hyttefolk på Haugastøl sin ferdsel og bruk av naturen har påvirket villreinen negativt. At dette blir sett på som en utfordring og trussel for villreinen er ikke basert på fakta og kartlegging. Det er en klar oppfatning blant hytteeiere som har vandret i fjellene rundt Haugastøl de siste 50 årene, at det er mye mindre ferdsel inn i fjellene i dag enn for 50 år siden, både vinter og sommer. For 50 år siden var det mye villrein å se. I dag er det omtrent aldri villrein å se i området mellom Haugastøl og Skarven. Den dårlige forfatningen til villreinen bunner i andre årsaker som skrantesyke, nedskytning mm.

Rådmannen har gjort en samlet vurdering og anbefaler at alle disse 62/122 tomtene/arealene behandles likt.

For alle de andre områdene i kommunen er det gjort detaljerte vurderinger med fargekoder for å komme frem til en anbefaling om de skal bestå som i dag eller tilbakeføres til LNF.

Men for de 122 tomtene er dette ikke gjort.

Vedtaket angående de 122 tomtene er bare basert på vurderinger og mangel på fakta og kartlegging. Det er et krav at disse tomtene må bli konsekvens utredet. At KU er ressurs krevende, ref side 3 i saksdokumentet, og kan ta lang tid, er ikke akseptable argumenter for ikke å gjøre det.

Eierne av disse tomtene bør få en saksbehandling etter beste prosedyre. Det er tross alt store verdier som står på spill.