



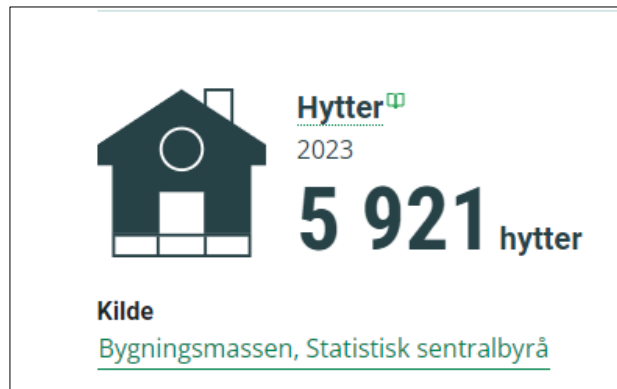
# Hvordan kan vi tenke nytt rundt bruken av areal?

Helene Amundsen, kommuneplanlegger, Hol kommune  
INCLUDE årskonferanse 1. november 2023

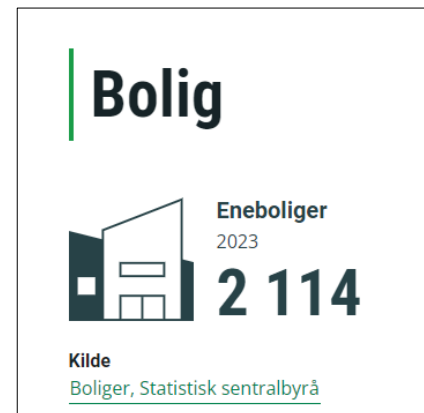
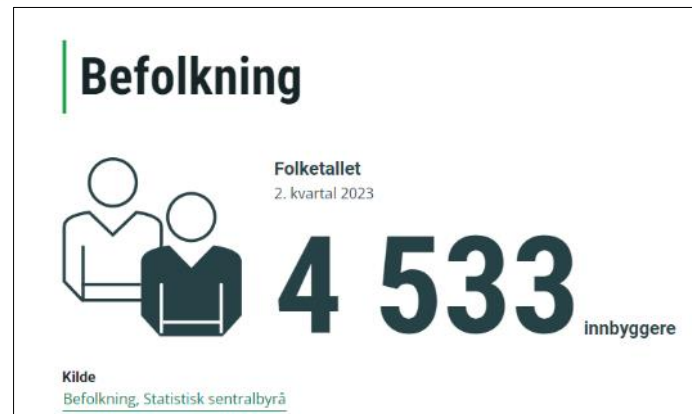
## Kort introduksjon til Hol kommune

- Nasjonalparkkommune
- Villreinkommune
- Landbrukskommune
- Hyttekommune
- Distriktskommune
- Vannkraftkommune
- Fjellkommune
- Bærekraftig reisemål
- Gjennomfartsårer øst/vest
- Vinteridrettskommune
- Hallingdal
- Kulturminner

## Kort om statistikk



- Hytter og stølsbuer (matrikkel): 6277
- Fritidsleiligheter (private): 1107
- Fritidsleiligheter (næring / utleie): 1234



# Arealforvaltning

Revisjon av kommuneplanens arealdel

Tar hensyn til:

- Villreinens leveområder
- Dyrka og dyrkbar mark
- Myr og våtmark
- Over tregrense/ snaufjell
- Skred- eller flomutsatte områder
- Eksisterende verneområder
- Trua naturtyper
- Inngrepsfrie naturområder
- Særlig viktige kulturminner og kulturmiljø



- Kommunens viktigste(?) myndighet
- Skal vise ønsket samfunnsutvikling



# - Har gått for langt

Klima- og miljøminister Espen Barth Eide (Ap) ønsker en strengere praksis for hytteutbygging i Norge. - Samlet sett mener jeg det har vært for mye bygging og for få begrensninger.



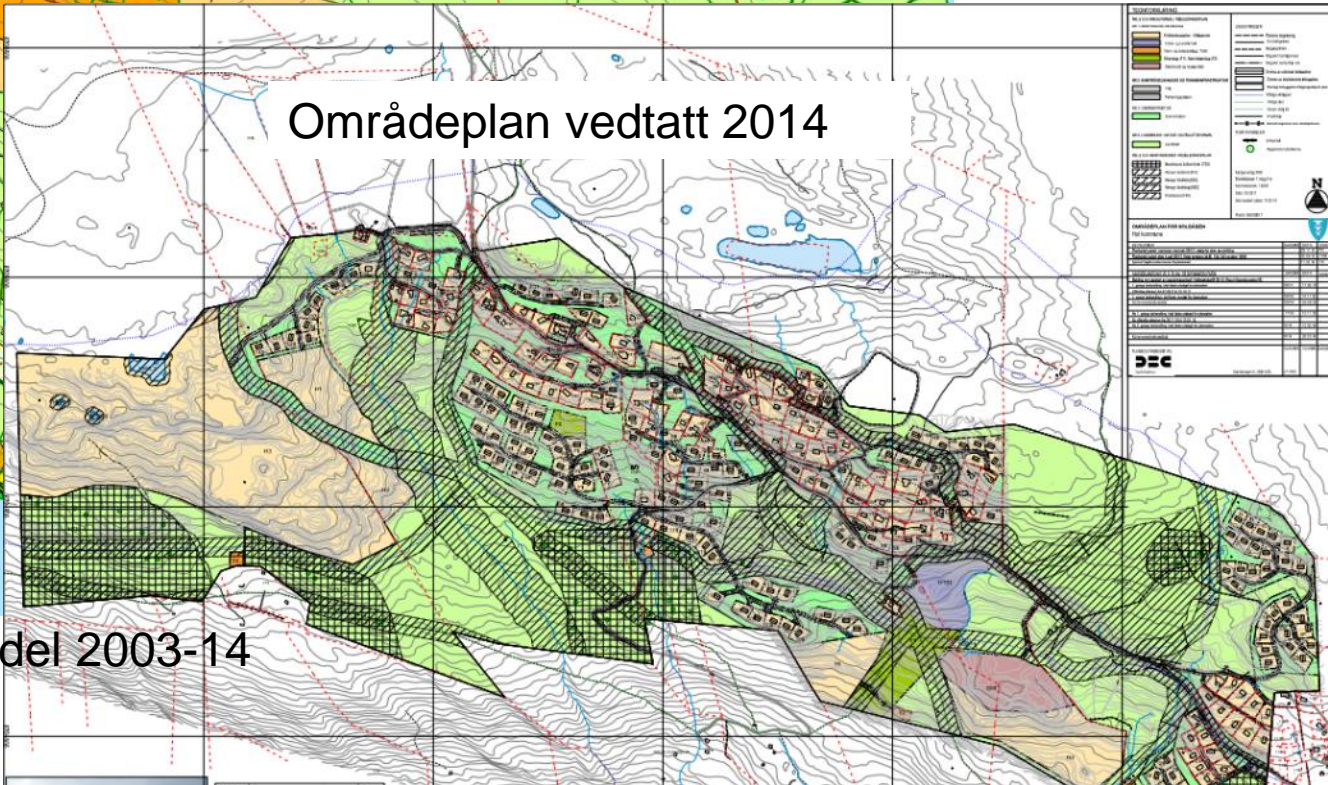
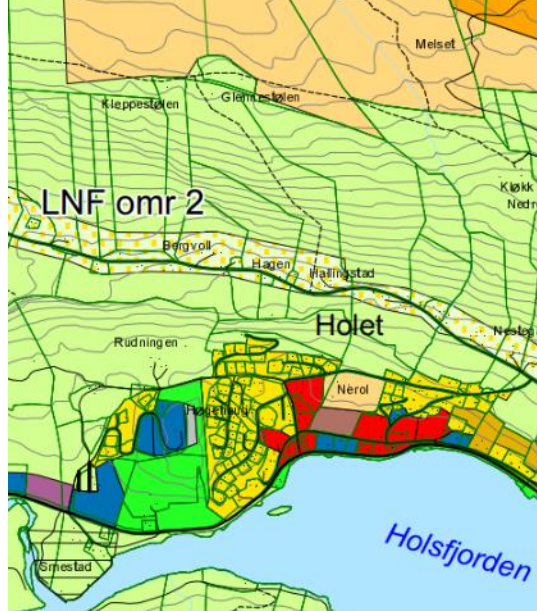
MYE AREALTAP: Espen Barth Eide (Ap) ønsker en strengere praksis når det kommer til utbygging av hytter. Foto: John T. Pedersen / Dagbladet



- Hytteutbygging har vært ønsket utvikling over lengre tid i kommunen
- Når mer og mer blir bygd, vises konsekvensene







# Områdeplan vedtatt 2014

Kommuneplanens arealdel 2003-14

## Kjernen i utfordringen for arealforvaltning:

- Allerede avsatt areal som er ubebygget.
- Lettere å legge inn areal enn å ta ut
- Beregnet fritidsboligreserve: 4598 enheter
- Regulerte hyttetomter: 1619 hytter
- Regulerte fritidsleiligheter: 978
- Areal avsatt, uregulert: 3500 daa
- Anslag: 0,4 enheter per daa 1400 hytter





Hyttekommunen Nesbyen skal ikkje lenger ha ambisjon om å vere størst, men best. Foto: Magnus Lindahl

## Dette har politikarane blitt samde om: Set på bremsene i fjellet

28.09.2023



## Fokus i revisjonen av kommuneplanen

Kunnskapsgrunnlag: Status for utbygging, utbyggingspotensiale, konsekvenser for infrastruktur, kommuneøkonomi, lokal bygg- og anleggsbransje, natur/miljø/friluftsliv.

Konklusjon:

«det skjedd en bit-for-bit utbygging over lang tid i kommunen, uten at infrastrukturen har fulgt samme utbyggingstakt. I videre utvikling av kommunen bør det være en forutsetning at det er tilstrekkelig kapasitet og infrastruktur før det blir lagt til rette for ny utbygging.»

«Når det gjelder vann- og avløpsanlegg har man ikke per i dag full kontroll på eller oversikt over eksisterende og framtidig belastning på de kommunale anleggene i kommunen. Kostnadene rundt dette er per dags dato foreløpige og usikre.»

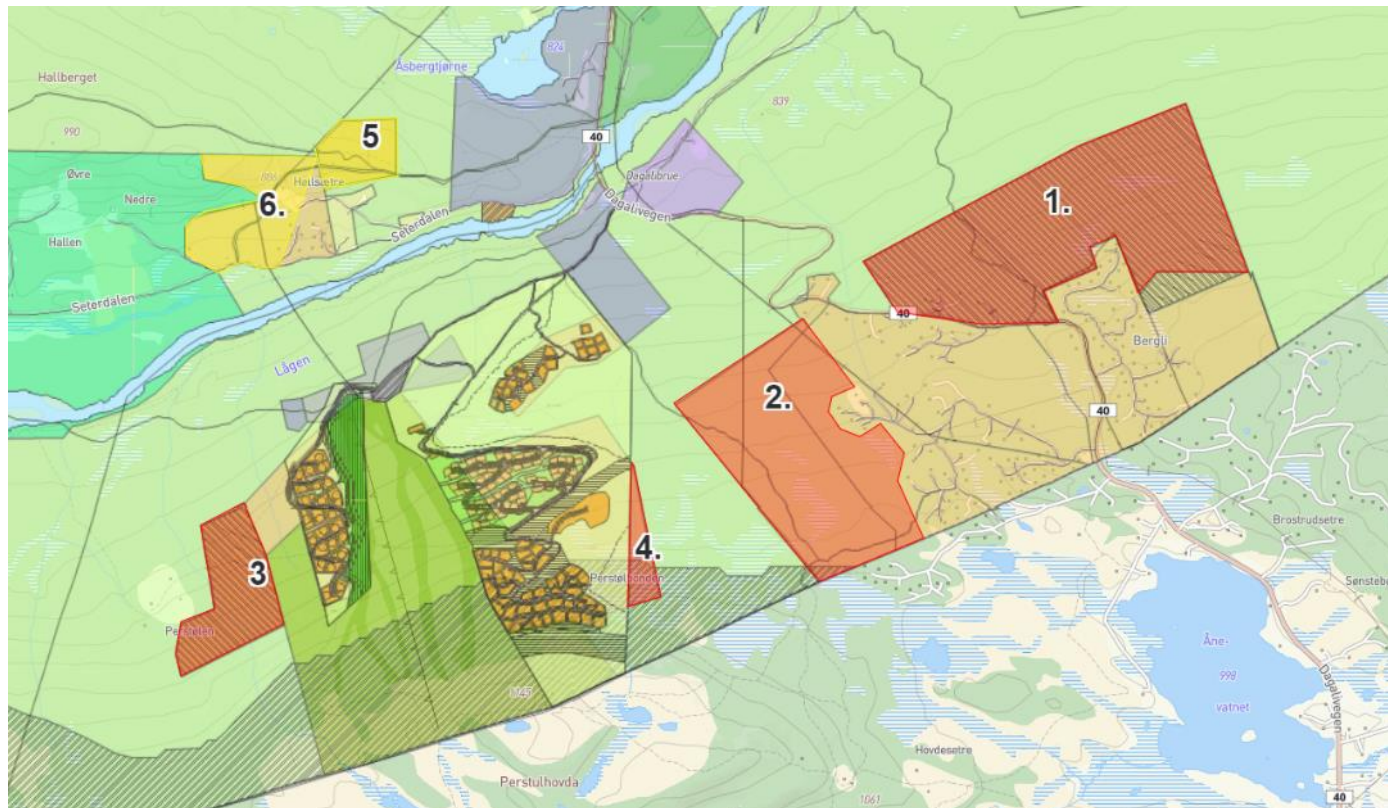
## Prosessvedtak

1. Det skal ikke avsettes nye areal til fritidsbebyggelse
2. Avsatte uregulerte areal til fritidsformål i gjeldene plan vurderes tatt ut
3. Konfliktfylte ubebygde regulerte byggeområder i gjeldende plan vurderes tatt ut
4. LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse endres til LNF-formål. Det gis bestemmelser for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse.



## Prosess

- Sak: Vurdering av avsatte uregulerte areal til fritidsbebyggelse
  - Vurdert 3573 daa avsatt. Anbefalte å endre formål til LNF for 3248daa (1991daa rødt og 1257daa gult).
  - Prosessvedtak: endre 2224 daa til LNF

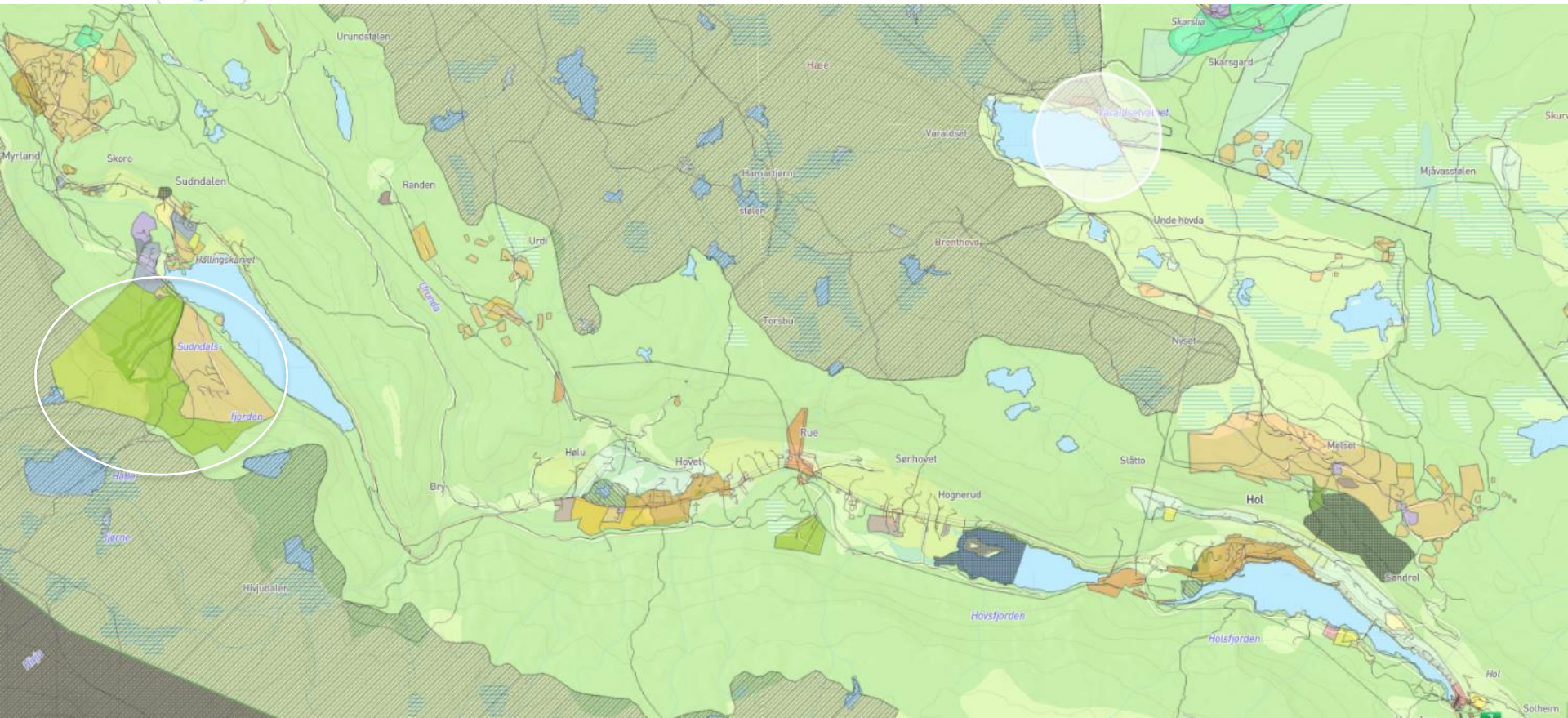


## Prosess

Sak: vurdering av konfliktfylte, ubebygde regulerte områder

- 8 reguleringsplaner ble vurdert
- Anbefalte: endre arealformål til LNF for 2 planer, endre arealformål for deler av planområdet for 3 planer
- Prosessvedtak: endre arealformål til LNF for 2 planer, endre arealformål for deler av planområdet for 2 planer







# Faktorer for å endre praksis innen arealforvaltning

- langsiktig, målrettet arbeid – lange prosesser
- forankring i samfunnsdel – arealnøytralitet



## Fra langsiktige arealstrategier, kommuneplanens samfunnsdel (2018-2030)

«I Hol kommunes gjeldende arealplaner er det gitt mulighet for et høyt antall nye hytter i hele kommunen, noe som er positivt for utvikling av kommunen fremover i flere tiår. Imidlertid er det ikke ønskelig å øke dette ytterligere, av hensyn til at natur vil være viktig som arena for gode opplevelser for så vel fastboende som gjester. Det skal derfor i planperioden ikke legges opp til at nye areal avsettes til fritidsbebyggelse uten at areal av tilsvarende størrelse tas ut av revisjon av gjeldende arealplaner.»



## Faktorer for å endre praksis innen arealforvaltning

- langsiktig, målrettet arbeid – lange prosesser
- forankring i samfunnsdel – arealnøytralitet
- administrasjon som legger fram gjennomarbeidet, lettfattelig og faglig forankra saker
- kunnskap om konsekvenser av utbygging
- samarbeid mellom administrasjon og politikere
- politisk vilje (og vedtak)
- unngå 'pekeleken' – andres ansvar å si nei til arealbruken
- verktøy – ikke signaler eller gode intensjoner

## Rettleiar om planlegging av fritidsbustader

# Noen verktøy

- Innsigelse
  - Men statsforvalter kan ikke ta omkamp, P
- Forelda planer, PBL § 12-4 – vurdere om planer s  
eldre, og ikke er satt i gang, er oppdatert
- Føringer for begrensnng av utbygging
  - Eks. ny veileder fritidsbebyggelse – nevner ikke hvordan  
bremse eller begrense hyttebygging. Kun: fortetting
- Kunnskap
  - Eks. kartlegging av naturtyper



# - Har gått for langt

Klima- og miljøminister Espen Barth Eide (Ap) ønsker en strengere praksis for hytteutbygging i Norge. - Samlet sett mener jeg det har vært for mye bygging og for få begrensninger.



MYE AREALTAP: Espen Barth Eide (Ap) ønsker en strengere praksis når det kommer til utbygging av hytter. Foto: John T. Pedersen / Dagbladet

## Hvordan kan vi tenke nytt

Det finnes også flere løsninger som kan begrense utbygging.

– Man kan se for seg mer bruk av andelshytter, dele- og leieordninger. Man kan også tenke litt på hvordan de nye hyttefeltene bygges. Må man ha hundre kvadrat hytte, eller ett måls tomt med veier inn til hvert hus? Hytter på påler bidrar også til å skåne naturen for inngrep

**Men først og fremst så må hytteutbyggingen reguleres på nasjonalt nivå, påpeker både Tønnesen og Aall. I dag går mye av tillatelsene gjennom kommunene, og der vektles gjerne økonomi og arbeidsplasser foran natur.**

Samtidig påpeker Aall at hytter ikke er en uting i utgangspunktet.

– Hytte-Norge har et potensial i å lære oss å leve et så det viktig at man for eksempel ikke har tilgang på strøm og vann.



Samfunnsgeograf Anders Tønnesen forsker ved Cicero senter for klimaforskning, og har en doktorgrad fra Universitetet i Oslo. Foto: Cicero