

Nes kommune
Postboks 114
2151 Årnes

postmottak@nes.kommune.no

21. august 2022

**VEDR: OFFENTLIG ETTERSYN AV FORSLAG TIL KOMMUNEPLAN 2022 - 2034 FOR NES
KOMMUNE**

Det vises til forslag til Kommuneplan 2022 – 2034 for Nes kommune. Våre kommentarer knytter seg til den foreslåtte utvidelse av næringsareal for turistanlegg ved Hennivangen, Langvatn, gnr 167, bnr 2.

* * *

Rundt Langvatn teller vi i dag 17 hytter/bolighus inkl. dagens enheter på Hennivangen. Ved å tillate ytterligere 40 enheter økes altså antallet 3,5 ganger og det i et LNF-område som i alle år har fått en svært restriktivt kommunal saksbehandling bl.a. pga. de naturgitte kvaliteter og dyrelivet i området. Når de 40 nye enhetene i tillegg skal etableres på et komprimert område vil det være svært skadelig for naturen og dyrelivet. Et slikt utbyggingsomfang i et nokså kupert og jomfruelig område vil kreve store inngripen i naturen med veisystem, parkeringsplasser og arrondering for etablering av enhetene. I Kommunens saksbehandling frem til i dag har fokus særlig vært hensynet til natur, landskap og friluftsliv. Ser vi nå et taktskifte og holdningsendring fra Nes kommune?

Ved å vedta den foreslåtte endringen av planen opplever vi at hensynet til natur, landskap og friluftsliv ikke lengre er i fokus, og viker plass for næringsdrift og profitt. Vi ber Nes kommune på det sterkeste om å revurdere sin innstilling og ta forslaget om utvidet areal for Hennivangen ut av planen.

Vi viser videre til klager inngitt av hhv. Kristin Schjetne/Sunniva Schjetne og Arne G. Schneider og stiller oss 100% bak deres viktige innspill i saken.

Vi registrerer at det i forslaget argumenteres for at en utbygging som foreslått vil skape flere arbeidsplasser i kommunen. Forslagsstiller skriver at utvidelsen av det etablerte anlegget på Hennivangen foreslås for

«å øke kapasiteten på hytteutleie med nye utleiehytter med egen-husholdning, tilrettelegging for teltovernatting i friluft, og tilrettelegging av leirområdet for friluftaktiviteter 4 tilpasset de fleste».

Forslagsstiller skriver videre at

«for å videreutvikle aktivitetene kreves det et større næringsareal fordi nåværende areal er fullstendig utnyttet».

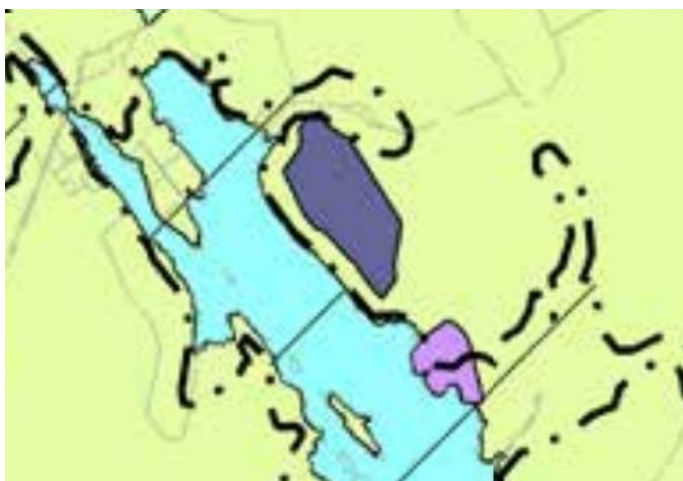
Vi kan godt forstå at administrasjonen og politikerne i Nes kommune «trigges» når de får lovnad om flere arbeidsplasser i kommunen. Dog er det svært viktig at både administrasjonen og politikerne samtidig vurderer hva som ofres og ikke minst om den foreslåtte næringsvirksomheten har overveiende troverdighet før man vedtar så store og inngripende endringer i et svært sårbart naturområde.

Vi har rundt omkring i Norge mange eksempler på utbyggere som har lovet reell næringsvirksomhet med nye arbeidsplasser men som har endt opp med enheter for salg, som ikke har gitt flere arbeidsplasser i kommunen. - Kun økt profitt til forslagsstiller/grunneier/utbygger, etter at politikerne har latt seg lure av lovnader og flotte planer.

For oss hytteeiere som tilbringer mye tid i området stiller vi oss tvilende til forslagsstillers hensikter bak forslaget, basert på det nye områdets orientering i forhold til dagens anlegg, samt i forhold til forslagsstillers redegjørelse.

Turistanlegget har allerede mange overnattingssteder. I sommermånedene ser vi mange dagsturister på Hennivangen, men vi har knapt observert overnattingsgjester hverken vår, sommer eller høst, og i hvert fall ikke i et antall som tilsier at anlegget skulle være fullt. Vi finner det derfor merkelig om anlegget har kapasitetsproblemer relatert til overnatting, som tilsier at en så stor investering (bygg, terrengarrangeringer, veier og annen infrastruktur) for **utvidet turistanlegg** skal være sannsynlig.

Videre finner vi foreslått lokalisering av areal for utvidet næringsformål som noe underlig. Forslagsstillers totale eiendom er på ca 925 mål. De har således enorme områder til disposisjon, bl.a. i direkte tilknytning til dagens turistanlegg. På Kart1 under er dagens areal anvendt til næringsdrift vist med rosa. Utvidet næringsområde som nå altså er foreslått for hytter og camping i Kommunedelplanen 2022-2034 er vist med blå-lilla.



KART1: Plankartet viser eksisterende næringsareal i rosa og forslag til nytt tillegg i næringsareal i blå-lilla.

Dersom man virkelig planlegger ytterligere overnattingssteder tilknyttet det eksisterende turistanlegget (næring) ville det vel vært mer naturlig at man sentrerte det nye foreslåtte området rundt det eksisterende område, for eksempel som vist med rød strek på KART2, og ikke i en tarm som strekker frem seg til Steinvika, ca 650 meter fra anleggets hovedbygg? Dette både av hensyn til gjestenes nærhet til kafe, gildesal, brygge, kanoutleie osv, men også relatert til økonomiske hensyn hva gjelder utbyggingskostnader for tilknytning til vei, vann, avløp og annen infrastruktur. Som det fremkommer av kartene henger ikke det foreslåtte området engang fysisk sammen med det eksisterende, men er avbrutt av LNF-område.



KART2: Mer troverdig utvidelse av næringsareal tilknyttet eksisterende næringsareal, vist med rød strek.

Når man driver næringsvirksomhet av denne type er avstander viktig, både for bruker og for den som skal drifte anlegget. Vi regner det som mer sannsynlig at forslagsstiller egentlige planer er å bygge 40 hytter nordvestover langs Langvatn for salg og privat bruk, slik disse er foreslått i forhold til eksisterende næringsbygg og fasiliteter i turistanlegget.

Klausulering

Med bakgrunn i de ovennevnte punkter stiller vi oss tvilende til forslagsstillers hensikter med sitt forslag, og ber om at kommunen tar grep for å demme opp mot eventuelle skjulte hensikter. Hvilken troverdighet dagens eier har, og hva de måtte påstå og garanterer er irrelevant for saken. Nes kommune må «demme opp» for enhver fremtidig utbyggers eventuelle skjulte agenda.

Det er mange måter å unngå reglene på hva gjelder enheter klausulert til næringsdrift. Vi har mange eksempler fra norske alpinanlegg hvor grunneiere foretar utbygging av områder avsatt til næringsdrift (såkalte «Varme senger»). Når bygningsmassen står ferdig går utbygger i dialog med kommunen og ber om å få selge boligene i det åpne markedet ute klausul om utleie (såkalte «Kalde senger», som da altså ikke lengre er næringsvirksomhet men privateide eiendommer), med argumentasjon om at det er for dårlig økonomi i næringsdriften med fare for konkurs, tap av arbeidsplasser osv. Får ikke utbygger slik tillatelse selger de likevel enhetene til privatpersoner med forpliktelse om utleie (næringsdrift), som enkelt unngås ved at enheten kjøpes i et aksjeselskap som leier ut hytten til aksjeselskapets eier. Med det har kjøper fått en privateid enhet han kan disponere selv uten utleie fordi han selv står som leietaker. Dette er bare eksempler på to måter å transformere enheter avsatt til næringsdrift over til fritt omsettelige fritidsboliger.

Dersom Nes kommune velger å vedta den foreslåtte arealutvidelsen for Hennivangen ber vi innstendig om at det på et grundig juridisk grunnlag foretas tinglyste klausuleringer med tilstrekkelig juridisk sikring slik at byggene ikke under noen omstendigheter kan selges til utenforstående, leies ut på åremål eller på annen måte kan anvendes til annet enn døgnutleie fra ett felles driftsselskap som eier hele den samlede bygningsmassen. Videre at den nye eiendomsmassen eierrettslig skal knyttes til dagens eiendomsmasse slik at den totale eiendomsmasse skal eies samlet uten å gi noen form for bruksrettigheter til enkeltpersoner eller selskaper utenom eierselskap, og at driften skal være konsesjonspliktig. Brukstillatelsene for det enkelte bygg bør kunne trekkes tilbake dersom det avdekkes brudd på klausulene.

Veirett

Vi er ikke kjent med at eier av Hennivangen har innhentet veirett fra grunneiere hvor Øvre Trangsrudveg er etablert. Det er mulig at veirett for det eksisterende anlegg på Hennivangen er sikret i form av hevd. Vi legger imidlertid til grunn at enhver utvidelse/utbygging i et omfang som foreslått vil kreve at forslagsstiller på forhånd har tilegnet seg skriftlig utvidet veirett for de nye enhetene frem til planområdet. Slik veirett bør i tilfelle være sikret før området tas inn i Kommunedelplanen.

Øvre Trangsrudveg er tidvis mye trafikkert bl.a. av dagtursiter til Hennivangen. Det antall tilleggsbrukere en slik utvidelse som presenteres gir vil kreve at Øvre Trangsrudveg vil trenge en vesentlig oppgradering, bekostet av utbygger.

Dersom Nes kommune velger å vedta den foreslåtte arealutvidelsen for Hennivangen ber vi om at det stilles krav til at utbygger/forslagsstiller må:

1. innhente veirett for det utvidede område, samt
2. pålegges å oppgradere veien fra Rakeievegen og frem til sin tomtegrense.

* * *

Den foreslåtte utvidelse av næringsareal for turistanlegg ved Hennivangen, Langvatn, gnr 167, bnr 2 er etter vårt syn et stort feilgrep. 40 nye enheter i området, med tilhørende infrastruktur, terrengarrondering osv. vil bryte ned og ødelegge ressursene relatert til natur, landskap og friluftsliv. Hensynet til natur, landskap og friluftsliv må vike plass for næringsdrift og profitt.

Weisystemet er underdimensjonert og i svært dårlig forfatning, spesielt om våren og høsten.

Vi kan forstå at Nes kommune er opptatt av arbeidsplasser, men det skal ikke gå på bekostning av disse viktige ressursene i et sårbart område. Vi stiller store spørsmålstegn ved forslagsstillers hensikter bak forslaget, og minner om at nye privateide hytter (ved å omgå regelverket) gir liten eller ingen positiv, økonomisk verdi for Nes kommune.

Med vennlig hilsen

| | | | |
|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| Vigdis Rugdal Holtet | Haavard Holtet | Hege Holtet Elvestad | Askil Elvestad |
| Mona Rugdal Holtet | Jørgen Frydnes | Lise Holtet Bjørvik | Tom Bjørvik |
| Sidsel Bollerud | Martin Bollerud | May-Liz Holtet | Torbjørn Holtet |
| Linn Holtet Findsrud | Rolf Findsrud | Daniel Holtet | Ingrid Marie Enger |
| Grethe Linnes | Tommy Linnes | Kine Merete Sander | Øystein Linnes |
| Berit Askerøy Holtet | Toril Askerøy Enger | Per Enger | Reidun Holtet Viken |
| Maren Kristine Enger | Øyvind Holtet Moheim | Berit Kamieniecki | George Kamieniecki |
| Helena Kamieniecki | Snorre Elvestad | Rolf Kleven | Erling Nils Aasheim |
| Trine Holtet Aasheim | Bjørnar Engen | Hanne Engen | Cato Lundberg |
| Marte Holtet | | | |