



Detaljregulering for Skarveheia, Ustaoset - Statsforvalteren fasholder innsigelse

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
68/25	Utvalg for plan og utvikling	12.06.2025

Rådmannens innstilling

Saken legges frem uten innstilling

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 68/2025 i møte den 12.06.2025

Behandling

Inger- Brit Vindegg (H) stilte spørsmål om sin habilitet jf. fvl. § 6.2 ledd, da hun eier aksjer og er ansatt i Usta Eiendom As som er planfremmer. Inger- Brit Vindegg (H) trådte tilbake under behandling av habilitetsspørsmålet. Viggo Kristiansen (Frp) deltok i behandlingen av habilitetsspørsmålet og saken. Det ble enstemmig vedtatt at Inger- Brit Vindegg (H) er inhabil jf. fvl. § 6.2 ledd. Hun fratrådde møte kl. 09:06. Inger- Brit Vindegg (H) tiltrådde møte kl. 09:18 , etter behandling av saken.

Anders Tørrisplass (H) stilte spørsmål om sin habilitet jf. fvl. § 6.2 ledd, da han er medeier i ett lite areal som ligger inne i Skarveheia planen. Anders Tørrisplass (H) trådte tilbake under behandlingen av habilitetsspørsmålet. Hanne Handeland (H) deltok i behandlingen av habilitetsspørsmålet og saken. Det ble enstemmig vedtatt at Anders Tørrisplass (H) er inhabil jf. fvl. § 6.2 ledd. Han fratrådde møte kl. 09:06. Anders Tørrisplass (H) tiltrådde møte kl.

09:18, etter behandling av saken.

Forslag fremmet av Knut Erik Hallingstad (H) på vegne av H og Ap:

Utvalg for plan og utvikling vedtar å ikke ta Statsforvalterens innsigelse til følge.

I henhold til plan- og bygningsloven § 5-6 første ledd, vedtas det at saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for gjennomføring av mekling.

Begrunnelse

Grunnlaget for meklingen er det reviderte planforslaget som ble vedtatt videreført av kommunestyret i sak 129/24, hvor antall tomter er redusert fra 11 til 7 og avstanden til villreinens leveområde er økt til ca. 400 meter.

Utvalget viser til at kommunestyret tidligere har bedt om at saken løses gjennom dialog, og at mekling er neste steg i tråd med lovens krav dersom dialogen ikke fører frem.

Utvalget minner om at det tidligere forelå en vedtatt reguleringsplan for Skarveheia fra 2016. Denne ble opphevet av Fylkesmannen (nå Statsforvalteren) etter at det ble avdekket en saksbehandlingsfeil hos kommunen – ikke fordi planen i seg selv var i strid med nasjonale retningslinjer. Tiltakshaver ble etter dette pålagt å starte ny planprosess fra grunnen av. Dette arbeidet ble igangsatt i 2023, og har nå resultert i et betydelig nedskalert og forbedret planforslag, der antall tomter er redusert fra 11 til 7.

Forslag fremmet av Sandra Marie Paulsen (Bl) på vegne av Bl, Sp og Sv:

Innsigelsen fra Statsforvalteren i Oslo og Viken (nå Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus) tas til følge. Kommunen vedtar med dette at en ikke går videre med planarbeidet etter plan- og bygningsloven § 12-12 og saken sendes til kommunestyret for endelig avslutning.

Votering:

Forslag fremmet av Knut Erik Hallingstad (H) på vegne av H og Ap ble satt opp mot forslag fremmet av Sandra Marie Paulsen (Bl) på vegne av Bl, Sp og Sv.

Forslag fremmet av Knut Erik Hallingstad (H) ble vedtatt med 4 mot 3 (Sp, Bl, Sv).

Vedtak

Utvalg for plan og utvikling vedtar å ikke ta Statsforvalterens innsigelse til følge.

I henhold til plan- og bygningsloven § 5-6 første ledd, vedtas det at saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for gjennomføring av mekling.

Begrunnelse

Grunnlaget for meklingen er det reviderte planforslaget som ble vedtatt videreført av kommunestyret i sak 129/24, hvor antall tomter er redusert fra 11 til 7 og avstanden til villreinens leveområde er økt til ca. 400 meter.

Utvalget viser til at kommunestyret tidligere har bedt om at saken løses gjennom dialog, og at mekling er neste steg i tråd med lovens krav dersom dialogen ikke fører frem.

Utvalget minner om at det tidligere forelå en vedtatt reguleringsplan for Skarveheia fra 2016. Denne ble opphevet av Fylkesmannen (nå Statsforvalteren) etter at det ble avdekket en saksbehandlingsfeil hos kommunen – ikke fordi planen i seg selv var i strid med nasjonale retningslinjer. Tiltakshaver ble etter dette pålagt å starte ny planprosess fra grunnen av.

Dette arbeidet ble igangsatt i 2023, og har nå resultert i et betydelig nedskalert og forbedret planforslag, der antall tomter er redusert fra 11 til 7.

Saken avgjøres av

Kommunestyret dersom innsigelsen tas til følge og plansaken avsluttes, eller dersom innsigelsen trekkes. Kommunal- og distriktsdepartementet dersom innsigelsen opprettholdes etter mekling.

Vedlegg

Vedlegg

- 1 Statsforvalteren opprettholder innsigelsen til revidert planforslag for Skarveheia
- 2 Innsigelse
- 3 KS-sak 129/24 Detaljregulering for Skarveheia, Ustaoset - behandling av innsigelse og avslutning av planforslag
- 4 Planbestemmelser Skarveheia_24.04.2025 _begrenset høring
- 5 Plankart Skarveheia 25.06.2024 _begrensa høring
- 6 Planbeskrivelse Skarveheia 24.04.2025 _begrensa høring
- 7 Utdyping av tema villrein jf Statsforvalterens innsigelse _begrensa høring
- 8 UPU-sak 56/24 - Saksprotokoll Detaljregulering for Skarveheia, Ustaoset - innsigelse
- 9 UPU-sak 27/24 KS-sak 50/24 Fullstendig saksprotokoll Detaljregulering for Skarveheia, Ustaoset - innsigelse
- 10 UPU-sak 26/23 - Saksprotokoll Detaljregulering for Skarveheia, Ustaoset - 1. gangs behandling
- 11 Merknader samlet - begrenset høring
- 12 Referat dialogmøte SFOV og Hol kommune - Skarvheia - Innsigelse

Saksopplysninger

Planforslag for detaljreguleringsplan for Skarveheia har vært på begrenset høring etter behandling i Hol kommunestyre 26.09.2024, sak 129/24. Høringen ble gjennomført for å forsøke å løse innsigelsen til planforslaget fra Statsforvalteren i Oslo og Viken (nå Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus). Innsigelsen gjelder nasjonale og regionale miljøhensyn knyttet til villrein og arealer over skoggrensa. I sak 129/24 ble det vedtatt at følgende endringer i det opprinnelig planforslaget skulle gjøres:

- a) *Redusere antall tomter fra 11 til 7 ved å fjerne de fire øverste tomtene*
 - b) *Øke avstanden til villreinens leveområde til ca. 400 meter for å styrke miljøhensyn.*
- Planforslaget skal utformes i samarbeid med utbygger og etter å ha oppnådd en*

omforent løsning med Statsforvalteren. Dette skal sikre at alle miljømessige og samfunnsmessige bekymringer blir nøye vurdert og adressert.

Administrasjonen mottok reviderte dokumenter iht. vedtaket over 25.04.2025. Det ble også sendt inn et nytt notat vedr. villrein. Det reduserte planforslaget, samt nytt notat, ble sendt på høring i perioden 29.04.2025 – 27.05.2025. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus har i brev av 27.05.2025 opprettholdt innsigelsen til planforslaget for Skarveheia for å ivareta nasjonale og regionale miljøhensyn knyttet til villrein og arealer over skoggrensa, jf. plan- og bygningsloven § 5-4. Det kom inn ytterligere 6 merknader, som ligger samlet vedlagt saken.

Denne saken legges frem for utvalget for en avklaring rundt videre prosess knyttet til planforslaget for Skarveheia. Utvalget må igjen ta stilling til om innsigelsen skal tas til følge og plansaken avsluttes, eller om kommunen ikke skal ta innsigelsen til følge. Dette vil innebære at kommunen går videre med planforslaget slik det er lagt ut til begrenset høring (7 tomter). Det må da vedtas at kommunen går i mekling med Statsforvalteren, jf. pbl. § 5-6. Dersom det ikke oppnås enighet etter mekling, vil saken sendes til Kommunal- og distriktsdepartementet for avgjørelse. Det vises for øvrig til Rådmannens vurdering i denne saken.

Tidligere saksgang

Planforslaget for Skarveheia ble 1. gangs behandlet av Utvalg for plan og utvikling (UPU) den 13.04.2023, sak 26/23. Rådmannens vurdering ligger i sin helhet i vedlagt saksprotokoll. Utvalget vedtok å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn med noen endringer. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 1.12.23 - 15.1.24. Det kom 14 merknader til planen. Statsforvalteren i Oslo og Viken (SFOV) fikk utsatt frist og fremmet innsigelse etter plan- og bygningsloven § 5-4 den 19.1.24. Innsigelsen er gitt med bakgrunn i nasjonale føringer knyttet til villrein.

I samråd med planfremmer ble en enig om at det var hensiktsmessig å få fremlagt innsigelsesspørsmålet til utvalget før en la ned tid og ressurser i andre deler av saken. Rådmannen skulle gjøre en vurdering av innkomne merknader og planforslaget opp mot eventuell 2. gangs behandling når innsigelsesspørsmålet ble avgjort.

Innsigelsen ble forelagt for Utvalg for plan og utvikling den 11.4.24, sak 27/24. Saken ble lagt frem uten innstilling fra Rådmannen da innsigelsen gjaldt forhold som tidligere var vurdert administrativt til 1. gangs behandling, sak 26/23. Rådmannens redegjørelse for innsigelsen, planfremmers

tilbakemelding og videre saksgang følger av saksprotokollen, vedlagt. UPU fattet følgende vedtak i saken:

«Utvalg for plan og utvikling vedtar å ta innsigelsen til følge. Det legges vekt på at planforslaget er i strid med nasjonale, regionale og lokale arealføringer og hensyn til villrein. Planarbeidet avsluttes før det legges ned mer arbeid i saken.»

Det ble fremmet mindretallsanke (H) og saken gikk dermed til kommunestyret som behandlet den i møte 25.4.24, sak 50/24. Følgende vedtak ble fattet:

«Administrasjonen går i dialog med Statsforvalter for å avklare innsigelsen før eventuell mekling.»

Administrasjonen inviterte som følge av kommunestyrets vedtak SFOV til dialogmøte. I forkant av dialogmøtet var det også et møte mellom administrasjonen og planfremmer, den 8.5.24, hvor agendaen var å avklare en felles forståelse av innsigelsen og videre saksgang. Selve dialogmøtet ble avholdt mellom administrasjonen og SFOV den 5.6.24. I møtet ble det redegjort for innholdet i innsigelsen og det faglige grunnlaget, med bakgrunn i planmaterialet behandlet i de overnevnte politiske sakene. Referat fra møtet er vedlagt saken. Oppsummert sto SFOV står fast ved innsigelsen som er fremmet for detaljreguleringsplanen, og kommunen måtte derfor ta stilling til hva det var ønskelig å gjøre videre.

I etterkant av dialogmøtet ble innsigelsen igjen behandlet av Utvalg for plan og utvikling 15.08.2024, sak 56/24. Administrasjonen hadde tidligere i prosessen åpnet for at planfremmer, også etter dialogmøtet med SFOV, kunne komme med forslag til justering i planforslaget hvis de ønsket det, slik at UPU kunne få et konkret alternativ til vurdering. Planfremmer sendte i forkant av UPU-møte 15.08.2024 inn alternativt forslag, hvor de 4 øverste tomtene var tatt ut, slik at ubebygde tomter i planforslaget ble redusert fra 11 til 7. Det alternative forslaget var en del av sak 56/24, se vedlagt saksfremstilling. Utvalgets flertall vedtok i sak 56/24 følgende:

«1. Innsigelsen tas til følge. En går ikke videre med planarbeidet. Saken avsluttes.»

Fordi utvalgets vedtak om å ta innsigelsen til følge innebærer at planarbeidet avsluttes, måtte det fattes formelt vedtak om å ikke vedta detaljreguleringsplanen etter pbl. § 12-12. Det er bare kommunestyret som har myndigheten til å fatte vedtak etter § 12-12. Kommunestyret behandlet avslutning av planforslag etter behandling i UPU i kommunestyremøte 29.09.2024, sak 129/24.

Følgende ble vedtatt:

«Hol Kommunestyre vedtar å arbeide videre med det reviderte planforslaget, hvor følgende spesifikke endringer gjennomføres:

- a) Redusere antall tomter fra 11 til 7 ved å fjerne de fire øverste tomtene.*
- b) Øke avstanden til villreinens leveområde til ca. 400 meter for å styrke miljøhensyn.*

Planforslaget skal utformes i samarbeid med utbygger og etter å ha oppnådd en omforent løsning med Statsforvalteren. Dette skal sikre at alle miljømessige og samfunnsmessige bekymringer blir nøye vurdert og adressert.»

Det er dette vedtaket som er bakgrunnen for det reduserte planforslaget som nå har vært på begrenset høring.

Forhold til overordnet plan

Se sak 26/23 og 27/24

Miljøkonsekvenser

Se sak 26/23

Økonomiske konsekvenser

Se sak 26/23

Vurdering

Statsforvalteren i Oslo og Viken har fremmet innsigelse til planforslaget for Skarveheia med bakgrunn i nasjonale føringer knyttet til villrein. Det er etter kommunestyrevedtak av 26.09.2024 gjort endringer i planforslaget, som reduserer planområdet og antall tomter (fra 11 til 7) som et forsøk på å løse innsigelsen fra Statsforvalteren. Reduksjonen i planforslaget er sendt på begrenset høring. Statsforvalteren har i brev av 27.05.2025 opprettholdt innsigelsen. Hol kommune må derfor fremdeles behandle plansaken med innsigelse. Kommunen kan ikke se bort fra innsigelsen og kommunen kan ikke selv vedta planen så lenge innsigelse foreligger, jf. pbl. § 5-6.

Utvalg for plan og utvikling har ved to anledninger vedtatt at innsigelsen skal tas til følge og at plansaken skal avsluttes, jf. sak 27/24 og 54/24. Som følge av påfølgende behandling i kommunestyret i sak 50/24 og 129/24 er det avholdt dialogmøte med Statsforvalteren og sendt ut et begrenset planforslag for å forsøke å løse innsigelsen. Dette har ikke ført frem.

Slik administrasjonen vurderer det, vil ikke kommunen komme til enighet med Statsforvalteren gjennom videre dialog omkring planforslaget slik det foreligger. Det bes om at utvalget tar stilling til hvorvidt:

- I. Innsigelsen skal tas til følge og at plansaken skal avsluttes, jf. pbl. § 12-12.
- II. Innsigelsen ikke skal tas til følge. Kommunen går videre med planforslaget slik det er lagt til ut begrenset høring (7 tomter), og administrasjonen klargjør plansaken til 2. gangs

behandling i utvalget. Ved 2. gangs behandling må det vedtas mekling med innsigelsesmyndigheten (Statsforvalteren).

Dersom det vedtas i utvalget at innsigelsen skal tas til følge, innebærer dette at planarbeidet avsluttes. Det må da fattes formelt vedtak om å ikke vedta detaljreguleringsplanen etter pbl. § 12-12. Det er bare kommunestyret som har denne myndigheten, det fremkommer av lovteksten og det er delegeringsforbud på bestemmelsen. Dersom utvalget vedtar å ta innsigelsen til følge, vil det fremmes en sak til kommunestyret for avslutning av plansaken etter pbl. § 12-12.

Dersom det vedtas i utvalget at innsigelsen ikke tas til følge innebærer dette at kommunen går videre med planforslaget slik det er lagt ut til begrenset høring (7 tomter). Det må da vedtas at kommunen går i mekling med Statsforvalteren. I et slikt tilfelle kan ikke mekling avholdes før utvalget har behandlet planen på nytt gjennom en 2. gangs behandling. Dette innebærer at administrasjonen går i gang med en fullstendig merknadshåndtering fra både offentlig ettersyn og den begrensede høringen, og kvalitetskontroll opp mot en politisk 2. gangs behandling, hvor det fattes formelt vedtak om mekling. Meklingen gjennomføres før planen kan vedtas i kommunestyret, og meklingsprotokollen følger saken til behandling. Dersom kommunen og Statsforvalteren ikke blir enige i meklingen, må planen etter vedtak i kommunestyret oversendes Kommunal- og distriktsdepartementet for endelig avgjørelse, jf. pbl. § 5-6.

Basert på det overnevnte ser administrasjonen at det kan være to ulike alternativer til vedtak i denne saken:

- I. Innsigelsen fra Statsforvalteren i Oslo og Viken (nå Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus) tas til følge. Kommunen vedtar med dette at en ikke går videre med planarbeidet etter plan- og bygningsloven § 12-12 og saken sendes til kommunestyret for endelig avslutning.
- II. Innsigelsen fra Statsforvalteren i Oslo og Viken (nå Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus) tas ikke til følge. Administrasjonen bes legge frem saken til 2.gangs politisk behandling i Utvalg for plan og utvikling slik at det kan fremmes formelt vedtak om mekling med Statsforvalteren, jf. pbl. § 5-6.

Rådmannens vurdering av det opprinnelige planforslaget følger av saksprotokoll til 1. gangs behandling av planforslaget, se vedlagt sak 26/23. Planforslaget er lagt ut til offentlig ettersyn, og

senere på begrenset høring, der den videre beslutningen ligger til det politiske flertallet. Saken legges frem uten innstilling.