

Klage til vedtak av sak 48/2024, forslag til detaljreguleringsplan for Veneli-Krøren (planID: 01202102)

Vi viser til Nesbyen kommunes vedtak om detaljreguleringsplan for Veneli-Krøren, (sak 48/2024, planID: 01202102), vedtatt 4. februar 2025. Undertegnede påklager på bakgrunn av tidligere innsendt høringsinnspill (Vedlegg 1) og vedtaket av detaljreguleringsplanen med hjemmel i forvaltningsloven og plan- og bygningsloven om krav til helhetlig planlegging. Vi ber om at kommunen videresender klagen uten opphold.

Vi mener vedtaket strider mot nye statlige føringer og mangler en oppdatert, helhetlig vurdering av konsekvensene for landskap, naturmangfold og friluftsliv. Kommunens argument om fortetting er misvisende, da planforslaget ikke innebærer en forsvarlig fortetting i tråd med statlige anbefalinger. I stedet legges det opp til en transformasjon av landskapet med økt tetthet og større hyttevolumer, noe som vil endre områdets karakter betydelig. Dette er heller ikke i tråd med anbefalingene, noe Statsforvalteren selv påpeker i sitt innspill. Vi ber derfor om en avklaring fra Statsforvalteren om hvorvidt vedtaket av planen er gyldig, og om deres innspill tilsier at det bør gjennomføres en konsekvensutredning for landskapsvirkningene av planen.

Vi etterlyser reell medvirkning i planprosessen og ber Statsforvalteren vurdere om Nesbyen kommune har oppfylt kravene til medvirkning på en tilfredsstillende måte. Flere spørsmål i våre innspill står ubesvarte, og det er truffet beslutninger om privatrettslige avtaler uten involvering av berørte parter. Det er bekymringsfullt at innspillene etter Offentlig ettersyn/høring først besvares i sluttbehandlingen etter at vedtaket er fattet, uten forsøk på å opprette dialog. Dette sett sammen med at planene for utbygging er blitt vesentlig endret fra 1.gangs høring til 2. gangs høring, mener vi dette bryter med prinsippet om tidlig og reell medvirkning, som skal sikre at alle berørte aktører får mulighet til å påvirke prosessen før vedtak fattes.

Statsforvalteren understreker i Forventningsbrev 2025 at *Bærekraftig bruk forutsetter at naturen tas vare på, ikke bare i form av verdifulle naturtypeforekomster, men også i form av funksjonelle økologiske nettverk over større områder. Det forventes det at hensynet til naturmangfold står sentralt i kommunens planlegging og at de samlede virkningene av eksisterende og planlagt arealbruk vektlegges. Alle tiltak som berører naturen, skal baseres på et oppdatert og godt kunnskapsgrunnlag eller føre-var-prinsippet. Kartleggingsstatus viser at det er store kunnskapshull om naturmangfoldet (Statsforvalteren, 2025).*

På denne bakgrunn krever vi at vedtaket om «Detaljreguleringsplan for Veneli-Krøren» oppheves og stilles i bero inntil kommunen har sikret en helhetlig planlegging og oppdatert kunnskapsgrunnlag for området Liemarka, som ved områderegulering, eller at plangrepet justeres betydelig med færre tomter og lavere utbyggingsgrad.

Behovet for helhetlig planlegging og oppdatert kunnskapsgrunnlag for Liemarka

Planområdet omfatter deler av reguleringsplan Liemarka, planID 01200702, og er av «eldre regulering», vedtatt september 2008. Området er regulert til fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Reguleringsarbeidet av Veneli-Krøren er vurdert av kommunen til å ikke ha vesentlige virkninger på miljø, samfunn og ble ikke behandlet under forskrift for konsekvensutredning. Samtidig vedkjenner kommunen behovet for ny områderegulering, men skriver i sin kommentar at de ikke har økonomi til en slik regulering.

Liemarka, som Veneli-Krøren er en del av, har en klar kulturhistorisk struktur fra 1960-tallet med mindre hytter og setre spredt utover landskapet. I tillegg grenser Liemarka til Vassfaret og Vidalen landskapsvernområde, et naturområde med høy verneverdi og betydelige natur- og friluftsinnteresser, definert av Riksantikvaren som et kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse.

Veilederen *Planlegging av fritidsbebyggelse* understreker viktigheten av å fastsette langsiktige utbyggingsgrenser for fritidsbebyggelse, særlig i randsoner til snaufjell og andre viktige landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2023). Videre påpekes det at randsonene til nasjonalparker og andre verneområder ofte er attraktive for fritidsboliger, men *at det i slike områder er spesielt viktig å vurdere konsekvensene for verneverdiene*. Det er kommunene som har ansvar for å identifisere naturmangfold og ta hensyn til dette i planleggingen. De har også et spesielt ansvar for å beskytte truede arter og naturtyper, samt områder definert som utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven § 52.

I kommunens kommentarer til høringsinnspillene påpekes det at planområdet ligger flere kilometer fra verneområdene i Vassfaret. Dette er imidlertid en feilaktig og upresis framstilling, da planområdet ligger kun 3,5 km fra vernegrensen. Videre er det dokumentert registreringer av kongeørn, ulv og brunbjørn innenfor en avstand på rundt to kilometer fra planområdet. Vårt tidligere innspill viste også at det finnes registrerte observasjoner av sårbare arter i nærområdet, noe som gjør det ekstra viktig med en grundigere vurdering av konsekvensene for naturmangfoldet.

Dette er noe også Naturvernforbundet påpeker i sitt innspill. De mener at kunnskapsgrunnlaget for naturmangfoldet i området rundt Krøren er mangelfullt. De anser det ikke tilstrekkelig å basere vurderinger på en konsekvensutredning fra 2008, da kravene til kartlegging av naturverdier har endret seg vesentlig de siste 16 årene (Naturvernforbundet i Hallingdal, 2024).

Kommunen hevder i saksprotokollen at «Kommunen vurderer miljø- og naturhensyn i alle sine arealplaner» (Nesbyen kommune, 2025). Videre opplyses det at kunnskapsgrunnlaget er basert på en «skrivebordsundersøkelse» gjennom søk i Naturbasen og Artsdatabanken. Denne metoden for kartlegging har imidlertid fått sterk kritikk i mediene den siste tiden. En nylig avsløring avdekket hvordan mangelfull kartlegging av naturmangfold i reguleringsprosesser kan føre til alvorlige konsekvenser for naturen. Etter flere NRK-avsløringer har flere plankonsulentselskaper erkjent svakheter i sine metoder og besluttet å endre rutineene for kartlegging av naturverdier i utbyggingsprosjekter (NRK, 2023).

Vi ser at det mangler en helhetlig områderegulering og konsekvensutredninger som tar hensyn til oppdatert kunnskap om områdets naturverdier og den samlede belastningen på natur og

friluftsliv. Den eksisterende reguleringsplanen fra 2008 ivaretar ikke dagens miljøkrav og gir ikke et tilstrekkelig grunnlag for beslutning.

På denne bakgrunn ønsker vi at Statsforvalter vurderer om kunnskapsgrunnlaget er godt nok, og om det er bestemmelser som krever at en ny områderegulering og et oppdatert kunnskapsgrunnlag foreligger før godkjenning av detaljreguleringsplanen for Veneli-Krøren.

Ansvarlig arealforvaltning etter nye statlige føringer

Regjeringen har i Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023 bedt kommunene om å legge bærekraftsmålene til grunn for samfunns- og arealplanleggingen. Videre oppfordrer Meld. St. 35 (2023–2024) – Norges handlingsplan for naturmangfold, vedtatt 27. september 2024, kommunene til en helhetlig og bærekraftig arealforvaltning etter «forvaltertankegangen». De nasjonale forventningene gir også tydelige føringer om at planer og beslutninger skal baseres på et godt og oppdatert kunnskapsgrunnlag.

Nesbyen kommune henviser til kommuneplanens samfunnsdel 2018–2030, vedtatt 21.06.2018, hvor det fremheves at «Nesbyen kommune er en hyttekommune», og at satsing på hytteturisme og reiseliv er en viktig prioritering. Det pekes på at en økning i antall hytteturister er et mål i kommunens samfunnsplan. Den samme kommuneplanen slår fast at kommunen er forpliktet til å følge nasjonale miljømål, ivareta friluftsliv og sikre en forsvarlig forvaltning av natur- og kulturmiljø. Denne samfunnsplanen skal i 2025 skal revideres, parallelt med endringsprosessene som følger av ROBEK, ifølge Nesbyen kommunes nettsider, for plan og regulering, kunngjøringer, datert 23.2.2025.

Vi ber Statsforvalteren vurdere hvorvidt Nesbyen kommune etterlever retningslinjene for helhetlig planlegging basert på et godt og oppdatert kunnskapsgrunnlag, gjennom sitt vedtak av detaljreguleringen for Veneli-Krøren.

Argumentet om «fortetting»

Vi mener at kommunen må utvise større skjønn i forvaltningen av sine arealer. Vi påpeker i vårt innspill at det allerede finnes over 130 ubebygde tomter i Liemarka, etter vår kartlegging, noe som tilsier at det ikke foreligger et reelt behov for ytterligere regulering av nye tomter. Samtidig er vi sterkt uenig i argumentet om «fortetting». Dette plangrepet er ikke per definisjon en fortetting, men i sannheten en utvidelse av hytteområdet og tilføring av en ny bebyggelsesstruktur – altså et tett hyttefelt i Liemarka.

At det tilrettelegges for 40 nye høystandardhytter på opptil 190 m², i en tett-i-tett-bebyggelsesstruktur, innebærer en utvikling som bryter sterkt med kulturlandskapet og reduserer områdets natur-, friluftsliv- og opplevelsesverdi. Vår store bekymring er at en godkjenning av denne planen vil skape presedens, hvor lignende utbyggingsprinsipper kan tillates i Liemarka i fremtiden. Dette vil ytterligere svekke områdets landskaps- og naturmangfoldverdier på sikt. ***Vi spør: Hvordan skal kommunen kunne sikre at dette ikke blir tilfelle, etter vedtak av denne planen?***

Denne bekymringen er også fremhevet i Statsforvalterens uttalelse, datert 17.10.2024, til høringen av detaljreguleringen for Veneli-Krøren, som ber kommunen vurdere landskapvirkningene av planforslaget, hvor det heter:

«Planforslaget legger opp til en vesentlig fortetting av eksisterende situasjon ved å tilrettelegge for 40 nye hyttetomter innenfor et område med spredt fritidsbebyggelse. Dette er en økning med over dobbelt så mange hytter. Områdets karakter vil derfor gå fra å være et spredt hyttefelt til et svært tett hytteområde, og en slik fortetting vil endre landskapet i betydelig grad. Vi ber i den sammenheng kommunen om å nøye vurdere landskapsvirkningene.» (Statsforvalteren, 2024).

Videre ber Statsforvalteren kommunen «vurdere å ta ut noen tomter slik at viktige grøntstrukturer sikres og at områder med bratt terreng skånes, at kommunen må sikre at hensyn til dyrka jord, seterområdet og beiteinteresser ivaretas i reguleringsforslaget». Hvor på kommunens respons er: «Administrasjonen anbefaler at tomter BFF58 og BFF28, som ligger på bratt terreng, tas ut av planforslag.»

Vi etterspør Statsforvalterens vurdering av fortettingen i området, og om antallet fjernede tomter i vedtatt plan er tilstrekkelig for å imøtekomme disse hensynene.

Vi spør kommune: Hva med de tomtene som ligger i brattere terreng enn de som er fjernet? Hva er kommunens rasjonale for å ikke ta ut disse tomtene?

Konsekvensutredning for landskap

I sitt innspill ber Statsforvalteren kommunen om å «nøye vurdere landskapsvirkningene» av planforslaget. Vi stiller derfor spørsmål til Statsforvalteren om hen mener landskapsvirkningene i denne saken er vurdert tilstrekkelig? Hvis nei: Om plansaken utløser krav om konsekvensutredning?

I *Veileder for planlegging av fritidsbebyggelse* fremheves viktigheten av å ta hensyn til eksisterende kvaliteter og bebyggelse i området ved fortetting og utvikling av eldre hytteområder. Videre påpeker veilederen at attraktiviteten til fritidsbebyggelse henger nært sammen med natur- og landskapskvalitetene i området. Utbygging må derfor balanseres slik at disse verdiene sikres, og slik at områdene ikke mister sin verdi som friluftsområde (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2022, s. 25).

Veilederen anbefaler at:

- Landskapsvirkningene bør synliggjøres gjennom 3D-modeller, fotomontasjer eller lignende metoder, særlig i krevende terreng.
- Fjernvirkning av planlagt utbygging bør illustreres gjennom volumstudier, 3D-illustrasjoner og terrengsnitt for å vurdere synligheten av bygninger i landskapet og muligheten for vegetasjonsskjerming.
- Lokalklimatiske analyser bør inngå som en del av grunnlaget for reguleringsplanen, særlig med tanke på skredfare, plassering av veitraseer, tomter og grøntstruktur.

I vårt innspill, i tråd med veilederen for planlegging av fritidsbebyggelse og Miljødirektoratets veileder for konsekvensutredninger (Miljødirektoratet, n.d.), etterspurte vi nettopp dette. Dette

for å synliggjøre byggenes plassering i terrenget og deres fjernvirkning på omkringliggende områder. Slike visualiseringer er essensielle for å forstå hvordan tiltaket vil påvirke landskapet, dag og nattestid, inkludert effekten av lysforurensning. De bidrar til en mer informert beslutningsprosess og gjør det mulig for både kommunen, politikere, berørte parter og utenforstående å få en realistisk forståelse av tiltakets virkning.

Til tross for dette, er vår forespørsel ikke besvart av kommunen, og slike visualiseringer er heller ikke inkludert i den vedtatte planen. **Vi ber Statsforvalteren vurdere om manglende vurdering av landskapsvirkningene og uteblivelsen av tilstrekkelig dokumentasjon strider imot føringene gitt kommunen.**

Manglende reell medvirkning

I sluttbehandlingen står vår forespørsel etter mer inkluderende medvirkningsprosesser ubesvart. Vi vil ha Statsforvalterens vurdering av om Nesbyen kommune og tiltakshavers tilrettelegging for reell medvirkning har vært tilstrekkelig.

Plan- og bygningsloven kap. 5 stiller krav til at enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. På side 6 i referatet fra oppstartsmøtet mellom kommunen, tiltakshaverne og Asplan Viak den 21. mars 2021, står det under punktene *prosess* og *medvirkning* at det anbefales å ha tett dialog med hytteeierne som befinner seg innenfor planområdet.

Veilederen *Planlegging av fritidsbebyggelse* fra Kommunal- og distriktsdepartementet påpeker i kapittel 7 at:

- Medvirkning forebygger konflikter og bør gjennomføres i alle planprosesser.
- Medvirkningen må være reell.
- Det skal tas hensyn til hytteeiere som ikke er fastboende.

Regjeringens veileder om planlegging av fritidsbebyggelse slår fast at:

Fortetting kan være konfliktfylt i forhold til eksisterende hytteeiere som ønsker at områdene bevares slik de er. [...] Det er derfor viktig å tilrettelegge for god medvirkning og finne løsninger som ivaretar alle grupper i området. Medvirkningsprosesser og involvering av dagens brukere og eiere bør være planlagt før oppstart av planarbeidet og drøftes i oppstartsmøtet med kommunen.

Disse oppfordringene står i sterk kontrast til realiteten. Berørte hytteeiere har ikke erfart noe initiativ til dialog fra hverken tiltakshaver eller kommunen. Flere spørsmål og punkter i innspill fra berørte står ubesvarte og det konkludert på privatrettslige avtaler uten at berørte er involvert. Videre har planene for utbygging økt i omfang og har vesentlige endringer fra det første varselet om planarbeid ble sendt fra Asplan Viak den 20. mai 2021 til den vedtatte planen som nå foreligger. Det er også bekymringsfullt at våre innspill etter «Høring offentlig ettersyn», som er en åpen høring for alle, kun er besvart ut i sluttbehandling og at vi dermed får svar på innspill etter at plansaken er vedtatt, uten å kunne varsle om klage, og dermed reelt påvirke utfallet av vedtaket.

Tilsidesetting av berørte parters rettigheter

I en e-post fra Asplan Viak den 15. januar 2025 til Nesbyen kommune og tiltakshaver, diskuteres fjerning av tomter rundt tomt 54. Asplan Viak konkluderer med at det er tilstrekkelig å fjerne kun én tomt. Dette til tross for at kjøpskontrakt og grunnboken viser en tinglyst avtale om at det ikke skal foregå utbygging innenfor en avstand på 50 meter fra deres eiendom. Asplan Viak begrunner sin avgjørelse med at det allerede eksisterer to utbygde hytter innenfor 50-meterssonen og hevder at ulempene for de berørte hytteeierne er «ubetydelige».

Det har vært en muntlig avtale og felles forståelse mellom grunneierne i Liemarka om hvordan utbyggingen skal skje i området. Tiltakshaver har på sin side ignorert tidligere forståelser og ensidig fremmet et forslag som bryter med disse avtalene. Det fremstår for oss som om tiltakshaver ikke er villig til å gå i dialog med grunneiere og hytteeiere, men i stedet fremmer sine egne økonomiske interesser.

Vi ber Statsforvalter vurdere hvilken rett prosjekterende, tiltakshaver og kommune har til å sette privatrettslige avtaler til side og konkludere uten reell involvering av berørte parter.

Manglende svar på innspill

I vårt innspill, under *vurdering av konsekvenser for friluftsliv og økt ferdsel i natur*, stilte vi spørsmål om hvordan tiltakshaver vil bidra til å opprettholde og forbedre friluftslivets rammebetingelser i området. Vi ser at områder med høyt friluftslivstrykk ofte er kilde til konflikter mellom ulike parter, særlig når det gjelder ansvar for vedlikehold av skiløypenett og annen infrastruktur. Slike spørsmål burde vært avklart tidlig i prosessen.

Veilederen *Planlegging av fritidsbebyggelse* understreker at friluftsliv og ferdsel må vurderes grundig ved planlegging av fritidsbosteder. Det anbefales at tilretteleggingstiltak for friluftsliv inngår i planprosessen, og at behovet for aktivitetsanlegg og tilretteleggingstiltak avklares tidlig (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2023, *Kap. 6.3 Friluftsliv og ferdsel*).

Vi ba derfor konkret i vårt innspill en avklaring på hva tiltakshaver vil «gi tilbake» til området og fellesskapet som en del av planprosessen. Dette spørsmålet har imidlertid ikke blitt besvart i sluttbehandlingen av saken. **Vi vil ha svar på om manglende dialog, reell medvirkning og vurdering av friluftsliv og tilrettelegging kan være et brudd på statlige føringer og ber Statsforvalter vurdere dette.**

Endringer fra 1. gangshøring til 2. gangshøring (og vedtatt reguleringsplan)

Trafikkanalyse:

I reguleringsbestemmelsene fra 1. gangshøring ble følgende rekkefølgebestemmelse lagt til:

Det kan ikke gis igangsetting på bygninger i området før det foreligger ny trafikkanalyse når 3900 hytter (eksisterende og nye) benytter kryssene rv.7 x fv. 2910/2908 og rv. 7 x Alfarvegen sør for Nesbyen sentrum. Vi spør kommunen: Dette kravet er fjernet i 2. gangs høring uten begrunnelse. Hvorfor er dette fjernet fra reguleringsbestemmelsene i den vedtatte planen? Er det fordi det ikke er behov av en trafikkanalyse lengre?

Endringer i ordlyd om bestemmelser for midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest:

I 1. gangshøring var ordlyden følgende:

- **Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest på bygninger i området** før det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på all infrastruktur i tråd med plan og VA-plan (vann, slukkevann, avløp, adkomst/vei).

I 2. gangshøring er ordlyden nå endret til:

- Før det gis brukstillatelser for nye bygg og anlegg skal det være **etablert tilfredsstillende** vann- og avløpsløsninger i tråd med godkjent vann- og avløpsplan. Adkomst, parkering og tekniske anlegg skal også være etablert iht. planen.

Vi stiller spørsmål ved hvorfor kommunen har endret ordlyden fra et klart og tydelig krav til en mer fleksibel formulering som gir større spillerom for utbygger. Vi ber Statsforvalteren vurdere endringen, særlig med tanke på hvilke konsekvenser dette kan medføre for natur, friluftsliv og naboer i området. Tidligere var det eksplisitte krav om at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på infrastruktur måtte foreligge før bygg kunne få brukstillatelse. I den vedtatte planen (2. gangs høring) åpnes det for «en mer fleksibel vurdering» hvor det kun kreves at infrastrukturen er «tilfredsstillende etablert». Vi ser at formuleringen er vag, overlater mye til kommunens skjønn, og åpner for at brukstillatelse kan gis selv om infrastruktur ikke er fullført. For kommunen innebærer dette svakere kontroll med ferdigstilling av nødvendig infrastruktur.

Vi spør kommunen:

- Hvorfor er kravet om ferdigattest på infrastruktur fjernet?
- Hvordan definerer kommunen «tilfredsstillende etablert» infrastruktur?
- Hvem avgjør om infrastrukturen er god nok før brukstillatelse gis?
- Hvordan skal denne vurderingen gjøres i praksis?
- Hvordan vil kommunen sikre at det ikke oppstår en situasjon der veier, vann og avløp er mangelfullt utbygget når hyttene tas i bruk?

Vi ber Statsforvalteren vurdere hvorvidt disse umeldte svekkelsene av kravene er forsvarlig og i tråd med god planpraksis.

Vi ser i saksdokumenter når habilitetsspørsmålet løftes og hører det i «praten som går» at det virker på oss som om denne saken føyer seg inn i et større mønster der økonomiske interesser gis forrang over natur og lokaldemokratiske hensyn, og at utfallet i denne saken er en direkte konsekvens av manglende reell medvirkning i planprosessen.

Forskning viser til at stadig flere beslutninger innen arealplanlegging tas på grunnlag av økonomiske vurderinger, med mindre makt til innbyggere og svakere fokus på naturhensyn. Forskningen viser at utbyggere ofte får en dominerende rolle i planprosesser, hvor de påvirker beslutninger tidlig og gjennom uformelle kanaler. Når de selv utarbeider detaljplaner, reduseres innbyggernes reelle mulighet til å påvirke arealbruken. Evalueringer av konsekvensutredninger viser også at kvaliteten er varierende, at ulemper ved utbygging ofte underkommuniseres, og at miljø- og klimahensyn får lite oppmerksomhet i beslutningsgrunnlaget. Denne skjevheten i planprosesser svekker legitimiteten til vedtak som har store konsekvenser for natur og lokalsamfunn (Bakken, 2024).

Vårt spørsmål til kommune og Statsforvalter:

Hvordan har kommunen vurdert interessene til eksisterende hytteeiere og grunneiere opp mot utbyggers interesser?

Behov for ytterligere strengere regulering

Endringen i reguleringsbestemmelsene for særlig terreng og utebelysning i Veneli-Krøren er etter vår mening utilstrekkelig for å ivareta natur- og friluftslivsverdier og begrense lysforurensning. Området har høy fjernvirkning mot Krøren og nærliggende setere i området, noe som forsterker behovet for strenge begrensninger på utendørs belysning for å redusere forstyrrelser for dyreliv og bevare nattemørket.

Vi viser til tilsvarende bestemmelser i en lignende plansak for Kjeldhovda i Hemsedal kommune, og ønsker det settes ytterligere bestemmelser og føringer for:

Terreng:

Dokumentasjon på gjennomført revegetering skal legges fram ved søknad om brukstillatelse eller ferdigattest. Arbeidet må være fullført innen første vekstsesong etter tiltaket er gjennomført.

Utebelysning:

Maks tre lyspunkt per eiendom, forbud mot belysning av veier og parkeringsplasser, og krav om at utelys skal være fastmontert, nedoverrettet og avskjermet. Videre at det stilles det krav til lav lysstyrke, varm fargetemperatur og at lys skal være avslått når bygningen ikke er i bruk. (Saksprotokoll Detaljregulering for Kjelhovda - 2. gangs behandling og egengodkjenning, 2022)

Dokumentasjonskrav i reguleringsbestemmelsene

For å sikre at reguleringsbestemmelsene blir fulgt opp og dokumentert i byggesaker, ber vi om at det stilles krav om dokumentasjon i byggesøknaden, ikke bare *en redegjørelse* slik det fremgår i reguleringsbestemmelsene vedtatt. I henhold til veileder Planlegging av fritidsbebyggelse, punkt **12.12.5 Dokumentasjonskrav**, kan reguleringsplanen inneholde spesifikke krav til dokumentasjon av hvordan bygninger plasseres og tilpasses tomt, omkringliggende landskap og eksisterende bebyggelse (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2023).

For Veneli-Krøren mener vi at slike dokumentasjonskrav må omfatte **tegninger og visualiseringer** av:

- **Plassering og terrengtilpasning** – Det må fremgå hvordan bygningen tilpasses eksisterende terreng og omkringliggende bebyggelse, for å unngå store terrenginngrep.
- **Estetiske tilpasninger** – Hvor byggematerialer, fargevalg og volum må harmonere med omkringliggende landskap og eksisterende byggestruktur.
- **Landskapstilpasning** – Det må fremlegges visuelle illustrasjoner eller perspektivtegninger som viser hvordan bygningene vil fremstå i landskapet, både fra nærliggende områder og fjernvirkning.

- **Utebelysning** – Det bør stilles krav til dokumentasjon av utendørs belysning, med begrensninger på antall lyspunkter, plassering, skjerming og lysstyrke for å unngå lysforurensning.

Uten slike dokumentasjonskrav er det en risiko for at tiltakene ikke ivaretar de føringene som er satt i reguleringsplanen. **Vi ber derfor om at kommunen sikrer at disse kravene innarbeides i planbestemmelsene, slik at det legges tydelige føringer for fremtidige byggesøknader i planområdet.**

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Nesbyen kommune er for tiden oppført på ROBEK-lista, som betyr at kommunen står under statlig kontroll grunnet økonomiske utfordringer. Dette stiller spørsmål ved om kommunen har ressurser og økonomisk kapasitet til å følge opp at utbygger gjennomfører nødvendige investeringer i vei, avløp, beredskap og renovasjon for det nye hyttefeltet, samtidig som de skal ivareta eksisterende og utbygging av tomterreserve. Det er allerede 130 ubebygde hyttetomter i Liemarka, og som tidligere nevnt rekkefølgebestemmelse om Trafikkanalyse fra kommunen i 1.gangshøring, politisk behandling *kan det ikke gis igangsetting på bygninger i området før det foreligger ny trafikkanalyse når 3900 hytter (eksisterende og nye) benytter kryssene rv.7 x fv. 2910/2908 og rv. 7 x Alfarvegen sør for Nesbyen sentrum. Det var 3635 stk hytter i området pr 22.4.2024.*

Dersom nye tomter reguleres uten en grundig vurdering av de økonomiske konsekvensene, kan dette bidra til en ytterligere svekkelse av kommunens økonomiske situasjon. I veilederen *Planlegging av fritidsbebyggelse* advares det om at nye fritidsbebyggelsesområder kan medføre økonomiske belastninger for kommunen, som på sikt kan påføre kommunen store, langsiktige utgifter (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2023).

På denne bakgrunn mener vi at det er nødvendig å stille spørsmål ved hvorvidt reguleringsplanen er økonomisk forsvarlig, og vi ber om vurdering av kommunens økonomiske evne til å håndtere følgene av den totale utbyggingen på Liemarka på kort og lang sikt.

Avsluttende spørsmål til Statsforvalteren

Vi spurte kommunen i vårt innspill: Hvordan vil kommunen møte nasjonale og regionale føringer for bevaring av natur- og friluftsliv? Og hvordan vil de sikre reell medvirkning fra hytteeiere og andre berørte parter? Svaret har de gitt gjennom sin godkjenning av denne detaljreguleringen.

Nå spør vi Statsforvalteren:

Hvordan vurderer dere plansaken og prosessen som ledet frem til vedtaket? Er dette et eksempel på ansvarlig arealforvaltning, og etterlever Nesbyen kommune de nye statlige og regionale føringene for natur- og friluftsliv?

Vi imøteser Statsforvalterens svar på klagen før vi vurderer å bringe saken videre til neste klageinstans. Vi ber igjen om at kommunen videresender klagen uten opphold.

Hilsen 99 hytteiere og grunneiere i Liemarka

Anine Mindt-Soot, Båtsjernlivegen 168. Anja Hønsi Abrahamsen, Fjølasetvegen 55. Anne Sofie Riseng, Liemarkvegen 1048. Anne-Brit Hogner, Veneli- Liemarka tomt 54. Arne Johan Grimsbo, Mortetjernshaugen 16. Arvid Lie, Leinenattvegen 54. Benedikte Santi, Liemarkvegen 931. Bjørn Aurmo, Liemarkvegen 941. Bjørn Martens Meyer, Liemarkavegen 1100. Bjørn Småland, Mortetjernshaugen 27. Brith Skrøvseth, Mortetjernshaugen 20. Camilla Bergan, Mortetjernshaugen 28. Camilla Haugo, Dypilen 66. Eivind Eriksen, Kråkehaugvegen 291. Elin H. Myhrer, Liemarkavegen 914. Elisabeth Lackner, Lauvhovdvegen 8. Emma K. Thylander, Tverrlivegen 11. Endre Lie, Grunneier, Liamarkevegen 802, Kråkehaugveien 213 og 314. Eva Aune Schjerven, Tverrlivegen 30. Even Eidslott Nikolaisen, Leinenattvegen 54. Flemming Evensen, Krørvegen 113. Gerd Eva Haug, Krøren hytte 1080. Gry Næss, Leinenattvegen 63. Gunnulv Nord, Liemarkveien 939. Hanne Hattrem, Liemarkvegen 1100. Hanne Sofie Hatlen, Dypilen 58. Hans Adrian Riseng, Liemarkvegen 1048. Hege Berget, Fjølasetveien 163. Heidi Åstorp Eriksen, Liemarkvegen 953. Håkon Kvan, Liemarkvegen 1082. Inger Johanne Olsen, Liemarkveien 1024. Inger M. Hattrem, Liemarkvegen 1100. Ingrid-Tone Gjestemoen, Liemarkvegen 943. Irina Grimsbo, Mortetjernshaugen 16. Ivar Haug, Krøren hytte 1080. Iven Erga, Båtsjernlivegen 168. Jens Haugen, Kvitevasslivegen 50. Joachim Haugo, Dypilen 66. John-Inge Strømsnes, Raudtjernvegen 18. Jon Bjørnar Berget, Krokkbekkveien 5. Jon Furu, Liemarkvegen 1024. Jon Harald Sande Lie, Lauvhovdvegen 8. Jon Sommervold, Liemarkvegen 1096. Julie Lie, Kråkehaugvegen 293. Kai Arne Ødegaard, Båtsjernlivegen 168. Kaja Tiltnes, Dypilen Seter. Kari Svartås, Krokkbekkveien 5. Kenneth Haug Olson, Mortetjernshaugen 82. Kjell Haugo, Dypilen 66. Kjersti Andersen, Liemarkveien 939. Knut Erik Knudsen, Kvitevasslivegen 94. Lars Stenberg, Dypilen 15. Lasse E. Haugen, Liemarkvegen 935. Leif Hogner, Veneli- Liemarka tomt 54. Liesl Mindt, Båtsjernlivegen 168. Lilla Sandal, Dypilen 51. Lisbeth Haug, Mortetjernshaugen 82. Maren Græsdal, Fjølasetveien 35. Mari Woxen Thoen, Dypilen 53. Mariann Valvik, Liemarkvegen 1097. Marianne Rieber-Moen, Leinenattvegen 50. Marianne Thorrud, Dypilen 19. Marthe M. Kaiser, Liemarkvegen 947. May Brit Olsen, Liemarkvegen 935. Mona Bugge-Hundere, Leinenattvegen 40. Mona Elisabeth Engene, Dypilen 17. Monica Andersen, Dypilen 66. Morten Frøseth, Mortetjernshaugen 73. Morten Majormoen, Liemarkvegen 917. Ottar Nord, Liemarkvegen 1011. Per Otto Bremtun, Liemarkveien 937. Ragnhild Leirset, Fjølasetveien 198. Runar Jørgensen, Fjølasetveien 241. Rønnaug Thoengen Mellem, Tandbergvegen 86. Sigrun Lie, Øvre-Ålsvegen 135. Stefan Kaiser, Liemarkvegen 947. Sten Rath, Raudtjernvegen 16. Stian A. Johansen, Fjølasetveien 35. Ståle Hatlen, Dypilen 58. Svein Otto Schjerven, Tverrlivegen 30. Sveinung Sandal, Dypilen 51. Thomas Haugo, Fjølasetvegen 146. Tom Ringstad, Raudtjernveien 22. Tommy Schou, Mortetjernshaugen 28. Tonje T. Bentehaugen, Hallingdalsvegen 5078. Tonny Abrahamsen, Fjølasetvegen 55. Tor Grinna, Dypilen 19. Tora Frøseth, Mortetjernshaugen 74. Tore Grefsrud, Fjølasetvegen 423. Torill Øverby Kvan, Liemarkvegen 1082. Torun Bjerke Møller, Leinenattvegen 67. Tron Rognlien, Leinenattvegen 50. Trond Karlsen, Kvitevassliveien 78. Trond Møller, Leinenattvegen 67. Unni Jacobsen, Leinenattvegen 52. Vibeke Majormoen, Liemarkvegen 917. Vigdis Thoengen, Akebakkeskogen 80b. Øystein Santi, Liemarkvegen 931. Åshild Woxen Thoen, Dypilen 53.