

Klage på vedtak 48/2024: Veneli-Krøren – Detaljreguleringsplan (planID: 01202102)

Til: Nesbyen kommune og Statsforvalteren

Fra: Jon Harald Sande Lie og Elisabeth Lackner, Lauvhovdvegen 8

Dato: 20.03.2025

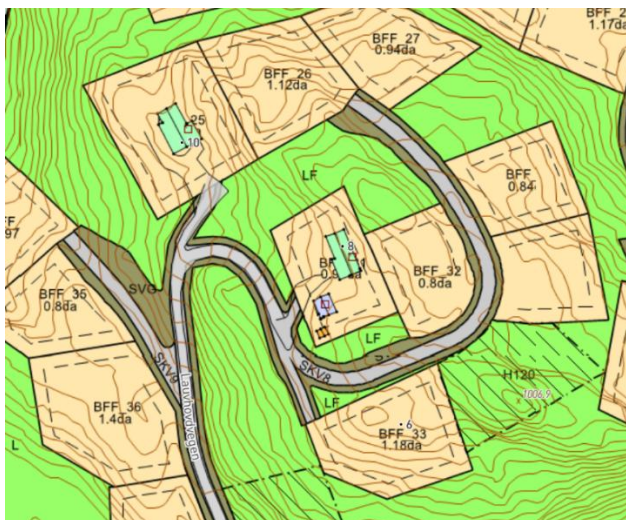
Med henvisning til Nesbyen kommunes detaljreguleringsplan for Veneli-Krøren, (sak 48/2024, planID: 01202102), vil vi med dette klage på vedtak fattet 4. februar 2025.

Hovedmomentene i klagen bygger på:

- **Forskjellsbehandling** i saksbehandlingen
- Betydelig **innsyn** fra nærliggende tomt
- Feilaktig og mangelfull faktavurdering
- Inkonsekvent argumentasjon og selektive svar

Med grunnlag i disse momentene anmoder vi om at kommunen tar BFF32 ut av plandokumentene. De andre momentene understøtter også denne anmodningen, men har en bredere relevans for plandokumentene som helhet. Vi ber derfor både Nesbyen kommune og Statsforvalteren om å vurdere og avklare momentene under.

Vi har hytte i Lauvhovdvegen 8 (gnr. 37, bnr. 140). Denne er markert som BFF31 i detaljreguleringsplanen (i senter av kartutsnitt under). Vårt tidligere høringsinnspill er vedlagt (starter på s. 17 under).



1. Forskjellsbehandling knyttet til direkte innsyn

BFF32 er plassert kant-i-kant med vår, eksisterende hytte, BFF31 – se kartutsnitt over.

I vårt høringsinnspill skrev vi om utfordringer om betydelig innsyn og sperret utsikt, ved at BFF32 «vil gi direkte innsyn til to soverom og kjøkken på vår hytte, samt uteareal og **utedo**». Denne informasjonen ble ikke reflektert i saksframlegget.

Kommunen kommenterte heller at: «Administrasjonen er klar over at BFF32 ligger ca 3 m høyere enn eksisterende tomt BFF31. Administrasjonen anbefaler likevel at BFF32 forblir i plan selv om BFF32 vil ha **noe innsyn i eksisterende tomt BFF31**».

Dette er feil. BFF32 vil ikke bare ha «noe innsyn i eksisterende tomt», men også direkte innsyn til vår hytte (inkl. to soverom og kjøkken), anneks (soverom), uteplass, og utedo. BFF31 vil ha direkte innsyn til hver gang vi benytter utedoen (se illustrasjoner under).

Til forskjell:

Annet sted i planområdet var det en lignende problemstilling: eksisterende hytte BFF54 fikk en ny hytte (BFF58) plassert kant-i-kant med sin tomt. BFF54 klaget (i hht. Saksfremlegget¹ s. 14) på at «Nye tomter planlegges for tett inntil eksisterende tomter. F.eks. flere nye tomter tett inn til BFF54».

Kommunen svarte her: «Tomt BFF58, som ligger nærmest tomt BFF54, tas ut av plan ... Kommunen velger å ta ut BFF58 ut av plan, **fordi den ville hatt direkte innsyn i eksisterende BFF54.**»

Det er **forskjellsbehandling** at kommunen konkluderer forskjellig på to like saker og innspill. Det bryter mot likebehandlingsprinsippet, at det skal være likhet for loven.

Av hensyn til direkte innsyn, og for å hindre forskjellsbehandling, anmoder vi administrasjonen om å ta BFF32 ut av planene.

Lovhjemmel: Plan- og bygningsloven § 1-1 sier at «Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter». Dette gir kommunen ansvar for forsvarlig planlegging med vekt på hensynet til eksisterende bebyggelse. Vi mener at manglende konsekvent praksis utgjør forskjellsbehandling og er i strid med forvaltningsloven § 17 (plikt til å utrede saken tilstrekkelig) og likhetsprinsippet.

2. Direkte innsyn, illustrasjon:

Kommunen kommenterer vårt høringsinnspill (se vedlegg) om direkte innsyn med å si at BFF32 gir «**noe innsyn i eksisterende tomt BFF31**». Dette er feil fakta. Som bildene under viser, vil en hytte på BFF32 gi betydelig og direkte innsyn til vår hytte, anneks og utedo. Vi imøteser kommunens revurdering i lys av ny informasjon ad innsyn, slik bildene viser.

Bildene under illustrerer hvordan BFF32 har direkte innsyn til vår tomt, hytte, anneks og utedo. Bildene er tatt fra omtrent der hvor tomtestykket er plassert/ der hvor 'B'en' i BFF32 er på plankartet (se over). Innsyn til vår hytte, utedo og tomt avhenger selvsagt av hvor på BFF32-tomten man står, og mange 'utkikkspunkter' gir mer innsyn enn hva som framkommer av bildene. Dersom det skal hugges trær på BFF32 i fbm. hyttebygging, vil det forverre situasjonen mtp. direkte innsyn. Det antas også at en eventuell ny hytte på BFF32 vil ha vestvendte vinduer, i retning vår hytte, for sol og utsikt. Det vil i så fall gjøre at BFF32

¹Saksfremlegg for 01202102, detaljreguleringsplan. Sluttbehandling. Arkivreferanse 2021/1559-45.

kan sitte i stua si og se på når vi går på do, når vi legger oss, etc. Og motsatt; vi vil også få direkte innsyn i en eventuell ny hytte på BFF32.



Bilde 1, oversiktsbilde: (fra venstre) utedo, anneks, uterom og parkeringsplass, og hytte.



Bilde 2: viser soveromsvinduer og kjøkkenvindu på hytta, mm.



Bilde 3, over, viser BFF31 fra BFF32 kveldstid, og viser innsyn til hytte (tre soveromsvinduer, kjøkkenvindu og avlangt stuevindu) og anneks.



Bilde 4, over, eksemplifiserer at man kveldstid lett ser mennesker på soverom.



Bilde 5, over, er tatt fra terrassen på annekset. Mannen i rød anorakk står midt på BFF32.



Bilde 6, over, er tatt fra utedoen. Mannen i rød anorakk står midt på BFF32, der tomtestikket er plassert.



Bilde 7, over, er tatt fra parkeringsplass, vest på vår tomt, og mannen i rød anorakk står midt på BFF32, der tomtestikket er plassert. Det viser hvordan BFF32 ligger på en kolle rett bak vår hytte, vil ha betydelig innsikt til vår tomt og hytte, samt at den vil sperre for utsikt.

Samlet:

Bildene viser godt at det er direkte innsyn fra BFF32 til vår hytte, anneks, og utedo – og ikke bare «noe innsyn i eksisterende tomt», slik administrasjonen kommenterer i saksframlegget. For å bygge på BFF32 er det grunn til å tro at det må kuttes trær, noe som vil forverre innsynsproblematikken.

BFF32 er plassert på en kolle (se bilde 7 over) og kant-i-kant med eksisterende BFF31: mener kommunen at dette er forenlig med planbeskrivelsen, som sier det skal være «tilpassing til eksisterende terreng, landskap og bebyggelse». BFF32 vil føre til tydelige og synlige brudd med områdets karakter med spredt hyttebebyggelse, slik vi spilte inn høringen. Dette ble ikke svart ut fra administrasjonen, utover å vise til kravspesifikasjoner til

utforming av hytter. Innsyn og plassering av BFF32 kant-i-kant med vår tomt ble ikke kommentert. Vi imøteser kommunes kommentarer og vurdering av dette.

Bildene viser informasjon og nye momenter som ikke har blitt tilstrekkelig vurdert av administrasjonen. Vi antar bildene gir et godt inntrykk av problemstillingene tilknyttet innsyn som vi reiser, og at anmodningen om å ta ut BFF32 av planene tas til følge – både av hensyn til innsyn i seg selv, samt for å unngå forskjellsbehandling (ref. punkt 1 over). Om bildene ikke er tilstrekkelig, så tar jeg gjerne imot kommunen på befaringspåkyn på hytta.

3. BFF32 på eksponert sted, over tregrensen – ny hytte blir områdets høyeste punkt

I planinitiativet heter det at «man vil unngå å legge nye tomter over tregrensa og på eksponerte steder». BFF32 ligger på en kolle, 1003moh, det er et eksponert punkt og rett i tregrensen, slik vi beskrev i opprinnelig høringsinnspill – og som er illustrert av bilde 7 over. En hytte, med mønehøyde på 4,5m, vil dermed utgjøre det høyeste punkt i området.

Dette ble ikke kommentert, nevnt eller vurdert i saksframlegget. Hvorfor kommenterte ikke kommunen dette? Hva er kommunens vurderinger om å tillate bygging på en kolle, spesielt at en hytte her vil da utgjøre områdets høyeste punkt? Dette vil i så fall bryte med planinitiativet og kommunens egne føringer om tilpasning til terreng.

Siden kommunen ikke kommenterte dette i saksframlegget; hva er kommunens vurdering til dette; at ny hytte legges på en kolle og at ny hytte vil utgjøre områdets høyeste punkt? Vi imøteser kommunens vurdering om dette.

Lovhjemmel: Plan- og bygningsloven § 1-1, § 12-5 og § 12-7 gir kommunen ansvar for estetiske og landskapsmessige hensyn. Retningslinjer for landskapsvern (Statlig planretningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen, men relevant for fjellområder) fastslår at eksponerte tomter skal unngås.

4. BFF32 ligger på myr

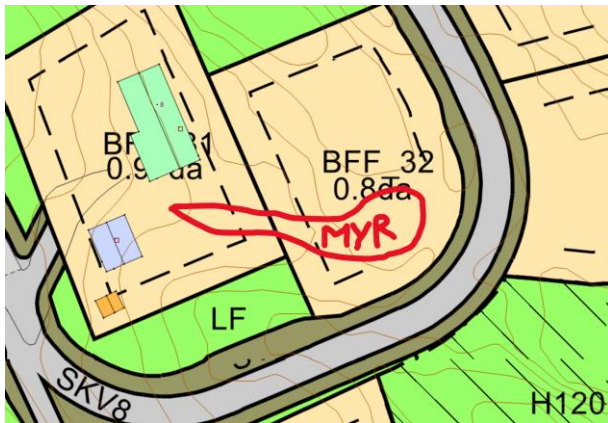
Det er myr på tomt BFF32. Myrens plassering og omfang er forsøkt markert med rødt på kartet under. Myren ble dokumentert med bilder i vårt opprinnelige høringsinnspill, og kommunen omtaler bildene slik: «Det vises til vedlegg – **bilder av myrlendt område**». Her har altså kommunen selv tolket bildene og konkludert med at det er myr, men kommunen omtaler 'myrlendt område' i kontekst av veien/ veiforlengelse (SKV8), og ikke tomten/BFF32, og avfeier det som pytter og vannsig. **Begge deler er feil.** Bildene er tatt av BFF32, så det kommunen selv omtaler som myr er lokalisert på BFF32.

I Saksframlegget heter det at «Ingen planlagte tomter i planområdet ligger på myr». Hvis kommunen skal være tro mot dette, vil den naturlige konsekvensen dermed være å ta BFF32 ut av planene.

Administrasjonens egen tolkning av bildene («bilder av myrlendt område») er en innrømmelse av at det er myr; og bildene er av tomten BFF32 – slik vårt høringsinnspill også understreker, men som kommunen tolket feilaktig.

De nevnte bildene, samt flere, legges ved, under.

Rett sør for BFF32 og ny planlagt vei (SKV8) er et område i kart skravert som H120 (Sikringssone – område for grunnvannsforsyning). Myrbilde 3 (under) viser området markert som H120. Myrbilde 2 (som er av BFF32) viser tilnærmet identisk myrlendt område, med vannsig og pytter: hvorfor inkluderes ikke dette også i H120? Hvorfor markeres ikke også BFF32-tomten som H120? Hva er faggrunnlaget og begrunnelsen for å definere identiske fenomener forskjellig? Slik vi ser det, blir det **feil og forskjellsbehandling** å markere to like fenomener på to forskjellige måter. Vi imøteser Statsforvalterens og kommunens vurdering av dette.

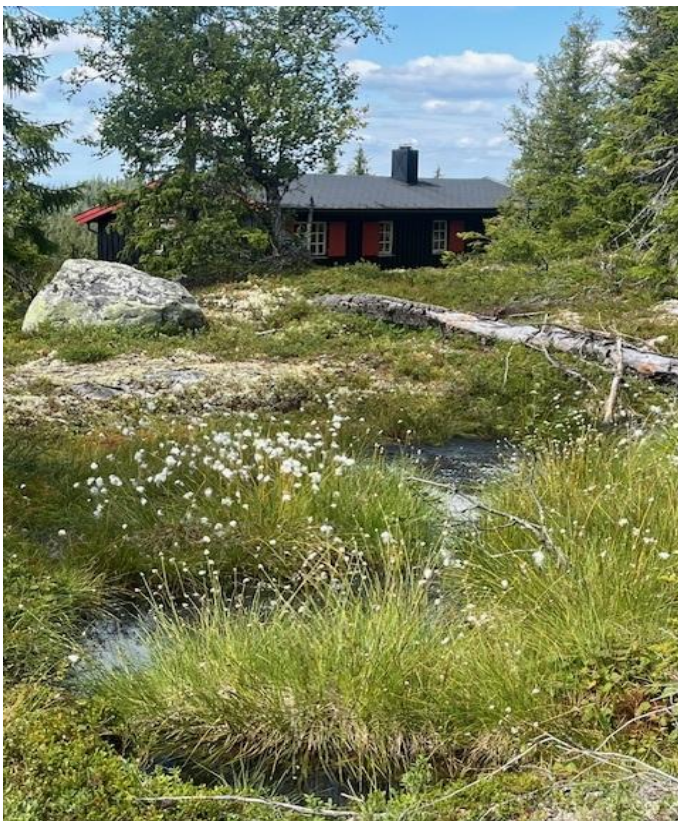


Kommunen sier at det ikke skal bygges på myr. I referat fra oppstartsmøtet (ref 21/00168-4) heter det at «Myr skal ikke bygges ned». I Saksfremlegget heter det flere steder at «Ingen planlagte tomter i planområdet ligger på myr». Samtidig tolker kommunen bildene av BFF32 til å vise «bilder av myrlendt område». Myrlendt betyr ifølge ordboken «som har myrgrunn». Altså **innrømmer kommuneadministrasjonen at det er myr på BFF32**. Den naturlige konsekvensen av dette, med mindre kommunen vil motsi seg selv og gå imot nasjonale retningslinjer, er at BFF32 tas ut av reguleringsplanen.

De påfølgende bildene viser myren på BFF32, i tomtens sør-sørvestlige område. Bildene er fra juli, oktober og november 2024. Dette viser at myr og pytt er permanent i området og ikke sesongbegrenset.



Myrbilde 1 (over): av myr på BFF32, dato 31. juli 2024.



Myrbilde 2 (over): myr på BFF32; bilde tatt sommeren 2023.



Myrbilde 3 (over): av område markert som H120 i plankartet, sørøst for BFF32, og viser terreng identisk med myr på BFF32. Hvorfor er ikke BFF32 også markert som H120?



Myrbilde 4 (over): av myr på BFF32; tomtestikket sees i bakgrunnen; tatt 6. oktober 2024.



Myrbilde 5 (over): av BFF32; tatt fra SKV8, tomtestikk skimtes i bakgrunn; bilde tatt 6. oktober 2024.



Myrbilde 6 (over): av BFF32; tatt fra SKV8. Veistikk vises tydelig i forkant av bilde, og pyttene, nå med is, sees til venstre for furutreet.



Myrbilde 7 (over), viser myr på BFF32, bildet er tatt 10. november 2024.



Myrbilde 8 (under), viser myrområde fra BFF som strekker seg ned mot BFF31. Bilde tatt 10. november 2024.

Bildene viser forekomst av myr. Kommunen har selv tolket dette som «**bilder av myrlendt område**» (ref. Saksframlegget), men kommunen har feilaktig lokalisert bildene og dermed myren til utenfor BFF32. Om kommunen skal stå ved sine ord fra oppstartsmøtet («Myr skal

Ikke bygges ned») og at «Ingen planlagte tomter i planområdet ligger på myr», så er den naturlige konsekvensen at BFF32 tas ut av planene.

Myr er beskyttet etter nasjonale retningslinjer. Naturmangfoldloven (§ 8-12) sier at "Myr er en viktig naturtype som skal beskyttes."

Videre lurer vi på hva kommunens faggrunnlag er for å si at «Ingen planlagte tomter i planområdet ligger på myr»? Oss bekjent finnes det ikke noe skriftliggjort rundt dette. Dersom det foreligger kartlegginger og vurderinger som er skriftliggjort ber vi om å få det tilsendt. Kommunen har gjennomført befarings i området – uten biologer, men med en ingeniør og en arealplanlegger fra tiltakshaver (ref. Saksprotokollen fra Hovedutvalget for plan og utvikling 27. august 2024). Vi lurer; hvordan kan kommunen konkludere så gjennomgående entydig når området ikke er kartlagt og det ikke har vært fagpersonale tilstede på befarings? Vi imøteser også Statsforvalterens vurdering av dette. Det blir feil å konkludere entydig om at «Ingen planlagte tomter i planområdet ligger på myr», når fakta (ref bilder over) viser det motsatte. Hva mener Statsforvalteren om kunnskapsgrunnlaget som planene er fattet på bakgrunn av? Og hva er implikasjonene om kunnskapsgrunnlaget viser seg å være feil?

5. Pytter og vannsig på BFF32

I forbindelse med kommunens feilaktige avvisning (se punkt 4 over) av myrforekomster på BFF32, så heter det i Saksfremlegget at «Det er noen pytter og små vannsig i planområdet...». Vi vil her minne om Statsforvalterens høringsinnspill, som sier at: «Videre bør man søke å ivareta tjern, pytter og små vannsig som en del av grønnstrukturen». Hvorfor går kommunen her mot Statsforvalterens vurdering og anbefaling? Ved ta BFF32 ut av planene, kan man dermed verne både myr, pytter og vannsig, og komme Statsforvalteren i møte.

6. Manglende rekkefølgebestemmelse – endrede premisser?

Da denne saken var oppe til førstegangsbehandling la kommunen til en eksplisitt rekkefølgebestemmelse. Hvorfor er denne nå tatt ut av Saksfremlegget som var oppe til sluttbehandling?

I arkivreferanse: 2021/1559-13 heter det:

«Følgende rekkefølgebestemmelser legges 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.
- Før det gis igangsettingstillatelse skal det være etablert eller sikret godkjent infrastruktur (vann, avløp, elektrisitet, renovasjon, adkomst/veg, parkering og skiløype). Vann og avløp og strøm skal være ført fram til tomtegrense.

- 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, slokkevann, avløp, adkomst/vei)».

Hvorfor er disse momentene tatt ut av Saksfremlegget? Hvorfor har kommunen endret premissene og planene, og det de tidligere har vedtatt? Hva er Statsforvalterens vurdering av at planene og premissene endrer seg?

7. Adkomstvei – manglende svar og endrede premisser?

I Planinitiativet (datert 08.06.2021) heter det at «Adkomst til området vil være via Liamarkvegen og Krørvegen» (side 8). I saksframlegg ved 1.gangs politisk behandling heter det at «Internt i planområdet er adkomsten via Liamarkvegen og Krørvegen». Hvorfor godkjenner kommunen da at det legges 10–12 hytter som vil ha adkomstvei via Lauvhovdvegen?

Vi nevnte dette i vårt første innspill til planbeskrivelsen (15.06.2021), og vi spurte om dette i vårt høringsinnspill. Men kommunen har ikke kommentert dette. Samtidig er informasjon om at adkomstveiene ville være Liamarkvegen og Krørvegen fjernet fra dokumentene.

Hvorfor har premissene endret seg?

Vi lurte: Hvorfor tok kommunen ut denne ordlyden fra det siste dokumentet som ble vedtatt? Hvorfor overså kommunen våre tidligere innspill? Hvorfor tillot kommunen at det ble bygget hytter med adkomstvei Lauvhovdvegen til tross for at kommunen selv definerte Liamarkvegen og Krørvegen (ikke Lauvhovdvegen) som adkomstvei? Hvorfor endrer premissene og rammene for planene seg underveis? Vi imøteser kommunen og Statsforvalterens vurdering av dette, inkl. hvorvidt dette utgjør saksbehandlingsfeil.

8. Bratt vei i U-sving

I forbindelse med behandling av sak 30/2024 i Hovedutvalg for plan og utvikling 4. juni 2024 (dvs reguleringsforslag for Veneli & Krøren), så heter det i Kommunedirektørens innstilling at «Stigninger på eksisterende vegnett må redegjøres for, særlig med tanke på stigningsforhold». Saken ble så sendt tilbake til utbygger for oppdatering før ny behandling. I den nye Planbeskrivelsen er det lite skriftlig redegjøring, med unntak av at det heter at «...ingen nye veier vil ha en stigning som overstiger 10%» og at «Eksisterende veger i området er av god standard, men de har på enkelte strekker en brattere stigning enn 10 %» (Planinitiativ s. 17). Vi mener dette er en utilstrekkelig redegjørelse, og en hvor konklusjonen fattes på bakgrunn av «hovedvei» fra Liudden og opp til Krøren – hvor veien er god. Flere av adkomstveiene fra Krøren og inn mot hyttefeltene gis det ikke noen redegjørelse av. Flere av disse veiene overstiger grovt kommunens egne anbefalinger og retningslinjer, men dette redegjøres ikke for av utbygger, som gjør at kommunen selv får begrenset faktagrunnlag.

I høringsinnspillet redegjør vi for eksisterende veiforhold i Lauvhovdvegen: at den har en stigning opp mot 20% på et strekke som inkluderer en 180-graders U-sving. Dette bekreftes

i Saksframlegget, uten at det kommenteres. Hvorfor er det forbigått? Lauvhovdvegen er riktignok en eksisterende vei (og skal forlenges med SKV8 og SKV9), men eksisterende forhold bryter kraftig med kommunens egne retningslinjer, jf. landbruksklasse 2 eller 3, slik bestemmelsene fra oppstartsmøtet krever. Mener kommunen da det er riktig å bruke denne veien som adkomstvei til seks nye hytter? Det vil ikke bare være vanskelig for utrykningskjøretøyer, men også personbiler: da noen venner tok Nesbyen Taxi opp til oss i januar, så klarte ikke bilen (med firehjulstrekk og piggedekk) å komme opp, og den gled ned. Da vi skulle kjøre ned 22. februar i år, så var det såpeglatte og bilen skled ned bakken. For å teste, prøvde jeg å kjøre opp (med firehjulstrekk, uten pigger), men det stoppet i svingen ved Lauvhovdvegen 10.

Hele Lauvhovdvegens stigning og kurvatur bryter med kommunens egne krav og retningslinjer, med standard for landbruksvei klasse 2 og 3, og anbefalinger fra Hallingdal brann og redningstjeneste. Spesielt U-svingen i bratt motbakke ved Lauvhovdvegen 10 vil by på problemer. I Saksframlegget (s. 18; men i kontekst av annet sted i planområdet) skriver administrasjonen at «kommunen kan akseptere at kortere adkomstveier har brattere stigning enn i tilrettelegger fra Hallingdal brann- og redningstjeneste anbefaler, fordi brann- og redningsmannskapet har mulighet å legge ut vannslanger 50-100 m fra tankbil.» Denne kommentaren vedrører annet sted i planområdet; men hva mener kommunen om forholdene i Lauvhovdvegen? Om brann- og redningsmannskapet stopper opp i U-svingen ved Lauvhovdvegen 10, så er avstanden til flere av de planlagte hyttene mer enn 50-100 meter. Det er en sikkerhetsmessig grunn til at det foreligger retningslinjer for veistandard; hvorfor vil kommunen akseptere at nye hytter bygges i forlengelse av en vei som så tydelig bryter med kommunens egne premisser og standarder?

I kommunens eget referat (21/00168-4) fra oppstartsmøte står det at «Alle veger skal være i landbruksveg klasse 2(hovedveger) eller klasse 3(sideveger)». Lauvhovdvegen tilfredsstiller ikke disse kravene, spesielt med tanke på stigning, kurvatur og bredde. Hvorfor velger kommunen da allikevel å bruke Lauvhovdvegen som tilførselsvei, spesielt tatt i betraktning at Lauvhovdvegen i utgangspunktet ikke var planlagt som adkomstvei (ref. punkt 7 over)?

Lovhjemmel: Plan- og bygningsloven § 12-7 (krav til infrastruktur), samt Statens vegvesens Håndbok N100.

9. Manglende overholdelse av planer, endrede planer og manglende medvirkning

Som dokumentert over, virker det til at flere av kommunens egne standarder og krav ikke har blitt fulgt opp – som for eksempel likebehandling, veistandard, valg av adkomstvei, bygge på utsatte områder, nedbygging av myr, pytt, vannsig, alternative energikilder, mm. Det er også dokumentert at planene og premissene har endret seg underveis – som for eksempel at Lauvhovdvegen er blitt adkomstvei, at tidligere vedtatt rekkefølgebestemmelse er delvis tatt ut eller endret, og at flere andre momenter er blitt endret fra 1. til 2. gangs høring. Som innbygger er det vanskelig å forholde seg til at premissene for planene endrer seg, spesielt

siden dette ikke er redegjort for. Manglende involvering av eksisterende hytteeiere i prosessen, utilfredsstillende kommentarer og feilaktig tolkning av høringsinnspill, og at innspill etter høringsrunden først besvares i sluttbehandlingen, gjør at vi også stiller spørsmål ved den reelle medvirkningsmuligheten i planprosessen. Vi ber dermed Statsforvalteren om å vurdere hvorvidt kommunen har oppfylt sine plikter til planprosess og medvirkning.

Vi mener at våre punkter over viser at behandlingen av saken strider mot plan- og bygningsloven § 5-1 om medvirkning, samt forvaltningsloven § 17 om forsvarlig saksbehandling.

Avslutning

Saksframlegget for sluttbehandlingen av detaljreguleringen for Veneli-Krøren gjør det tydelig at kommunen har forskjellsbehandlet eksisterende hytteeiere. Videre er det dokumentert over at det både er direkte innsyn til vår hytte fra BFF32 og at det er myr på tomten BFF32.

Følgelig klager vi på vedtaket som er gjort, og ber om ny behandling og anmoder, som et minstekrav, om at BFF32 tas ut av planene.

Dette vil ha flere positive effekter: tar kommunen ut BFF32 vil det ikke lenger være grunnlag for å hevde forskjellsbehandling; kommunen tar hensyn til problemene knyttet til direkte innsyn til en hyttetomt kant-i-kant med eksisterende BFF31; kommunen bevarer myr, pytt og vannsig på tomt BFF32; og kommunen bidrar til en litt mer helhetlig utforming i det aktuelle området ved at det ikke bygges på kolle og kant-i-kant med eksisterende hytte fra 1978; og ikke minst: kommunen vil komme Statsforvalteren i møte, samt vise til at den er konsekvent i forhold til det som er tidligere vedtatt og sagt i denne saken.

Vi forstår også at flere av momentene nevnt over har større betydning, implikasjoner og mulige ringvirkninger – og vi imøteser kommunens kommentarer og vurderinger. Videre ber vi Statsforvalteren vurdere hvorvidt saksbehandlingen oppfyller kravene i plan- og bygningsloven.

Dersom klagen ikke fører frem, ber vi om befaringsmed representanter fra kommunen og Statsforvalteren for å synliggjøre problemstillingene.

Vi ber også om at vi holdes orientert i den videre prosessen, og vi stiller oss til disposisjon om noe er uklart.

Med vennlig hilsen

Jon Harald Sande Lie

Oslo, 20. april 2025

Elisabeth Josefine Lackner

Høringsinnspill – Planforslag Liemarka og Venelie.

Vi har hytte i Liemarka, nærmere bestemt i Lauvhovdvegen 8 (gnr. 37, bnr. 140, markert som BFF31 i planinitiativet). Det er mye man kan si om planene som helhet, men vi vil konsentrere oss om vårt nærområde, siden dette er området vi kjenner best til.

Planforslaget bryter med målsetning om helhetlig utforming

I planinitiativet (side 4) står det at planen skal sikre «at området fremstår helhetlig med tilpassing til eksisterende omgivelser, terreng, landskap og bebyggelse». I planinitiativet ligger imidlertid BFF32 kant i kant med BFF31. BFF31 har stått der siden 1978. At nye hytter legges kant-i-kant med eksisterende hyttebebyggelse vil føre til tydelige og synlige brudd med områdets karakter med spredt hyttebebyggelse og hvor eksisterende hytter er av aldre karakter og stil, til forskjell fra nye hytter i et nytt hyttefelt.

Utforming av de planlagte hyttene er ikke spesifisert, men mens eksisterende hytter har små vinduer ser vi at det er vanlig for nye hytter å ha store vindusflater. Således vil vi bemerke at eksisterende reguleringsplan for *hele* Liemarka gir noen føringer for å sikre en helhetlig utforming, og det heter bl.a. at «Store vindusflater uten oppdeling tillates ikke» (planid.: 01200702, §6).

BFF32 ligger på kolle på et svært eksponert punkt

BFF32 er plassert på toppen av fjellet, på en kolle. Høyeste punkt i området, på kollen der BFF32 er plassert, er ifølge Norgeskart og Kommunekart 1004 moh. Dette punktet ligger innenfor tomtegrensen for BFF32, og senter for BFF ligger på 1003 moh. BFF32 ligger både visuelt og fysisk på toppen av kollen der Lauvhovdvegen i dag slutter. Plasseringen av BFF32 gjør at en utbygd hytte på denne tomten vil utgjøre det høyeste punktet i området, godt synlig og eksponert fra de fleste kanter. Lys fra hytten vil være godt synlig fra flere vinkler. Dette strider således med planinitiativets tekst om at «man vil unngå å legge nye tomter over tregrensa og på eksponerte steder» (side 6). Kollen hvor tomt BFF32 er plassert er et slikt eksponert sted. At ny hytte etableres på toppen av en kolle gjør ikke at planene framstår tilpasset nåværende bebyggelse, omgivelser eller terreng. Planinitiativet legger opp til at hytter kan ha en mønehøyde på 4,5m. Følgelig vil en hytte på BFF32 ruve i terrenget, være synlig fra de fleste kanter, og bryte med kommunens egne reguleringsbestemmelser som er førende for Liemarka generelt (planid.: 01200702), hvor det heter at «Bebyggelsen skal tilpasses terreng og vegetasjon» (se §4).

Ny hytte (BFF32) medfører betydelig innsyn og sperret utsikt

Det er grunn til å tro at en hytte på BFF32 vil bygges med vinduer vestover, noe som vil gi direkte innsyn til to soverom og kjøkken på vår hytte (BFF31), samt vårt uteareal og (delvis) utedo. Vi vil også få innsyn til den nye hytta. Moderne hytter bygges ofte med store

vindusflater. Eksisterende reguleringsplan for hele Liemarka sier at «Store vindusflater uten oppdeling tillates ikke» (planid.: 01200702, §6). At BFF32 ligger på en kolle, vil også gi denne hytten godt innsyn ikke bare til vår hytte, men også til de planlagte hyttene nedenfor (BFF27–BFF30). Plassert på kollen bak vår hytte vil BFF32 framstå sjenerende, sperre for vår utsikt østover og dermed forringe verdien av vår hytte.

Tomt BFF32 ligger på myr

BFF32 ligger på myr. Dette er verifisert av en biolog, som har vært på stedet. Myrområdene er såpass små at de ikke er registrert i offentlig database, men det er fremdeles myr og kan besiktiges av kommunens ansatte selv. Det er også dokumentert i vedlagte bilder (1 og 2).

I referatet fra oppstartsmøtet (18.03.2021; side 4) står det «myr skal ikke bygges ned». I planinitiativet (side 6) står det at det ikke skal bygges på myr. I ROS-analysen står det at «det vil ikke bebygges på myr» (s. 11). Det er myr der tomt BFF32 er tegnet inn, innenfor tomtegrensen og mer spesifikt i tomtens sørlige tredjedel og der ny veg (SKV8) er foreslått. Se vedlagt bilde 1 og 2 for dokumentasjon, tatt hhv. i august og i oktober i år. Bildene viser også stor forekomst av myrull, som også er en indikasjon på myr, og det er dannet torv på tomten. Det er også vann her hele året, det tørker ikke ut om sommeren, noe som gjør at dette kan defineres som et lite vann eller kulp. Myr- og torvområdet strekker seg sørvestover, og danner et sammenhengende område i overgangen mellom BFF32 og BFF31 (og godt inn på vår tomt), samt der foreslått vei SKV8 er tenkt lagt mellom BFF30 og BFF32. Om det bygges på BFF32 vil dette bryte med planinitiativet og instruks fra oppstartsmøtet om at det ikke skal bygges på myr eller at myr skal nedbygges.

Vi har hatt en biolog på befaring, som bekrefter forekomsten av myr i området, som beskrevet over.

Vi vil også kommentere at det fremstår merkverdig at våre opprinnelige kommentarer om myr fra 2021 ikke er hensyntatt i det videre og senere planarbeidet, ut over at Asplan Viak generelt skriver at «myr skal ikke bygges ned». Våre merknader om myr i 2021 ble ikke kommentert eller svart ut i Asplan Viaks respons.

Veg: planlagt forlengelse av Lauvhovdvegen (SKV8) ligger på myr

Planlagt veg, SKV8, vil ligge på myr i strekket mellom BFF32 og BFF30, og i forkant av dette. I referatet fra oppstartsmøtet og i planinitiativet (side 6) står det at det ikke skal bygges på myr eller at myr skal bygges ned. Om veibredde skal være minst fire meter (som er standard for Landbruksveg klasse 3), så vil det ikke være fysisk mulig å anlegge vei uten at denne kommer i konflikt med eksisterende myr på BFF32 og utenfor (som beskrevet i forrige punkt), myr som ligger der veien er plassert i dag (omtrent der den svinger) og myrområdet som allerede er markert for på plankartet (H120, sør for BFF30).

Vi har hatt en biolog på befaring, som bekrefter forekomsten av myr i området, som beskrevet over.

Veg: adkomst via Lauvhovdvegen ikke skriftliggjort

I Planinitiativet (datert 08.06.2021) heter det at «Adkomst til området vil være via Liamarkvegen og Krørvegen» (side 8). I saksframlegg ved 1.gangs politisk behandling heter det at «Internt i planområdet er adkomsten via Liamarkvegen og Krørvegen». Ingen steder nevnes Lauvhovdvegen. Men, i hht. foreslått detaljreguleringsplan, vil 12 nye hytter ha adresse og adkomst via Lauvhovdvegen, bl.a. ved at SKV9 bygges (tilførsel for 2–3 hytter) og at Lauvhovdvegen forlenges med SKV8 (tilførselsvei til 6–7 hytter).

Veg: for høy stigning, opp mot 20% i Lauvhovdvegen

Stigningsforholdet i Lauvhovdvegen/ SKV8 er tidvis opp mot 20% og dette på et strekke som inkluderer en 180-graders sving. Dette vil være tilførselsvei for syv nye hytter. Vi har dette som hyttevei i dag. Da vi hadde bil med tohjulstrekk kom vi sjelden rundt svingen og opp bakken vinterstid; som regel stoppet vi halvveis ut av svingen og måtte legge på kjetting. Nå har vi firehjulstrekk, og vi sliter tidvis vinterstid med å komme rundt svingen og opp bakken, spesielt senvinterstid. Bakkens plassering gjør at solen varmer nedre del på formiddagen før denne legges i skygge, og i øvre del på ettermiddagen før solen går ned. Dette gjør at det fryser på med is rett før og etter svingen, og gjør framkommelighet vanskelig. Vegen og svingen er generelt smal, og dette forverres vinterstid med snø og brøytekanter. Det er ingen møteplasser, og siden Lauvhovdvegen ligger i veldig skrått terreng (se bilde 3) er det vanskelig å anlegge dette uten store inngrep i naturen. Helningskart utarbeidet av Asplan Viak selv viser terreng brattere enn 1:3,5 på begge sider av store deler av Lauvhovdvegen og spesielt der den 180graders svingen er (ved avkjørsel til Lauvhovdvegen 10).

Veg: manglende redegjørelse for stigning i Lauvhovdvegen

I oppstartsmøtereferatet (18.03.2021) heter det at alle veger skal være i landbruksklasse 2 eller 3, at stigning er det viktigste, og at avvik fra vegstandard må redegjøres for. Lauvhovdvegen er ikke redegjort for, den oppfyller ikke krav til landbruksklasse 2 eller 3, den innebefatter kraftig stigning i en 180-graders U-sving, og kvalifiserer dermed ikke som tilførselsvei til et nytt hyttefelt.

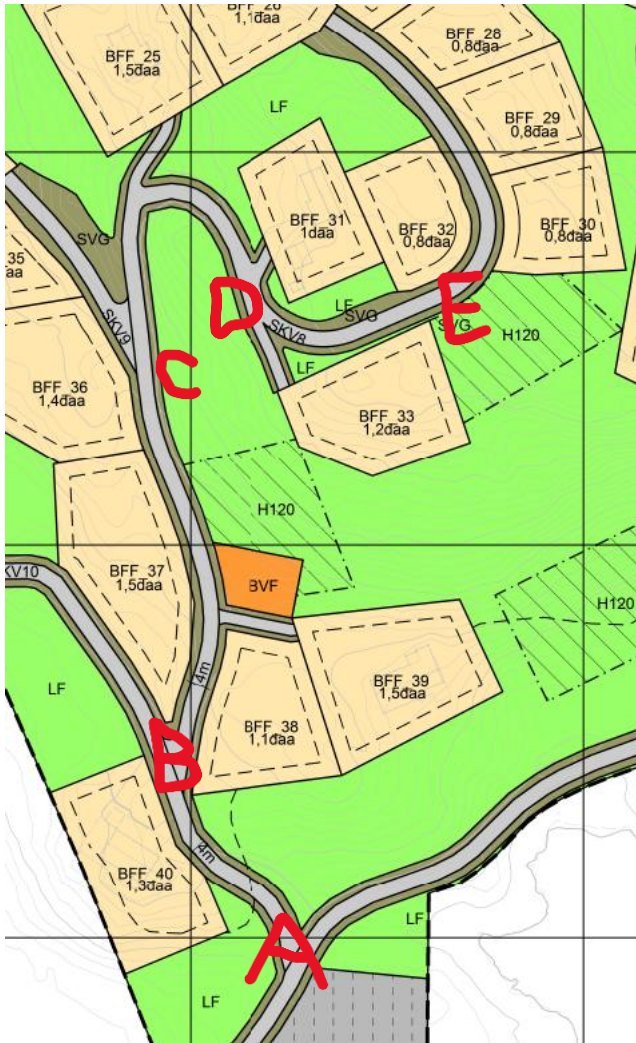
Hovedutvalg for plan og utvikling ba den 04.06.2024 (sak 30/2024) om redegjørelse for stigninger på eksisterende vegnett. I Asplan Viaks redegjørelsen er det heller ikke her nevnt noe om SKV8 eller Lauvhovdvegen, kanskje ved en forglemmelse, eller kanskje fordi Lauvhovdvegen ikke står oppført som intendert adkomstvei (se punkt over). Lauvhovdvegen er imidlertid tenkt som tilførselsvei til flere hytter.

Siden Asplan Viak eller andre ikke har redegjort for stigningsforhold i Lauvhovdvegen/ SKV8, så gjøres det her:

På kartet under markerer A bunnen av bakken der Lauvhovdvegen starter ved Krørvegen. Dette krysset er også en litt krapp sving med begrenset mulighet til å 'ta med seg' fart inn i bakken/ Lauvhovdvegen. B markerer nok en sving, i et y-kryss der Lauvhovdvegen 'splittes'.

C markerer der SKV9 starter. D markerer der Lauvhovdvegen stopper i dag / der bygging av SKV8 starter. E markerer toppunktet av SKV8/ ny Lauvhovdveg, før vegen flater ut.

NB: legg merke til 180graders sving, i sterk motbakke, mellom punkt C og D.



Basert på målinger og tall fra Norgeskart.no, får man følgende utregninger. Merk at alle utregninger og stigningsprosjenter inkluderer en 180graders U-sving i sterk motbakke, mellom punkt C og D.

Hele Lauvhovdvegen, fra A til E, er 290m og 33høydemeter, noe som tilsvarer en stigning på 11,4%. Fra B til E er det 234m og 27hm, dvs. en stigning på 11,5%. Fra bunnen (A) til D er det 250m og 28hm, dvs. 11,2% stigning. C til D markerer et strekke på 70m, men 14hm. Det gir en stigning på 20% og inkluderer en 180graders sving. Fra C til E er det 110m og 19hm, som tilsvarer en stigning på 17,3%.

Statens vegvesen sin Håndbok (N100) for Veg- og gateutforming sier at lokale veger og øvrige lokale veger til boliger bør ha en stigning på maksimalt 8%, men at for delstrekninger kortere enn 100m kan maksimal stigning økes til 10% - men da stilles det krav om svingradius med tanke på stopp- og møtesikt siden kjøretøy i kraftig motbakke ofte akselererer for å klare stigningen, og at det på vinterføre kan skape problemer pga. lavere

friksjon. Håndboken sier at «på strekninger med vanskelig framkommelighet på vinterføre vurderes stigninger spesielt», og da med strengere kriterier for å avvike normalene fra 5% til 8%.

Hallingdal brann- og redningstjeneste anbefaler også at adkomstveier skal ha maks. stigning på 8%. Begrunnelse for det er at tankbiler kan få problemer å komme fort nok opp og ned veier med større stigning. Statens vegvesens håndbok (N100) sier at «Tunge kjøretøy får merkbart lavere fart ved stigninger brattere enn 3%». Lauvhovdvegen har opp mot 20% stigning, og dette veistykket inkluderer 180graders sving på smal vei (3,7m-4m bredde) – dvs. at forholdene bryter med lokale brann- og redningstjenesters egne retningslinjer og vegvesenets normer og krav til framkommelighet og sikkerhet. Utfordringene i Lauvhovdvegen blir verre vinterstid da det er glatt, og veien og svingen da blir smalere pga. snø.

I epostkommunikasjon med Nesbyen kommune (datert 4. oktober år) informeres det om at «For prosjektering av nye veier i hytteområder legger kommunen til grunn [normal for landbruksveger](#) klasse 2 og 3. For landbruksvei klasse 3 gjelder krav om at maksimal stigning skal normalt ikke overstige 10% med unntak av kortere strekninger». Som dokumentert over har Lauvhovdvegen, inkl. forlengelsen med SKV8 til toppen, en stigning på 11,4% over et strekke på 290m – og dette inkl. et parti med 180graders sving hvor stigningen er opp mot 20%.

Forholdene i Lauvhovdvegen tilfredsstiller med andre ord ikke kravene for veistandard som tilførsel til nye hyttefelt slik disse er spesifisert av bl.a. Statens vegvesen, Nesbyen kommune og Brann og redningstjenesten i Hallingdal.

Veg: kurvradius og stigning; Lauvhovdvegen tilfredsstiller ikke kravene

Lauvhovdvegen inkluderer en 180graders sving i krapp stigning (se bilde 3 og 4 under). Kurvradius i denne svingen anslås å være omtrent 22 meter. Det er begrensninger på tillatte stigningsforhold i kurver. Maksimal stigning skal på rett veg normalt ikke overstige 8%. Veilederen for landbruksveg klass 3, som kommunen legger til grunn, sier at *maksverdien* for stigning i kurver med radius 20-29 meter *ikke skal overskride* 6% i kjøreretning med lass og 8% i kjøreretning uten lass.

Forholdene i Lauvhovdvegen tilfredsstiller med andre ord ikke kravene for veistandard som tilførsel til nye hyttefelt.

Veg: generelt og forslag

Lauvhovdvegen har vanskelig framkommelighet, nettopp pga. kombinasjonen av høy stigningsgrad (11,4% fra bunn til topp), smal vei (mellom 3,4m og 4,1m) og kraftig sving i motbakke (180graders sving i 20% stigning). Framkommeligheten forverres betraktelig vinterstid pga. glatt føre og smalere vei. Bestemmelsene om største tillatte stigningsgrad og maksverdiene for stigning i kurver er bestemt av krav til bla. framkommelighet, sikkerhet og trafikkavvikling. Det er allerede i dag dårlig framkommelighet, og veien lar seg vanskelig

utvikles eller utvides pga. de lokale forholdene. Forholdene i Lauvhovdvegen er ikke tilstrekkelig som tilførselsvei for et nytt hyttefelt, i tillegg til at forlengelsen av veien ved SKV8 også medfører nedbygging av myr, som beskrevet over.

For å være **konstruktiv** med tanke på vei, så vil det være mulig og mer hensiktsmessig **om tilførselsvei til BFF26–BFF30 går enten a) som en forlengelse av SKV9 i skråningen** nord for BFF25 hvor veien da kan gå på nord/østsiden av BFF26-BFF30; eller b) som en forlengelse av SKV5 hvor veien ved BFF14 fortsetter sørover og legges nord/øst for BFF26–BFF30. Om SKV8 tas bort kan hyttene (BFF26-BFF30) flyttes minst fire meter vestover, og ny tilførselsvei kan da legges i forkant av, øst for hyttene. En kombinasjon av a) og b) er også mulig, hvor SKV5 og SKV9 kobles sammen, noe som vil bidra til bedre ‘trafikkavviklingen’ i området, at veien ikke blir for bratt og krapp, og at det ikke bygges ned myr.

Manglende medvirkning med hytteiere innenfor planområdet

I referat fra oppstartsmøtet (21.03.2021) står det under ‘prosess’ og ‘medvirkning’ at «Det oppfordres til å ha tett dialog med hytteeierne som er innenfor planområdet» (side 6). Denne oppfordringen står i kontrast til realiteten: vi har ikke erfart noe initiativ til noen form for dialog fra hverken tiltakshaver eller forslagsstiller.

Manglende redegjørelser

Forhold rundt myr (på BFF32 og SKV8) og kollen hvor BFF32 er plassert ble understreket i våre opprinnelige merknader til planforslaget i 2021. Disse merknadene ble imidlertid ikke kommentert i Asplan Viaks respons, utover at de ikke planlegger å bygge på myr. Hovedutvalg for plan og utvikling ba den 04.06.2024 (sak 30/2024) om redegjørelse for stigninger på eksisterende vegnett i området, men Asplan Viak redegjorde ikke noe om Lauvhovdvegen eller SKV8 tross dette er ment som tilførselsvei til nye hytter. Uten å spekulere for mye, så er det kanskje en grunn til at tiltakshaver ikke har kommentert på eller redegjort for dette, da det beviselig er myr i planområdet, det planlegges å bygge på en kolle, og tilførselsveien er langt brattere og krappere enn hva statens, kommunens og redningstjenestens retningslinjer tilsier.

Avslutningsvis

Ut fra det overstående, anmoder vi kommunen om å ta BFF32 ut av planforslaget, av hensyn til flere myrområder, områdets karakter, innsyn og sperret utsikt, samt at tilførselsveien vil ligge på myr og fordi tilførselsveien er både brattere og krappere enn kommunens egne retningslinjer tilsier – alt som nevnt og utredet over.

Vi anmoder også kommunen om å legge veien til hytteområdet (BFF26–BFF30) med adkomst nordfra via SKV5 eller SKV9. Om SKV8 tas bort kan disse hyttene flyttes minst fire meter vestover, og veien kan da legges på østsiden av hyttene. Denne løsningen er gunstig på flere måter: man unngår å bygge hytte (BFF32) på myr, man unngår bygge ned myr for å gi plass til veg (SKV8), og man får en tilførselsvei til disse hyttene som er mindre bratt og krapp, og som vil bedre framkommelighet, trafikkavvikling, og ikke minst sikkerhet.

VEDLEGG: 4 bilder

Mvh

Jon Harald Sande Lie og Elisabeth Lackner, Lauvhovdvegen 8

VEDLEGG:

Bilde 1: Myr på BFF32, august 2024.



Bilde 2: Myr på BFF32, oktober 2024.



Bilde 3: Kraftig stigning i 180graders sving, bilde tatt fra innkjørsel til Lauvhovdvegen 10 (BFF25).



Bilde 4: Lauvhovdvegen, midtveis i bakken, kraftig stigning, rett før 180graders sving, møne på BFF29

