



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

03.02.2026

Vår ref:

2025/13453

Deres dato:

Deres ref:

NESBYEN KOMMUNE

Alfarvegen 117

3540 NESBYEN

Saksbehandler, innvalgstelefon

Trygve Elgheim, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - Nesbyen - detaljregulering for Veneli - Krøren - planID 01202102

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak 13.05.2025.

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak i møte 13.02.2025 (sak 3/2025). Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder klage på detaljreguleringsplan for Veneli-Krøren. Planen gjelder utvidelse av et hyttefelt, hvor det legges til rette for fradeling av 38 nye hyttetomter og bygging av hytter. I tillegg tilrettelegges det for infrastruktur og adkomstveier. Hensikten er fortetting av et eksisterende hyttefelt. Det eksisterende hyttefeltet har allerede 23 hyttetomter.

Leif Lie og Frode Skaret er forslagsstiller, og Asplan Viak har utarbeidet planforslaget. Det ble avholdt oppstartsmøte 18.03.2021, og oppstart av planarbeidet ble ifølge planbeskrivelsen varslet 20.05.2021.

Planforslaget ble sendt på høring 05.09.2024. Forslaget lå til offentlig ettersyn i perioden 27.08.2024 til 19.10.2024.

Kommunestyret i Nesbyen kommune vedtok planen i møte 13.02.2025 (sak 3/2025). Vedtaket lyder:

«Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Veneli-Krøren, planID: 01202102 med endringer som fremgår av saksfremlegget.

Planen erstatter i sitt planområde del av reguleringsplan for Liermarka, planID 01200702».

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



Naturvernforbundet i Hallingdal og flere grunneiere/hytteiere i området klaget på vedtaket. Totalt mottok kommunen 7 klager, datert 19.02.2025, 13.03.2025, 14.03.2025, 20.03.2025, 21.03.2025, og 24.03.2025. I tillegg mottok vi en utfyllende klage datert 19.05.2025, hvor det ble anført faktafeil i kommunens oversendelse. I hovedsak anfører klagerne:

- Tiltaket er ikke tilstrekkelig kartlagt, jf. reglene i naturmangfoldloven.
- Myr blir berørt av tiltaket.
- Vedtaket strider mot statlige føringer og mangler en vurdering av konsekvensene (konsekvensutredning) for landskap, naturmangfold og friluftsliv.
- Planforslaget innebærer ikke en forsvarlig fortetting.
- Det har ikke vært reell medvirkning.
- Klager viser til Statsforvalterens forventningsbrev 2025. Detaljreguleringsplanen må oppheves og stilles i bero inntil kommunen har sikret en helhetlig planlegging og oppdatert kunnskapsgrunnlag.
- Kommunen har vedkjent at området trenger ny områderegulering.
- Området har en klar kulturhistorisk struktur, og grenser mot et landskapsvernområde. Planområdet ligger kun 3.5 km fra vernegrensen for verneområdene i Vassfaret.
- Det er registrert kongeørn, ulv og brunbørn innenfor en avstand på 2 km fra planområdet.
- Det er ikke tilstrekkelig å basere vurderingen på konsekvensutredningen fra 2008.
- Metoden «skrivebordsundersøkelse» har fått mye kritikk når det kommer til å kartlegge konsekvenser for naturen.
- Kommunen etterlever ikke nasjonale retningslinjer og føringer.
- Det eksisterer allerede 130 ubebygde tomter i Liemarka, så reguleringen til ytterligere nye hyttetomter fremstår unødvendig.
- Reguleringsplanen åpner ikke for fortetting, men en utvidelse av hyttefeltet og endring av bebyggelsesstrukturen.
- Klager viser til Statsforvalterens hørings svar om landskapsvirkningene.
- Klager viser til veileder for fritidsbebyggelse. Visualiseringer av bebyggelsen i landskapet er ikke tatt med i prosessen.
- Det har ikke vært noe initiativ til dialog fra hverken tiltakshaver eller kommunen.
- Planene for utbyggingen har økt i omfang fra første varsel om planarbeid, sendt fra Asplan Viak 20.05.2021.
- Alle innspill etter «Høring offentlig ettersyn» ble kun besvart ut i sluttbehandlingen.
- Reguleringsplanen innebærer en tilsidesetting av klagers privatrettslige rettigheter, jf. muntlig avtale og felles forståelse om hvordan utbyggingen skal skje i området.
- Klager har ikke fått tilbakemelding på hva tiltakshaver vil «gi tilbake» til området som følge av planprosessen.
- Klager etterspør hvorfor rekkefølgekrav er fjernet uten begrunnelse, og hvorfor ordlyden i et rekkefølgekrav er endret.
- Endringen i bestemmelsene for særlig terreng og utebelysning er utilstrekkelig for å ivareta natur- og friluftverdier, og for å begrense lysforurensning. Klager viser til lignende bestemmelser i plansak fra Kjellhovda.
- Det må stilles dokumentasjonskrav i byggesøknaden, ikke bare krav om redegjørelse.
- Klager stiller spørsmål ved om kommunen har ressurser og kapasitet til å følge opp utbygger, jf. at kommunen er oppført på ROBEK-listen.
- Kunnskapsgrunnlaget og kartleggingen av naturmangfoldet er mangelfullt.
- Kartleggingen etter naturmangfoldloven burde vært gjort etter NiN-systemet.
- Klager viser til signaler fra Miljødirektoratet i oktober 2024 om at kommunen må stille strengere krav til kartlegging.
- Biofokusrapporten fra 2023 fastslår at kartleggingsstatusen i kommunen er «lite til ufullstendig kartlagt» for store deler av kommunen.



- Siden det ikke er gjort en naturkartlegging i området, vil en utsjekk i naturbasen til Miljødirektoratet være av liten verdi med hensyn til kunnskapsgrunnlaget. Kommunen konkluderer med andre ord med at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig, uten å ha undersøkt området og ha innhentet tilstrekkelig informasjon om naturtyper og biologisk mangfold.
- Det manglende kunnskapsgrunnlaget kan ha ført til at politikerne fattet vedtak på feil grunnlag, slik at vedtaket er ugyldig.
- Planen vil innebære en økning i turisttrafikken i området, noe som er spesielt uheldig da området grenser mot Vassfaret og Vidalen landskapsvernområde, hvor mange sårbare og rødlistede arter lever. Også beitedyr vil bli påvirket.
- Planen legger opp til utbygging av fritidsboliger i tregrense rett under snaufjell, i strid med nasjonale og regionale føringer.
- Planen ivaretar ikke den gamle stølskulturen i området.
- Plan- og bygningsloven fastslår at det ikke kan gjøres inngrep i et belte på 100 meter fra vann, bekker og vassdrag med årssikker vannføring. Det må stilles krav om 100 meters avstand, ikke 50 meters avstand, til Krøren-vannet og bekkene i området.
- Planen innebærer en utvidelse av det allerede utbygde området.
- Noe av verneskogen mot tregrensen og fjellet vil gå tapt som følge av planen.
- Det stemmer ikke at tomt BFF50 ikke er et myrområde. Denne tomten er i hovedsak myr, ca. 75 cm dyp.
- Klager har rett til en gammel brønn, som nå blir stående på BFF50. Tiltak på tomten kan medføre at klagers drikkevann blir forurenset.
- Det foreligger forskjellsbehandling i saksbehandlingen, da kommunen har tatt til følge enkelte høringsinnspill om å ta ut en tomt. Klager ber om at også tomt BFF32 tas ut av planen.
- Planen åpner for betydelig innsyn på klagers eiendom, inkludert til soverom, kjøkken og utedo.
- Det er myr på tomt BFF32.
- Klager etterspør kartlegginger av hvor det er myr i området.
- Befaringen kommunen gjennomførte hadde ikke med biolog.
- Statsforvalteren anbefalte i sitt høringsinnspill å ivareta blant annet små vannsig, som er dokumentert på tomt BFF32.
- I planinitiativet står det at adkomsten vil skje via Liamarkvegen og Krørvegen, men kommunen har også godkjent at det legges 10-12 hytter med adkomst via Lauvhovdvegen.
- Tiltakshaver har i utilstrekkelig grad redegjort for veistandarden, herunder veiene med stigning brattere enn 10%.
- Lauvhovdvegen har 20% stigning og en bratt U-sving. Selv om det er en eksisterende vei, skal den forlenges med SKV8 og SKV9. Veien oppfyller ikke kravene til landbruksvei klasse 2 eller klasse 3.
- Hvis brannvesenet stopper opp i nevnte U-sving, vil avstanden være lenger enn 50-100 meter.
- Det legges hytter oppå oppkommet til bekken som klager tar vann fra, noe som medfører at klager vil miste tilgangen til årssikkert, tinglyst vann.
- Det er to relativt store oppkommer av vann fra Lusfjell, hvor det er planlagt tomter.
- Klager krever at nåværende hyttestruktur opprettholdes.
- Klager krever en avklaring på hvordan deres tilgang på drikkevann skal ivaretas, og en faglig vurdering av hvilke konsekvenser det vil ha å legge nåværende bekk i rør.
- De eksisterende hyttene er ikke tilrettelagt for å ta i bruk felles renseanlegg. Det vil heller ikke være noen grunn for de eldre hyttene å være med på det nye renseanlegget, eller betale for dette.



- Det er ikke foretatt noen reell kartlegging av naturverdiene, herunder myr, i området.
- Klager viser til Sivilombudets uttalelse av 24.01.2025 (ref.: 2024/1708).
- BFF57 må tas ut av planen.
- Klager i sin kjøpekontrakt en garanti mot at bebyggelse ikke skal oppføres nærmere enn 50 meter fra sin eiendom.
- Klagers brønn på egen tomt har dessverre av meget ujevn vannkvalitet, slik at hovedtilførselen fortsatt er fra bekken.

Hovedutvalg for plan og utvikling i Nesbyen kommunen tok ikke klagen til følge i møte 29.04.2025 (sak 20/2025) og oversendte saken til Statsforvalteren.

Vi ba i brev av 17.07.2025 om en nærmere tilbakemelding knyttet til delegasjonen. Kommunen svarte at det hadde skjedd en feil, da kommunestyret skulle behandlet klagen. Saken ble derfor stilt i bero frem til kommunestyret fikk vurdert klagen. Kommunestyret i Nesbyen kommune tok ikke klagen til følge i møte 13.11.2025 (sak 73/2025), og saken ble oversendt til oss i brev datert 21.11.2025 (ref.: 2021/1559-80).

I perioden fra klagesaken har vært til fornyet underinstansbehandling hos kommunen og frem til nå har vi mottatt ytterligere merknader fra klagerne Elisabeth Lackner og Jon Harald Sande Lie.

Merknadene er datert 25.08.2025 og 04.12.2025, og det fremgår blant annet:

- Selv om kommunen skriver at befarings ble gjennomført i august 2024, må notatet være laget etter februar 2025, da klager var i kontakt med ordføreren.
- Måten kommunen fremstiller opplysninger på fremstår ensidig og tendensiøs, og det er vanskelig å se at kommunen opptre som en nøytral part i saken.
- Kommunens bruk av bilder gir en feilaktig fremstilling av forholdene knyttet til innsyn mellom tomt BFF31 og BFF32.
- Tomten BFF32 ligger på et eksponert sted, og blir Lauvhovdas høyeste punkt.
- Midtpunktet på tomt BFF32 vil være 1005 moh., mens midtpunktet på klagers tomt ligger 999 moh.
- I dokumentet med navn «Notat-Elisabeth Lackner.pdf», som fremstilles som et notat etter gjennomført befarings, er det bemerkelsesverdig at det ikke står noe om når dokumentet er produsert eller hvem som har produsert det. Heller ikke formålet er beskrevet, og det omhandler kun forhold knyttet til to av klagerne/høringsinnspillene.
- Klager stiller spørsmål ved om kommunen kun var på befarings på to tomter i planområdet.
- Ut fra telefonlogger er det sannsynlig at notatet er skrevet (minst) 6 måneder etter at befarings ble gjennomført.
- Det foreligger forskjellsbehandling med tanke på innsyn, myr, mm.

Vi ba kommunen om en nærmere tilbakemelding/ytterligere redegjørelse for noen forhold, i brev av 11.12.2025. I denne forbindelse oversendte vi også de ettersendte utfyllende klagen.

Kommunen besvarte henvendelsen i brev av 15.01.2026 (ref.: 2021/1559-83), og ga en nærmere redegjørelse. Dette brevet ble sendt i kopi til sakens parter, slik at hensynet til kontradiksjon ble ivarettatt.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Statsforvalteren som klageinstans i plansaker



Statsforvalteren er klageinstans for vedtak om reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven. Myndigheten er delegert fra Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. plan- og bygningsloven § 1-9. Vår myndighet som klageinstans følger av forvaltningsloven § 34.

Kommunestyret er planmyndighet. Det er kommunen som avgjør hvilke områder som skal med i reguleringsplanen og arealdisponeringen i planområdet. En vedtatt reguleringsplan er en politisk beslutning, der kommunestyret har avveid ulike planhensyn og interesser.

Som klageinstans skal vi legge stor vekt på det kommunale selvstyret ved prøving av det frie skjønn, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd. Ettersom kommunens vurderinger og vekting av ulike planhensyn og interesser vil være utøvelse av kommunens frie skjønn, skal det i utgangspunktet mye til for å sette disse vurderingene til side.

Statsforvalteren har også begrenset myndighet til å endre en plan i klagebehandlingen. Dersom Statsforvalteren mener det bør gjøres endringer, og kommunen er uenig i dette, må saken sendes til departementet for avgjørelse. Mer informasjon om vår myndighet som klageinstans står i reguleringsplanveilederen av 10.09.2018, rundskriv T-2/09 og T-8/86 og brev 16.01.2004 fra departementet.

Statsforvalteren ser slik på saken

Vurdering av klagene

Som nevnt over, er kommunen planmyndighet i egen kommune. En del av momentene som trekkes frem, for eksempel endringen i bebyggelsesstrukturen i hyttefeltet, er en del av planskjønnet som kommunen kan utøve. Kommunen har med andre ord anledning til å skape en bebyggelsesstruktur i hyttefeltet hvor fritidsboligene ligger nærmere hverandre (mer tett). Slik ønsket arealdisponering har vi begrenset myndighet til å endre, jf. over. .

I denne forbindelse bemerker vi også at kommunen gjennom plan har anledning til å fastsette byggegrenser, som kan føre til at hyttenes plassering kan komme nærmere eksisterende hytter, og dermed føre til mer innsyn. At planen legger opp til at innsyn til eksisterende hytter øker, er imidlertid ikke en ugyldighetsgrunn.

Det er i klagen vist til at rekkefølgebestemmelsene er fjernet etter høringsrunden. Så vidt vi kan se er den relevante rekkefølgebestemmelsen vedtatt som en juridisk bindende bestemmelse i reguleringsplanen, jf. planens § 6.1. Vi kan følgelig ikke se at rekkefølgekravet har forsvunnet.

Når det gjelder det endrede rekkefølgekravet (§ 6.2), synes den tydeligste endringen å være at kravet ikke lenger knytter seg til all infrastruktur innenfor planområdet. Med andre ord åpner planen nå for at det kan gis brukstillatelser stykkevis og delvis, i tråd med at hytteområdene opparbeides. Slik vi ser det er dette innenfor kommunens styringsrett, som planmyndighet. Det viktigste ved et slikt rekkefølgekrav er etter vårt syn at den aktuelle bruksenhet (som skal få midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest) har tilstrekkelig god tilgang til VA-anlegg og adkomst, samt annen nødvendig infrastruktur.

I saksfremlegget forut for vedtaket datert 13.02.2025 skriver kommunen at ingen tomter i planforslaget ligger på dyrket eller dyrkbar mark, og at de tomtene som ligger nærmest seterområdet og kartlagt beiteareal uansett ligger nedover en skråning, på den andre siden av en vei.



Under vil vi gå nærmere inn på noen av hovedmomentene i klagen. Vi har også lest og vurdert øvrige anførsler i klagen, uten å finne at disse kan føre frem.

Forskjellsbehandling

For at læren om myndighetsmisbruk i form av usaklig forskjellsbehandling skal være aktuell, må det dreie seg om tilstrekkelig like tilfeller, både rettslig og faktisk.

Anførselen om forskjellsbehandling knytter seg (slik vi forstår klagen) til at tomt BFF58 ble tatt ut av planen, grunnet innsyn til tomt BFF54, mens tomt BFF32 ikke tas ut av planen selv om denne har innsyn mot BFF31.

Kommunen har i saksfremlegget forut for utvalgets klagebehandling vurdert dette på følgende måte:

«Som man kan se fra figur ovenfor og 1 m høydekurver, lå tomt BFF58 på relativt bratt stigning i forhold til tomt BFF54. En eventuell hytte på tomt BFF 58 kunne vært ca 7-9 m over hytte på BFF54. På den måten ville hytta vært svært dominerende og hatt direkte innsyn i tomt BFF54.

Som man kan se fra høydekurver i figur 1. lenger ovenfor, ligger platået på tomt BFF32 ca 3 m høyere enn hytte på BFF31. Derfor så ikke administrasjonen overvekt av grunner til at tomt BFF32 må tas ut av plan. Administrasjonen er ikke enig i at det er noe forskjellsbehandling».

Etter vårt syn har kommunen her redegjort for faktiske forskjeller mellom hyttetomtene (selv hvis vi legger til grunn klagers opplysninger om at høydeforskjellen mellom BFF31 og BFF32 er større enn kommunen legger til grunn). Det dreier seg dermed etter vårt syn ikke om usaklig forskjellsbehandling.

Utredning og naturmangfoldloven

Forvaltningsloven § 17 (1) fastslår at saker skal være «så godt opplyst som mulig» før vedtak treffes. Selv om ordlyden i bestemmelsen er streng («som mulig»), er det klart at kravet til utredning til en viss grad må være proporsjonal med sakens art og omfang.

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene nevnt i lovens §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøvelsen av offentlig myndighet, og at vurderingen av disse retningslinjene skal fremgå av beslutningen. Naturmangfoldloven § 8 oppstiller et krav til kunnskapsgrunnlaget, da offentlige beslutninger skal bygge på «vitenskapelig kunnskap» om blant annet naturtypers utbredelse, økologiske tilstand og effekten av påvirkninger. Også her er det inntatt et rimelighetskrav.

I saksfremlegget forut for vedtaket datert 13.02.2025 skriver kommunen:

«Kunnskapsgrunnlaget jf. § 8:

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§8-12 skal legges til grunn ved offentlig myndighet. Det er gjort en utsjekk i naturbasen til miljødirektoratet på www.naturbase.no og i artsdatabanken på www.artsdatabanken.no.



Utsjekken i de tilgjengelige offentlige databasene viser at det er registrert naturtype myr innenfor området. Myr vil ikke berøres av ny bebyggelse og er markert i plankartet.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes dog å stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Føre-var-prinsippet jf. § 9:

Kommunen kan ikke se at det «foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet». Kunnskapsgrunnlaget for planområdet er tilstrekkelig.

Økosystemtilnærming og samlet belastning jf. § 10:

Planen legger til rette for fortetting av eksisterende regulerte hyttefelt med 40 nye hytter. Fra før finnes det 23 regulerte hyttetomter. Med bakgrunn i eksisterende kunnskap om naturverdier i reguleringsområde kan kommunen ikke se at fortetting med 40 nye tomter vil føre til vesentlig økning av økosystembelastning.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver jf. § 11: Planforslaget legger ikke opp til noen forringelse av miljøet ut over alminnelige arealdisponeringsendringer.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder jf. § 12: Det er i bestemmelsene satt tilstrekkelige krav til skånsom utbygging der mest mulig av eksisterende terreng skal bevares og at hyttene skal tilpasses terrenget.

Man finner vilkårene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 som oppfylt».

I tillegg fremgår det av saksfremlegget:

«Administrasjonen ser ikke helt hvordan det er tydelig fra Artsdatabanken at naturmangfoldet er ikke kartlagt godt nok.

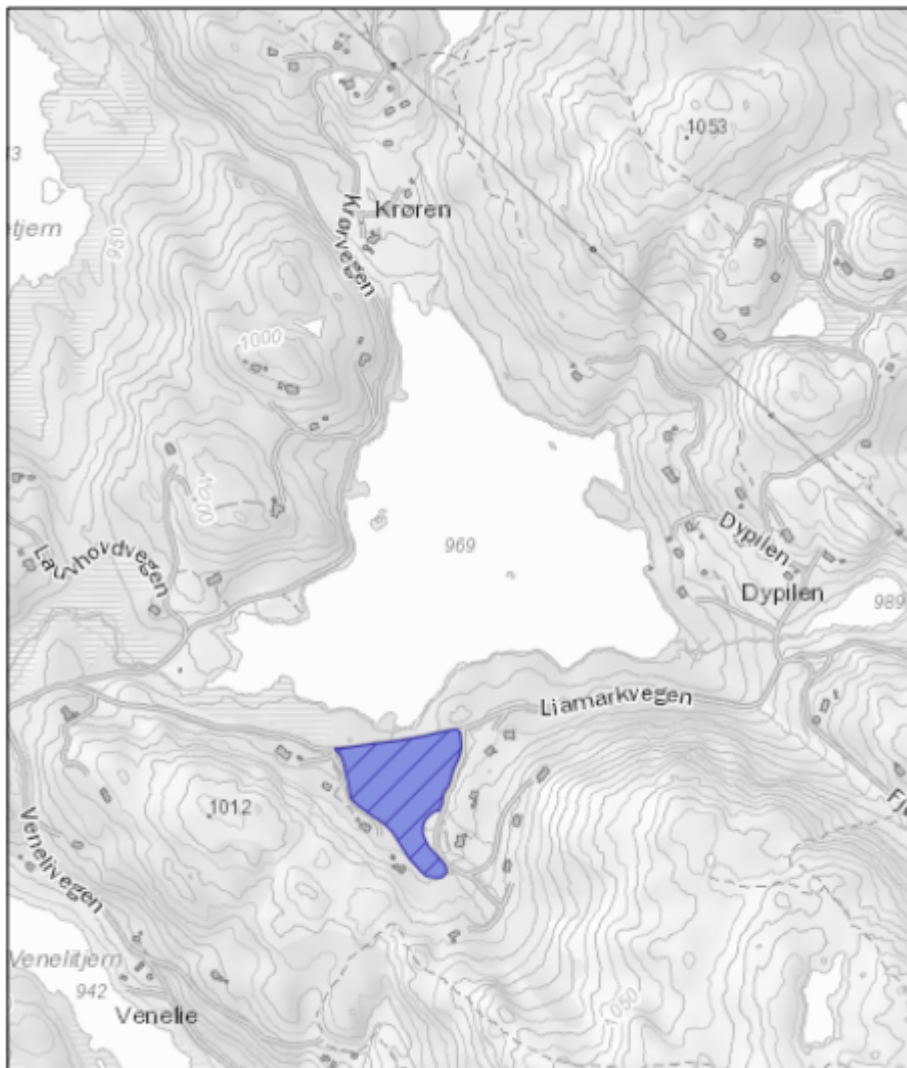
Planarbeidet gjelder fortetting av et eksisterende hyttefelt. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Dersom det skulle dukke opp omstendigheter ved realisering av planen som direkte berører noen rødlistede eller fredede arter, forutsetter kommunen at arbeidene stanses og kommunen underrettes».

Forholdet til naturmangfoldloven er også beskrevet i planbeskrivelsen, hvor det i kapittel 4.5 fremgår:

«Det er gjort en utsjekk i naturbasen til miljødirektoratet på www.naturbase.no og i artsdatabanken på www.artsdatabanken.no.

Utsjekken i de tilgjengelige offentlige databasene viser at det er registrert naturtype myr innenfor området. Myr vil ikke berøres av ny bebyggelse og er markert i plankartet.



Figur 13: Utsnittet viser naturtype myr innenfor området. Utsnittet er hentet fra www.naturbase.no

Området er også del av forvaltningsområde for rovvilt – gaupe. Planen legger imidlertid til rette for en fortetting innenfor et allerede bebygd område. Konsekvensen for forvaltningsområde for rovvilt – gaupe vurderes derfor til å være små.

(...)

Deler av området er del av området som er kategorisert som reindrift – vinterbeite. Planen legger imidlertid til rette for en fortetting innenfor et allerede bebygd område.

Konsekvensen for reindrift – vinterbeite vurderes derfor til å være små.

(...)

En utsjekk i Artsdatabanken viser at det er registrert ørekyt (fisk, funndato 1.jan 2006), spasmehops (krepsedyr, funndato 5. september 2001) og ørret (fisk, funndato 23. september 2017) innenfor planområdet. Alle registreringene er kategorisert som livskraftige.

Registreringen er vist i Krøren. Planen legger imidlertid til rette for en fortetting innenfor et allerede bebygd område. Konsekvensen for registreringene vurderes derfor til å være små.

(...)

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven anses for å være ivaretatt.



Det er utarbeidet et eget fagnotat for vannmiljø som følger planforslaget. Her er miljøtilstanden på berørte vannforekomster og de konsekvenser planforslaget kan ha for oppnåelsen av fastsatte miljømål vurdert».

I oversendelsesbrevet til oss skriver kommunen:

«Saksbehandleren var på befaring i området høst 2024. Saksbehandleren konkluderte at hele tomt BFF50 ligger på fast terreng. Kartlegging av myr og myrlendt areal i FKB kartgrunnlag stemmer godt med virkelighet.

(...)

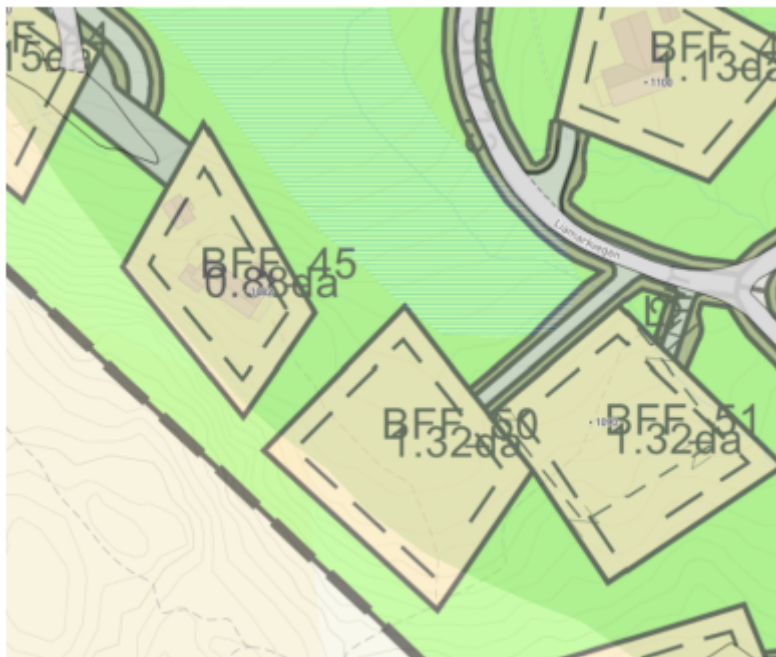
Når det gjelder kunnskapsgrunnlag for vurdering av plantiltak i hht naturmangfoldlovens §7-12, så er kunnskapsgrunnlaget godt nok i forhold til omfang av planlagte tiltak.

Reguleringsplanen gjelder fortetting av eksisterende hyttefelt med nye tomter. Ingen nye hytter planlegges i områder utenfor areal som er tidligere regulert til samme hovedformål. Kommunen har vurdert at eksisterende kunnskapsgrunnlag er tilstrekkelig i forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfold.

(...)

Kommunen har vurdert at kunnskapsgrunnlaget for vurdering i hht naturmangfoldloven er tilstrekkelig i forhold til risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfold, jfr. naturmangfoldlovens §9. Planen åpner bare for fortetting innenfor eksisterende hyttefelt».

Videre skriver kommunen i saksfremlegget følgende om den anførte myren på tomt BFF50:



« Figur 9. Utdrag fra plankart, tomt BFF50 i bakgrunn av FKB kart

(...)

Kommentar: når det gjelder fare for at det er myr på tomt BFF50, er administrasjonen sikker på at omtrent hele tomte har fast grunnlag og ikke er myr eller myrlendt område. Det kan hende at det er noen små vannsig på tomt BFF50, eller at man har målt til en viss dybde ned i kanten av tomte. Dette hindrer likevel ikke å utnytte tomte for bygging av en fritidsbolig. Administrasjonen kan ikke se at eksisterende kunnskap om myr og myrlendt areal er



mangelfull for å kunne beslutte at tomt BFF50 egner seg til bebyggelse. Krav om kunnskapsgrunnlag i naturmangfoldlovens §8 er oppfylt.

(...)

Kommentar: administrasjonen har vurdert at tomt BFF50 i all hovedsak ligger på fast terreng og at data i FKB kartlag som viser myr er rett. Det heter i naturmangfoldlovens §8 at «Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.». Når det gjelder bygging av en fritidsbolig på 1,3 da stor tomt der hele av tomta ligger på fast terreng, så er kunnskapsgrunnlag tilstrekkelig. Det er lagt til grunn FKB data, konsulentens vurdering og kommunens vurdering. Området ble befart av kommuneadministrasjon (saksbehandleren), som fant ut at hele tomta ligger på fast terreng. Dersom det er et mindre vannsig på tomta, vil dette likevel ikke utløse «føre-var» i naturmangfoldlovens §9 eller stride mot paragrafer §10-12 i naturmangfoldloven. Forskjell mellom kommunens behandling av reguleringsplanen og bygging av fritidsboliger i nærheten av Mølen og Nevlungstranda naturreservat at det er åpenbart større risiko for skade på vernede typer av fugler eller flaggermus ved Mølen og Nevlungstranda naturreservat enn risiko for alvorlig og irreversibel skade på myr i Veneli -Krøren».

Som svar på klagen fra Naturvernforbundet skriver kommunen følgende i saksfremstillingen forut for sin klagebehandling:

«Kommentar: hele planområde Veneli-Krøren omfattes av tidligere reguleringsplan for Liemarka, planID 01200702. Planarbeid Veneli-Krøren gjelder fortetting av et eksisterende hyttefelt med nye tomter. Naturmangfoldloven, §8 krever, at «Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger.». Samtidig sier samme lovparagraf at «Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.». Kommunen har i planprosessen vurdert at eksisterende kunnskapsgrunnlag er god nok i forhold til sakens karakter og risiko for skade for naturmangfoldet. Reguleringsplan «Veneli-Krøren» åpner for fortetting av eksisterende fritidsbebyggelse.

Parten viser i sin klage til en annen sak. Kommunestyret i Hemsedal kommune vedtok en detaljreguleringsplan som legger til rette for oppføring av fritidsboliger på 35 tomter på Kjelhovda. I planområdet er det enkelte sårbare naturtyper. Statsforvalterens vedtak om å stadfeste planvedtak i Hemsedal kommune ble klaget til Sivilombudet. Sivilombudet er kommet til at Statsforvalterens vurderinger av om kommunens vedtak er i tråd med naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jf. § 7, bygger på feil rettsanvendelse. Ombudet har videre konkludert med at Statsforvalteren heller ikke har foretatt en selvstendig vurdering av naturmangfoldprinsippene, slik naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jf. § 7 og forvaltningsloven § 34 krever. Ombudet mener at det er begrunnet tvil om vedtaket er gyldig.

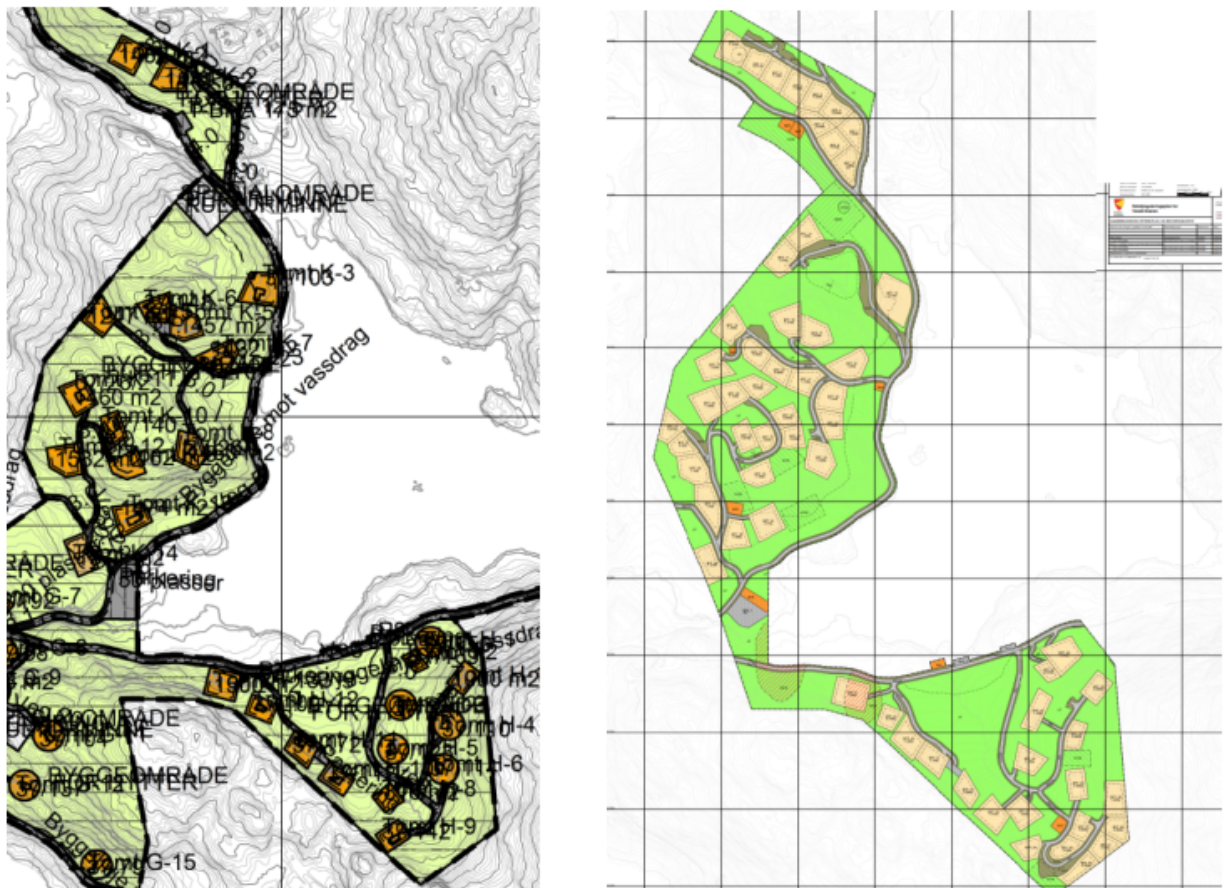
Det er flere forskjeller mellom saken som Naturvernforbundet viser til og denne saken. Bl. annet, ligger planlagt fritidsbebyggelse på Kjelhovda i nærheten av Nordfjella villreinområde. Villrein er en viktig naturtype som er innført som nær truet i Rødlista for arter 2021 og som Norge er internasjonalt forpliktet til å ta vare på. En annen moment i saken i Hemsedal kommune er at det fantes noe nyere faglig kunnskap om naturmangfold som kommunen ikke tok hensyn til i sin vurdering i henhold til naturmangfoldlovens §§ 8-12. Derfor deler ikke administrasjonen klagerens mening om at «Sivilombudet har stadfesta kravet om kunnskapsgrunnlaget i slike utbyggingssaker». Krav om at «Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om



arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger.» er fastsatt i naturmangfoldlovens §8».

Vedrørende vurderingene etter naturmangfoldloven skriver kommunen følgende i brevet datert 15.01.2026:

«Reguleringsplan Veneli - Krøren åpner for 38 nye hyttetomter. De nye tomtene plasseres i et område som i stor grad er utbygd fra før, se figur nedenfor.



Figur 2. Tidligere plan «Liemarka» (til venstre) og gjeldende reguleringsplan Veneli – Krøren (til høyre)

Nye tomter vil i hovedsak bruke eksisterende adkomstveier. Nye tomter til bebyggelse ligger i hovedsak i områder som er avgrenset av eksisterende bebyggelse.

Nye byggeområder og myr

Ingen nye byggeområder i plan berører myr eller myrlendt areal.

Det er i hovedsak 2 høringsparter som tar opp temaet nedbygging av myr, nemlig brukere av gnr. 37/140 (BFF31) og gnr. 37/112 (BFF45). De samme partene klager senere på planvedtak av hensyn til bl.a. nedbygging av myr.

Medeiere av gnr. 37/112 sendte den 18.10.2024 høringsinnspill til offentlig ettersyn av reguleringsplan Veneli -Krøren (se vedlegg). Av punkt 1 i innspillet fremgår det at tomt BFF50 i all hovedsak er myr og at det dermed ikke kan legges vei til tomten uten å grave i myra.

Parten har målt myrdybde til 75 cm. Det er ikke oppgitt på hvilket punkt målingen er gjort.

Administrasjonen er noe usikker hvordan man skal tolke ordlyden i innspillet. Vei til en tomt



må ikke gå over selve tomta, se figur 3 nedenfor. Dersom hele tomta i hovedsak myr (noe som ikke er tilfelle), bør dette ikke ha noe å si for føring av veien til tomta.

Videre heter det: «Videre er ikke tomtegrensene markert, slik at det er vanskelig å se hvor ei hytte skal kunne settes opp uten å berøre myrlendt terreng».

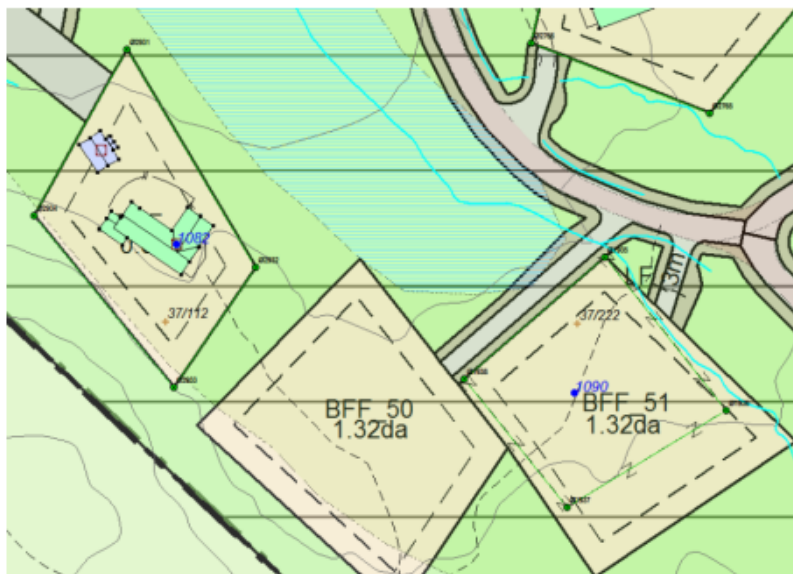
Man kan lese, at parten er usikker hvor tomtegrensene går, men er likevel sikker på at hele tomta er i hovedsak myr.

I klagen fra samme parten sendt den 20.03.2025, er ordlyden noe justert:

«Vi har selv gått over denne tomta, som etter vår mening i hovedsak er myrområde, målt til ca. 75 cm dyp. Manglende merking gjør det vanskelig å se hvor ny hytte og vei blir lagt, men vi kan ikke skjønne at dette kan skje uten å gjøre inngrep i myr».

Parten mener at tomta er i hovedsak myrområde og at ny hytte ikke kan bygges uten inngrep i myr, selv om det er fortsatt usikkerhet om tomtegrenser. Samtidig oppgis myrddybde på tomta ca 75 cm.

Administrasjonen deler ikke partens syn om at det er noe myr på regulert tom BFF50. For øvrig minner vi om at man kan orientere seg i lett tilgjengelige datakilder/kartbase. I kommunekart finnes opplysninger lett tilgjengelig for publikum. Så er det selvsagt slik at det først er ved oppmåling at man får påvist nøyaktige grenser.



Figur 3. Utklipp fra reguleringsplankart for område som omfatter tomter BFF45 og BFF50 samt adkomstvei til BFF50

Hele tomt BFF50 ligger utenfor myrlendt område. Adkomstvei til tomta vil gå forbi eksisterende tomt BFF51 og kan i mindre grad berøre kanten av myra. Myrlendt areal nord for planlagte adkomstvei inngår ikke i tomt BFF50, noe som parten kunne misforstått sett i fra ordlyd i deres innspill.

Administrasjonen har vært på befaring i området i god tid før sluttbehandling av planen. Myr markert i FKB kart i området stemmer godt med virkelighet og det er ikke nødvendig å foreta ny faglig kartlegging av myr for å se at informasjon «tomt BFF50 er i hovedsak myr» ikke medfører riktighet.

Når det gjelder myr på tomt BFF32, så er tomta befart av både administrasjonen og senere politikere den 27.08.2024. Det er et vannsig sørligst på tomta, som tar opp noen kv. m. Vannsiget er også synlig i ortofoto, se figur nedenfor. Vannsiget ligger nesten i hele størrelsen utenfor regulert byggegrense, slik at man ikke kan få tillatelse for å bygge på



vannsiget. Naturligvis vil ny hytte plasseres høyere opp i terrenget og nærmere midten av tomta, se skisse nedenfor.



Figur 4. Kopi av ortofoto for BFF32. Vannsiget vises med rød farge

Naturmangfoldlovens §8-9

- § 8 (Kunnskapsgrunnlaget): Offentlige beslutninger skal bygge på vitenskapelig kunnskap om arter, naturtyper og effekter av påvirkninger, så langt det er rimelig.
- § 9 (Føre-var-prinsippet): Ved vitenskapelig usikkerhet eller manglende kunnskap, skal man ta hensyn til risikoen for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

Ingen nye områder til fritidsbebyggelse ligger på myr eller berører myrlendt areal i noen større grad. Administrasjonen kan ikke se at det er risiko for skade på myr som følge av plantiltak, jfr. naturmangfoldlovens § 9.

(...)

Administrasjonen har ikke befart hver enkel tomt med hensyn til myrlendt areal, da ikke vurderes som nødvendig. Planforslaget er utarbeidet av profesjonell aktør Asplan Viak AS (plankonsulent) og administrasjonen stoler på plankonsulenten og deres materiale. I de 2 tilfellene som administrasjonen har sjekket ut med tanke på mulig nedbygging av myr, viser det seg at det er ingen fare for nedbygging av myr eller myrlendt areal».

Samlet sett fremstår det for oss som at kommunen gjennom sin behandling av plansaken har vært bevisst forholdet til naturmangfoldloven, herunder de prinsippene som skal legges til grunn ved behandlingen av plansaken. Kommunen har tatt utgangspunkt i tilgjengelig kunnskap, og har selv besiktiget (deler av) planområdet, hvor det er uenighet om graden av myrlendt terreng.



Selv om kommunen har kommet til at den vil vedta planen, til tross for at det i området er natur man ønsker å ivareta, synes kommunen å ha hensyntatt ønsket om ivaretagelse og har vurdert at tiltakene planen åpner for kan gjennomføres uten uønskede inngrep i natur man ønsker å ivareta.

Samlet sett er vår vurdering at kommunen i tilstrekkelig grad har hensyntatt naturmangfoldloven §§ 8-12 i sin behandling av saken.

Etter vårt syn foreligger det uansett et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag og dokumentasjon til å kunne ta stilling til den samlede belastningen i området. Det er i planen inntatt bestemmelser for å i størst mulig grad hensynta og ivareta naturmangfoldet (se fleks. planens kapittel 2), og dette påhviler de som utfører tiltakene å bekoste. Vi er derfor enig med kommunen i at kommunen i tilstrekkelig grad har vurdert planforslaget på bakgrunn av prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 og at dette er synliggjort i vedtaket.

Vei

En del av anførselene knytter seg til brukbarheten til de planlagte veiene. Slik vi ser det er dette forhold som må vurderes når veien skal etableres, slik at veien kan tjene sin funksjon. Vi kan ikke se at planbestemmelsene knyttet til vei (eller plasseringen av veier på plankartet) er forhold som tilsier at reguleringsplanen er ugyldig.

Den konkrete opparbeidelsen av hver enkelt vei er ikke noe som skal vurderes i planprosessen. I denne forbindelse bemerker vi at plan- og bygningsloven § 27-1 (1) stiller krav om forsvarlig tilgang til slokkevann før bygning kan føres opp eller tas i bruk. Dette innebærer at f.eks. brannvesenets mulighet til å kunne slokke brann på eiendommen må vurderes i byggesaken.

Byggegrense mot vassdrag

I saksfremlegget forut for vedtaket av 13.02.2025 skriver kommunen:

«100 m bred byggeforbudsgrense mot vassdrag er en generell grense som er videreført til kommuneplanen fra plan og bygningslovens §1-8. I konkrete tilfeller kan denne grensen av kommunen vurderes endret i en detaljplan. Det er flere hytteområder i Nesbyen med byggeforbudsgrense inntil vassdrag på 50 m eller mindre. Administrasjonen kan ikke se at den funksjonelle strandsonen inntil Krøren vassdraget er så bred som 100 m gitt at det er eksisterende vei mellom vassdraget og bebyggelsen. Dessuten, stiger terrenget relativt bratt mot bebyggelsen. En byggeforbudsgrense på 50 m er i dette tilfellet tilstrekkelig».

Vi bemerker at plan- og bygningsloven § 1-8 ikke innehar noe generelt byggeforbud i 100-metersgrensen mot vassdrag; lovens forbud gjelder strandsonen mot sjøen.

Kommunen kan vedta egne byggegrenser, både langs sjø og vassdrag. At denne byggegrensen er 50 meter i stedet for 100 meter, er imidlertid ikke i seg selv noen ugyldighetsgrunn (selv om det kan tenkes tilfeller hvor forhold ved det konkrete vassdraget tilsier en bredere byggeforbudssone).

Vi kan ikke se at det i denne saken er vist til forhold som tilsier at byggegrensen er feil eller utilstrekkelig, på en slik måte at den (eller planen) er ugyldig.

Tinglyste rettigheter til vann, og nye avløpsløsninger



Slik vi ser det har kommunen gjennom plan anledning til å tilrettelegge for andre løsninger enn tidligere hva gjelder vann- og avløpsanlegg. Imidlertid følger det av plan- og bygningsloven § 30-6, jf. § 27-1 (1) og § 27-2 (1) at også fritidsbebyggelse skal ha tilgang til «forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann» og at «bortledning av avløpsvann [skal] være sikret og i samsvar med forurensningsloven».

Siden plan- og bygningsloven § 26-1 fastslår at det ikke kan opprettes nye grunneiendommer på en slik måte at det oppstår forhold i strid med lov, kan dette innebære at en fradeling i tråd med planen ikke vil kunne godkjennes før klagerne tilgang til vann og avløp er sikret på annet vis (forutsatt at den aktuelle fradelingen vil påvirke disse forholdene). Tilsvarende fastslår plan- og bygningsloven § 29-11 at det heller ikke kan gis tillatelse til tiltak som medfører at krav til (blant annet) «vannforsyning» og «avløp» på en annen eiendom ikke lenger oppfylles.

Dette må med andre ord uansett avklares i forkant av en eventuell byggesak.

Privatrettslige avtaler

Slik vi forstår anførselene, knytter disse seg til negative servitutter som er til hinder for fradeling av hyttetomter i nærheten av eksisterende hytter.

De beskrevne avtalene er så vidt vi kan se av privatrettslig karakter. I utgangspunktet skal ikke bygningsmyndighetene ta stilling til privatrettslige spørsmål, da dette normalt faller utenfor deres myndighetsområde. Vi viser i denne forbindelse til plan- og bygningsloven § 21-6.

I denne forbindelse bemerker vi også at vedtakelsen av planen ikke griper inn i de privatrettslige forhold; kommunen kan ikke ved vedtakelsen av planen oppheve inngåtte privatrettslige avtaler.

Etter vårt syn er ikke de beskrevne privatrettslige avtalene til hinder for vedtakelsen av planen. Hvorvidt avtalene er til hinder for gjennomføring av planen, og/eller om det vil være nødvendig for tiltakshaver foreta nærmere skritt for å sikre seg nødvendige privatrettslige rettigheter, må eventuelt vurderes i fradelings-/byggesaken.

Medvirkning

Reglene om medvirkning innebærer at berørte innbyggere skal få anledning til å komme med sine innspill i planprosessen. Kommunen som planmyndighet må deretter vurdere disse innspillene. Kommunen er imidlertid ikke forpliktet til å ta innspillene til følge, eller forsøke å «forhandle» frem en løsning alle er fornøyd med.

At kommunen svarer ut de mottatte innspillene i sluttbehandlingen er hverken uvanlig eller i strid med regelverket. Det er heller ikke klageadgang på kommunens vurdering av innspillene (selv om dette selvfølgelig kan være grunnlaget for klage på selve reguleringsplanvedtaket).

Vi kan derfor ikke se at medvirkningsprosessen i denne saken tilsier at reguleringsplanvedtaket er ugyldig.

Konsekvensutredning

Hvorvidt planen skulle konsekvensutredes ble i planbeskrivelsen vurdert på følgende måte:

«Planarbeidet er vurdert i forhold til «Forskrift om konsekvensutredninger FOR-2017-06-21-854». Planarbeidet går ut på å fortette i et område med allerede etablerte hytter. Planarbeidet vurderes til å ikke omfattes av omfangskriteriene i forskriften.



Det er igjennom planprosessen blitt gjort planfaglige vurderinger og det er utarbeidet planmateriale. Temaer som vann- og avløp, trafikk, barn og unge, grønnstruktur og friluftsliv, kulturminner, klima og energi, universell utforming, naturmangfold, landskap og estetikk og flom og skred er blitt utredet, vurdert og beskrevet i planmaterialet. Det er også utarbeidet en ROS-analyse som følger planmaterialet»

Kommunen har oversendt ROS-analysen, datert 17.01.2025, som er utarbeidet av Asplan Viak.

I sin første klagebehandling skrev kommunen blant annet:

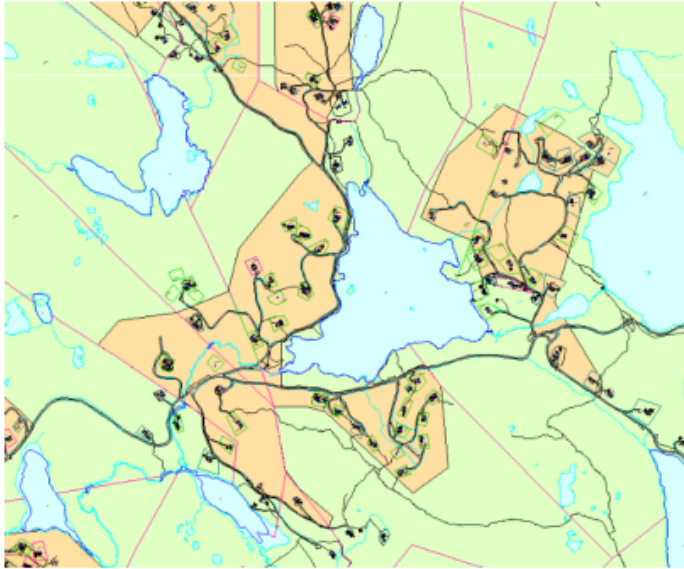
«Kommentar: plantiltak er fortetting av eksisterende hyttefelt med nye tomter. Ingen nye hytter planlegges i områder utenfor areal som er tidligere regulert til samme hovedformål. Kommunen har vurdert at eksisterende kunnskapsgrunnlag er tilstrekkelig i forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfold.

(...)

Kommentar: virkninger av plantiltak på landskap er vurdert i planprosessen og gjort rede for i planens dokumenter og i saksutredning politisk behandling av planforslag. Planen gjelder fortetting av et eksisterende hytteområde. Kommunen har vurdert at planen ikke skal behandles i hht Forskrift om konsekvensutredning.».

Videre skriver kommunen i sin nærmere redegjørelse i brev datert 15.01.2026:

«Administrasjonen kan ikke se at arbeidet med reguleringsplanen Veneli-Krøen er i strid med overordnet plan, jfr. forskriftets vedlegg I punkt 25 «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan». Hele planområde Veneli – Krøen er innenfor gjeldende eldre reguleringsplan for Liemarka, planID 01200702. Reguleringsplan Liemarka omfatter et større areal med flere hytteområder og veier mellom disse områdene. Denne eldre reguleringsplanen er videreført til gjeldende kommuneplan som hensynssone etter plan- og bygningslovens § 11-8 bokstav f: «Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret.()». Detaljreguleringsplan Veneli - Krøen gjelder fortetting/utvidelse av det eksisterende areal regulert til hovedformål «fritidsbebyggelse». I kommuneplan fra 2011 var hele det aktuelle området gitt formål «fritidsbebyggelse», se kartskisse nedenfor.



Figur 1. Utdrag fra plankart arealdel kommuneplan Nesbyen 2011 (Erstattet av gjeldende arealdel)

Reguleringsplan Liemarka ble utarbeidet i samsvar med dagjeldende kommuneplan. Siden reguleringsplan Liemarka gjelder foran kommunens arealdel, er planarbeid Veneli – Krøren i samsvar med overordnet plan.

(...)

Selv om det fremgår av punkt 7.1.3 i departementets veileder til KU forskriften at man kan bruke størrelse på 15 dekar som et utgangspunkt for hva som kan defineres som et område av en viss størrelse, som skal fanges opp av vedlegg I, punkt 31, er dette ikke angitt som en konkret grense i selve forskriften, men er et tall avledet av tidligere forskrift og forarbeidene til siste lovendring.

Fellesnevner for all bebyggelse som nevnes i vedlegg I punkt 25 og punkt 7.1.3 i departements veiledning til KU-forskriften er at det gjelder nye områder til bebyggelse som er i strid med overordnet plan. Det vil si, enten ny regulering, eller utvidelse av tidligere regulering skal være «i strid med overordnet plan» for at planarbeidet skal falle under punkt 25 eller punkt 31 i vedlegg I og da under §6 i forskriften. Slik ordlyd i vedlegg I og i departements veiledning til KU forskriften er, gjelder dette bare reguleringsarbeid i strid med overordnet plan».

Kommunen går også gjennom KU-forskriften § 10, og redegjør for hvorfor den mener det ikke er krav om konsekvensutredning.

Slik vi forstår saksdokumentene har ikke ansvarlig myndighet fremmet krav om konsekvensutredning tidlig i prosessen. Kommunen har foretatt en konkret vurdering av om vilkårene for konsekvensutredning i forskriftens § 8 og § 10 er oppfylt, og kommet til at dette ikke er tilfellet. Slik vi ser det er kommunens vurdering av disse punktene i forskriften tilstrekkelig.

Spørsmålet blir i så fall om det dreier seg om en reguleringsplan som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, jf. KU-forskriften § 6 (1) bokstav b) og vedlegg 1 nr. 25 og 31.



Denne saken dreier seg om en utvidelse av et fritidsboligområde. I veilederen¹ til KU-forskriften fremgår det av kapittel 7.1.3:

«Bestemmelsen presiserer ikke hva, eller hvor stort et «område» er, og det er stilt spørsmål ved hvor grensen går for når KU-kravet inntreffer i ulike tilfeller. I forskriften av 2014 (§ 2 bokstav b) var størrelseskriteriet satt til 15 dekar. Med bakgrunn i tidligere bestemmelser, hva som ble sagt ved lovendringene i 2017 (Prop. 110 L (2016-2017)), og sagt i høringsnotatet ved revisjonen av forskriften i 2017, legges det til grunn at i bestemmelsen er det ment nye områder for bolig- og fritidsboliger av en viss størrelse. Departementet mener derfor at 15 dekar kan være et passende utgangspunkt for hva som kan defineres som et område på en viss størrelse. Ettersom det ikke er angitt noen størrelsesgrense i forskriften, vil ikke grensen som er avledet av tidligere forskrift og forarbeidene til siste lovendring, være absolutt, men må vurderes i den enkelte plansak. En slik konkret vurdering vil kunne innebære at også utbygging av områder under 15 dekar kan falle inn under bestemmelsen dersom for eksempel viktige naturverdier blir negativt påvirket. Bestemmelsen gjelder både ved områderegulering og detaljregulering av slike områder. Det understrekes at bestemmelsen kun gjelder regulering som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Slik som bestemmelsen er formulert kan den komme til anvendelse ved endring av arealformålet i en reguleringsplan fra annet utbyggingsformål til bolig eller fritidsbolig, dersom reguleringsplanen legger til rette for en mer omfattende utbygging enn hva som tidligere lå til grunn. Det forutsettes i slike tilfeller at planen er i strid med overordnet plan på vesentlige punkter, og endringen er da KU-pliktig dersom området er 15 dekar eller mer, eller dersom viktige natur- eller samfunnsverdier blir negativt påvirket.

Ved utvidelse av eksisterende bolig- og fritidsboligområder, må utvidelsen i seg selv være av en viss størrelse og omfatte et område som tidligere ikke er avsatt til utbyggingsformål for at regulering kommer inn under bestemmelsen».

Et avgjørende moment, som kommunen har påpekt, er om planen er i strid med overordnet plan. Vi understreker imidlertid at vi ikke følger resonnementet knyttet til den tidligere kommuneplanen fra 2011, som var opphevet da kommunens reguleringsplanarbeid i denne saken startet.

I kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.06.2018, er området markert hvitt (uten arealformål). Det er innskrevet planID for reguleringsplaner som ifølge beskrivelsen i plankartet fortsatt skal gjelde.

Området er i eksisterende reguleringsplan regulert til fritidsboliger. Imidlertid er også store deler av området, som nå skal bebygges, regulert til friområder/friluftsområder i den eldre reguleringsplanen for Liemarka (vedtatt 11.09.2008).

Etter vårt syn kan det dermed stilles spørsmål ved om den vedtatte reguleringsplanen er i strid med overordnet plan (sett hen til allerede vedtatt reguleringsplan), når det reguleres inn byggetomter på arealer som tidligere er regulert til friområder/friluftsområder.

Samtidig dreier det seg om fortetting av et eksisterende hyttefelt, i et regulert «hytteområde». Det kan med andre ord stilles spørsmål ved om regulering til ytterligere fortetting (som nødvendigvis må innebære endring av plangrunnlaget) er i strid med de forutsetninger og intensjoner som lå til grunn

¹ Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder «Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven», revidert juni 2021



for å fortsatt avsette området til fritidsbolig i overordnet plan (jf. kommuneplanen og videre henvisningen til den eldre reguleringsplanen).

Videre er det ikke fastsatt noen konkrete arealbegrensninger i konsekvensutredningsforskriften for når en plan må konsekvensutredes; veiledningen viser til et konkret tall som et utgangspunkt for vurderingen. Endringene skjer også innenfor planområdet, fremfor at hyttefeltet «eser ut» i særlig grad. Utvidelsen av byggeområder skjer med andre ord internt innenfor planen som allerede regulerer til fritidsbebyggelse.

I denne saken kan det også stilles spørsmål ved hva som gjenstår å vurdere i en konsekvensutredning, som ikke allerede er vurdert gjennom oppfyllelse av de generelle utredningskravene. Vi viser i denne forbindelse til at det etter vårt syn er positivt at man heller fortetter i et allerede eksisterende hyttefelt, fremfor at andre områder utbygges.

Samlet sett er vi derfor enig med kommunen i at planen ikke avhenger av konsekvensutredning.

Oppsummering

Statsforvalteren har kommet til at planforslaget er tilfredsstillende opplyst og at vi har tilstrekkelig grunnlag til å fatte en avgjørelse.

Etter Statsforvalterens oppfatning har kommunen foretatt en tilfredsstillende vurdering av de ulike hensyn som er kommet frem gjennom utarbeidelsen av planen. Vi understreker at arealdisponering beror på et lokalpolitisk skjønn, som klageinstansen skal være varsom med å overprøve, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd tredje setning. Vi kan ikke se at de nasjonale og regionale interessene er så tungtveiende i denne konkrete saken at det er grunn til å sette til side kommunens skjønnsmessige vurdering. Uten at det har avgjørende betydning for saken, viser vi også til høringsrunden og innspillene som er gitt til planforslaget, samt at regionale og nasjonale fagmyndigheter ikke har funnet grunn til å fremme innsigelse i denne saken.

Vi kan heller ikke se at det foreligger saksbehandlingsfeil som tilsier at planvedtaket er ugyldig.

Klagen har ikke ført frem. Kommunestyrets vedtak blir stående uendret.

Konklusjon

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak i møte 13.02.2025 (sak 3/2025). Klagen har ikke ført frem.

Vedtaket er endelig og kan ikke klages på, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Anne Danielsen Haugland
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Trygve Elgheim
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

Jon Harald Sande Lie	Syd-Fossum 31	1359	Eiksmarka
Elisabeth J Lackner	Syd-Fossum 31	1359	Eiksmarka
Inger Marie Hattrem	Piggsoppveien 14	2016	Frogner
Hanne Sigrid Hattrem	Birch-Reichenwalds Gate 2 C	0483	Oslo
Torill Øverby Kvan	Skigardveien 13	0681	Oslo
Håkon Odd Kvan	Skigardveien 13	0681	Oslo
Torkil Kvan	Rognerudveien 57	0681	Oslo
Ivar Haug	Leversbyveien 22	3330	Skotselv
NATURVERNFORBUNDET I	c/o Olav Arne Løstegaard	3550	GOL
HALLINGDAL	Magnetunvegen 5		
Leif Lie	Blingsmovegen 320	3540	Nesbyen
Frode Skaret	Benterudvegen 194	3540	Nesbyen
ASPLAN VIAK AS AVD KONGSBERG	Industritunet Dyrmyrgata 35	3611	KONGSBERG
ASPLAN VIAK AS AVD ÅL	Sundrejordet 4	3570	ÅL
Anine Mindt-Soot	Valstadbakken 7	3410	Sylling
Anne-Brit Hogner	Gjestadtoppen 10	2050	Jessheim
Anja Hønsi Abrahamsen	Brønnåsen 27	1914	Ytre Enebakk
Anne Sofie Riseng	Klokkeveien 1	3482	Tofte
Arne Johan Grimsbo	Lønnåsen 6	1362	Hosle
Arvid Lie	Stjerneblokkveien 11	1083	Oslo
Benedikte Skråmo Santi	Sloragrenda 20	1405	Langhus
Bjørn Haakon Aurmo	Gruvearbeiderveien 7	1487	Hakadal
Martens Meyer Bjørn	Piggsoppveien 14	2016	Frogner
Camilla Bergan	Kongeveien 16	1412	Sofiemyr
Camilla Haugo	Reintonvegen 21	3576	Hol
Eivind Myrold Eriksen	Vestliveien 29	1344	Haslum
Maren Græsdal	Lokaltunet 34	1626	Manstad
Bjørn Småland	Ådnavegen 52	5260	Indre Arna
Brit Skrøvseth	Glimmerveien 14	1155	Oslo
Elin Hallerdalen Myhrer	Krøderveien 1761	3370	Vikersund
Emma Carolina K Thylander	Liamarkvegen 3	3540	Nesbyen
Endre Lie	Liamarkvegen 3	3540	Nesbyen
Eva Irene Aune Schjerven	Eplehagan 42	3084	Holmestrand
Even Eidslott Nikolaisen	Stjerneblokkveien 11	1083	Oslo
Espen Flemming Evensen	Skaugveien 32	3178	Våle
Gry Næss	Solhellinga 29	3303	Hokksund
Gunnulv Nord	Glimmerveien 17	1487	Hakadal
Hans Adrian Riseng	Frederik Stangs Gate 5 B	0272	Oslo
Anne-Sofie Høydalsvik Hatlen	Mauritz Hansens Gate 1 B	0350	Oslo
Hege Veronica Berget	Holoveien 49	3340	Åmot
Heidi Åstorp Eriksen	Etterstadsletta 68	0659	Oslo
Ingrid Tone Gjestemoen	Spurvestien 15	3189	Horten
Irina Arsky Grimsbo	Lønnåsen 6	1362	Hosle
Gerd Eva Haug	Leversbyveien 22	3330	Skotselv
Iven Erga	Valstadbakken 7	3410	Sylling
Joachim Haugo	Benterudvegen 83	3540	Nesbyen
John-Inge Strømsnes	Blakstadmarka 26	1386	Asker



Jon Bjørnar Berget	Krokkbekkveien 5	3534	Sokna
Jon Furu	Ramstad Terrasse 5	1405	Langhus
Jon Sommervold	Furulia 68	1356	Bekkestua
Julie Lie	Steinmogutu 56	3540	Nesbyen
Kari Svartås	Krokkbekkveien 5	3534	Sokna
Kenneth Haug Olson	Skogro, Tronstadveien 10	1820	Spydeberg
Kjell Haugo	Benterudvegen 83	3540	Nesbyen
Kjersti Andersen	Glimmerveien 17	1487	Hakadal
Knut Erik Knudsen	Levrebakken 19	1352	Kolsås
Lars Rise Stenberg	Humleveien 42	3172	Vear
Lasse Eskild Haugen	Balderveien 26	3300	Hokksund
Liesl Mindt	Baneveien 290	3410	Sylling
Lilla Edel Sandal	Rønneldveien 436	1746	Skjeberg
Lisbeth Haug	Fossveien 3	1405	Langhus
Mari Woxen Thoen	Bækenlia 3 A	3540	Nesbyen
Mariann Valvik	Furulia 68	1356	Bekkestua
Marianne Thorrud	Milestein 6	3302	Hokksund
Marthe Melcher Kaiser	Tunvollveien 42	3057	Solbergelva
May Brit Olsen	Balderveien 26	3300	Hokksund
Mona Bugge-Hundére	Bårlidalsvegen 20	2080	Eidsvoll
Mona Elisabeth Engene	Svarvarvegen 3	3550	Gol
Monica Andersen	Benterudvegen 83	3540	Nesbyen
Morten Frøseth	Welhavens Vei 9	1412	Sofiemyr
Morten Andre Majormoen	Rødgate 15	3048	Drammen
Ottar Nord	Kilstadgutua 70	2740	Roa
Per Otto Bremtun	Ødegårdslia 14	1684	Vesterøy
Ragnhild F Leirset	Øvre Lianvei 35	3413	Lier
Runar Jørgensen	Vitbankveien 5	3414	Lierstranda
Rønnaug Thoengen Mellem	Tandbergvegen 86	1929	Auli
Sigrun Lie	Øvre-Ålsvegen 135	3570	Ål
Stefan Kaiser	Tunvollveien 42	3057	Solbergelva
Sten Rath	Losjeplassen 18	3015	Drammen
Stian Andre Johansen	Lokaltunet 34	1626	Manstad
Knut Ståle Hatlen	Mauritz Hansens Gate 1 B	0350	Oslo
Svein Otto Schjerven	Eplehagan 42	3084	Holmestrand
Sveinung Sandal	Rønneldveien 436	1746	Skjeberg
Thomas Haugo	Tøllemovegen 42	3540	Nesbyen
Tom Ringstad	Kantarellen Terrasse 29	1286	Oslo
Tonje Tærum Bentehaugen	Hallingdalsvegen 5078	3540	Nesbyen
Tonny Abrahamsen	Brønnåsen 27	1914	Ytre Enebakk
Tor Normann Grinna	Milestein 6	3302	Hokksund
Tora Frøseth	Welhavens Vei 9	1412	Sofiemyr
Tore Grefsrud	Ammerudveien 114	0958	Oslo
Torun Bjerke Møller	Sandsbakkene 5	1340	Skui
Tron Rognlien	Anton Tschudis Vei 48 B	1344	Haslum
Trond Karlsen	Ospelia 13	1405	Langhus
Trond Møller	Sandsbakkene 5	1340	Skui
Unni Jakobsen	Sloratoppen 92	1405	Langhus
Vibeke Majormoen	Rødgate 15	3048	Drammen
Vigdis Thoengen	Akebakkeskogen 80 B	0490	Oslo



Øystein Skråmo Santi
Åshild Woxen Thoen
Marianne I Rieber-Mohn
Kai Arne Ødegård
Tommy Schou
Jens Haugen
Inger Johanne Olsen
Kaja Arnesen Tiltne

Sloragrenda 20
Liagardan 48
Anton Tschudis Vei 48 B
Baneveien 290
Vanglistubben 50 A
Kalderaveien 5
Ramstad Terrasse 5
Nedre Silkestrå 9

1405 Langhus
3540 Nesbyen
1344 Haslum
3410 Sylling
1914 Ytre Enebakk
1359 Eiksmarka
1405 Langhus
0375 Oslo