



01202306, Øvre Foss 6 - detaljreguleringsplan. Klagebehandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
74/26	Kommunestyret	03.09.2026

Kommunedirektørens innstilling

Kommunestyret tar ikke klagen til følge og fastholder vedtak i Nesbyen kommunestyre den 30.04.2026, sak 41/2026.

Kommunens vedtak den 30.04.2026 gis oppsettende virkning til klagen er ferdigbehandlet, jf. fvl. § 42.

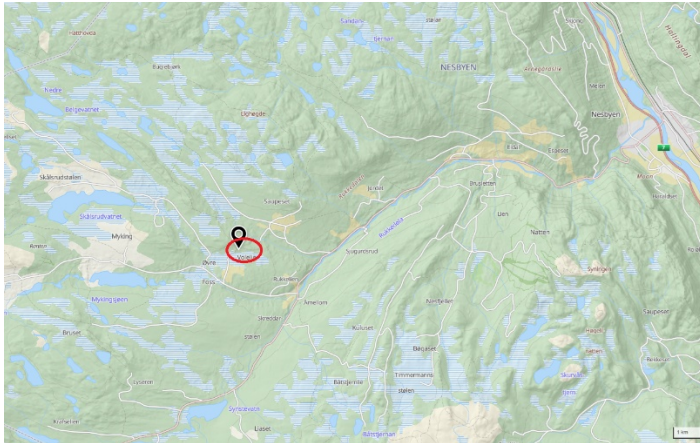
Saken sendes videre til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig klagebehandling.

Vedlegg

- 1 Klage fra Foreningen Nes sankelag
- 2 Spørsmål fra Hallingdal Brann- og redning
- 3 klage fra Naturvernforbundet i Hallingdal
- 4 Saksprotokoll 01202306, Øvre Foss 6 - detaljreguleringsplan. Sluttbehandling
- 5 01202306, Øvre Foss 6 - detaljreguleringsplan. Sluttbehandling

Saksopplysninger

Detaljreguleringsplan Øvre Foss 6 ble vedtatt i Nesbyen kommunestyre den 30.04.2026, sak 41/2026. Mesteparten av planområde omfattes av eiendom gnr. 55/8 ved Volelie i Nes Nordmark. Planen legger til rette for 18 hyttetomter der 3 er eksisterende og 15 er nye.



Figur 1. Oversiktskart



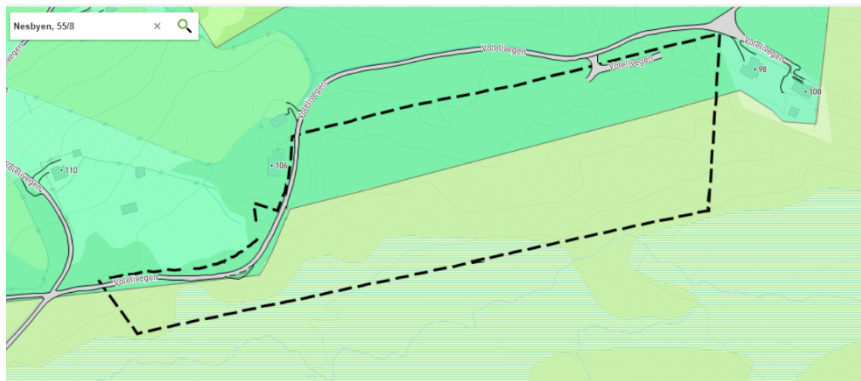
Figur 2. Plankart

Planvedtaket ble påklaget av foreningen Nes Sankelag og Naturvernforbundet i Hallingdal. Det har også kommet brev fra Hallingdal brann- og redningstjeneste med spørsmål.

Overordnet plan:

Den nordre del av planområdet (ca. 15 daa.) er i kommunedelplanens arealdel avsatt til formålet LNFR (landbruk, natur, friluftsliv og reindrift) med tillatt spredt fritidsbebyggelse. Den sørlige delen av området er avsatt til formålet LNFR (areal for nødvendige tiltak for

landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag).



Figur 3. Utdrag fra kommunens arealdel. Planområdet vises med stiplet linje

Grense for nærmeste gjeldende reguleringsplan (Øvre Foss, del av 65/10) ligger ca. 150 sørvest for planområdet (se figur 2 ovenfor).

Forhold til Forskrift om konsekvensutredning

Planen faller inn under forskrift om konsekvensutredning (i kraft 01.07.2017) §6 b) og fanges opp av kriteriene i Vedlegg I punkt 25 «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan». Forslagsstiller utarbeidet planprogram, som ble lagt ut på høring samtidig med varsling av planoppstart. Revidert planprogram ble fastsatt i Hovedutvalg for plan og utvikling i møte den 09.04.2024.

Det ble utarbeidet konsekvensutredning av planforslag i et eget dokument.

Miljøkonsekvenser:

Det fremgår av Naturmangfoldlovens § 7 at prinsippene som følger i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet. Disse vil bli vurdert i det følgende.

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.

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 oppretting av 15 nye hyttetomter. Fra før finnes det 3 hyttetomter i planområdet. Med bakgrunn i eksisterende kunnskap om naturverdier i reguleringsområde kan kommunen ikke se at oppretting av 15 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.

Vurdering:

Klagene fra foreningen Nes sankelag og Hallingdal Naturvernforbundet er sendt innen fristen jfr. forvaltningslovens §29. Klagere er parter i saken og har følgelig adgang til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28.

Klagene

Klage fra foreningen Nes sankelag

1. Beiteinteressene og landbruket blir ignorert, og det går fram i saken at det har vært motstand og innsigelser. Disse innsigelsene burde vært tatt mer hensyn til. Nesbyen kommune har en vedtatt beitebruksplan for kommunen. Denne skal være med å sikre at beiteinteresser blir ivaretatt opp mot reiseliv og hytteutbygging.

Kommentar: tas til orientering. Nesbyen kommune er en hyttekommune. I flere tiår har det vært kraftig økning i antall hytter i kommunen. Det er fortsatt beiterett i noen områder som er utbygd med hytter. Muligheter for beite i disse områdene ble noe påvirket på en negativ måte, selv om kommunen har strenge bestemmelser for inngjerding av tomter i de fleste

reguleringsplaner. Dessuten, har kommunen hatt for lite ressurser for oppfølging av tilsynssaker.

Kommunen har planer om å revidere kommuneplanens bestemmelser om inngjerding i nær fremtid.

2. Det godkjennes stadig ny utbygging på eller ved de beste beitearealene. I den aktuelle planen her er det snakk 42 daa som isolert sett ikke er mye, men det ligger helt opptil stølene på Volelie. Det beslaglegges mer areal enn det som det blir bygd hytter på. De som skal bo i disse hyttene bruker arealene rundt til sine fritidsaktiviteter og det legges mer og mer til rette med turstier, sykkelstier, veier etc. Dette gjør det mer urolig i beiteområdene og det skaper mer farer for beitedyrene. De fleste tilrettelagte aktiviteter inneholder farer for beitedyrene og går på dyrevelferden løs.

Kommentar:

Klageparten har mange kommentarer som gjelder hele kommunen generelt. Når det gjelder denne saken konkret, så har administrasjonen ikke kunnskap om at det har vært dyr på beite i umiddelbar nærhet til planområdet på flere år. Det fremgår heller ikke i uttalelsen fra Nes Sankelag til høringsutkast Øvre Foss 6 at det beites rundt planområdet. Det fremgår av uttalelsene fra Nes Sankelag at det har vært høsting av gress i områdene i nærheten av planområdet i de siste årene. Det fremgår ikke av samme uttalelsen at det har vært dyr på beite i umiddelbar nærhet til planområdet. Det nevnes imidlertid om beitedyr i området Myking og omegn.

Ellers skriver Nes sankelag mye om hyttebygging på bekostning av beiteinteresser i Nesbyen kommune. Dette er en generell problemstilling tilknyttet til hyttebygging i beiteområder.

Etter kommunens vurdering vil tiltak i planforslaget på ingen måte påvirke mulighet å fortsatt høste avling på arealene rundt planområdet.

3. I saksframstillingen er det snakk om at stølene på Volelie ikke er aktive og det står bl.a. at «Ved planlegging av hytteområdet må kommunen ta høyde for at det kan bli aktuelt å gjenoppta seterdrift på Volelie og andre setre i området, og at antall husdyr på utmarksbeite kan øke.» Stølene der er ikke nedlagt som det står i saken. Det høstes avling årlig og er derfor i drift. Dere kan ikke mene at det skal være melkeproduksjon på en støl for å hevde at den skal være i drift. Da er det få støler i drift i dette landet. Så lenge arealene holdes i hevd og det høstes avling hvert år er stølen i drift. Og det er mange slike støler i området rundt Volelie. På Foss, ca. en km fra Volelie er det mye fulldyrka areal på stølene som er i drift. Lenger innover i området har vi Nystølen, Skålsrudstølen og Myking. Alle disse områdene har

mange støler som er i drift ved høsting av arealer og beiting, men det er bare to som har melkeproduksjon. Dette er for øvrig de eneste i Nesbyen som har støl med melkeproduksjon.

Kommentar: Det som er viktigst i forhold til planen, er om det beites i områdene rundt planområdet. Administrasjonen har ikke kunnskap om at det har vært dyr på beite i umiddelbar nærhet til planområdet på flere år.

Når det gjelder høsting av gress, så utgjør plantiltak ingen fare for høsting av avling.

Det ble i planen tatt ut to tomter for å legge til rette om noen skulle starte opp med støl igjen. Vi tenker da på melkeproduksjon siden stølen allerede er i drift og mener det allerede går beitedyr der som trenger arealet. Dersom en skulle ønske å drive melkeproduksjon på Volelie hjelper det svært lite om to tomter er tatt ut. Da er alt nært areal rundt stølen viktig til beite for dyrene. Pr i dag er det sau og ammekyr som beiter der.

Kommentar. tas til orientering. Administrasjonen har ikke kunnskap om at det beiter dyr i umiddelbar nærhet til planområdet.

4. Utmarksbeite har stor samfunnsnytte. Graset som hentes fra utmark er en enorm ressurs for landbruket og den enkelte som driver landbruksnæring, Det er også svært viktig for å hindre gjengroing av kulturlandskapet og bevare biologisk mangfold. Det er anslått at verdien på høsting av utmarka i Norge ved beiting er over 1 mrd kr hvert år. For området fom. Saupeset tom. Tunhovdvegen i Nes Nordmark beiter det ca. 2900 geit, sau og lam, samt om lag 100 storfe. Den årlige verdien av dette er minst 1,5 mill. kr. Det er viktig å merke seg at dette er verdier som høstes hvert år, mens nedbygging er en engangsinntekt og arealet er tapt for all framtid.

Kommentar. tas til orientering. Område fom. Saupeset tom. Tunhovdvegen er mange ganger større enn areal som kan bli påvirket av aktivitet i planområde Øvre Foss 6.

5. Når det gjelder punktet med gjerding er det bra at det brukes naturmateriale. Men om det gjerdes inn 400 m² eller hele tomten påvirker ikke det beite så mye i den store sammenhengen. Det viktigste er at gjerde er sikkert for dyra slik at de ikke kan ødelegge seg eller bli stengt inne. Derfor er ideen med å tillate 80 lengdemeter uten inngjerding mildt sagt idiotisk. Hva skal det være til? Det stenger ingen dyr ute og det fører til at hytteiere setter opp et ulovlig gjerde videre rundt hytta si for å stenge beitedyra ute. Da har du plutselig fått et farlig gjerde utover det som var lovlig. 80 lengdemeter uten inngjerding er bare en fare for beitedyra.

Kommentar. Administrasjonen ønsker å revidere bestemmelser for inngjerding i sitt arbeid med kommunens arealdel og kommunedelplaner, slik at nye bestemmelser tjener bedre til

både interesser for beitenæringen og hytteeiere. De reviderte bestemmelsene vil danne grunnlag for bestemmelser i reguleringsplaner.

6. Utnytting av beiteressurser er en viktig del av jordbruksdriften i Nesbyen. De som driver jordbruk i Nesbyen driver også næring og det er synd at kommunen ikke ser på landbruket i kommunen sin som næring. Næringsgrupper settes opp mot hverandre og fører til at de «ofrer» en næring til fordel for andre næringer. Er det riktig at f.eks butikkene og anna næringsliv på Nesbyen skal tjene penger på bekostning av landbruket som mister sine beitearealer og dyr på grunn av økt trafikk og nedbygging?

Kommentar. se administrasjonens kommentarer lenger ovenfor.

Klage fra Hallingdal Naturvernforbundet

Naturvernforbundet i Hallingdal (NiH) meiner at kunnskapsgrunnlaget og kartlegginga av naturmangfaldet i planområdet Øvre Foss er for dårleg og tilfredstiller ikkje dei krava me i dag stiller om kunnskapar og kartlegging av naturmangfaldet jmf Naturmangfaldlova § 8-12. Dette går tydelig fram av Artskart i Artdatabanken.

Kartet viser at det ikkje er gjort registreringar i det planlagte utbyggingsområdet. Sidan det ikkje er gjort registreringar og naturkartlegging i området, vil ein utsjekk i Artsdatabanken ha liten verdi m h t å skaffe eit kunnskapsgrunnlag. Kommunen konkluderer altså her med at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkeleg utan å ha undersøkt området m h t biologisk mangfald. Kommunen har difor gjort eit vedtak utan å ha innhenta tilstrekkelege kunnskapar om naturverdiane i området. Dette er klart i strid med Naturmangfoldslova §7 og §§ 8 og 9.

Dette sviktande kunnskapsgrunnlaget kan forklare at kommunestyret i Nesbyen gjorde eit positivt vedtak om utbygging i Øvre Foss 6 den 30.04.26.

Kartlegging må gjerast etter NiN systemet og bør foregå gjennom alle årstidene. Det held ikkje å berre kartleggje naturtypen i eit område- også naturmangfaldet på artsnivå må kartleggjast. Både lav, mose, planter og dyr , også insekt og fugl, må kartleggjast.

Kommentar: Det fremgår av naturmangfoldlovens §8, at «Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet».

På vegne av tiltakshaver ble det også gjort uavhengig vurdering av naturmangfold datert 15.12.25 (Abiona AS). Notatet konkluderer med følgende:

«Etter gjennomgang av områdets artsregistreringer i databaser, historiske flyfoto og bilder fra vegkartlegging, bekreftes det at potensialet for å finne naturtyper etter Miljødirektoratets gjeldende instruks ikke er tilstede på eiendommen. Etter flatehogst fremstår området med svært lav verdi for naturmangfold, og det vil trenge mange tiår for å øke denne verdien.

Området viser allerede tegn til å være i en brakkleggingstilstand hvor små granplanter vokser opp fra frø i jordsmonnet, og dermed vil antakeligvis ikke arealene kunne holdes åpne nok til å danne grunnlag for semi-naturlige naturtyper før området igjen overtas av skog. Dette vil begrense og forverre områdets verdi som beite, som allerede i dag er av lav verdi. Verdien for området slik det er presentert i prosjektets konsekvensvurdering virker korrekt og dekkende for tema naturmangfold. Det forutsettes at myrområdene holdes utenfor bebyggelsesplanen.»

Konsekvensane av ei utbygging i dette planområdet må vurderast i samanheng med den utbygginga som alt er gjort i dette området og framtidig utbygging (tomtereserve) i Nesfjellet. Det er den samla påverknaden av økosystemet som skal vurderast. Nesbyen kommune pliktar å foreta ei heilheitleg sjølvstendig vurdering av konsekvensane m h t naturmangfaldet jmf Naturmanfaldslova § 8-12. Her har Nesbyen kommunen, etter vårt syn, svikta totalt i saksframlegget.

Sivilombodet skriv i brevet (Sak 2024/1117): "Det følger av naturmangfoldloven § 10 at en påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Denne bestemmelsen skal blant annet forhindre en gradvis forvitring av leveområder hvor inngrepene gjerne finner sted "bit for bit, over tid ..."

Kommentar: det er relativt lite fritidsbebyggelse i områder rundt planområdet. Nærmeste regulerte tomter ligger ca 0,5 km lenger sørvest i reguleringsplan Øvre Foss del av 65/10.

Administrasjonen forventer ikke noe større økning av samlet påvirkning på naturmangfold som følge av tiltak i reguleringsplan Øvre Foss 6.

Kartlegginga må gjerast av fagfolk med vitenskapleg/økologisk kompetanse. Sivilombudet har i brev (desember 2024, sak 2024/1117) stadfesta kravet om kunnskapsgrunnlaget i utbyggingssaker : " Det følger av naturmangfoldloven § 8 første ledd første punktum at offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet så langt det er rimelig skal bygge på vitenskapelig kunnskap om blant annet naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. "

Det er kommunen sitt ansvar å skaffe til vege kunnskapar om naturmangfoldet i kommunen slik at kommunepolitikerane kan fatte kloke og langsiktige vedtak der hensynet til natur og miljø er ivaretekje .

Kommunen har her gjort eit vedtak utan å ha innhenta tilstrekkelege kunnskapar om naturverdiane i området. Dette er klart i strid med Naturmangfoldslova §7 og §§ 8 -12. Eit slikt vedtak vil difor vere ugyldig.

Kommentar: se administrasjonens kommentar lenger ovenfor.

Konsekvensutgreiing m h t verknader på seterområde i nærleiken av planområdet er svært mangelfull. Konsekvensane for beitebruken i dag og i framtida, i utmarka, må synleggjerast i planforslaget. Beiteretten som har tilhøyrt grunneigarane i mange hundre år, vil med denne utbygginga og liknande utbyggingar tidlegare og i framtida, sakte men sikkert smuldre bort. Beiteretten representerer varige verdiar, i motsetning til hyttebygginga som undergrever desse varige verdiane.

Kommentar: se kommunens kommentarer til klage fra foreningen Nes Sankelag lenger ovenfor.

Delar av utbygginga er i strid med LNF-FORMÅLET i overordna kommuneplan.

Kommentar: siden deler av planområdet har LNFR formål i overordnet plan, ble planforslag Øvre Foss 6 behandlet i hht forskrift om konsekvensutredning. Planprogram Øvre Foss 6 ble

lagt ut på høring sammen med oppstartsvarsel. Det ble også gjort konsekvensutredning av plantiltak i hht forskriftet.

Det er viktig å ta vare på den gamle stølskulturen som har levd i dette aktuelle utbyggingsområdet i mange hundreår. Stølsområdene er nå nylig ført inn på UNESCO si verdensarvliste. Slike gamle kulturminne må gjevast tilstrekkeleg rom slik at stølane ikkje forsvinn i tette hyttelandsbyar. I Hytteveiledaren (september 2022) som er sendt ut frå Stortinget står det mellom anna at: "Ved planlegging av nye fritidsbustader må det takast omsyn til verdifulle kulturminne og kulturmiljø. Kulturminna som skal vernast, må gjevast tilstrekkeleg rom, slik at dei ikkje blir skadde av inngrep eller auka ferdsel og aktivitet knytt til fritidsbustadene."

Kommentar: administrasjonen kan ikke se at noen plantiltak vil påvirke kultur på nærliggende støler på en negativ måte. Se også administrasjonens kommentarer til klage fra foreningen Nes sankelag lenger ovenfor.

Spørsmål til kommunen fra Hallingdal brann- og redningsteneste iks

Viser til melding om vedtak for Øvre foss 6. I punktet om brannvann er det referert til følgende:

3.4 Brannvann Følgende gjelder etter veiledningsteksten i TEK17 §11-17: I bebyggelse med liten spredningsfare, kan kommunen velge å løse slokkevannsforsyningen ved at brann- og redningsvesenet bruker passende tankbil, jf. forskrift om brannforebygging § 21 andre ledd. Planforslaget legger opp til store tomter med mulighet for god avstand mellom bygninger. Utbygd område vurderes til å utgjøre liten spredningsfare, og tankbil kan derfor benyttes. Det er etablert et uttak for slokkevann i område ved Myking som fyllpunkt for tankbil. Prosjektering med bruk av fyllpunkt ved Myking som brannvannsløsning må sikres med avtale. Avstand fra planområdet og til fyllpunktet er ca 3,4km.

Brannvesenet er godt kjent med de nye kriterier for uttak og tilgjengelighet av brannvann i Nesbyen kommune. Spørsmål, er det gjort gode nok beregninger av kjøretid til brannhydrant tur/retur, vannkapasitet iht fylletid og vedlikeholdsavtale for fremtiden?

Kommentar: det er brannuttak ved Myking renseanlegg. Rekkefølgebestemmelser krever at det skal foreligge midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på all infrastruktur i tråd med plan og VA-plan (vann, slokkevann, avløp, adkomst/vei) før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på bygninger i området. Slokkevann for reguleringsplanen sikres ved avtale som sikrer rett til bruk av brannvannsutak ved Myking renseanlegg. Tiltakshaver Øyvind Frekeplass har levert en slik avtale til kommunen. Kopi av avtalen er lagret i sak 2023/1099.

Avstand mellom planområdet og av brannvannsutak ved Myking renseanlegg er målt til 3,4 km og er i samsvar med anbefalinger i rapport «Slokkevann i hytteområder» utarbeidet april 2022, punkt 4.2 på side 6. Kopi av rapporten er lagret i sak 2023/1099-51.

Vurdering av utsatt iverksetting

I medhold av forvaltningslovens § 42 – om utsatt iverksetting av klage - skal kommunen vurdere om det foreligger grunnlag for å gi oppsettende virkning. Kommunen kan beslutte at vedtak ikke skal iverksettes før klagebehandlingen er ferdig og klagen er avgjort. Utsatt iverksetting skal gis i de tilfeller der gjennomføringen av vedtaket vil medføre uopprettelig skade eller tap, jfr. rundskriv H-17/92. Det skal videre foretas en rimelighetsvurdering der behovet for hurtig iverksettelse veies opp mot de skadevirkninger gjennomføringen har for parten. Kommunens beslutning om hvorvidt vedtaket skal gis utsatt iverksetting eller ikke, er en avgjørelse som beror på fritt forvaltningsskjønn basert på en foreløpig vurdering av klagen og av de ulike interesser og forhold som er knyttet til selve klagen. Det vises til Sivilombudsmannens årsmelding 1985 s. 154.

Hovedregelen for vedtak i byggesaker etter plan- og bygningsloven (pbl) er at vedtak kan iverksettes straks de er truffet og meddelt parten.

Administrasjonens vurdering

Det er en fordel dersom eventuell fradeling av nye tomter i planområde Øvre Foss 6 utsettes til klagen er ferdigbehandlet. På denne måten vil tiltakshaver unngå unødvendige kostnader i tilfelle klagen blir imøtekommet. Med hensyn til dette, beslutter Nesbyen kommune å gi vedtak den 30.04.2026 oppsettende virkning, jf. fvl. § 42.

Oppsummering

Kommunen finner ikke nye momenter i klagen, som gjør at kommunestyrevedtak den 30.04.2026 i sak 41/2026 burde omgjøres.

Administrasjonen anbefaler at kommunestyre ikke tar klage til følge og fastholder vedtak fattet den 30.04.2026.

Vedtak den 30.04.2026 gis oppsettende virkning.

Saken sendes videre til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig klagebehandling.