



01202102, Veneli-Krøren - detaljreguleringsplan. Klagebehandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for plan og utvikling	04.11.2025
	Kommunestyret	13.11.2025

Kommunedirektørens innstilling

Nesbyen kommunestyre tar ikke klager på reguleringsplan Veneli – Krøren (planID 01202102) til følge. Saken sendes videre til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig klagebehandling.

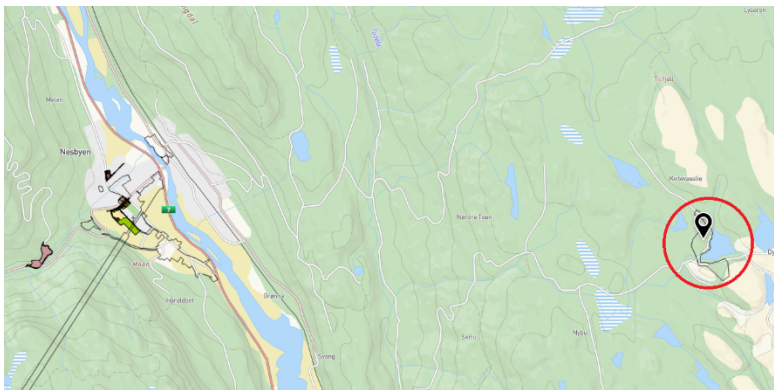
Vedlegg

- 1 Saksprotokoll 01202102, Veneli-Krøren - detaljreguleringsplan. Klagebehandling
- 2 01202102, Veneli-Krøren - detaljreguleringsplan. Sluttbehandling
- 3 Plankart_01202102_Veneli_Krøren_250117_1
- 4 Reguleringsbestemmelser_KST_13.02.2025
- 5 Planbeskrivelse
- 6 Saksprotokoll 01202102, Veneli-Krøren - detaljreguleringsplan. Sluttbehandling
- 7 Saksfremlegg-sluttbehandling
- 8 Torkil Kvan-spørsmål
- 9 Klage-99_hytteiere
- 10 Naturvernforbudet
- 11 Torill Kvan, Håkon Kvan, Torkil Kvan
- 12 Jon Harald Sande Lie og Elisabeth Lackner

- 13 Inger Marie Hattrem og Hanne Hattrem, Anne Britt Hogner
- 14 Kopi av klage 13.10.24
- 15 Torkil Kvan
- 16 Tilleggt til klage-Torkil Kvan
- 17 Anne-Brit Hogner, Leif Hogner
- 18 BekreftelseFrodeSkaret
- 19 Statsforvalteren ber om flere opplysninger og varsler forlenget saksbehandlingstid - Nesbyen - d.pdf
- 20 01202102, Veneli-Krøren - detaljreguleringsplan. Svar til Statsforvalteren
- 21 Notat-Elisabeth Lackner
- 22 Statsforvalteren informerer om saksgang - Nesbyen - klage detaljregulering for Veneli - Krøren -.pdf

Saksopplysninger

Detaljreguleringsplan Veneli-Krøren, planID 01202102, ble vedtatt i Nesbyen kommunestyre den 13.02.2025 sak 3/2025.



Figur 1. Oversiktskart

Planen ble kunngjort og sendt ut til alle berørte parter den 03.03.2025 med 3 ukers klagefrist i hht forvaltningsloven. Kommunen fikk flere klager på planvedtaket. Klagen ble behandlet i Hovedutvalg for plan og utvikling i møte den 29.04.2025 sak 20/2025. Hovedutvalg for plan og utvikling tok ikke klage på reguleringsplan Veneli – Krøren (planID 01202102) til følge. Saken ble sendt videre til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig klagebehandling.

Over mange år var praksis i Nesbyen kommune at klager på vedtak på reguleringsplaner skulle behandles i planutvalg. Den 05.09.2024 vedtok Nesbyen kommunestyre nytt delegeringsreglement. Punkt 3. i [delegeringsreglementet](#) fastsetter at «*All klagebehandling foretas av vedtaksorganet, med oversending direkte til klageinstansen*».

Reguleringsplan Veneli -Krøren ble den 13.02.2025 vedatt i Nesbyen kommunestyre i hht plan og bygningslovens §12-12. Klage på vedtak reguleringsplan Veneli Krøren er bare behandlet i *Hovedutvalg for plan og utvikling* som planutvalg, noe som ikke er i henhold til det nye delegeringsreglementet. Dette ble man gjort oppmerksom på da Statsforvalteren fikk saken sendt over for endelig klagebehandling. Videre har Statsforvalteren stilt spørsmål til kommunen i brev den 17.07.2025. Kommunen sendte svar på Statsforvalterens spørsmål i brev den 14.08.2025. Statsforvalteren informerte kommunen i brev den 18.08.2025 at de avventer med sin klagebehandling til klageene er behandlet i Nesbyen kommunestyre og saken eventuelt oversendes til Statsforvalteren på nytt. Det vises til brev fra Statsforvalteren og kommunens svar som ligger som vedlegg til denne saken.

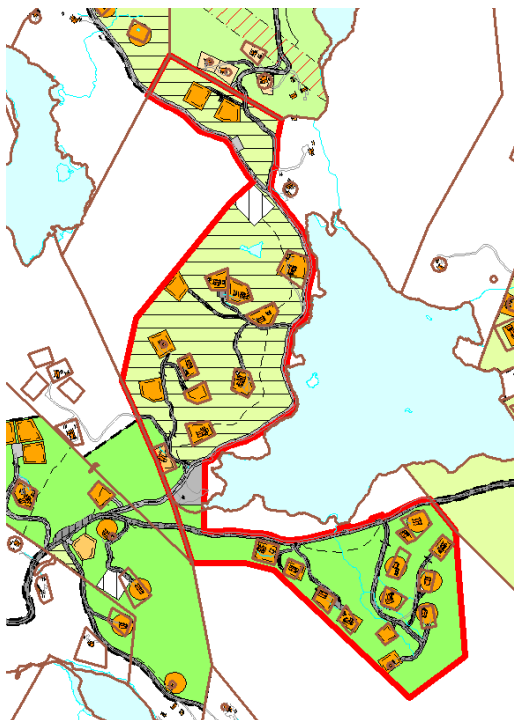
Nå legges klage på vedtak reguleringsplan Veneli Krøren til behandling i Nesbyen kommunestyre i hht §3 i kommunens nye delegeringsreglement.

Planområde

Planområde omfattes av eiendommer gnr. 37/26 (eies av Leif Lie) og gnr. 37/34, som eies av Frode Skaret. Plankonsulent er Asplan Viak AS. Planen åpner for fortetting av eksisterende fritidsbebyggelse. Det er 23 eksisterende tomter i planområdet samt adkomstveier. Det nye planforslaget legger til rette for ytterligere 38 hyttetomter.

Overordnet plan:

I arealdelen kommuneplan Nesbyen er hele planområdet markert som detaljeringssone – reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde. Planområdet omfatter deler av reguleringsplan Liemarka, planID 01200702 (Liemarkaplanen har en rekke delområder). Planen ble vedtatt september 2008. Området er regulert til fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur, se kartskisse nedenfor.



Figur 2. Gjeldende plan i området. Nye reguleringsgrenser vises med rød farge

Hensikt med reguleringsarbeidet er fortetting av eksisterende fritidsbebyggelse.

Reguleringsarbeidet er vurdert til å ikke ha vesentlige virkninger på miljø og samfunn og behandles derfor ikke under forskrift for konsekvensutredning.

Prosess

Oppstartsmøte mellom tiltakshavere og kommunen ble holdt den 18.03.2021. Oppstart av planarbeid ble varslet 08.06.2021. Tiltakshaver utarbeidet plandokumenter som ble innsendt kommunen i februar 2023. Etter innsendelsen hadde tiltakshaver og kommunen dialog. Kommunen fant noen mangler i plandokumenter. Bl. annet var det flere eksisterende eiendommer som ikke var oppmålt.

I slutten av mars 2024 fikk kommunen ny versjon av plandokumenter. Alle eksisterende eiendommer i planområdet ble oppmålt. Det ble også utarbeidet ny versjon av vann- og avløpsplanen (VA plan). Forslag til detaljreguleringsplan for Veneli – Krøren ble lagt til 1. gangs behandling i Hovedutvalg for plan og utvikling i møte den 04.06.2024. Saken ble av politikere sendt tilbake til utbygger med flere merknader. Planområdet ble også befart før ny politisk behandling. Den 27.08.2024 vedtok *Hovedutvalg for plan og utvikling* at planforslaget for detaljreguleringsplan Veneli – Krøren skulle legges ut til offentlig ettersyn i

medhold av pbl. § 12-10. Planen ble lagt ut på høring med frist den 19.10.2024. Kommunen fikk innspill fra både offentlige høringsinstanser og private parter.

Planforslaget ble lagt til sluttbehandling i Hovedutvalg for plan og utvikling i møte den 04.02.2025. Planen ble vedtatt og i kommunestyremøte den 13.02.2025 i sak 3/2025.

Etter kunngjøring av planen fikk kommunen flere klager på planvedtak.

Klagene ble behandlet i Hovedutvalg for plan og utvikling i møte den 29.04.2025, sak 20/2025. Det ble fattet følgende vedtak:

Hovedutvalg for plan og utvikling tar ikke klage på reguleringsplan Veneli – Krøren (planID 01202102) til følge. Saken sendes videre til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig klagebehandling

Saken ble sendt over til Statsforvalteren den 13.05.2025. Statsforvalteren svarte kommunen i brev den 17.07.2025. Statsforvalteren viser til kommunens delegeringsreglement, vedtatt den 05.09.2024. Punkt 3. i [delegeringsreglementet](#) fastsetter at «All klagebehandling foretas av vedtaksorganet, med oversending direkte til klageinstansen».

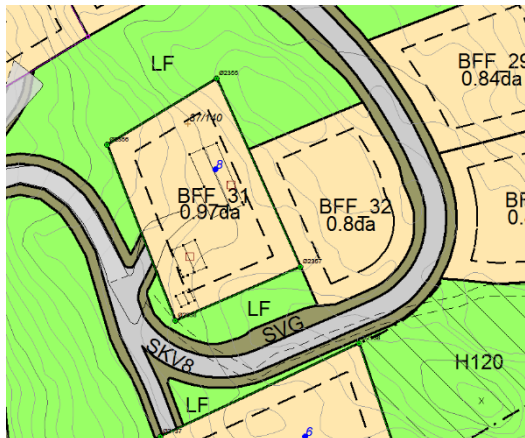
Reguleringsplan Veneli -Krøren ble den 13.02.2025 vedatt i Nesbyen kommunestyre i hht plan og bygningslovens §12-12. Klage på vedtak reguleringsplan Veneli Krøren er bare behandlet i *Hovedutvalg for plan og utvikling* som planutvalg, noe som strider mot det nye delegeringsreglementet. Dette ble oppdaget av Statsforvalteren når saken ble sendt over til de for endelig klagebehandling. Statsforvalteren stilte også flere spørsmål til kommunen i brev den 17.07.2025. Kommunen sendte svar på Statsforvalterens spørsmål i brev den 14.08.2025. Statsforvalteren informerte kommunen i brev den 18.08.2025 at de avventer med sin klagebehandling til klagene er behandlet i Nesbyen kommunestyre og saken eventuelt oversendes til Statsforvalteren på nytt. Se brev fra Statsforvalteren og kommunens svar som vedlegg.

Nå legges klage på vedtak reguleringsplan Veneli Krøren til ny behandling i Nesbyen kommunestyre i hht §3 i kommunens nye delegeringsreglement.

Vurdering:

Klage fra Jon Harald Sande Lie og Elisabeth Lackner, Lauvhovdvegen 8.

Undertegnede eier tomt BFF31 som ligger tett inntil ny tomt BFF32, se skisse nedenfor.



Figur 3. Utdrag fra plankart

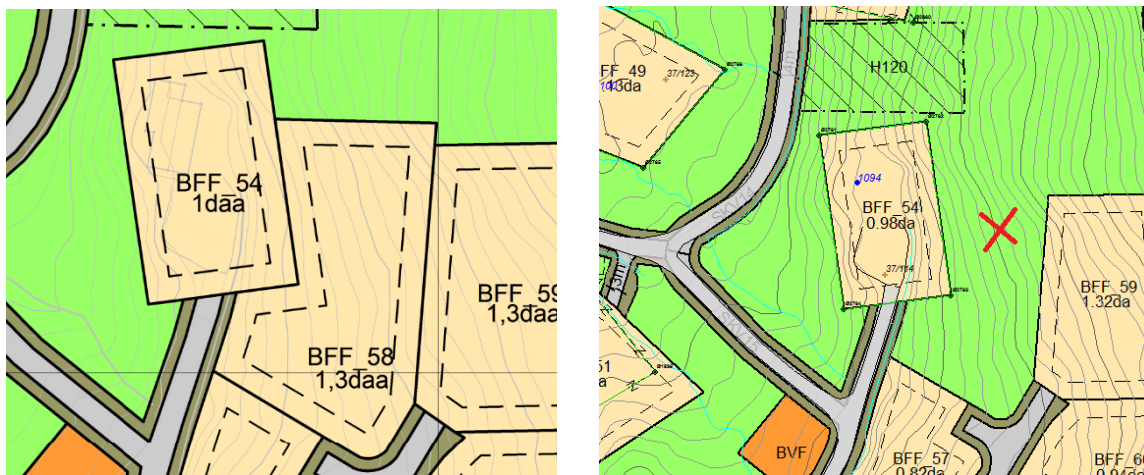
Hovedmomentene i klagen bygger på:

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

Parten ber om at tomt BFF32 tas ut av plan. Hovedgrunnen er innsyn fra den nye tomta til deres hytta og utedo. Det er også flere grunner – myrlendte områder på tomt BFF32, dårlig løsning for adkomstvei. Tomt BFF32 ligger dessuten på en kulle og vil være dominerende over tomt BFF31. Parten viser også til sitt innspill sendt til høringsutkast av planen.

Klager viser til kommunens sluttbehandling av planforslag. Kommunen har tatt ut tomt BFF58 grunnet til at tomt vil ha direkte innsyn i nabotomt BFF54.

Kommentar: klager sammenlikner hennes situasjon rundt tomt BFF31 (ny tomt BFF32) med ny tomt BFF58 inntil eksisterende tomt BFF54. Kommunen besluttet å ta ut tomt BFF58 grunnet direkte innsyn i eksisterende tomt BFF54.



Figur 4. Utdrag fra høringsutkast plankart (til venstre) og vedtatt plankart (til høyre). Tomt BFF54 i sentrum



Figur 5. Hytte på tomt BFF54 sett fra adkomstvei. Tomt BFF58, som ble tatt ut etter offentlig høring, ligger på skråningen i senter av bildet

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 mellom klager og eier til BFF54.

Videre i klagen er det bilder som illustrerer innsyn fra BFF32 til BFF31.



Figur 6. Illustrasjon fra klagen

Se flere bilder i klagen som vedlegg. I følge klager, viser bildene godt at det er direkte innsyn fra BFF32 til deres 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.

Kommentar: ser man på alle nyere reguleringsplaner for fritidsbebyggelse i Nesbyen kommune, så ligger de fleste tomtene inn til hverandre. Etter at hyttene er bygget, har mange av tomtene innsyn i deler av hverandres uteareal eller hyttevinduer.

Når det gjelder innsyn til utedo, kan man antagelig finne en praktisk løsning på problemet, f.eks. skjerming med vegetasjon eller flytting av inngang til utedoen. Dessuten åpner planen for at eksisterende hytter kan koble seg til renseanlegg og ha innvendig toalett.

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.

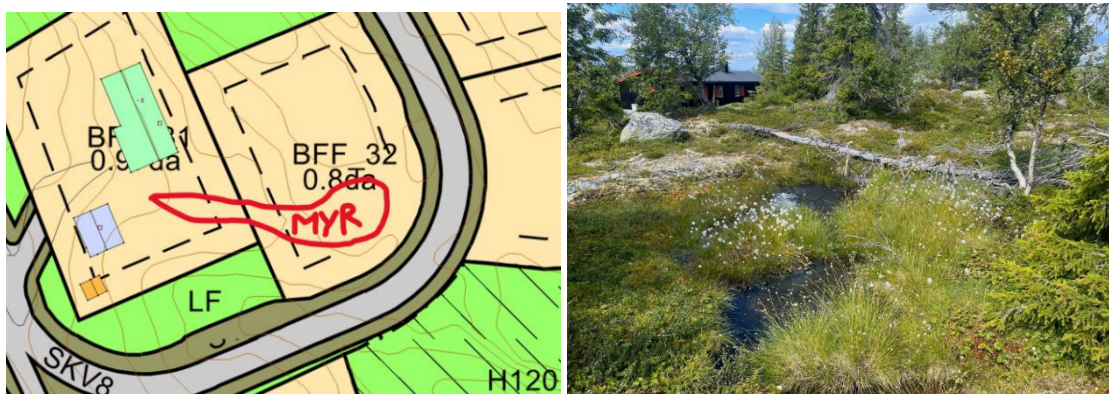
Siden kommunen ikke kommenterte dette i saksframlegget; hva er kommunens vurdering til dette; at ny hytte legges på en kolle og at ny hytte vil utgjøre områdets høyeste punkt? Vi imøteser kommunens vurdering om dette.

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.

Kommentar. Tomt BFF32 ligger bare 3 m høyere enn eksisterende tomt BFF31. Målt nøyaktig, ligger tomten på høyeste punkt i området. Imidlertid, er det liten faktisk høydeforskjell mellom tomter BFF31, BFF32 og BFF33. Alle disse tomtene ligger omtrent 1000 m over havet med ca. 2-3 m høydeforskjell.

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. Det er flere bilder av myrlendt område i klagen som vedlegg.



Figur 7. Kartutsnitt og bilde fra klagen

Klageparten skriver om befaring som kommunen har gjennomført uten biologer, men med en ingeniør og en arealplanlegger fra tiltakshaver (ref. Saksprotokollen fra Hovedutvalget for plan og utvikling 27. august 2024). Parten lurer; hvordan kan kommunen konkludere så gjennomgående entydig når området ikke er kartlagt og det ikke har vært fagpersonale på

befaring? Parten 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?

Kommentar: etter innsendt innspill og før 1. gangs behandling av planforslaget gjennomførte Hovedutvalget for plan og utvikling, samt representanter fra administrasjon befaring i området. Det ble observert et vannsig på noen få kvadratmeter som tar en brøkdel av tomt BFF32. Området er ikke myr. Administrasjon v/saksbehandler tok også et bilde fra større avstand for å illustrere størrelsen på myrlendt område. Se figur nedenfor.



Figur 8. Bilde tatt fra BFF32 mot BFF31. Til venstre – bilde tatt av saksbehandleren på befaring august 2024. «Myr» er markert med rød sirkel. Til høyre- bilde sendt av klageren.

Kommunen har vurdert at vannsiget på tomt BFF 32 er ikke myr, men et mindre myrlendt område.

Manglende rekkefølgebestemmelse – endrede premisser?

Klageren viser til kommunens 1. gangs behandling av planforslag. Det ble foreslått av administrasjon og vedtatt i planutvalg om å legge til noen rekkefølgebestemmelser:

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 tomtengrense.

- 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 VAplan (vann, slokkevann, avløp, adkomst/vei)».

Undertegnede spør om 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?

Kommentar: ovennevnte bestemmelser ble ikke referert til på nytt i saksfremlegget i sluttbehandling av planen, siden bestemmelsene er allerede med i eget dokument - planbestemmelser, som er juridisk bindende når planen er vedtatt. Dette punktet er derfor allerede ivare tatt.

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 politiske 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?

()

Kommentar: alle tomtene i planområde har adkomst enten via Krørvegen eller Liamarkvegen. Videre går adkomst til konkrete tomter via mindre stikkveier, slike som Lauvhovdvegen og andre.

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 Lioddan 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 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 brannog 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 redningsmannskap 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.

Kommentar. Ingen nye veier overstiger 10% stigning. Noen eksisterende veier har høyere stigning. Som kommunen har tidligere kommentert, kan brannmannskapet legge ut

slangeutlegg med inntil 100 m avstand fra brannen og nå brannpunkt på den måten. Dette er en avklaring gitt av ledelsen i brannvesen. I praksis vil brannvesen aldri stille biler og materiell helt inntil en pågående brann pga skadepotensiale på eget utstyr/mannskap. Man legger ut slangeutlegg i seriekobling for å få tilstrekkelig avstand til pågående brann. Parten skriver om sin opplevelse av adkomst via Lauvhovdvegen og spesielt «den bratte U-svingen». Administrasjonen kan ikke se at det er tomter, som har adkomst via Lauvhovdvegen, som ligger mer enn 100 m unna U-svingen. Flere av de tomtene kan dessuten nås av brannmannskap via andre adkomstveier.

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.

Kommentar: parten gjentar mange av de samme momentene som lenger ovenfor i klagen. Administrasjonen deler ikke partens mening om ubesvarte spørsmål fra kommunens side.

Avslutning

Saksframlegget for sluttbehandlingen av detaljreguleringen for Veneli-Krøren gjør det tydelig at kommunen har forskjellsbehandlet eksisterende hytteeiere. ()

Kommentar: Avslutningsvis oppsummerer parten sin klage ved å gjenta noen av de samme punktene som ovenfor. Alle de nevnte punktene er allerede besvart.

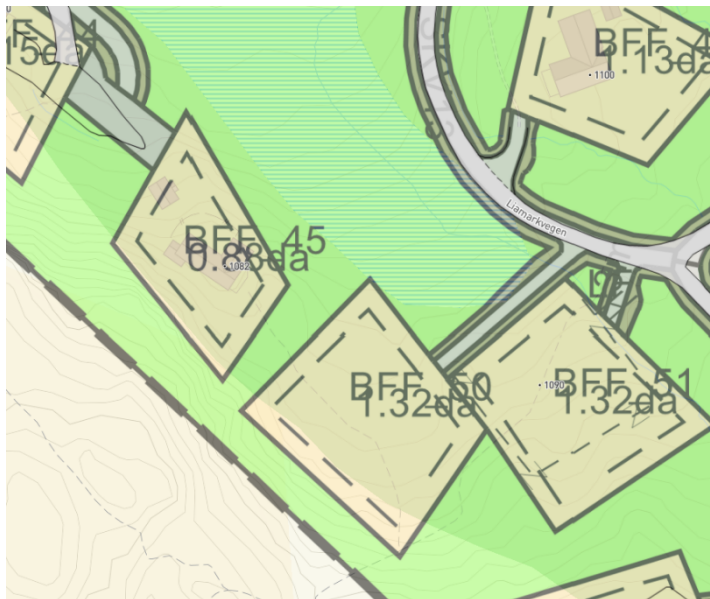
Klage fra Inger Marie Hattrem, Hanne Hattrem, Leif Hogner, Anne Britt Hogner, Håkon Kvan, Torill Øverby Kvan, Torkil Kvan, Ivar Haug og John Sommervold

Klagen ble oversendt kommunen av Torkil Kvan, som hadde noe dialog med saksbehandleren på epost i forkant. Innledningsvis i klagen vises det til utdrag fra dialog mellom Torkil Kvan og saksbehandleren, der Torkil Kvan spør om det ble i forbindelse med regulering foretatt faglig kartlegging av naturverdier. Saksbehandleren svarer i epost melding den 17. mars at kommunens vurderinger i hht naturmangfoldloven baserer seg på data fra Naturbasen til Miljødirektoratet og data i Artsdatabanken. Det ble ikke gjort noe faglig kartlegging av naturverdier i forbindelse med reguleringsarbeid verken i periode rundt 2008, når den tidligere reguleringsplan for Liemarka ble vedtatt (planID 01200702) eller nå. Videre skriver klageparten om at deler av tomt BFF50 ligger på myr. Parten v bl. andre Håkon Kvan sendte også innspill til planforslag under offentlig høring, der parten sa at myrdybde på BFF50 ble målt til 70 cm. Under dialog mellom Håkon Kvan og saksbehandleren spurte Håkon Kvan i epost melding februar 2025, om hvem som befarte planområde, slik at det er konkludert at tomt BFF50 ikke ligger på myr.

Område, som omfatter tomt BFF50 ble befart av saksbehandleren høst 2024 (en stund etter at innspillene om «myr» på tomt BFF50 ble sendt inn). Konklusjonen er at kartlegging av myr som man kan se i fra FKB kart stemmer med virkelighet. Det ble ikke oppdaget noe myr på BFF50. Hvis det er et vannsig i kanten av tomte der man kan presse en pinne vannstand 70 cm ned, er dette likevel ikke en grunn til å ta hele tomt BFF50 ut av plan.

Videre i klagen viser parten til §8 i naturmangfoldloven. "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.» Parten spør videre «Hvilke vitenskapelig kunnskapsgrunnlag bygger Nesbyen kommune v/ planutvalget og kommunestyret sine vurderinger på?». Parten viser også til epostmelding fra saksbehandleren den 17.03.2025 der saksbehandleren skriver at beslutninger i denne saken bygger på eksisterende kunnskap i Naturdatabase og kommunens vurderinger.

Administrasjonen kan legge til, at kunnskap om myr bygger også på tidligere kartlegging som er tilgjengelig i FKB database.



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

Som man kan se fra figur ovenfor er det kartlagt myr langs Liamarkvegen. Myr slutter omtrent der tomt BFF50 starter.

Videre i klagen viser parten til kommunens vurdering av planforslaget og konkret område på tomt BFF50 i hht naturmangfoldlovens §9. Kommunen har konkludert at det foreligger ikke risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

Videre argumenterer klageren om at kommunen i reguleringsarbeidet ikke har gjort reell kartlegging av naturverdier og på denne måten har ikke oppfylt krav i naturmangfoldlovens §8, som sier 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. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.*» Siden kommunen har ikke utført faglig utredning av naturverdier i forbindelse med så omfattende fortetting av eksisterende hyttefelt, er krav i naturmangfoldlovens §8 ikke oppfylt. Basert på dette ber parten å kartlegge naturmangfold og forekomst av myr i området som er vedtatt fortettet. Parten viser til Meld. St. 35- bærekraftig bruk og bevaring av natur.

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 tomta. Dette hindrer likevel ikke å utnytte tomta 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.

Torkil Kvan ettersendte også tillegg til klagen der det vises til en sak behandlet av Sivilombudsmannen. Sivilombudet behandlet nylig Statsforvalterens i Vestfold og Telemark avgjørelse i sak som gjaldt detaljreguleringsplan som legger til rette for oppføring av seks fritidsboliger i Sørskogen ved Nevlunghavn. Planområdet ligger nær fuglefredningsområdet ved Mølen og Nevlungstranda naturreservat og er en del av raet som ligger på den UNESCO-godkjente geoparken, Geo Norwegica. I planområdet er det truede arter og sårbare naturtyper, men det fremgår ikke av kommunens vedtak hvordan utbyggingen vil påvirke dette naturmangfoldet. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark stadfestet kommunens vedtak i klageomgangen.

Ombudet er kommet til at Statsforvalteren ikke i tilstrekkelig grad har vurdert om kommunen har fulgt kravene til utredning og begrunnelse etter naturmangfoldloven § 7, jf. §§ 8-12, jf. forvaltningsloven § 34. Statsforvalteren har heller ikke foretatt selvstendige vurderinger av naturmangfoldprinsippene i tråd med naturmangfoldloven § 7. Det er tvil om vedtaket er gyldig. Ombudet ber Statsforvalteren om å vurdere saken på nytt. Mer informasjon om saken finnes i vedlegg.

Klageparten ber at mener at saken der Sivilombudet behandlet avgjørelse av Statsforvalterens i Vestfold og Telemark klagen som juridisk grunnlag for klagen da avgjørelsen må antas å sette presedens for kommunal behandling i denne type saker.

Det begrunnes i klagen at Nesbyen kommune har ikke hatt tilstrekkelig kunnskap for å fatte sluttvedtak i reguleringsplanen. Kommunen har tillatt vesentlig fortetting av hyttefeltet uten at naturmiljø er utredet av fagfolk og kunnskapsgrunnlag er oppdatert. Kunnskapsgrunnlaget for vurdering av myr i planområdet er ikke tilstrekkelig. Dermed er ikke krav i naturmangfoldlovens §8 om kunnskapsgrunnlag 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.

Torkil Kvan

Viser til dialog med saksbehandleren på epost sist den 17. mars 2025. Saksbehandleren bekrefter i epost at det ble ikke gjort faglig utredning av naturmangfold i forbindelse med reguleringsarbeid i Veneli Krøren. Kommunen har brukt kunnskap som finnes i naturdatabase fra Miljødirektoratet og Artsdatabanken.

Videre argumenterer parten om at kommunen bruker begrep «myr» feil. Nesbyen kommune ikke benytter seg av definisjoner på myr som benyttes av faginstansene, men en allmenn oppfatning om at myr er våte områder med forekomster av åpent vann.

Det fremkommer også tydelig at kommunen ikke har gjort noe reell kartlegging av myr eller latt seg bistå av fagpersoner. Det vitenskapelige grunnlaget for kartlegging i

Naturmangfoldloven §8 er således ikke oppfylt da det ikke fremstår som urimelig at dette gjøres i forbindelse med en så omfattende fortetning som reguleringsplanen legger opp til. Konsekvensene av manglende kartlegging vil være kritisk for eventuelle rødlistede arter i området.

Basert på ovennevnte ber vi om at Nesbyen kommune tar initiativ til en kartlegging av naturmangfold og forekomst av myr i området som er vedtatt fortettet.

Kommentar: se kommunens kommentar til klage ovenfor.

Inger Marie Hattrem, Hanne Sigrid Hattrem, Anne-Brit Hogner

Vår overordnede hovedklage er at vi vil miste tilgangen til årssikkert, tinglyst vann da det vil legges nye hytter oppå det som er oppkommet til bekken vi får vann fra.

Kommentar: *For å kompensere alle som ved gjennomføring av plan får dårligere tilgang til drikkevann ønsker grunneier Frode Skaret å ta kostnaden og etablere en drikkevannsbrønn som kan brukes av hytteiere i området. Se epost fra grunneier Frode Skaret som vedlegg.*

Parten viser til Statsforvalteren uttalelse der Statsforvalteren understreker viktighet å tilpasse omfang av ny bebyggelse til landskapet. Statsforvalteren gir også råd om å søke å ivareta tjern, pytter og små vannsig som en del av grønnstrukturen.

Parten ønsker en konkret vurdering av det som her kommunen kaller små vannsig. Vi mener det er to relativt store oppkomme av vann fra Lusfjell der hvor det er planlagt tomter, det ene er det som BFF49 og vår hytte BFF54, har hatt årssikkert vann fra siden tilbake til da hyttene ble bygget i 1971.

Kommentar: For å kompensere alle som ved gjennomføring av plan får dårligere tilgang til drikkevann ønsker grunneier Frode Skaret å ta kostnaden og etablere en drikkevannsbrønn som kan brukes av hytteiere i området. Se epost fra grunneieren som vedlegg.

Tomt BFF54 og BFF49 har samme vannkilde fra bekken som kommer ut oppkomme i Lusfjell. Hvordan ivaretas årssikkert tinglyst rett til vann fra bekken når det er planlagt hytter oppå dette utkommet? Vi ber om avklaring før et eventuelt prosjekt igangsettes.

Vi kommenterer tilbake at det er meget stor forskjell på de nye planlagte hyttetomter butt-i-butt og den hyttestruktur som det er i hele Liemarka ellers og vi krever at den nåværende struktur opprettholdes, om det er 45 eller 50 meter mellom tomtegrenser.

Kommentar: se administrasjonens kommentar ovenfor.

Parten krever å vite om det medfører riktighet at eksisterende hytter knyttes til et felles renseanlegg og hvilke konsekvenser dette har for oss med eksisterende hytter som ikke er dimensjonert for et slikt felles renseanlegg.

Kommentar: nye hytter vil kobles til nytt felles renseanlegg. For eksisterende hytter vil det ikke ha noen konsekvenser. De som ønsker, av eiere av eksisterende hytter, kan også koble seg til nye renseanlegg.

Torill Øverby Kvan, Håkon Odd Kvan, Torkil Kvann

Vedrørende myr/ny tomt BFF-50

Buskerud fylkeskommune anbefaler at man har en byggegrense mot myr slik at tomter ikke blir lagt mot kant til myrområder. Til Statsforvalterens tidligere vurdering i saken, har Nesbyen kommune opplyst at «ingen ny bebyggelse planlegges på myrareal.» Dette mener vi ikke stemmer her ! Vi har selv gått over denne tomten, 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.

Kommentar: samme tema gjentar seg flere ganger i klager fra Håkon Odd Kvan og Torkil Kvann. Se kommunens svar på merknader ovenfor.

Medvirkning

Vi etterlyser medvirkning i planprosessen fra Nesbyen kommune. Flere spørsmål fra vår side er ubesvarte eller besvart først etter at vedtaket er fattet. Dette bryter med prinsippet om reell medvirkning.

Kommentar: administrasjonen kjenner seg ikke igjen i påstand om ubesvarte spørsmål fra parten.

Klage fra 99 hytteeiere og grunneiere i Liemarka

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

Kommentar: tas til orientering.

Vedtaket strider mot nye statlige føringer og mangler en oppdatert, helhetlig vurdering av konsekvensene for landskap, naturmangfold og friluftsliv.

Kommentar: dette er i stor grad gjentakelse av innspill sendt til høringsutkast av planen.

Denne delen av klage er allerede kommentert i saksutredning sluttbehandling av planforslag.

Planens påvirkning til landskap, naturmangfold og friluftsliv er vurdert i planbeskrivelse og tidligere saksutredninger.

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

Kommentar: administrasjon kjenner seg ikke igjen i påstand om at enkelte innspill ble ikke besvart.

Planforslag hadde bare 1 offentlig høring. I sluttbehandlingen ble planen ikke endret i noen større grad, annet enn at det ble tatt ut 2 tomter. Planen gikk gjennom full planprosess i hht plan og bygningsloven med oppstartsvarsel, høring av planforslag og sluttbehandling.

Parten viser til Statsforvalterens forventningsbrev 2025. Alle tiltak som berører naturen, skal baseres på et oppdatert og godt kunnskapsgrunnlag eller føre-var-prinsippet.

Kartleggingsstatus viser at det er store kunnskapshull om naturmangfoldet (Statsforvalteren, 2025). På denne bakgrunn kreves det at vedtaket om «Detaljreguleringsplan for Veneli-Krøren» oppheves og stilles i bero inntil kommunen har sikret en helhetlig planlegging og oppdatert kunnskapsgrunnlag for området Liemarka, som ved områderegulering, eller at plangrepet justeres betydelig med færre tomter og lavere utbyggingsgrad.

Parten viser til registreringer av kongeørn, ulv og brunbjørn innenfor en avstand på rundt to kilometer fra planområdet. Vårt tidligere innspill viste også at det finnes registrerte observasjoner av sårbare arter i nærområdet, noe som gjør det ekstra viktig med en grundigere vurdering av konsekvensene for naturmangfoldet. På denne bakgrunn ønsker parten at Statsforvalter vurderer om kunnskapsgrunnlaget er godt nok, og om det er bestemmelser som krever at en ny områderegulering og et oppdatert kunnskapsgrunnlag foreligger før godkjenning av detaljreguleringsplanen for Veneli-Krøren.

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.

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

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

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

Kommentar: Statsforvalterens uttalelse om landskapstilpasning av ny bebyggelse er vurdert i planprosessen. Kommunen har valgt å ikke ta ut flere tomter enn de 2 ovennevnte tomter. Selv om det er noen bratte tomter i planforslaget, er det ingen tomter som er brattere enn 1:3,5 i mesteparten av sitt areal. Planbestemmelser tillater ikke bygging i områder som er brattere enn 1:3,5. I tillegg krever planbestemmelser god tilpasning av bebyggelse til terrenget. Hytter skal bygges langs høydekoter og det er begrensning på bredde bygningskropp.

På denne måten sikrer disse bestemmelsene at nye hytter tilpasses til landskapet. I praksis kan alle disse kravene føre til at noen bratte tomter ikke kan utnyttes fullt til maks. tillatte utnyttingsgrad, men at det bare bygges mindre hytter.

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

Kommentar: kommunen har vurdert at eksisterende kvaliteter, interesser til friluftsliv og bebyggelse i området er tatt vare på i tilstrekkelig grad i reguleringsplan Veneli- Krøren. Selv om bebyggelsen blir betydelig tettere etter gjennomføring av planen, er mesteparten av planområdet fortsatt regulert til areal som ikke kan bebygges.

I sitt innspill ber Statsforvalteren kommunen om å «nøye vurdere landskapsvirkningene» av planforslaget. Vi stiller derfor spørsmål til Statsforvalteren om hen mener landskapsvirkningene i denne saken er vurdert tilstrekkelig? Hvis nei: Om plansaken utløser krav om konsekvensutredning? Ber Statsforvalteren vurdere om manglende vurdering av landskapsvirkningene og uteblivelsen av tilstrekkelig dokumentasjon strider imot føringene gitt kommunen.

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.

Manglende reell medvirkning

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

Parten viser til plan og bygningslovens kapittel 5. og regjeringens veileder om planlegging av fritidsbebyggelse. Understreker viktighet å involvere dagens brukere og eiere i planarbeidet.

Kommentar: kommunen har gjennom hele planprosessen oppfylt medvirkningskrav som plan- og bygningsloven stiller til planprosesser. I tillegg til høring av oppstarts varsel og planforslag, har både administrasjon og politikere fra planutvalg vært på befaringer i planområdet. Alle innspill og merknader fra høringsparten ble besvart.

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

Kommentar: administrasjonen deler ikke partens syn på ubesvarte merknader. Planforslaget har bare hatt 1 offentlig høring og det er normalt at merknadene besvares i sluttbehandlingen.

Det er negative servitutter mellom tidligere eier av gnr. 37/34 og noen hytteeiere. Disse servituttene ble av kommunen kommentert i sluttbehandling av planen. Kommunen har tatt hensyn til disse eksisterende privatrettslige avtalene i nødvendig grad.

I en planprosess vurderer kommunen alle innkomne innspill. Det er normalt at ikke alle innspill eller merknader, som partene sender, tas til etterretning i sluttbehandling av planen. Kommunen tar noen innspill til etterretning, mens andre innspill ikke blir tatt til etterretning.

I en e-post fra Asplan Viak den 15. januar 2025 til Nesbyen kommune og tiltakshaver, diskuteres fjerning av tomter rundt tomt 54. Asplan Viak konkluderer med at det er

tilstrekkelig å fjerne kun én tomt. Dette til tross for at kjøpskontrakt og grunnboken viser en tinglyst avtale om at det ikke skal foregå utbygging innenfor en avstand på 50 meter fra deres eiendom. Asplan Viak begrunner sin avgjørelse med at det allerede eksisterer to utbygde hytter innenfor 50-meterssonen og hevder at ulempene for de berørte hytteeierne er «ubetydelige».

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

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

Kommentar: det er tinglyste avtaler fra 1970-tallet mellom kjøpere av tomter BFF54 og BFF49 og daværende grunneier om at det skal ikke fradeles nye tomter nærmere enn 50 m. Avtalene er privatrettslige, men kommunen ønsker å ta hensyn til disse avtalene i nødvendig grad. Tomt BFF49 ligger midt i en veisving og det er ikke planlagt nye tomter nært BFF49. Når det gjelder BFF54, så lå 4 nye tomter nærmere enn 50 m fra BFF54 i høringsutkast av planen. Gitt at den privatrettslige avtalen er gammel og ble i prinsippet brutt når tomt BFF49 ble fradelt nærmere enn 50 m noen år etter, så kommunen ikke overvekt grunner å fjerne alle nye tomter som havner i 50 m grense. Det ble fjernet tomt BFF58, som lå nærmest og på en bratt skråning i forhold til BFF54. Eventuell fradeling av de andre tomtene som ligger i 50 m grense til BFF54 er en privatrettslig sak mellom grunneier og eier til BFF54.

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

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

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

Kommentar: det er ingen krav i lovverk om at utbygger plikter å gi tilbake noe konkret til eiere av eksisterende fritidsboliger. Fortetting av eksisterende fritidsbebyggelse er en kjent praksis, og eiere av enkelte hyttetomter kan ikke forhindre at nye tomter planlegges i nærheten og utenfor deres eiendom. Blant fordeler til eksisterende hytteeiere kan nevnes at reguleringsplanen åpner for bygging av nye vannverk og renseanlegg som eksisterende hytteeiere kan koble seg på.

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

Parten viser til rekkefølgebestemmelser som ble lagt til i 1. gangs behandling av planforslag. Hvorfor ble disse bestemmelsene ikke videreført i sluttbehandlingen og vedtatt plan?

Kommentar: de konkrete rekkefølgebestemmelsene er nå i eget dokument «planbestemmelser» som er juridisk bindende når planen er vedtatt. Det er ikke nødvendig å gjenta de samme bestemmelsene i saksfremlegg når planen behandles politisk på nytt hvis det er allerede bestemt at de konkrete bestemmelsene skal tas med i plan.

Videre utdyper parten sine påstanden om at noen rekkefølgekrav ble fjernet i 2. gangs høring uten begrunnelse. Ordlyden i bestemmelsene er endret på en måte som gir utbygger større spillerom. Parten ber Statsforvalteren vurdere endringen.

Kommentar. Alle disse påstander om endrete bestemmelser bygger på en misforståelse fra klagerens side. Ingen bestemmelser ble fjernet i sluttbehandlingen (planen hadde ikke 2. gangs høring). Alle bestemmelsene som parten viser til, er med i vedtatte planbestemmelser. Se klagen og vedtatte bestemmelser som vedlegg.

Videre i klagen drøftes det et spørsmål om denne saken er en del av et større mønster der økonomiske interesser gis foran over natur og lokaldemokratiske hensyn, og at utfall i denne saken er en direkte konsekvens av manglende reell medvirkning i planprosessen.

Forskning viser til at stadig flere beslutninger innen arealplanlegging tas på grunnlag av økonomiske vurderinger, med mindre makt til innbyggere og svakere fokus på naturhensyn.

Kilde: Bakken, 2024.

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

Kommentar: det er helt normalt at det finnes motstridende interesser i en reguleringsprosess. Det er et kjent fenomen at eksisterende hytteeiere er kritiske til fortetting av områder som de eier tomter i. Imidlertid åpner loven for fortetting av eksisterende hyttefelt og det vil ofte være mer naturvennlig å fortette en eldre hyttefelt enn å ta i bruk jomfruelig areal til ny bebyggelse. Kommunen har i planprosessen vurdert at interesser til eksisterende hytteeiere er imøtekommet i tilfredsstillende grad. Til tross for stor grad av fortetting, er mesteparten av areal i planområdet regulert til friluftsmål og er ikke tilgjengelig for noen tiltak.

Videre i klagen anbefaler parten å gi strengere bestemmelser for å ivareta natur- og friluftsinnteresser. Viser til en plan i Hemsedal (Kjeldhovda) som eksempel:

Terreng:

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

Utebelysning:

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

Kommentar: når det gjelder lyskilder og lysforurensing, har kommunen tatt med i plan bestemmelser, som tilsvarer bestemmelser om belysning i andre reguleringsplaner i kommunen. Kommunen har i sine planer ikke praktisert strengere krav til utebelysning og krav til revegetering av areal.

Dokumentasjonskrav i reguleringsbestemmelsene

For å sikre at reguleringsbestemmelsene blir fulgt opp og dokumentert i byggesaker, ber vi om at det stilles krav om dokumentasjon i byggesøknaden, ikke bare en redegjørelse slik det fremgår i reguleringsbestemmelsene vedtatt. Viser til veileder Planlegging av fritidsbebyggelse, punkt 12.12.5 Dokumentasjonskrav.

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

- Plassering og terrengtilpasning – Det må fremgå hvordan bygningen tilpasses eksisterende terreng og omkringliggende bebyggelse, for å unngå store terrenginngrep.
- Estetiske tilpasninger – Hvor byggematerialer, fargevalg og volum må harmonere med omkringliggende landskap og eksisterende byggestruktur.
- Landskapstilpasning – Det må fremlegges visuelle illustrasjoner eller perspektivtegninger som viser hvordan bygningene vil fremstå i landskapet, både fra nærliggende områder og fjernvirkning.
- Utebelysning – Det bør stilles krav til dokumentasjon av utendørs belysning, med begrensninger på antall lyspunkter, plassering, skjerming og lysstyrke for å unngå lysforurensning.

Kommentar: vedtatte planbestemmelser inneholder allerede relativt omfattende krav om bygningens plassering, terrengtilpasning og estetiske hensyn. Viser til planbestemmelser, punkter 2 a)-c), punkt 3.1.1.1, 3.1.1.3 og 3.1.1.4.

For utebelysning, viser til punkt 3.1.1.1.4 nest siste ledd.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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

Dersom nye tomter reguleres uten en grundig vurdering av de økonomiske konsekvensene, kan dette bidra til en ytterligere svekkelse av kommunens økonomiske situasjon.

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

Kommentar: kommunen har forsvarlig drift og oppfølging av vedtatte reguleringsplaner til tross for ROBEK.

Avsluttende spørsmål til Statsforvalteren

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

Kommentar: kommunen kommenterer ikke denne delen av innspill da innspillet er rettet til Statsforvalteren.

Naturvernforbundet i Hallingdal

Naturvernforbundet i Hallingdal (NiH) meiner at kunnskapsgrunnlaget og kartlegginga av naturmangfaldet i området rundt Veneli-Krøren er svært mangelfull. Dette går tydelig fram av Artskart i Artdatabanken. Kartlegging burde vore gjort etter NiN systemet. Me vil vise til Naturmangfaldlova §8-12. Kartlegginga bør foregå gjennom alle årstidene.

Parten viser til *Biofokusrapporten* frå mars 2023:

"Samlet sett vurderes kartleggingsstatus for Nesbyen kommune som «lite til ufullstendig kartlagt» for store deler av kommunen."

Kommentar: tas til orientering. 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.

Parten viser videre til Naturmangfoldlovens §8 Kunnskapsgrunnlaget og §9 Føre-var-prinsippet. Siden det ikke er gjort naturkartlegging i området, vil utsjekl i naturbasen til Miljødirektoratet, være av liten verdi m h t å skaffe et kunnskapsgrunnlag. Kommunen konkluderer altså her med at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig uten å ha undersøkt området m h t naturtyper og biologisk mangfold. Kommunen har derfor gjort et vedtak uten å ha innhentet tilstrekkelige kunnskaper om naturverdiene i Veneli- Krøren området. Dette er klart i strid med Naturmangfoldslova §7 og §§ 8 og 9.

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.

Videre heter det i klagen: () Denne utbygginga på Veneli-Krøren vil føre til ein auke i turisttrafikken i området. Dette er spesielt uheldig sidan området grensar mot Vassfaret og Vidalen landskapsvernområde, der mange av våre sårbare og raudlista artar lever.

Kommentar: det er ca 3 km mellom planområde og nærmeste grense til Vassfaret og Vidalen landskapsvernområde. Administrasjonen kan ikke se at det er noe større fare for påvirkning

av naturmangfold i Vassfaret og Vidalen landskapsvernområde som følge av tiltak i Veneli-Krøren hytteområde.

Naturvernforbundet skriver at planlegging av nye hytter fører til konflikt med beiteinteresser. Nye hytter rett under tregrensen strider med nasjonale og regionale føringer.

Kommentar: kommunen har i planprosessen vurdert planens påvirkning av beiteinteresser og skog nært tregrensen.

I Plan og Bygningslova er det krav om at det ikkje kan gjerast inngrep i eit belte på 100 meter frå vatn, bekkar og vassdrag med årssikker vassføring.

Kommentar: kommunen har i planprosessen vurdert konsekvenser av bygging nærmere enn 100 m fra vassdrag. Dessuten, så er det ingen nye tomter som ligger nærmere vassdrag enn eksisterende hyttetomter.

I Liemarka fins det ca 130 ubebygde og godkjente tomter for fritidsbusstader. Når eit planområde har ein sopass stor tomtereserve, bør denne realiserast før ein kan gje løyve til nye utbyggingar og fortettingar i området. Dette er vanleg praksis i dei andre Hallingdalskommunane, og burde også gjelde for Nesbyen. Den store tomtereseven vil dekkje framtidig etterspørsel etter fritidsbustader, i mange tiår framover, i dette området.

Kommentar: det er flere fordeler ved fortetting av eksisterende hytteområde. F. eks. bygging av flere nye hytter i eksisterende hytteområde åpner for at både nye og eksisterende hytter kan kobles til nye renseanlegg og ha innvendig vann og toalett. Slike fordeler åpnes ikke ved bygging av nye hytter i eldre reguleringsplaner.

I samband med denne planlagte utbygginga på Krøren, vil noko vernskog mot tregrensa og fjellet gå tapt. Vernskog opp mot tregrensa er spesielt viktig for mikroklimaet fordi skogen stengjer for den kalde fjellufta som vil sige nedover og forstyrre spiring og tilveksten i økosystemet i dalsida, om vernskogen vert hogd.. Denne skogen skal difor ha eit spesielt vern!

Kommentar: ingen ny bebyggelse er planlagt over tregrensa. Bygging nært tregrense er allerede vurdert i plandokumentene.

Leif Hogner og Anne-Brit Hogner, eier av tomt BFF54

Vi setter pris på at kommunen til en viss grad har hatt hensyn til vår første klage og fjernet BFF58 som lå helt inntil vår tomt. Vi står fortsatt fast ved vårt krav om at tomt BFF57 også

må tas ut av planen. Som nevnt i første klage står det i kjøpekontrakt: *“Garanti mot at nærmeste bebyggelse på naboparseller ikke oppføres nærmere enn 50 meter fra egen parsell”*. Viser også til kommunens tidligere kommentar under sluttbehandlingen, der kommunen merker at tomt BFF49 ble på 1970-tallet opprettet nærmere BFF54 enn 50 m. Tomt BFF49 ble opprettet relativt nært BFF54 fordi eiere av de respektive tomtene var gode venner.

Kommentar.

Parten viser til tinglyste avtaler fra 1970-tallet mellom kjøpere av tomter BFF54 og BFF49 og daværende grunneier om at det skal ikke fradeles nye tomter nærmere enn 50 m. Avtalene er privatrettslige, men kommunen ønsker å ta hensyn til disse avtalene i nødvendig grad. Tomt BFF49 ligger i en veisving og det er ikke planlagt nye tomter nært BFF49. Når det gjelder BFF54, så lå 4 nye tomter nærmere enn 50 m fra BFF54 i høringsutkast av planen. Gitt at den privatrettslige avtalen er gammel og ble i prinsippet brutt når tomt BFF49 ble fradelt nærmere enn 50 m noen år etter, så kommunen ikke overvekt grunner å fjerne alle nye tomter som havner i 50 m grense. Det ble fjernet tomt BFF58, som lå nærmest og på en bratt skråning i forhold til BFF54. Eventuell fradeling av de andre tomtene som ligger i 50 m grense til BFF54 er en privatrettslig sak mellom grunneier og eier til BFF54.

Selv om eiere kjente hverandre godt, er oppretting av ny tomt BFF49 nærmere enn 50 m formelt i strid med kjøpekontrakt som eiere av BFF54 inngikk med selger av deres tomt.

Tilgang til vann. Vi har som kommunen beskriver brønn på vår tomt. Denne brønnen er dessverre av en meget ujevn vann kvalitet og ikke god nok til all vår bruk. Vår hovedtilførsel for vann er derfor fortsatt bekken som gir oss vannet vi behøver. Bekken er forøvrig tinglyst, slik at vi skal være årssikret vann. Vi mener det er to relativt store oppkomme av vann fra Lusfjell der hvor det er planlagt tomter, det ene er det som BFF49 og vår hytte BFF54, har hatt årssikkert vann fra siden tilbake til da hyttene ble bygget i 1971. Hvordan ivaretas årssikkert tinglyst rett til vann fra bekken når det er planlagt hytter oppå dette utkommet?

Kommentar: For å kompensere alle som ved gjennomføring av plan får dårligere tilgang til drikkevann ønsker grunneier Frode Skaret å ta kostnaden og etablere en drikkevannsbrønn som kan brukes av hytteiere i området. Se epost fra grunneieren som vedlegg.

Konklusjon

Administrasjonen finner ikke nye momenter i klagen som gjør at planen må endres.

Administrasjonen anbefaler at klagen avslås og saken oversendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.