



«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Saksbehandler, innvalgstelefon

Guro Karlsen Roland, 62 55 11 63

## Klageavgjørelse - Reguleringsplan - Skeislia familietun - Gausdal

Vi viser til oversendelse av klage fra Gausdal kommune i brev datert 08.10.2021, og våre brev om behandlingstid datert 25.10.2021 og 21.12.2021. Vi beklager at saken ikke ble behandlet innen opprinnelig varslet tidspunkt.

### Resultat av Statsforvalterens behandling

Statsforvalteren stadfester Gausdal kommunes vedtak om detaljreguleringsplan for Skeislia familietun datert 27.05.2021, med de endringer når det gjelder gesims- og mønehøyde for felt H2-13 som ble vedtatt av kommunestyret i klagebehandlingen 30.09.2021, sak 68/21.

### Sakens bakgrunn

Gausdal kommune vedtok 27.05.2021 detaljreguleringsplan for Skeislia familietun. Planen erstatter del av områdereguleringsplan for Skei sør<sup>1</sup> og del av detaljreguleringsplan for deler av H16, S3, S2F, H27 og H33<sup>2</sup>. Planen for Skeislia familietun legger til rette for en høyere arealutnyttelse for fritidsboliger, med 16 nye hytter mot opprinnelig regulert 6 (hvorav kun 1 av disse var bebygd).

Reguleringsplanen ble påklaget i tre klager:

- Nina Charlotte Hamre i klage datert 22.06.2021 (eier av gbnr. 213/125)
- Reidun Løvås og Børge Wilhelmsen i klage datert 21.06.2021 (eiere av gbnr. 220/38)
- Ola Idar Løkken i klage datert 23.06.2021 (grunneier og forslagsstiller)

Klagene går i noe motsatt retning av hverandre. Klagene fra eierne av de to naboeiendommene til planområdet er identiske. De anfører hovedsakelig at det ikke er tatt tilstrekkelig hensyn til bevaring av myr og at planområdet (spesielt H2-13) derfor må reduseres ytterligere, at gesims- og mønehøyde bør nedjusteres til hhv. 3,0 og 5,0 m også for H2-13 samt en reduksjon på tillatt BRA til maks 110 m<sup>2</sup> også her. Grunneier Ola Idar Løkken anfører imidlertid at kommunen feilaktig har lagt vekt på at deler av planområdet er myr, og at dette området ikke er tilstrekkelig utredet av

<sup>1</sup> Vedtatt 29.09.2014 (planid 201104)

<sup>2</sup> Vedtatt 16.06.2016 (planid 201503)



kommunen. Løkken klager derfor på at det opprinnelige forslaget om 18 nye fritidsboliger er redusert til 16, som følge av at kommunen har lagt vekt på at området består av myr.

Løkken har sendt inn tilleggskommentarer til saken m/rapport fra Sweco om vurdering av våtmarksområder i e-post til Statsforvalteren datert 14.01.2022.

Kommunen tok klagen delvis til følge når det gjaldt å redusere gesims- og mønehøyde på felt H2-13 til hhv. 3,0 og 5,0 meter. Resterende anførsler i klagen ble ikke tatt til følge. Saken er dermed oversendt til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Vi legger for øvrig til grunn at partene er kjent med sakens dokumenter.



Venstre: Oversiktsbilde fra kommunens kartsystemer som viser foreslått planområde med våtmarks-/myrområder skravert i blått, fra før vedtakelse av planen. Høyre: Vedtatt planområde hvor særlig felt H2-12 er redusert.

### Formelle forhold og Statsforvalterens kompetanse

Statsforvalteren konstaterer at vedtaket er påklaget av berørte parter med rettslig klageinteresse i saken, og at klagen er fremsatt innen klagefristen, jf. forvaltningsloven (fvl.) §§ 28 flg.

Statsforvalteren er gitt myndighet til å behandle klager etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9. For behandling av klager etter pbl. § 1-9 gjelder reglene i forvaltningsloven, så langt ikke annet er bestemt.

Statsforvalteren kan overprøve alle sider av saken, men skal legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det *frie skjønn*, jf. fvl. § 34. Dette innebærer at Statsforvalteren fullt ut kan overprøve om lovens saksbehandlingsregler er fulgt. Derimot skal vi være tilbakeholdne med å prøve planens innhold. Statsforvalteren kan normalt ikke endre reguleringsplanen uten at kommunen selv er enig eller ved at klagesaken oversendes til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for avgjørelse.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Se rundskriv T-8/86 og Miljøverndepartementets brev av 16. januar 2004, ref. 200302860-3/MT.



## Statsforvalterens vurdering av saken

### Saksbehandlingen

#### *Planprosess og medvirkning*

Som utgangspunkt er det kommunestyret som kan vedta et planforslag, etter at forslaget har vært varslet gjennom høring og offentlig ettersyn, jf. pbl. §§ 12-12 første ledd, 12-10 og 12-14 første ledd.

Saken ble opprinnelig fremmet som en mindre endring av områderegeringsplan for Skei sør og detaljreguleringsplan for H27 etter pbl. § 12-14 andre ledd. Etter anbefalinger fra blant annet Statsforvalteren og motstand fra private i forbindelse med varsel om oppstart, ble prosessen endret til å gjennomføres som forslag til ordinær reguleringsplan etter pbl. § 12-10.

Oppstartsmøte ble avholdt 15.09.2020. Forslaget til reguleringsplan for Skeislia familietun ble lagt ut til høring 10.12.2020, med høringsfrist 11.02.2021. Det kom inn en rekke merknader i saken, både fra berørte statlige og regionale myndigheter samt fra private og foreninger. I merknadene ble det blant annet påpekt at planen legger opp til et betydelig større antall enheter enn tidligere, at møne- og gesimshøyde bør reduseres tilsvarende som for de andre planene i området, og at forholdet til myr og håndtering av overvann ikke var tilstrekkelig tatt hensyn til.

Etter merknadene i forbindelse med høringen ble planforslaget endret til å omfatte 16 enheter i stedet for 18, for å begrense utbyggingen i myrområdet. I tillegg ble gesims- og mønehøyde redusert til henholdsvis 3,0 og 5,0 m for felt H2-14 og H2-12 samt inntatt bestemmelser om overvannsgrøft. Dette tilsier at kommunen faktisk har vurdert innkomne merknader. Merknadene er også gjengitt og kommentert i saksfremlegget til kommunestyret ved vedtakelse av planen, jf. pbl. § 12-12.

Det er arrangert et veiledningsmøte på Teams for Samarbeidsutvalget og enkelte berørte naboer, i tillegg til at planforslaget har vært ute på høring. Berørte parter er med dette gitt anledning til å komme med bemerkninger og synspunkter. Kravene til medvirkning i plan- og bygningsloven (kap. 5 og 12) synes dermed å være ivaretatt.

Kommunen har også kommentert og vurdert de enkelte klageanførsleene i klageomgangen. I tillegg er to av klagenene tatt delvis til følge ved reduksjon av gesims- og mønehøyde for felt H2-13.

#### *Utredningskrav*

Området for Skeislia familietun er i kommunedelplan for Skei<sup>4</sup> avsatt til «*fritidsbebyggelse nåværende*». Reguleringsplanen legger opp til en betydelig fortetting i forhold til tidligere regulering. Dette synes imidlertid å være i samsvar med overordnet plan, som legger opp til en fortetting av eksisterende hytteområder. Virkningene av utbyggingen i området er vurdert i konsekvensutredning (KU) i forbindelse med vedtakelse av kommunedelplanen. Statsforvalteren kan ikke se at det er forhold som tilsier at planen vil ha *vesentlige* virkninger for miljø og samfunn utover det som allerede er utredet, som skulle utløse krav om KU iht. plan- og bygningsloven § 4-2 med tilhørende forskrift.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) er gjennomført i samsvar med pbl. § 4-3.

Partene har på ulike måter anført at forholdet omkring myr/våtmarksområdene øst i planområdet ikke er tilstrekkelig utredet og klarlagt. Dette gjelder hovedsakelig området i østlig ende av felt H2-12 og H2-13.

---

<sup>4</sup> Vedtatt 17.06.2010



I henhold til forvaltningsloven § 17 skal forvaltningsorganer påse at saken er «så godt opplyst som mulig» før vedtak treffes. Bestemmelsen har til hensikt å sikre at saker blir grundig utredet og at beslutningstakerne får et best mulig grunnlag for sin interesseavveining. Enkelte saker vil ut ifra de konkrete forholdene ha strengere utredningskrav og det kan følge særlige regler i sektorlover, slik som naturmangfoldloven (nml.) § 8 (tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag).

Av planbeskrivelsen fremgår det at området ikke er registrert som nyttbar myr<sup>5</sup>. I saksfremlegget i forbindelse med vedtakelse av planen er det uttalt at «*Myrens beskaffenhet (utstrekning og tykkelse) er ikke kartlagt i nyere tid.*» Vi ser at planområdet ble redusert noe basert på føre-var-prinsippet i nml. § 9, på grunn av hellingen i terrenget og økt avrenning fra byggetiltak ovenfor området. Den østligste delen av felt H2-13 samt to tomter av felt H2-12 ble fjernet for å redusere påvirkningen på området.

Videre har saksbehandler i kommunen vært på befaring i området i forbindelse med klagebehandlingen, og foretatt undersøkelser av grunnforholdene. Det synes etter kommunens vurdering klart at området ikke kan karakteriseres som myr, da området ikke har 30 cm tykt torvlag<sup>6</sup>. Saksbehandler beskriver videre området som forsumpet fastmark, med noe stor blokk i overflata.

Selv om det omtvistede området ikke er blitt fysisk undersøkt før i forbindelse med behandlingen av klage, er Statsforvalteren av den oppfatning at kommunen har tatt tilstrekkelig hensyn til et mulig sårbart område i planprosessen. Området for bebyggelse ble noe innskrenket for å redusere påvirkning på dette området i samsvar med føre-var-prinsippet i nml. § 9, slik at det omtvistede «myrområdet» ble påvirket i mye mindre grad. Det er dermed ikke grunn til å tro at manglede utredning av myrområdet tidligere i planprosessen har virket inn på vedtakets innhold. En eventuell slik feil ved utredningskravene har derfor ikke betydning for gyldigheten av planvedtaket, jf. fvl. § 41.

Ola Idar Løkken har i klageomgangen oversendt en rapport som er utarbeidet på bakgrunn av undersøkelser av grunnforholdene i det omtvistede området<sup>7</sup>. Rapporten var ikke en del av kommunens vurderingsgrunnlag i saken, da saksbehandler i kommunen opplyser at denne ble utferdiget senere enn klagebehandlingen. Rapporten fastslår, i likhet med kommunens undersøkelser, at området ikke kan klassifiseres som myr slik det er definert i klassifikasjonssystemet for arealressurser<sup>8</sup>.

Statsforvalteren kan etter dette ikke se at det knytter seg avgjørende feil ved saksbehandlingen eller utredningskravene slik det er anført. Anførlene til dette tas derfor ikke til følge.

### Planens innhold

Statsforvalteren vil generelt bemerke at det er kommunestyret som er gitt kompetanse til å være plan- og reguleringsmyndighet i den enkelte kommune, jf. pbl. § 3-3. Kommunen må ut fra en helhetsvurdering og i samråd med de berørte fagmyndigheter avgjøre hvilke arealer som skal reguleres, og til hvilke formål. Det er kommunestyret som skal vurdere de ulike interesser og behov opp mot hverandre, og foreta de avveininger som er nødvendig for å oppnå de ønskede resultater. Statsforvalteren skal først og fremst påse at det ikke knytter seg noen urimelighet eller vilkårlighet til de faglige vurderinger som er foretatt.

---

<sup>5</sup> I henhold til digitalt markslagskart (DMK)

<sup>6</sup> Norsk Institutt for bioøkonomi (NIBIO) – AR5 klassifikasjonssystem for arealressurser – (Bjørndal & Bjørkelo 2006)

<sup>7</sup> Rapporten er datert 14.09.2021, og er utarbeidet av Sweco

<sup>8</sup> Norsk Institutt for bioøkonomi (NIBIO) – AR5 klassifikasjonssystem for arealressurser – (Bjørndal & Bjørkelo 2006)



Statsforvalteren og Fylkeskommunen stilte seg i forbindelse med høringen negative til nedbyggingen av myrområdet og tilsynelatende manglende håndtering av overvann. Det ble imidlertid ikke gjort bruk av innsigelse.

Statsforvalteren v/Areal og klima tok i sin høringsuttalelse ikke konkret stilling til hvorvidt området var å karakterisere som dyp myr eller ikke, men gav på generelt grunnlag anbefaling om bevaring av slike områder. Dette konkrete området er først og fremst av lokal interesse, og er ikke berørt av statlige planretningslinjer som gir grunnlag for innsigelse fra Statsforvalteren. Videre er utbyggingsområdet noe redusert, slik at saken står seg annerledes enn ved høringsuttalelsen. Statsforvalterens uttalelse i forbindelse med høringen er derfor ikke til hinder for å stadfeste planvedtaket.

De ulike sektormyndigheter må gjøre bruk av innsigelse mot foreslått arealbruk der man mener at denne strider mot statlig eller regional arealforvaltning. I og med at dette ikke ble gjort i denne saken, vil det som hovedregel ikke være aktuelt å ta til følge klagegrunner som gjelder ansvarsområdet til sektormyndigheter som har uttalt seg.

I klagen fra grunneier Ola Idar Løkken anføres det at det ikke er grunnlag for å redusere planområdet fra 18 til 16 tomter for felt H2-12 slik planen ble vedtatt, da det ikke er dokumentert at dette feltet berører myr og dermed bør reduseres som følge av dette. De to øvrige klagenene fra hyttenaboene går i motsatt retning. De anfører at området sørøst i felt H2-13 også bør reduseres ytterligere for å bevare mer myr og for å begrense det massive utsynet feltet vil gi for de nærmeste naboene. Vi viser her til kommunens vurdering i klagebehandlingen:

*«... I høringsrunden har det vært mange klager på for tett utbygging og antall tomter. At det ved vedtak av planen ble en reduksjon med to tomter, er en delvis imøtekommelse av det. At grunneier ønsker å opprettholde opprinnelig antall er forståelig, men vedtaket synes å være et akseptabelt kompromiss. Dette begrunnes også med at arealet som er tatt ut som utbyggingsareal er det lågestliggende området der overflatevatn samles opp og fordrøyes før det renner ut til nærmeste bekk».*

Videre viser kommunen til at området ikke er myr, men fastmark med noe stor blokk i overflata. I tillegg går eksisterende nett for vann og avløp også gjennom dette området.

Statsforvalteren har forståelse for både grunneiers interesse i å få regulert inn flest mulig tomter for inntjening, og eiere av eksisterende hytters ønske om minst mulig påvirkning av utsikt m.m. Likevel er det slik at grunneiere, beboere og andre med rettigheter i området ikke har krav på at reguleringen blir gjennomført slik de ønsker det.

Kommunens vurdering knyttet til reduksjonen av antall tomter er etter vår oppfatning basert på relevante og saklige momenter knyttet til landskaphensyn. Selv om det aktuelle området som er fjernet fra felt H2-12 tilsynelatende ikke kan karakteriseres som myr, vil et slik våtere skogsmarkområde ha viktige egenskaper i form av drenering og oppsamling av overflatevann.

Når det gjelder anførselene fra hyttenaboene om også å fjerne deler av felt H2-13 er dette ikke ansett som ønskelig eller nødvendig fra kommunens side. Når formålet med reguleringen er å oppnå økt fortetting, slik som i denne saken, er det tatt høyde for at fortettingen kan gi reduserte bokvaliteter for naboeiendommer og at dette må aksepteres. Videre er naturområdet som blir berørt av lokal interesse, hvor kommunen som lokal reguleringsmyndighet har vurdert at ønsket om fortetting her skal veie tyngst.



Statsforvalteren har forståelse for hyttenaboenes argumentasjon, men kan ikke se at den fortettingen som planen åpner for, i vesentlig grad endrer området status eller påfører eksisterende hytter en større belastning enn den som må anses påregnelig ved en fortetting. Det er også slik at kommunene må avveie ulike interesser når det gjelder byggeområder for fritidsbebyggelse. En godt planlagt og vurdert fortetting innenfor eksisterende områder, vil ofte være bedre enn å åpne nye områder for mer eller mindre spredt hyttebygging. De urørte områder må slik sett sees i et større perspektiv med tanke på hva som skal bevares helt urørt for fellesskapet.

For anførselene om reduksjon av gesims- og mønehøyde for felt H2-13, har kommunen tatt klagen til følge på dette punktet. Gesims- og mønehøyde for felt H2-13 er redusert til 3,0 og 5,0 meter. Dette vil avhjelpe det massive uttrykket utbyggingen gir og harmonere med byggehøyder for de øvrige feltene innenfor planområdet. Av samme grunn er ikke anførselen om maks tillatt 110 m<sup>2</sup> BRA for hyttene tatt til følge av kommunen, da utbyggingens massive uttrykk blir redusert ved at gesims- og mønehøyde nedjusteres.

Etter en gjennomgang av saken, mener Statsforvalteren at kommunens vurdering av klagenes innvendinger bygger på en saklig og forsvarlig avveining av de motstridende interessene som gjør seg gjeldende. Vi har på denne bakgrunn ikke avgjørende innvendinger til kommunens vurdering. Statsforvalteren viser ellers til kommunens klagebehandling når det gjelder øvrige anførsler i saken.

### **Oppsummering**

Statsforvalteren finner etter dette ikke grunnlag for å ta klagen til følge eller anbefale endringer i planen utover en reduksjon av gesims- og mønehøyde for felt H2-13, slik kommunestyret vedtok i klageomgangen. Vi finner at kommunens saksbehandling i forbindelse med saken er tilfredsstillende. Videre finner vi at kommunens vurderinger ligger innenfor kommunens frie reguleringskjønn. Det er naturlig at det er motstridende interesser i slike saker. Kommunens vurderinger fremstår imidlertid som tilstrekkelig faglig begrunnet, og er ikke urimelige eller vilkårlige.

### **Statsforvalterens vedtak:**

Statsforvalteren stadfester Gausdal kommunes vedtak om detaljreguleringsplan for Skeislia familietun datert 27.05.2021, med de endringer når det gjelder gesims- og mønehøyde for felt H2-13 som ble vedtatt av kommunestyret i klagebehandlingen 30.09.2021, sak 68/21.

Vedtaket er truffet med hjemmel i forvaltningsloven § 34 og plan- og bygningsloven § 1-9. Vedtaket er endelig og kan ikke påklages, jf. fvl. § 28. Vi gjør oppmerksom på partenes rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter, jf. fvl. §§ 18 og 19.

Med hilsen

Jo Bjørner Haugen (e.f.)  
avdelingsdirektør

Guro Karlsen Roland  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Vedlegg:

1 Tilleggskommentar Ola Idar Løkken - Rapport fra Sweco



Mottakerliste:

Børge Wilhelmsen	Postboks 28, 2659 Dombås, Ljoshaugvegen 9	2660	DOMBÅS
GAUSDAL KOMMUNE	Vestringsvegen 8	2651	ØSTRE GAUSDAL
Ola Idar Løkken	Voldsbruvegen 39	2651	ØSTRE GAUSDAL
Reidun Løvås	Postboks 2020, Åretta, 2606 Lillehammer, Storgata 24 A	2609	LILLEHAMMER
Nina Charlotte Hamre	Olaf Bulls Vei 58	0765	OSLO