



Hol kommune

Arkivsaksnr.: 2021/2762-39

Saksbehandler: Liv L.

Sundrehagen

## Detaljregulering for del av 64/12. Klage

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
19/22	Utvalg for plan og utvikling	17.03.2022
36/22	Kommunestyre	31.03.2022

### Rådmannens innstilling

Utvalg for plan og utvikling har følgende innstilling til kommunestyret:

Klagen fra Ivar Hanestad og Tone Klara Hesjedal, Yngve Rusås og Sylvi Witter Rusås, Vidar Refvik og Inger Gran, Stefan Risa og Else Marie Mietle tas ikke til følge. Det er ikke gjort saksbehandlingsfeil eller fremkommet vesentlige nye momenter.

Klagen fra Peder Bakkegard og Egil Bakken tas ikke til følge. Det begrunnes med at er ikke fremkommet vesentlige nye momenter eller gjort saksbehandlingsfeil.

Klagen fra Tom og Gina Tellefsen tas ikke til følge. Det begrunnes med at det ikke har fremkommet vesentlige nye momenter eller gjort saksbehandlingsfeil.

Klage fra Erik Bay Gundersen tas ikke til følge. Det er ikke gjort saksbehandlingsfeil eller fremkommet vesentlige nye momenter.

Klagen fra Boligsameiet Indianerhaugen tas ikke til følge. Det begrunnes med at det ikke har fremkommet vesentlige nye momenter eller gjort saksbehandlingsfeil..

Klagen fra Ulf Kristian Røstøen, Lars Handeland og Vibeke Kahr stas ikke til følge. Det begrunnes med at det ikke er gjort saksbehandlingsfeil eller fremkommet vesentlige nye momenter.

Klagene sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

**Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 19/2022 i møte den 17.03.2022**

### Behandling

**Votering:**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Saksordfører: Elin Solveig Bondli Lauvrud

### **Vedtak**

Utvalg for plan og utvikling har følgende innstilling til kommunestyret:

Klagen fra Ivar Hanestad og Tone Klara Hesjedal, Yngve Rusås og Sylvi Witter Rusås, Vidar Refvik og Inger Gran, Stefan Risa og Else Marie Mietle tas ikke til følge. Det er ikke gjort saksbehandlingsfeil eller fremkommet vesentlige nye momenter.

Klagen fra Peder Bakkegard og Egil Bakken tas ikke til følge. Det begrunnes med at er ikke fremkommet vesentlige nye momenter eller gjort saksbehandlingsfeil.

Klagen fra Tom og Gina Tellefsen tas ikke til følge. Det begrunnes med at det ikke har fremkommet vesentlige nye momenter eller gjort saksbehandlingsfeil.

Klage fra Erik Bay Gundersen tas ikke til følge. Det er ikke gjort saksbehandlingsfeil eller fremkommet vesentlige nye momenter.

Klagen fra Boligsameiet Indianerhaugen tas ikke til følge. Det begrunnes med at det ikke har fremkommet vesentlige nye momenter eller gjort saksbehandlingsfeil..

Klagen fra Ulf Kristian Røstøen, Lars Handeland og Vibeke Kahr stas ikke til følge. Det begrunnes med at det ikke er gjort saksbehandlingsfeil eller fremkommet vesentlige nye momenter.

Klagene sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

## **Kommunestyre har behandla sak 36/2022 i møte den 31.03.2022**

### **Behandling**

Saksordfører: Elin Solveig Bondli Lauvrud

### **Votering:**

Utvalg for plan og utvikling sin innstilling ble enstemmig vedtatt

### **Vedtak**

Klagen fra Ivar Hanestad og Tone Klara Hesjedal, Yngve Rusås og Sylvi Witter Rusås, Vidar Refvik og Inger Gran, Stefan Risa og Else Marie Mietle tas ikke til følge. Det er ikke gjort saksbehandlingsfeil eller fremkommet vesentlige nye momenter.

Klagen fra Peder Bakkegard og Egil Bakken tas ikke til følge. Det begrunnes med at er ikke fremkommet vesentlige nye momenter eller gjort saksbehandlingsfeil.

Klagen fra Tom og Gina Tellefsen tas ikke til følge. Det begrunnes med at det ikke har fremkommet vesentlige nye momenter eller gjort saksbehandlingsfeil.

Klage fra Erik Bay Gundersen tas ikke til følge. Det er ikke gjort saksbehandlingsfeil eller fremkommet vesentlige nye momenter.

Klagen fra Boligsameiet Indianerhaugen tas ikke til følge. Det begrunnes med at det ikke har fremkommet vesentlige nye momenter eller gjort saksbehandlingsfeil..

Klagen fra Ulf Kristian Røstøen, Lars Handeland og Vibeke Kahr stas ikke til følge. Det begrunnes med at det ikke er gjort saksbehandlingsfeil eller fremkommet vesentlige nye momenter.

Klagene sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

## **Saken avgjøres av**

Kommunestyret dersom klagen tas til følge. Statsforvalteren i Olso og Viken hvis klagen ikke tas til følge.

## **Vedlegg:**

- Klage fra Ivar Hanestad og Tone Klara Hesjedal, Yngve Rusås og Sylvi Witter Rusås, Vidar Refvik og Inger Gran, Stefan Risa og Else Marie Mietle
- Klage fra Peder Bakkegard og Egil Bakken
- Klage fra Tom og Gina Tellefsen
- Klage fra Erik Bay Gundersen
- Klage fra Boligsameiet Indianerhaugen
- Klage fra Ulf Kristian Røstøen
- Kommentar fra Asplan Viak
- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse
- VA-plan
- VA-kart

## **Vedlegg**

- 1 Klage Ivar Hanestad**
- 2 Peder Bakkegard 1**
- 3 Peder Bakkegard**
- 4 Klage Tom og Gina Tellefsen**
- 5 Klage Erik Bay Gundersen**
- 6 Klage Boligsameiet Indianerhaugen**
- 7 Klage fra Ulf Kristian Røstøen**
- 8 Asplan Viak. Kommentarer til klager på reguleringsplan**
- 9 Plankart**
- 10 Reguleringsbestemmelser\_64\_12**
- 11 Planbeskrivelse**
- 12 VA-plan**
- 13 VA-kart**

## **Dokument i saken**

Journal 2021/2762

## **Saksopplysninger**

Planen ble kunngjort den 14.01.22

Det er kommet inn seks klager i saken.

Klage fra Ivar Hanestad og Tone Klara Hesjedal, Yngve Rusås og Sylvi Witter Rusås, Vidar Refvik og Inger Gran, Stefan Risa og Else Marie Mietle.

- Utsatt iverksetting

Ber om utsatt iverksetting av vedtaket slik at ingen innretter seg etter det før klagen er behandlet. Det vil være viktig i forhold til planfremmer og interessenter av tomtene.

- Om kommunale planer og planlegging i Hol kommune

I Kommuneplanens samfunnsdel er det en målsetning om å ivareta natur, miljø og landskap som grunnlag for bolyst og trivsel. For å oppnå dette skal Hol kommune bremse bortfallet av inngrepsfrie naturområder og bevare nærfriluftsområder slik at innbyggerne har kort vei til naturen. Hol kommune skal også ivareta folkehelseperspektivet i all kommunal planlegging.

I kommunedelplan for Geilo er området regulert til tettstedsområde. I Reguleringsplan for Vestlia, Geilo del 2 er området regulert til friluftsområde. I bestemmelsene står det følgende: *Områdene skal benyttes til friluftsliv. Det er ikke tillatt å oppføre bygg eller anlegg i områdene.*

Bygging av boligområdet på Gjealumranden startet etter at Reguleringsplanen for Vestlia var vedtatt. Boligområdet består av 15 hus med til sammen 46 boenheter. Boligene er samlet i ett område. Stort nærfriluftsområde kompenserer for små egne uteområder. Siden friluftsområdet ligger nær sentrum, er det også mange andre enn beboerne i området som benytter seg av dette.

I Tettstedsanalysen står det følgende: *Selv om Geilo er omgitt av store fjellskogområder, er det viktig å opprettholde tilgjengelige grønne områder også innenfor boligområdene.* Kommunal planstrategi omhandler behovet for å ferdigstille en boligstrategi for som grunnlagsdokument for kommuneplanens arealdel. Det er her en målsetting om at natur, miljø og friluftsliv skal ivaretas som grunnlag for bolyst og trivsel, rekreasjon, næring og arbeid.

- Saksbehandlingen

Fikk ikke varsel om oppstart av planarbeidet. Sameiet de er med fikk varselet og uttalte om deres felles private vei. På plankartet som fulgte oppstartvarselet var det bare inntegnet to boligtomter, ikke noe område for næringstomt.

Fikk melding i Altinn om offentlig ettersyn, men trodde at detaljreguleringen var innenfor et regulert område og var uten betydning for deres friluftsområde.

- Reguleringsplanen

Formålet med planen er økonomisk utnyttelse av tomter hvor det ikke er adgang til å bygge i dag. Planen gjør at de mest brukervennlige delene av friluftsområdet bygges ned. De tre tomtene ligger med friluftsområde på mange sider av tomtene og ikke mellom allerede utbygde områder. Plassering av tre tomter på denne måten bryter med områdets karakter.

Gjealumranden 4-24 er rammet inn av friluftsområder med noen få hytter som ligger usjenert i terrenget. Dette kan nå endres ved at en vakker høyde jevnes ut for å gi plass til tomt T1. Indianerhaugen sameie kan få et næringsbygg med mønehøyde 11 meter som nabo. Reguleringen skjer på bekostning av nærfrilufttområdets karakter, betydning og framtidig bruk for alle.

Planen skal ivareta barn og unges interesser. I planbeskrivelsen står det at det er kort avstand til omkringliggende tur- og rekreasjonsområder og at det i Hol kommune er aktivitetstilbud for alle aldersgrupper, gamle og unge. Denne vurderingen legger til grunn at friluftsområdet i planen er uten betydning for barn og unge.

Veien til tennishallen vil være problematisk for barn og unge. Adkomstvegen er også innkjøringsvei til Hol kommunes tekniske avdeling og Maxbo. Her brukes det tunge kjøretøy. I tillegg bruker busser og bobiler som skal til tømme-stasjonen for kloakk og avfall denne veien. Kan ikke se at hensynet til barn og unge er ivaretatt.

- Presedens og behandling av saken

Reguleringsplanen vil kunne føre til presedens i lignende saker. Det blir ikke foretatt noen interesseavveining mellom samfunnshensynene og ulempene en utbygging har for de som bruker området i dag.

For at saken skal være best mulig opplyst, ber vi om at kommunen ved oversendelse av saken til Statsforvalteren redegjør for sin praksis i forhold til forslag om detaljregulering og dispensasjon i lignende saker.

I saksfremstillingen får man ikke noe svar på hvilken betydning uttalelsene er tillagt. Et eksempel på dette er uttalelse fra Tom og Gina Tellefsen hvor de viser at det etablerte hestetråkket vil forsvinne. Planfremmers kommentar: Sikkerheten for både beboere og ridende vil kunne ivaretas på en god måte. Men vi får ikke svar på hvilken god måte dette måtte være.

Statsforvalteren ber om at det blir redegjort for hvordan de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert fulgt opp. Dette er ikke behandlet.

Flertallet i kommunestyret hadde ingen drøfting av saken. De kommenterer saken som en skikkelig gladsak og en vinn-vinn –sak og det opplyses om at det er tomter som allerede mange har interesse for.

Ber om at kommunestyrets folkevalgte vurderer spørsmålet om habilitet når saken behandles på nytt og at det blir redegjort for denne vurderingen i oversendelsen av saken til Statsforvalteren i Oslo og Viken.

Mener at kommunestyret har fattet et urimelig vedtak og at det er betydelige feil og mangler som har påvirket vedtaket. Mener derfor at vedtaket er ugyldig og må oppheves.

Alle dokumenter og lydfil fra kommunestyret skal sendes over til statsforvalteren. Ber om at Hol kommune ved oversendelse til Statsforvalteren besvarer følgende spørsmål.

- Likebehandling og presedens
- Behandling i kommunestyret.

Kommentar fra Asplan Viak:

Planen medfører ingen endring av inngrepsfrie naturområder(INON) som samfunnsdelen viser til. Den medfører ikke totalt bortfall av nærfriluftsområder, men en innskrenkning. Området ligger i umiddelbar nærhet til store friluftsområder og hoveddelen av tidligere regulert grønnstruktur berøres ikke.

Friluftsmål innebærer i seg selv et byggeforbud uavhengig av bestemmelsene. Vedtaket av planen vil ikke medføre presedens for utbygging av friluftsområder. Alle

saker må vurderes etter lokale forhold. Området består både av tettere og spredt bebyggelse, men ligger i areal avsatt til sentrumsformål i overordnet plan.

Det er i tråd med folkehelseperspektivet å utvikle boligbebyggelse tett på sentrum, med gang- og sykkelavstand til daglige gjøremål.

Kommentar fra administrasjonen:

Klagerne ble ikke varslet ved oppstart av planarbeidet fordi de ikke er naboer til planområdet. De ble likevel varslet ved offentlig ettersyn siden de er brukere av den private veien som skal benyttes til de to nye boligtomtene.

Det er to former for reguleringsplan etter plan- og bygningsloven; detaljregulering og områderegulering. Klagerne burde forstå hva en detaljreguleringsplan er ut fra varselet om offentlig ettersyn. Det står i varselet at formålet er å regulere inn to boligtomter, en tomt for næringsbebyggelse og endre plassering av en skiløype. I tillegg var det opplysning om at dokumentene var lagt ut på kommunens hjemmeside. Vi mener derfor at kravet om varsling før det er gjort vedtak er oppfylt.

Det står at de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven vurderes å være ivaretatt i punkt 4.5 i planbeskrivelsen.

#### Klage fra boligsameiet Indianerhaugen.

De slutter seg til klagen fra Ivar Hanestad m.fl. Se vurderinger under klagen ovenfor.

#### Klage fra Ulf Kristian Røstøen, Lars Handeland og Vibeke Kahrs

De slutter seg til klagen fra Ivar Hanestad m.fl. Se vurderinger under klagen ovenfor

#### Klage fra Peder Bakkegard og Egil Bakken

- Overordnende planer

Kommunestyret behandlet Detaljregulering for del av 64/12 Vestlia. Geilo og vedtok planen med et knapt flertall. Er sterkt kritiske og uenige i vedtaket. Det politiske flertallet er på kollisjonskurs med løfter i egne overordnede planer og tidligere vedtatt reguleringsplan. I tillegg er de på kollisjonskurs med innspill fra fylkeskommunen, fylkesmannen og Hol kommunes administrasjon og alle naboer, som alle er entydige: Ikke vedta forslag til omregulering.

- Begrunnelse

Vedtaket ble gjort uten begrunnelse. I følge forvaltningsloven § 24 skal enkeltvedtak begrunnes. Det er grunn til å stille spørsmål om habilitet og om man kan ha tillit til flertallet av politikere.

- Presedens

Vedtaket strider mot gjeldene reguleringsplan. Det tas ikke hensyn til naboer. Planen skaper presedens for rasering av friluftsområdet her og andre steder i kommunen. Det foreligger ingen allmenntilgjengelig effekt av vedtaket.

- Kommentarer Asplan Viak

Flere av Asplan sine kommentarer er sterkt misvisende og feil. De bagatelliserer betydelige inngrep i friluftsområdet, ulemper for naboer og annet på en uakseptabel måte. Krever derfor at tidligere innspill i saken tas hensyn til, at vedtaket endres og at forslaget avvises.

- Besiktigelse industritomt

En besiktigelse av industritomten må gjøres for å få riktig inntrykk av hvor mye vegetasjon /myr som legges under steinfylling. Det er ikke dokumentert at de som fattet vedtaket har besiktiget tomten.

Forventer at man avstår fra iverksettelse og aktiviteter inntil klagen er behandlet hos Statsforvalteren.

Kommentar fra administrasjonen:

I kommunedelplanen for Geilo er området regulert til tettstadsområde. Reguleringsplanen er i henhold til formålet. Begrunnelsen for reguleringen er gitt i planbeskrivelsen. Kart over området er brukt ved utarbeiding av planen. Vi mener at kartet gir en god nok nøyaktighet og at det ikke er nødvendig med besiktigelse av industritomten.

#### Klage fra Tom og Gina Tellefsen. Eier av gbnr 64/345 og 64/743

En plan kan ikke godkjennes når den er i strid med gjeldene reguleringsplan. Det reelle forhold er at planen er en søknad om dispensasjon.

- V2

Med fjerningen av vei V2 blir kjøreadkomsten til alle boligene på T1 og til de tre hyttetomtene langs V3. Denne veien er regulert smalere enn V2 og følger eksisterende gangvei et stykke før den går ut på Stølsvegen. Konsekvensene av betydelig økt trafikk på gangveien og ut i krysset Stølsvegen/Gjeglumranden er ikke utredet. Dette har ført til at planen har blitt betydelig mer trafikkfarlig.

- Hestetråkk

Plandokumentene fra Asplan Viak gir en tilsløring/manipulering av en rekke faktiske forhold. Eksempel på dette er hestetråkket som har følger en gammel stølsveg der boligtomt T1 er tenkt plassert. Asplan Viak har svart at sikkerheten for både beboere og ridende vil kunne ivaretas på en god måte, men det er ikke sagt noe mer om hvor hestetråkket nå skal gå.

- T2

Et annet eksempel er tomannsboligen på T2. Den vil være til betydelig sjenase for hytten deres på bnr 743 siden den vil bli liggende bare en meter lavere og dermed danne en vegg mot denne tomten. Asplan Viak bortforklarer dette med at boligen vil bli liggende lavere og dermed ikke vil være til sjenanse.

- Kommunestyrebehandling

I kommunestyremøtet ble det gitt villedende informasjon. Det ble opplyst om at området ligger fra Maxbo og ned mot riksvegen. Dette er feil siden området går helt opp



til Stølsvegen. Det ble sagt at de fremmet rådmannens alternative forslag. Det er også feil. Det ble sagt at de valgte å ta ut vei V2 som hadde ligget der lenge, men aldri hadde blitt brukt. V2 er et helt nytt forslag som forslagstiller har lagt inn i sin plan. Ber om at det blir vurdert om opplysningene som ble gitt i kommunestyret er grunnlag for at vedtaket oppheves.

- Buffersone

I gjeldene reguleringsplan er de foreslåtte nye utbyggingsområdene for bolig regulert til friluftsområder med byggeforbud. Det er problematisk at et vern av området skal kunne oppheves til fordel for privat boligbygging. Det er viktig å ha en buffersone mellom ulike formål. Dersom planen skulle bli vedtatt vil det være fritt frem for grunneiere/utbyggere å foreslå utbygging i regulerte byggeområder med byggeforbud. Det gir dårlig samfunnsutvikling.

Kommentar fra Asplan Viak:

Fortetting er en ønsket strategi for å få sentrumsnær boligbebyggelse og mer rasjonell bruk av eksisterende infrastruktur. Planen legger opp til en relativt beskjeden fortetting, og store deler av grønnstrukturen berøres ikke.

- V2

V2 ble fjernet fordi den gikk over en del av en eksisterende fritidstomt. Dette var en endring administrasjonen foreslo i sitt saksfremlegg som følge av innspill. Asplan sendte inn planforslaget med V2 fordi det ble vurdert som en mer trafiksikker og hensiktsmessig vegløsning - og man kunne i praksis stenge V3 for bilbruk. Selv om V2 er fjernet medfører planen svært begrenset trafikk på eksisterende V3. Den benyttes i dag av tre fritidsenheter og planen legger opp til et flermannsbygg med maks fire enheter. Trafikk fra fritidsbebyggelse er vesentlig mindre enn trafikk fra boligbebyggelse, slik sett er det totalt liten bruk av V3.

- Dispensasjon

En reguleringsprosess er en grundigere, bredere prosess, og med større grad av dokumentasjon og medvirkningsprosess enn en dispensasjons sak.

- Ny hytte

Ny hytte er verken omsøkt eller bygget. Naturlig plassering av den vil ikke være på tomtens laveste punkt nærmest T 2, og lengst vekk fra adkomstveien.

Kommentar fra administrasjonen:

Asplan skriver at V2 ble fjernet fordi det var et forslag fra administrasjonen. Det stemmer ikke. Det var politikerne som fjernet denne veien.

Klage fra Erik Bay Gundersen Eier av gbnr 64/385 :

Denne planen skulle vært fremmet som en dispensasjon, ikke en detaljregulering.

- V2

Politikerne vedtok på møtet 10.11.21 å ta ut vei V2 av planen for å unngå ekspropriasjon av del av tomten hans. Dette fremgår som en vesentlig endring av planen. Planfremmer ble ikke anmodet om å gjennomføre en konsekvensanalyse av trafikk over gang- og sykkelsti ut på Stølsvegen. Valget om å foreslå bruk av V3 som adkomstveg til T1 fremstår som ekstremt dårlig faglig arbeid.

V3 har i dag meget lav trafikk. Den går bare til tre hytteeiendommer. Dersom man skal bygge fire enheter på tomt T1, vil ikke bare veien være for smal for økt møtende trafikk og passeringer over gangfeltet ved Stølsvegen. Hvis hver enhet har to biler vil det være åtte biler som kjører inn og ut over gang- og sykkelfeltet 2 ganger om dagen. Det er 5840 passeringer i året. Dette kommer i tillegg til trafikken som går ned Gjeplumranden. Det vil føre til en større belastning i krysset Stølsvegen/Gjeplumranden og medføre et langt mer farlig og komplisert trafikkbilde i et allerede uoversiktlig kryss. Dette vil gå utover sikkerheten til myke trafikanter.

Trafikksikkerhet ble ikke vurdert i forslaget da V2 lå til grunn. Da hadde eksisterende kryss Stølsvegen/Gjeplumranden blitt benyttet. Men ved å slette V2 og benytte V3 ville det bli vesentlig økt trafikk på gang- og sykkelvegen. At dette ble godkjent med et pennestrøk uten diskusjon fremstår som særdeles lite troverdig at et folkevalgt organ

- Buffersoner

Den vedtatte planen raserer buffersoner mellom bolig-, nærings og friluftsområder. Planen er foreslått gjennomført i et LNF-område med byggeforbud. Den går også på tvers av det kommuneplanen for Geilo 2018-2030 uttaler om bevaring av friluftsområder i nærhet til bolig og fritidsbebyggelse.

- Presedens

Den godkjente planen skaper presedens for videre utbygging av sentrumsnære tomter og nedbygging av naturområder og friluftaktiviteter i nærområdet.

- Få fordeler

Utbygger vil tjene godt på en utbygging og kommunen vil også få inn skatteinntekter fra et økt innbyggertall. Utover dette er det vanskelig å se at planen tilfører noe positivt til Hol kommune.

Kommentar fra Asplan Viak:

Det er kun trafikk fra en flermannsbolig med inntil 4 enheter som vil medføre økt trafikk som følge av fjerning av V2. Økning av trafikken vil være svært liten. Smale veger gir lav hastighet. Derfor er det ikke noe mål i seg selv å regulere brede veier.

### **Forhold til overordnet plan**

Reguleringsplan for Vestlia, Geilo del 2 gjelder. Området er regulert til friluftsmål, skiløype og privat vei.

#### **9.1 Friluftsområder- felt Sp1-Sp9**

Det er ikke tillatt å oppføre bygg eller anlegg i områdene.

I kommunedelplan for Geilo er området regulert til tettstadsområde.

### **Miljøkonsekvenser**

Noe myr blir bygget ned. Myr har funksjon som flomdemper, rensing av vann og karbonlager.

## Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente for kommunen

## Vurdering

Det er gjort noen vurderinger under merknadene i tillegg til de som er gjort her.

- Utsatt iverksetting

Det ikke vanlig å gi utsatt iverksetting i en plansak. Tiltakene blir ikke iverksatt før byggesøknadene blir godkjent.

- Overordnede planer

Det blir vist til kommuneplanens samfunnsdel der det at man skal ta vare nærfriluftsområder. Det står det også i tettstedsanalysen. Asplan Viak har vurdert at dette er ivarettatt ved at mye av friluftsområdet fortsatt er bevart.

Reguleringsplanen er ikke i strid med kommunedelplanen for Geilo. Området er i kommunedelplanen regulert til tettstadsområde. I kommunedelplanen er det imidlertid tegnet inn lite grøntområder. Derfor er det også viktig å ta hensyn til de grøntområdene som er regulert i reguleringsplanene.

- Gjeldene reguleringsplan og dispensasjon

Plan- og bygningsloven åpner opp at man kan lage nye reguleringsplaner innenfor eksisterende reguleringsplaner. Endring av formål fra friluftsområde til byggeområde er en så stor endring at den ikke vil kunne behandles som en dispensasjonssøknad. Den må behandles i en reguleringsplan.

- Hestetråkket

Hestetråkket er ikke regulert inn i gjeldene plan eller i kommunedelplanen. Det er derfor ikke noe krav om at det må reguleres inn i ny plan.

- V2

Politikerne har tatt ut veien V2 av planen. Det fører til mer trafikk langs veien V3. På forslaget som lå til høring var det tegnet inn to adkomster, en fra V2 og en fra V3 men det var ikke satt noe krav i planen om at begge skulle brukes.

- Kommunestyret

Administrasjonen mener saken er godt nok opplyst siden det ikke var feil i saksutredningen som ble lagt fram for kommunestyret. Politikerne må vurdere om feil informasjon som de la frem på møtet har betydning for vedtaket i saken og om de derfor skal ta klagene til følge. De må også vurdere om noen representanter er inhabile.

- Lignende saker

Administrasjonen har ikke oversikt over lignende saker og kan derfor ikke legge frem oversikt over det. Det er uheldig hvis behandling i denne saken fører til presedens.