



HOL KOMMUNE
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Saksbehandler, innvalgstelefon
Anette Schorpen, 69 24 70 00

Statsforvalterens vedtak i klagesak - Hol- 64/12 - Vestlia - Geilo - detaljregulering

Vi viser til kommunens oversendelse 07.04.2022.

Kommunens vedtak av 02.12.2021 i sak 97/2021 oppheves. Klagen har ført frem. Saken sendes tilbake til kommunen for ny behandling.

Sakens bakgrunn

Formålet med planen er å regulere to boligtomter, en tomt for kombinert næring/idrett, og endre plassering av en skiløype på eiendommen gnr. 64 bnr. 12 på Geilo. Planen skal gi føringer for omfang og utforming av ny bebyggelse, sikre at hensynet til området attraksjonskraft blir ivaretatt og sikre at området fremstår helhetlig, med god tilpassing til omgivelsene.

Planen erstatter deler av reguleringsplan for Vestlia, Geilo del 2, PlanID062004011, ikraftsettelsesdato 24.02.2004.

Forslagstiller er Morten Mastrup og Tone Arnegård, og planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS.

Planforslaget ble utlagt til offentlig ettersyn i perioden 26.06.2018 til 04.09.2021. Det kom inn flere merknader til planen, både fra offentlige instanser og fra naboer.

I 2. gangs behandling av kommunestyremøte den 10.11.2021 ble det vedtatt å ta ut vei V2 av planen.

Planen ble deretter vedtatt av kommunestyret i møte den 02.12.2021, i sak 97/2021.

Vedtaket ble påklaget av:

- Peder Bakkegård og Egil Bakken
- Tom og Gina Tellefsen



- Erik Bay Gundersen
- Boligsameiet Indianerhaugen
- Ivar Hanestad og Tone Klara Hesjedal, Sylvi Witter Rusås og Yngve Rusås, Vidar Refvik og Inger Gran, Stefan og Else Marie Mietle
- Ulf Kristian Røstøen, Lars Handeland og Vibeke Kahr

Kommunestyret behandlet klagen i møte den 31.03.2022 hvor rådmannens innstilling om ikke å ta klagen til følge ble enstemmig vedtatt. Saken ble 07.04.2022 oversendt Statsforvalteren for endelig behandling.

Kommunal- og distriktsdepartementet har som klageinstans delegert myndigheten etter plan- og bygningsloven § 1-9 til Statsforvalteren.

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

Statsforvalteren ser slik på saken

Statsforvalterens kompetanse som klageinstans i plansaker

Kommunestyret er øverste planleggings- og reguleringsmyndighet og har ansvaret for å utøve det planfaglige skjønn, herunder arealdisponeringer innen planområdet, jf. plan- og bygningsloven § 3-3.

Etter en samfunnsmessig vurdering, i samråd med berørte statlige fagmyndigheter, fylkeskommunen og andre som måtte ha interesser i planområdet, er det derfor kommunestyret som avgjør hvilke områder som skal med i reguleringsplanen.

Statsforvalterens kompetanse i klagesak på reguleringsplan er beskrevet i rundskriv T-8/86 fra Miljøverndepartementet og Kommunal- og distriktsdepartementet og i brev av 16. januar 2004 fra Miljøverndepartementet.

Statsforvalteren kan ikke endre planen uten at kommunen er enig i endringen. Dette gjelder endringer i realiteten, for eksempel endringer på kart eller i reguleringsbestemmelser. Dersom Statsforvalteren mener det bør gjøres slike endringer, og kommunen ikke er enig, må klagesaken oversendes Kommunal- og distriktsdepartementet for avgjørelse.

Det presiseres samtidig at det i forbindelse med klagebehandling av planen ikke kan gjøres endringer som innebærer at planen endres i hovedtrekkene, selv om kommunen er enig i endringene.

Det følger videre av forvaltningsloven § 34 andre ledd at Statsforvalteren skal legge stor vekt på det kommunale selvstyret ved prøving av det frie skjønn. Ettersom kommunens vurderinger og vekting av ulike planinteresser og -hensyn vil være utøvelse av kommunens frie skjønn, skal det i utgangspunktet mye til for å sette kommunens vedtak om reguleringsplaner til side.

Kort om planen og forholdet til overordnede planer

Planområdet ligger på Vestlia på Geilo like nord for Stølsvegen og grenser i vest til eksisterende næringsområde og i øst til eksisterende boliger og fritidsboliger.



Det aktuelle planområdet er i Reguleringsplan for Vestlia, Geilo del 2, vedtatt 24.02.2004 avsatt til friluftsmål, skiløype og privat veg. Det er ikke tillatt å oppføre bygg eller anlegg i området.

Planområdet er også omfattet av kommunedelplan for Geilo, vedtatt 24.06.2010. Planområdet er i kommunedelplanen avsatt til nåværende tettstedsbebyggelse. I planbeskrivelsen står det at tettstedsområdet omfatter areal for hovedsakelig bolig, offentlig allmenntilgjengelig formål og idrettsanlegg, samt noen avgrensede områder for forretnings- industri, - fritids- og turistformål.

Klagernes anførsler

I hovedsak anfører klagerne at vedtaket om detaljregulering må oppheves i sin helhet, fordi kommunestyrets utredning og begrunnelse for vedtatte detaljregulering ikke er tilfredsstillende.

Klagerne viser blant annet til at administrasjonen har anbefalt ikke å vedta planen, ettersom planen er i strid med reguleringsplan for Vestlia – Geilo del 2 og det er en viktig forutsetning i den planen at område regulert til friluft ikke skal bygges ned. Administrasjonen har videre lagt vekt på at planen i tillegg vil føre til en dårligere adkomstløsning for hyttetomtene gnr. 64 bnr. 345, gnr. 64, bnr. 743 og gnr. 64 bnr. 385 enn i tidligere plan, føre til at deler av myr blir regulert til byggeområde, at deler av skiløypen blir fjernet og at planen får uheldig landskapsendringer og virkninger for naboer. Klagerne mener vedtaket må oppheves ettersom konsekvensene av planen ikke er tilstrekkelig utredet, samt at det ikke fremgår av kommunestyrets vurdering hvilke hensyn som er tillagt avgjørende vekt. De mener det må fremgå tydeligere hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvenser for planen har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt. Klagerne anfører at det i denne saken ikke finnes grundige faglige utredninger eller prosess, det er f.eks ikke fortatt noen avveininger eller vurderinger av forslaget innhold i forhold til overordnede planer eller reguleringsplanen for området fra 2004. Klagerne mener videre at Asplan Viak AS sin fremstilling i planbeskrivelsene mv. er misvisende ved at betydelig inngrep i friluftsområdet, ulemper for naboer og de negative konsekvensene generelt er bagatellisert.

Klageskrivene er omfattende, og Statsforvalteren viser til disse i sin helhet. Vi viser også til klagerne tidligere høringsinnspill i saken, hvor flere av de samme momentene er anført.

Klageanførselene er i stor grad sammenfallende, og Statsforvalteren vil derfor ved vår behandling av klagen behandle anførselene under ett.

Vurdering av klagen

Vi tolker klagen slik at det gjøres gjeldende at vedtaket lider av ulike saksbehandlings- og skjønns mangler.

1. Innledning – rettslig grunnlag

Det følger av forvaltningsloven § 17 første ledd første setning at:

«Forvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes».

Det er sikker rett at bestemmelsen ikke kan tolkes helt bokstavelig; hvis enhver utredningsmulighet skulle vært uttømt før vedtak kunne fattes, ville forvaltningsorganet i realiteten aldri kunne fatte noen avgjørelser. Kostnads- og effektivitetshensyn må spille inn i vurderingen av om en sak er tilstrekkelig utredet.

Videre pålegger bestemmelsen ikke bare en plikt til å samle inn informasjon, men også å vurdere



den innkomne informasjonen. Det er sakens opplysning som ligger til grunn for utredningsplikten.

Vi legger likevel til grunn at forvaltningsorganet ikke kan forventes å ha spesialkunnskap om alle tenkelige temaer, og derfor i noen grad må kunne stole på informasjon som for eksempel gis av andre offentlige myndigheter. Vi understreker likevel at dette ikke kan strekke seg lengre enn det aktuelle fagområdet; det må forventes at forvaltningsorganet foretar egne vurderinger innen fagområder hvor det selv besitter den nødvendige kompetanse.

I plansaker vil kommunen, som øverste planmyndighet, besitte den nødvendige planfaglige kompetansen. I dette ligger for eksempel den nødvendige kompetansen til å avveie hvilken innvirkning planen vil ha på omgivelsene, og andre avveiningsspørsmål.

Dette betyr at det etter vårt syn ikke nødvendigvis vil være feil av kommunen å legge til grunn Asplan Viak sine opplysninger om konsekvensene av planen for området. Dette betyr likevel ikke at kommunen ukritisk kan legge all informasjon fra forslagsstiller og Asplan Viak til grunn, og særlig om temaer som direkte berører områder der kommunen besitter den nødvendige fagkompetanse. Det er videre helt avgjørende at kommunen selv tar stilling til disse spørsmålene, samt at den sikrer at forhold kommunen ikke selv direkte uttaler seg om, er forsvarlig utredet i planbeskrivelsen.

Det følger av plan- og bygningsloven § 4-2:

«Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

For regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn.

Kongen kan gi forskrift om planprogram, planbeskrivelse og konsekvensutredninger, herunder om behandling av planer med grenseoverskridende virkninger».

Videre følger det av plan- og bygningslovens § 5-1:

«Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private.

Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte».

Forvaltningsloven §§ 24 og 25 oppstiller krav om at enkeltvedtak skal begrunnes, jf. fvl. § 24 første ledd. Fvl. § 24 første ledd lyder:

«Enkeltvedtak skal grunngis. Forvaltningsorganet skal gi begrunnelsen samtidig med at vedtaket treffes».

I § 25 stilles det krav til begrunnelsens innhold, i bestemmelsen står det blant annet:

«I begrunnelsen skal dessuten nevnes de faktiske forhold som vedtaket bygger på.
[...]



De hovedhensyn som har vært avgjørende ved utøving av forvaltningsmessig skjønn, bør nevnes. Er det gitt retningslinjer for skjønnsutøvingen, vil i alminnelighet en henvisning til retningslinjene være tilstrekkelig.»

Sivilombudet har i sak 2011/2812, beskrevet nærmere formålet med begrunnelsesplikten:

«Begrunnelsesplikten skal blant annet sikre at berørte parter i saken får nødvendig og tilstrekkelig informasjon til å forstå forvaltningens avgjørelse og hvorfor forvaltningen eventuelt ikke etterkommer partens søknad, krav, ønske eller klage. Dette er viktig av hensyn til parten selv, men er også ansett nødvendig for å ivareta forvaltningens legitimitet og publikums tillit til forvaltningen. Krav om begrunnelse oppfordrer til større grundighet og nøyaktighet ved behandling og avgjørelse av saken, noe som i neste omgang vil føre til flere materielt sett riktige avgjørelser.»

Videre følger det av plan- og bygningsloven § 12-12 første ledd at:

«Når forslag til reguleringsplan er ferdigbehandlet, legges det fram for kommunestyret til vedtak, eventuelt i alternativer. Av saksframlegget skal det framgå hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensene av planen har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt.[...]»

I naturmangfoldloven (nml.) § 7 står det om begrunnelsesplikten:

«Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom. Vurderingen etter første punktum skal fremgå av beslutningen.»

Det følger av prinsippet i § 8:

«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.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.»

Nml. § 8 supplerer reglene om det offentliges ansvar for å ha miljøinformasjon og om plikten til å ha kunnskap om miljøforhold etter miljøinformasjonsloven §§ 8 og 9. Den er en retningslinje for offentlig beslutningstaking, jf. § 7, og supplerer dermed også forvaltningens alminnelige plikt til å opplyse saken etter forvaltningsloven § 17 første ledd.

Mangelfullt kunnskapsgrunnlag kan innebære at en beslutning er ugyldig.

2. Planens forhold til andre planer og vurderingen av behovet for konsekvensutredning

Planen er ikke konsekvensutredet. Planforslagsstillers vurdering av dette fremgår av planbeskrivelsen punkt 3.3. I hovedsak er det vist til at planarbeidet er i tråd med gjeldende kommunedelplan for Geilo, og vurderes ikke å være omfattet av omfangskriteriene etter



forskriftens §§ 6-8 og § 10. Vi kan ut fra sakens dokumenter ikke se at det foreligger andre vurderinger av dette, eller at dette er belyst på andre måter underveis i planprosessen.

Forslagstiller opplyser at hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbyggingen i tråd med kommunedelplanens arealdel, vedtatt 24.06.2010. Området er i Kommunedelplanen regulert til tettstedbebyggelse. I vedlegget til Kommunedelplanen gis det likevel en oversikt over planer som er juridisk bindende og skal gjelde. I vedlegget er blant annet Reguleringsplan for Vestlia, Geilo del 2 fra 2004 angitt. Detaljreguleringen er ikke i tråd med reguleringsplan for Vestlia, Geilo del 2, ettersom byggene på T1 og T2 og N1 er planlagt i et område avsatt til friluftsmål og hvor det derfor ikke skal bebygges.

Reguleringsplaner er alltid gyldig og vil gjelde inntil de blir opphevet. Spørsmålet er hvilken plan som går foran ved motstrid. I følge pbl. § 1-5 andre ledd går ny plan foran eldre plan ved motstrid, så fremt ikke annet er fastsatt i den nye planen. Statsforvalteren savner en vurdering av hvilken betydning opplistingen i vedlegget til Kommunedelplanen av reguleringsplaner «som skal gjelde» har. Kommunen må konkret vurdere hvilken plan som gjelder foran ved motstrid. Dette får betydning blant annet ved vurdering av om krav til konsekvensutredning.

Uavhengig av dette er vurderingene knyttet til konsekvensutredning etter forskriften KU-2017 uansett for snever. Som et eksempel står det i KU-2017 § 8 første ledd bokstav a, jf. vedlegg II punkt 11 bokstav j at «næringsbygg, herunder [...] bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttig formål» skal vurderes nærmere. Det fremgår ikke av sakens dokumenter om dette er noe som er vurdert. Vi utelukker ikke at det også er andre bestemmelser i forskriften som burde vært vurdert nærmere, foruten nevnte eksempel. Vi viser til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1 bokstav l). Fra veileder «Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven», siste revidert juni 2021, fremgår det i pkt. 2.1:

«For reguleringsplaner er normalt kommunen ansvarlig myndighet til å avgjøre om planarbeidet omfatter tiltak nevnt i vedlegg I eller vedlegg II i KU-forskriften. Dette gjelder også for private planinitiativ. I slike tilfeller er imidlertid privat forslagsstiller pliktig til å legge fram sine egne vurderinger av om planen kan få vesentlige virkninger ut fra kriteriene i § 10, og gi en kortfattet beskrivelse av planen i tråd med § 9. I forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering er det i § 1 bokstav i, gitt bestemmelser om at forslagsstiller i planinitiativet skal vurdere planen opp mot KU-forskriften, samt beskrive hvordan kravene skal ivaretas i den påfølgende planprosessen. Dersom privat forslagsstiller vurderer at tiltaket ikke er KU-pliktig, skal en begrunnelse for dette gis i planinitiativet.»

Selv om kommunen ikke har en plikt til å begrunne hvorfor planen *ikke* konsekvensutredes, jf. forskrift og konsekvensutredning § 11 siste ledd, bør planforslagsstiller gi en grundigere vurdering av hvorfor planen ikke omfattes av omfangskriteriene i §§ 6-8 og § 10 i denne saken. Den mangelfulle vurderingen gjør det vanskelig å etterprøve om vurderingen er rett.

Vi presiserer at vi ikke har tatt stilling til overnevnte spørsmål, dvs. hvilken plan som gjelder, og om foreslåtte plan er avhengig av konsekvensutredning. Kommunen/planforslagsstiller må ved ny behandling vurdere og begrunne dette nærmere.

3. Barn og unges interesser i planleggingen



I følge plan- og bygningslovens § 5-1 andre ledd har kommunen et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge.

Viken fylkeskommune har i sin uttalelse pekt på hensynet til barn og unge og stedsutvikling. I Miljøverndepartementets rundskriv T-02/08 presiseres kommunens ansvar for å ivareta hensynet til barn - og unges behov for gode oppvekstsvilkår og nærmiljø.

I planbeskrivelsen punkt 4.7 står det:

«Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 presiserer kommunens ansvar for at all plan- og byggesaksbehandling ivaretar hensynet til barn- og unges behov for gode oppvekstsvilkår og nærmiljø.

Det er fra planområdet kort avstand til omkringliggende tur- og rekreasjonsområde både sommer- og vinterstid, og Hol kommune er generelt et sted med en rekke aktivitetstilbud for alle aldersgrupper, også barn og unge.

Det er fra planområdet kort avstand til skole og barnehage og det er gangveg langs stølsvegen inn til sentrum.»

Vi kan ut fra sakens dokumenter ikke se om barn og unges interesser er særskilt vurdert, eller i hvilken grad det er lagt til rette for barn og unge, herunder om barn og unge har hatt en representant i saken. Vi nevner også uttalelsen fra Viken fylkeskommune som viser til Rikspolitiske retningslinjer for å stryke barn og unges interesser i planleggingen som sier at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot trafikkfare.

Vi kan med dette ikke se at utredningen og hensynene til barn og unges interesser er tilstrekkelig redegjort for og vurdert i planprosessen.

4. Tilfredsstillers kommunens begrunnelse kravene i fvl. §§ 24 og 25, og nml. § 7?

Klima- og miljøvern avdelingen hos Statsforvalteren (daværende Fylkesmannen) ga innspill til planarbeidet i brev av 09.10.2020. I innspillene ble det vist til nasjonale føringer, blant annet viktigheten av at myr innenfor planområdet ikke ble tatt i bruk til utbygging. Videre ble det vist til viktigheten av de små skogstiene som fungerer som visuell skjerming for bebyggelsen og faunapassasjer for dyrelivet. Videre ble følgende presisert:

«Påpeker at det som en del av planarbeidet må redegjøres for hvordan de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i §§8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp.»

Asplan Viak mener myrområdene innenfor planområdet ikke berøres av ny bebyggelse, og at mesteparten av grøntområdene i gjeldende plan vil bevares ved realisering av planen.

I planbeskrivelsen står det i punkt 4.5 følgende om naturmiljø:

«De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§8-12 skal legges til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet. Det er gjort en utsjekk i naturbasen til miljødirektoratet på www.naturbase.no og i artsdatabanken på www.artsdatabanken.no. Utsjekken i miljødirektoratets database viser at det ikke er registrert naturvernområder eller naturtyper



eller arter som kan defineres som spesielt viktige områder for det biologiske mangfoldet ut fra gjeldende kriterier. I og rundt planområdet en del myr. Ny bebyggelse vil ikke berøre denne. Plangrepet er tilpasset myrområdene. De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven anses for å være ivaretatt.»

Klima- og miljøvernavdelingen hos Statsforvalteren uttalte seg til planforslaget i brev av 31.08.2021. I brevet fremheves viktigheten av kvalitet når det legges opp til fortetting i den blågrønne strukturen i en plan, som er blitt til gjennom ulike avveininger av blant annet hensynet til natur og landskap.

Klima- og miljøvernavdelingen hos Statsforvalteren skriver at det må vurderes om nedbyggingen av viktig grønnstruktur i et bolig- og næringsområde kan forsvares ut fra gevinsten av å tilrettelegge for to boligtomter og en tomt til industri/idrett. Videre er det vist til at selv om det er regulert inn byggegrense mot myr, er det likevel en forholdsvis stor del av NI_1 som består av myr. Statsforvalteren anbefaler derfor at myra blir tatt ut av industriotmta og innlemmet i friområdet for å hindre at denne delen av tomta blir bebygget. Videre er det kommentert at noen av alternativene for fremføring av ledningsnettet for vann- og avløp vil resultere i at disse blir lagt i myra. Statsforvalteren viser også til at T1 er foreslått plassert på en kolle i området og at dette vil medføre en uheldig nedbygging av viktige landskapselementer i området. Videre uttales det:

«Vi viser til nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023 hvor hensynene til landskap er vektlagt. Sammenhengende grønnstrukturer og god landskaps- og terrengtilpassning av infrastruktur og bebyggelse er viktig. Vi viser også til Den europeiske landskapskonvensjonen som Norge har sluttet seg til.»

Av hensyn til myr og landskap i området frarådet Klima- og miljøvernavdelingen hos Statsforvalteren de tre foreslåtte tomtene. Statsforvalteren påpekte også at planforslaget resulterer i en dårlig kryssløsning mot Støvsvegen og at løsningen for skiløypa ikke er heldig.

Viken fylkeskommune har også i sin uttalelse blant annet pekt på hensynet til landskap-, natur og friluftsverdier og stedsutvikling.

Administrasjonen har underveis i planprosessen vært imot planforslaget. Blant annet er det i saksfremlegget til sluttbehandlingene anbefalt at planen ikke skal tas til følge. I saksfremlegget vises det til at friluftsområdene bør tas vare på, og at T1 bør tas ut fordi den vil fjerne et viktig landskapselement. Det presiseres at bebyggelsen skal tilpasses landskapet. Det er også vist til at T2 hindrer den sammenhengende grønnstrukturen, og bygging her vil ødelegge gjeldende adkomstløsning til hyttene. Når det gjelder NI_1 har administrasjonen uttalt at myra vil berøre parkeringsområdet, og derfor bør tas ut. Som byggeområde vil det være lite igjen av dette området, og skiløypa som her er regulert inn i dette området vil bli fjernet. Hele NI_1 bør derfor tas ut.

Oppsummert skriver administrasjonen under avsnittet om «miljøkonsekvenser»

«Uheldig å regulere inn tomter som delvis ligger på myr. Myra har en funksjon som flomdemper, rensing av vann og karbonlager.»

Ettersom det ikke var mottatt innsigelser til planen, og kommunestyret derfor har mulighet til å behandle planen videre, kom administrasjonen med to forslag til innstillinger:

«Innstilling alternativ 1



Utvalg for plan- og utvikling vedtar med hjemmel i § 12-11 å ikke fremme Detaljregulering for del av eiendom 64/12 Vestlia av hensyn til myr og landskap i området. Det blir også lagt vekt på at planen er i strid med gjeldene reguleringsplan Vestlia – Geilo del 2. En viktig forutsetning i gjeldene plan er at område for friluft ikke skal bygges ned.

Det blir også lagt vekt på at det er en dårlig kryssløsning ved Stølsvegen og dårlig løsning for skiløypa. Det er negative virkninger for allmenne interesser når det gjelder fortetting av området og innarbeiding av tomtene. Det vil også være uheldige virkninger for naboer når det gjelder adkomst og utsikt.

Forslaget kan kreves forelagt kommunestyret siden det ikke er i strid med kommunedelplanen for Geilo

Vurdering alternativ 2

Dersom politikerne vil behandle saken videre bør utnyttning av tomtene og tillatt mønehøyde reduseres til det samme som det er for fritidsboligene. Utforming av de nye bygningene vil da bli bedre tilpasset nabobebyggelsen.

For næringstomten er formålet på plankartet vist som kombinert bebyggelse og anlegg. Formålet for tomten bør endres til industri. Det er samme formål som på nabotomtene. Formålet idrett bør tas ut av bestemmelsene siden det vil være en utfordring for myke trafikanter å komme frem til tennishallen og det vil være en utfordring med samlokalisering mellom idrett, næring og industri. Tennishallen bør heller plasseres mer sentralt på Geilo. Det er uklart hvilke bestemmelser som gjelder bolig, fritidsbebyggelse og næring. Dette må tydeliggjøres.

Innstilling alternativ 2

Utvalg for plan- og utvikling vedtar følgende endringer før planen sendes kommunestyret

Plankartet

- Område for bebyggelse og anlegg endres til industri

Bestemmelsene

- Pkt 3.1.1.2 tillatt utnyttelse pr. tomt endres til 20%. Antall tillatt enheter på T1 endres til to. Følgende setning slettes: «Ved flere enn to enheter på T1 tillates oppført en frittliggende garasje på inntil 100 m2»
- Pkt. 3.1.1.3 Gesimshøyde endres til 3,5 meter og mønehøyde endres til 5,5 meter
- Pkt. 3.1.1.4 Utforming. Punktet endres til følgende: Bebyggelsen skal være i mørke jordfarger. Bygningene skal ha saltak med en takvinkel på 22-32 grader. Det skal ikke være store glassfasader
- Punkt 3.1.3 Bestemmelsen endres til følgende: Næring. Området kan brukes til lettere industrivirksomhet, lager og kontor. Det tillates drevet forretning som et ledd i industri-, lager- eller kontorvirksomheten. Annen forretningsvirksomhet tillates ikke
- Det må tydeliggjøres hvilke bestemmelser som gjelder for hvilke formål»

Utvalg for plan og utvikling behandlet saken i møte 10.11.2021. Følgende innstilling ble vedtatt med 4 mot 3 stemmer:

«Utvalg for plan- og utvikling sin innstilling til kommunestyret.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Hol kommunestyre fremlagte forslag til Detaljregulering for del av eiendom 64/12, Vestlia, Geilo



V2 tas ut av detaljregulerings kartet.»

Kommunestyret vedtok i møte 01.12.2021 Utvalg for plan og utvikling sin innstilling med 12 mot 9 stemmer.

Det fremgår ikke hvorfor Utvalg for plan og utvikling har innstilt på noe annet enn det som fremgår av saksfremlegget til administrasjonen.

Verken Utvalg for plan og utvikling eller kommunestyret har begrunnet hvorfor de velger å vedta planen i strid med administrasjonens anbefalinger, hvorfor veien betegnet som V2 er tatt ut, eller hvorfor ikke andre foreslåtte alternativer er vedtatt.

Det er naturlig å legge til grunn at Utvalg for plan og utvikling og kommunestyret har lagt planbeskrivelsen til grunn som begrunnelse for vedtakelse av planforslaget. Likevel må dette fremgå tydeligere av vedtaket, særlig sett hen til at administrasjonen i sitt saksfremlegg legger opp til at planen ikke skal vedtas, alternativt med en del endringer. Det er da naturlig at det begrunnes nærmere hvorfor utvalget og kommunestyret velger å vedta planforslaget uendret, foruten endring som gjelder vei betegnet som V2.

Videre skulle kommunestyret begrunnet vedtaket på bakgrunn av prinsippene som fremgår av naturmangfoldloven § 7, jf. §§8-12. Til anførselene som gjelder vurderinger etter naturmangfoldloven, har kommunens administrasjon følgende kommentar i klagebehandlingen:

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

På hvilken måte disse prinsippene vurderes å være ivaretatt er ikke nærmere spesifisert. I og med at kommunestyrets vedtak ikke er begrunnet, får man ikke svar på hvorfor planen vedtas uten avbøtende tiltak som foreslått av administrasjonen. En slik vurderingen skulle vært gjort på bakgrunn av prinsippene i naturmangfoldloven. Dette gjør det vanskelig å etterprøve hvorvidt vedtaket bygger på saklige og relevante hensyn. Vi kan heller ikke se at det i klageomgangen er gjort utfyllende vurderinger av dette. Dette er i strid med nml. § 7.

Når det gjelder veien betegnet som V2, ble denne ifølge Asplan Viak i deres kommentarer til klagerens anførsler, fjernet fordi den gikk over en del av eksisterende fritidseiendom. V2 ble i planforslaget vurdert som en mer trafikksikker og hensiktsmessig vegløsning. Asplan Viak mener det er uproblematisk å fjerne V2 fra planen, da det uansett dreier seg om lite trafikk.

Administrasjonen bemerket i klagebehandlingen at det er feil når Asplan Viak skriver at V2 ble fjernet etter forslag fra administrasjonen. De presiserer at det var politikerne som fjernet denne veien. Det er ikke begrunnet hvorfor den ble fjernet, eller konsekvensene av dette. Begrunnelsen er med dette ikke tilfredsstillende, jf. fvl. §§ 24 og 25. Videre er konsekvensene av fjerning av V2 ikke utredet.

Oppsummering

Kommunestyret har her gått mot kommunens administrasjon i flere runder, og offentlige instanser har uttalt seg negativt og frarådet planen. Kommunestyret har likevel valgt å vedta planen. Når kommunestyret går imot de vurderingene som fremgår i saksfremlegget, kan Statsforvalteren legge til grunn at kommunestyret i det vesentlige slutter seg til vurderingene gjort av Asplan Viak.



Planbeskrivelsen er likevel nokså snever, og denne og Asplan Viaks vurderinger underveis er ikke tilstrekkelige for å imøtegå administrasjonens saksfremlegg. Det fremgår ikke tilstrekkelig klart hva politikerne har ment. Det fremgår ikke hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensene av planene har vært vurdert av kommunestyret, og hvilken betydning disse har hatt.

Slik Statsforvalteren ser det har ikke kommunestyret ivaretatt kravene til forsvarlig saksbehandling, jf. fvl. § 17 første ledd, nml. § 7, og fvl. §§ 24 og 25.

Konsekvenser ved saksbehandlingsfeil

Selv om det er begått saksbehandlingsfeil, er det ikke dermed noen automatikk i at vedtaket er ugyldig. Det følger av forvaltningsloven § 41:

«Er reglene om behandlingsmåten i denne lov eller forskrifter gitt i medhold av loven ikke overholdt ved behandlingen av en sak som gjelder enkeltvedtak, er vedtaket likevel gyldig når det er grunn til å regne med at feilen ikke kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold».

Etter en konkret vurdering, mener vi det ikke kan utelukkes at saksbehandlingsfeilene har hatt betydning for vedtakets innhold, jf. fvl. § 41. Den mangelfulle begrunnelsen gir Statsforvalteren et utilfredsstillende grunnlag for å etterprøve hvorvidt planen bygger på saklige og relevante hensyn. Videre gjør den mangelfulle begrunnelsen det vanskelig å vurdere om kommunestyret har hatt et tilfredsstillende grunnlag for sin vurdering.

Kommunens vedtak må derfor oppheves og sende saken tilbake for ny behandling.

Feil informasjon og inhabilitet

I klagebehandlingen har administrasjonen i innstillingen presisert at politikerne må «vurdere om feil informasjon som de la frem på møte har betydning for vedtaket i saken og om de derfor skal ta klagen til følge. De må også vurdere om noen representanter er inhabile».

Statsforvalteren har sett på kommunestyremøtet hvor klagen ble behandlet. I saksfremlegget blir det lest opp at administrasjonen har uttalt at kommunestyre må vurdere dette. Selv om vi legger til grunn at kommunestyret indirekte har tatt tilling til dette, ved å stemme, er dette ikke blitt kommentert nærmere. Når administrasjonen eksplisitt har skrevet at kommunestyret må vurdere dette, tilsier det at kommunen burde kommentert dette nærmere. Tillitten til de folkevalgte tilsier også dette. Det ville da også vært lettere for Statsforvalteren å konkludere med at dette er vurdert og tatt stilling til.

Øvrige anførsler

Det er i saken kommet inn flere andre anførsler, knyttet til andre temaer. Anførslene er lest, men vi finner ikke grunn til å kommentere disse ytterligere da planen likevel oppheves.

Vi vil likevel oppfordre kommunen, ved sin fornyede behandling, til å være bevisst klageanførslene som er kommet inn, og vurdere hvorvidt disse kan ha betydning for den videre behandlingen av saken.



Konklusjon

Kommunens vedtak av 02.12.2021 i sak 97/2021 oppheves. Klagen har ført frem. Kommunen må behandle saken på nytt.

Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl. § 1-9 og forvaltningsloven § 34.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Statsforvalteren gjør oppmerksom på retten til å kreve dekning av vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket til en parts gunst, jf. forvaltningsloven § 36. Kravet må sendes til Statsforvalteren innen 3 uker.

Med hilsen

Odd Meldal
fung. avdelingsdirektør

Anne Danielsen Haugland
seksjonssjef

Juridisk avdeling

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Peder Magnus Bakkegard	Kvislavegen 6	3580	GEILO
Egil Bakken	Korvaldveien 80	3050	MJØNDALEN
Liv og Ulf Kristian Røstøen	Harald Sæveruds Veg 230	5237	RÅDAL
BOLIGSAMEIET INDIANERHAUGEN	c/o Liv Østtveit Gjeplumranden 10A	3580	GEILO
Yngve Rusås	Gjeplumranden 15 B	3580	Geilo
Tone Klara Hesjedal og Ivar Hanestad	Starefossveien 57	5019	Bergen
Inger Gran og Vidar Refvik	Gjeplumranden 17 A	3580	GEILO
Tom Tellefsen	Venåsen 13	5232	Paradis
Else Marie Mietle	Gjeplumranden 23 A	3580	Geilo
Gina M Moseng Tellefsen	Venåsen 13	5232	Paradis
Vibecke Kahrs	Gjeplumranden 4 C	3580	GEILO
Sylvi Witter Rusås	Gjeplumranden 15 B	3580	Geilo
Vibecke Kahrs	Gjeplumranden 4 C	3580	Geilo
Erik Bay Gundersen	Chemin Des Bernes 46, Sveits	1936	Verbier
Lars Handeland			