



HOL KOMMUNE  
Ålmannvegen 8  
3576 HOL

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Anette Schorpen, 69 24 70 00

## Statsforvalterens vedtak i klagesak - reguleringsplan - Hol - detaljregulering for del av eiendom 64/12 - Vestlia

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak 27.02.2024.

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

**Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak av 21.09.2023 i sak 73/23. Klagen har ikke ført frem.**

### Sakens bakgrunn

Saken gjelder klage på reguleringsplan, detaljregulering for del av eiendom 64/12, Vestlia, Geilo (planID 4219) vedtatt av Hol kommune 21.09.2023 sak 73/23.

Hensikten 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.

Reguleringsplanen ble førstegangsbehandlet i Utvalg for plan og utvikling 09.06.2021, og lå på høring og offentlig ettersyn i perioden 26.06.2021 til 04.09.2021. Planen ble vedtatt i Hol kommunestyre 02.12.2021, KS-sak 97/21. Vedtaket ble påklaget av naboer i området, i alt kom det inn seks klager på planen. Klagen ble behandlet i Kommunestyret 31.03.2022, KS-sak 36/22. Klagen ble ikke tatt til følge, og saken ble oversendt til Statsforvalteren i Oslo og Viken for behandling.

Statsforvalteren fattet 07.07.2022 følgende vedtak:



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

Som følge av vårt opphevingsvedtak, måtte plansaken behandles på nytt. Grunnet inhabilitet i administrasjonen i Hol kommune ble det bestemt at Hemsedal kommune skulle fungere som settekommune for saksforberedelsene i ny behandling av saken.

Administrasjonen:

**«Saken legges frem med to alternativer til rådmannens innstilling:**

**Alternativ 1:**

Kommunestyret vedtar med hjemmel i §§ 12-4 og 12-12 Detaljregulering for del av eiendom 64/12, Vestlia, Geilo med følgende endringer:

Plankart:

- Areal utenfor byggegrense N1 på myr omreguleres til LNF.
- Formål på N1 endres fra kombinert formål idrett/kontor til industri.
- T2 justeres i avgrensning slik at den ikke ligger på myr.
- V2 tas ut av plankartet.

Bestemmelser:

- Punkt 3.1.3: Bestemmelsen endres til følgende: Området skal nyttes til lettere industrivirksomhet, lager og kontor. Det tillates drevet forretning som et ledd i industri-, lager- eller kontorvirksomheten. Annen forretningsvirksomhet tillates ikke.
- Tillegg i punkt 3.1.1.3.: Byggehøyder på T1 kan ikke overstige kotehøyde 794 på kollen.

**Alternativ 2:**

Utvalg for plan- og utvikling vedtar med hjemmel i § 12-11 å ikke fremme Detaljregulering for del av eiendom 64/12 Vestlia. Planforslaget regulerer kun en mindre del av området, og kan forhindre mer helhetlig vurdering av foretting og eventuelle andre behov for revideringer innenfor planområdet i framtiden.”

Rådmannens innstilling: «Saken blir lagt fram uten innstilling».

Hol kommune ved Kommunestyret vedtok på nytt detaljregulering for del av eiendom 64/12, Vestlia, Geilo (planID 4219), 21.09.2023, sak 73/23. Statsforvalteren har hørt på kommunestyremøte. Utvalg for plan og utvikling har vedtatt administrasjonens alternativ 1, men med endring av kotehøyde til maks 796,5. Dette blir redegjort for i møte. De mener intensjonen ikke har vært at det skal reduseres fra 10,5 til 4,5 meter, men ønsker at det skal bygges normale hus, som tillater hus med en mønehøyde på 6,5 meter.

Planen ble kunngjort 22.09.2023 med klagefrist til den 13.11.2023.

Det er innkommet fire klager. Klagene er rettidig.



Inger Gran, Vidar Refvik, Ivar Hanestad, Tone Klara Hesjedal, Yngve Rusås, Sylvi Witter Rusås, Stefan Ø Risan, Else Marie Mietle og Indianerhaugen sameie v/Lars Hadeland klaget på vedtaket i brev av 10.11.2023. Videre sendte de inn tillegg til klage av 08.01.2024. Vi mottok også e-post fra Inger Gran 03.07.2024.

Erik Bay Gundersen klaget på vedtaket i skriv av 13.11.2023.

Tom Tellefsen og Gina M Moseng Tellefsen klaget i brev av 13.11.2023

Egil bakken og Peder Magnus Bakkegard klaget på vedtaket i brev av 10.11.2023.

Klagernes hovedanførsler vil gjengis nedenfor.

Rådmannens innstilling:

«Klagene tas ikke til følge. Kommunestyrets vedtak av 21.09.2023 sak 73/23, opprettholdes og klagene oversendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.»

Utvalg for plan og utvikling behandlet saken i møte 08.02.2024 i sak 9/24.

Kommunestyret tok ikke klagene til følge i møte 22.02.2024 i sak 22/24. Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt og saken ble oversendt til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

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

### **Statsforvalteren som klageinstans i plansaker**

Statsforvalteren er klageinstans for vedtak om reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven. Myndigheten er delegert fra Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. plan- og bygningsloven § 1-9. Vår myndighet som klageinstans følger av forvaltningsloven § 34.

Kommunestyret er planmyndighet. Det er kommunen som avgjør hvilke områder som skal med i reguleringsplanen og arealdisponeringen i planområdet. En vedtatt reguleringsplan er en politisk beslutning, der kommunestyret har avveid ulike planhensyn og interesser.

Som klageinstans skal vi legge stor vekt på det kommunale selvstyret ved prøving av det frie skjønn, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd. Ettersom kommunens vurderinger og vekting av ulike planhensyn og interesser vil være utøvelse av kommunens frie skjønn, skal det i utgangspunktet mye til for å sette disse vurderingene til side.

Statsforvalteren har også begrenset myndighet til å endre en plan i klagebehandlingen. Dersom Statsforvalteren mener det bør gjøres endringer, og kommunen er uenig i dette, må saken sendes til departementet for avgjørelse. Mer informasjon om vår myndighet som klageinstans står i reguleringsplanveilederen av 10.09.2018, rundskriv T-2/09 og T-8/86 og brev 16.01.2004 fra departementet.

### **Statsforvalteren ser slik på saken**

[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.

Plankartet ser etter endringene slik ut:



Med følgende tegnforklaring:



REGULERINGSPLAN					
Detaljregulering del av eiendom 64/12 - Geilo					
HOL KOMMUNE					
<b>Tegnforklaring etter PBL 2008</b> <b>§12-5 Arealformål</b> <b>1. Bebyggelse og anlegg</b> 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse 1121 - Fritidsbeb. - frittliggende 1340 - Industri 1420 - Skiløypebane <b>2. Samf.anl. og tekn. inf.</b> 2011 - Kjøreveg 2019 - Annen veggrunn, grøntareal <b>3. Grønnstruktur</b> 3040 - Friområde		<b>Juridiske linjer og symboler</b> — — — — — Plangrense — — — — — Formålsgrense — — — — — 1242 - Avkjørsel — — — — — 1211 - Byggegrense — — — — — 1214 - Bebyggelse som inngår i planen — — — — — Eiendomsgrense <b>Illustrasjonslinjer og -punkter</b> — — — — — Bygningsplassering			
Ekvidistanse: 1m Kartmålestokk: 1:1 000 (A1) Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32N Høydedatum: NN2000		PlanID			
0 12,5 25 50 m					
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKSNR.	DATO	SIGN.	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			17.09.20	RBR	
1. gangs behandling i planutvalget		39/21	09.06.21		
Offentlig ettersyn fra 26.06.2021 til 04.09.2021					
2. gangs behandling i planutvalget		49/23	07.09.23		
Kommunestyrets vedtak		73/23	21.09.23		
PLAN UTARBEIDET AV:		PLANFREMSTILLER:	SAKSNR.	TEGNNR.	SAKSBEH.
 www.asplanviak.no			627715		JHA/RBR/SH
Asplan Viak AS Sundrejordet 4 3570 Ål			DATO:		
Tlf: 32 08 65 80 E-post: aaf@asplanviak.no			13.10.2023		

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.

### Klagers anførsler

Klagene er omfattende, og klageanførselene er i stor grad gjengitt av kommunen. I klagene er det også vist til klagerens tidligere anførsler i saken. Vi viser til klagene i sin helhet, og gjengir kun hovedpunktene fra klagene samlet i det følgende.



- Det stilles spørsmål til hvorfor saken ble sendt til Hemsedal kommune. Det følger ingen dokumentasjon for oppnevning av settekommune, kontakt mellom kommunene eller hvilken kommune som er ansvarlig for hvilket innhold i hoveddokumentet i saken. Som settekommune skulle vel Hemsedal kommune også behandlet saken politisk?
- Leder for plan og utvalg har erklært seg inhabil i saken, men det fremgår ingen redegjørelse for dette.
- Det ser ut til at UPU som har behandlet saken uten innstilling, selv har gjort mindre justeringer, og laget sin egen innstilling som er behandlet i kommunestyret 21.09.2023.
- Klager som har bedt om innsyn og fått dette avvist, og har heller ikke fått utsatt klagefrist. Klagerne ber om at Statsforvalteren setter seg inn i samtlige dokumenter i saken, og at de får innsyn i disse dokumentene med utsatt klagefrist.
- Hemsedal kommune har ikke fått oversendt alle saksdokumentene, og det er uklart på hvilket grunnlag kommunen har fattet sin beslutning om godkjenning av planen.
- Det foreligger ikke noe nytt forslag i saken til behandling i Hemsedal kommune siden Statsforvalterne behandlet saken. Det nye vedtaket er ikke begrunnet jf. fvl. §§ 24 og 25.
- Settekommunen har ikke satt seg tilstrekkelig inn i saken, jf. fvl. § 17 første ledd.
- Det mangler vurdering av de foreslåtte bestemmelsene om regulering.
- Planen begrunnes med at det er behov for flere boliger i kommunen, mens deler av reguleringsområdet etter endring er regulert til industri.
- Hol kommune har ikke foretatt en forsvarlig vurdering av interessene i saken.
- Tydelig at settekommune/saksbehandler ikke har vært på befaring av området, da det er vist til direkte feil beskrivelse av området, blant annet knyttet til myr og hestetråkk.
- Utsnitt av kart på side 12 er ikke korrekt. Kommunen har ikke vurdert konsekvensene av bortfall av V2 og innføring av bruk av V3. Trafikksikkerheten som følge av reguleringsforslaget er ikke tilstrekkelig utredet og begrunnet.
- Det stilles spørsmål til kommunens behandling av saken i sin helhet etter Statsforvalterens opphevelsesvedtak, og om kommunen skulle sendt planen ut på ny høring, altså startet hele prosessen på nytt.
- Det stilles spørsmål til om Hanne Haatuft er inhabil i saken som omhandler eiendom 64/12.
- Byggeforbudet i 2004-reguleringsplanen gjelder også i 2010-arealdelsplanen, kommunen har ikke vurdert dette.
- Vedtaket strider sterkt mot gjeldende Reguleringsplan med forbud mot bebyggelse og snauhogst. Reguleringsplan rangeres framfor Kommunedelplanen og krever konsekvensutredning jf. FOR 2017-06.21.854 § 6b vedlegg 1 pkt 24 og 25, vedlegg II pkt 11 j.
- Det har skjedd mye i saken siden Asplan Viak sitt planforslag fra 2021, og saken mangler oppdatert informasjon og fremstillingen gir et feil bilde av saken.
- Lokal byggeskikk gjelder ikke for det detaljregulerte området. Det stilles spørsmål til hvordan en privat reguleringsplan som skal ha et moderne uttrykk skal godkjennes i et LNF området med byggeforbud iht 2004 plan, som er gjeldende plan.
- Det er ikke behov for flere boliger i kommunen. Klager er ikke enig i kommunens interesseavveining i saken.
- Det må det stilles som krav at det i VA-planen legges inn stikkledninger for vann og for avløp over tomtegrensene til de to hyttetomtene bnr. 743 og bnr. 385 samt at disse stikkledningene fysisk etableres ifm utbygging av T2.
- Klagerne er svært kritiske til at det ved reguleringsplanen fjernes buffersone mellom boligbebyggelse og hyttebebyggelse. Dette gir dårligere lokalsamfunn.

Vi behandler klagen samlet. Anførselene går både på kommunens saksbehandling, og på kommunens skjønnsutøvelse. Vi behandler dette i det følgende.



## Saksbehandlingen

### *Habilitet*

I vår tidligere behandling av saken viste vi til viktigheten av at kommunestyret tar stilling til sin habilitet, ettersom dette både skaper tillit til de folkevalgte, samt at det vil være lettere for Statsforvalteren å konkludere med at dette har vært vurdert og tatt stilling til. Etter forvaltningsloven § 8 annet ledd fremgår det at i kollegiale organ skal organet selv treffe avgjørelse om habilitet uten at vedkommende selv deltar. Medlemmer av kollegiale organer har plikt til å vurdere sin egen habilitet, og skal melde fra om forhold som har betydning for egen habilitet i god tid før møtet for at det skal være tid til å innkalle varamedlem som stedfortreder, jf. § 8 tredje ledd.

Forvaltningslovens regler om inhabilitet i §§ 6-11 gjelder for medlemmer av kommunestyret, jf. kommuneloven § 11-10 første ledd. I tillegg har kommuneloven § 11-10 regler om inhabilitet for folkevalgte.

Habilitetsreglene skal bidra til å hindre at personer med særskilte interesser i en sak, er med på å påvirke utfallet av den. Videre skal reglene sikre korrekte avgjørelser, opprettholde tilliten til dem som fatter avgjørelsen og beskytte beslutningstakerne mot at det sås tvil om deres upartiskhet og troverdighet.

Lovgiver har ved reglene i forvaltningsloven § 6 satt en grense for når tjenestemenn og folkevalgte skal anses inhabile. Grensen er satt bevisst slik at det ikke skal være nødvendig å oppnevne stedfortreder eller tilkalle varamedlem ved den minste tilknytning til en sak. En slik ordning ville skape lite forutsigbarhet og by på administrative utfordringer for forvaltningen.

Forvaltningsloven § 6 har bestemmelser om inhabilitet. I første ledd er det opplistet grunner som alltid fører til inhabilitet, mens det etter andre ledd må foretas en skjønnsmessig vurdering om det foreligger særegne forhold som er egnet til å svekke tilliten til vedkommendes upartiskhet.

Kommunen skriver at leder for avdeling for plan og utvikling i Hol kommune satt som leder i styret i boligsameiet Indianerhaugen som var en klagende part i saken. Det ble derfor vurdert at hun var direkte inhabil, jf. forvaltningsloven § 6 første ledd. Statsforvaltninger har ikke innvendinger til denne vurderingen.

Annbjørg Næsse i utvalg for plan og utvikling stilte også spørsmål om sin habilitet da hun er ansatt som tilkallingsvikar i Hovet barnehage/ Hol kommune. Lederen i barnehagen er en av klagerne i saken.

Videre er habiliteten til Hanne Haatuft i kommunestyret vurdert. Tone Arnegård har i 2016 jobbet for Christian Haatuft i Eiendomsmegler 1, og Hanne Haatuft er gift med Christian Haatuft. Det fremgår at Tone og Hanne har omgått hverandre i flere år.

Det må da vurderes om disse to skal anses som inhabile etter den mer skjønnsmessige regelen i forvaltningsloven § 6 andre ledd. Bestemmelsen lyder:

«Likeså er han ugild når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet; blant annet skal det legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære



særlig fordel, tap eller ulempe for ham selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til. Det skal også legges vekt på om ugildhetsinnsigelse er reist av en part.»

Bestemmelsen skal dekke de tilfellene som faller utenfor oppstillingen i § 6 første ledd bokstav a til e, men hvor vedkommende likevel har en så sterk tilknytning til saken at det er egnet til å svekke tilliten til vedkommendes upartiskhet. Det er et grunnvilkår at det foreligger særegne forhold. Videre er det bare der dette særegne forholdet er egnet til å svekke tilliten til vedkommendes upartiskhet, at inhabilitet foreligger. Vilkåret om særegent forhold som inhabilitetsgrunn markerer at ikke enhver, generell interessetilknytning fører til inhabilitet.

Statsforvalteren er etter en helhetsvurdering av sakens opplysninger kommet til at verken Hanne Haatufts eller Annbjørg Næsses tilknytning til saken gjorde dem inhabile. Vi kan ikke se at det utgjør et særegent forhold etter forvaltningslovens § 6 annet ledd at Hanne Haatuft har et bekjentskap med Tone Arnegård. Vi mener heller ikke det utgjør et særegent forhold at Annbjørg Næsse er ansatt som tilsetningsvilkår i en barnehage hvor lederen er en av klagerne i saken.

#### *Saksforberedelse av settekommune*

Klager stiller spørsmål til hvorfor saken ble sendt til Hemsedal kommune som settekommune, når leder for avdeling plan og utvikling var inhabil. Klager viser til at når en mellomleder er inhabil må det antas at vedkommende kunne blir satt til side og erstattet av sin leder.

Kommunen skriver at det hadde vært lovlig dersom en saksbehandler i avdeling for plan og utvikling hadde forberedt saken for behandling i folkevalgte organ, så lenge de ikke treffer noen avgjørelse jf. fvl. § 6 tredje ledd og Ot.prp.nr.38 (1964-1965). Likevel ble det besluttet at saken skulle sendes til settekommune for å være på den sikre siden ved at leder ikke hadde noen innvirkning på saksforberedelsen. Dette også for å forhindre at det skulle oppstå et særtilfelle der andre underordnede ble inhabil.

Statsforvalteren er enig med kommunen, at selv om de kunne hatt mulighet til å velge en annen løsning, er det ikke en saksbehandlingsfeil at Hemsedal kommune ble oppnevnt som settekommune.

I brev av 12.12.2023 (ref. 2023/5105-11) opplyser kommunen at det er et organisatorisk samarbeid mellom kommunene i denne saken, «som gjør at de samarbeider som et organ». Og det framgår at «da rådmann i Hol ikke er inhabil er det han som kommer med innspill og har siste avgjørelse for saksfremlegget før saken blir behandlet politisk hos Hol kommune».

I klagebehandlingen fremgår det at:

«Det vises til saksfremlegget til ny 2. gangs- og sluttbehandling. Der fremgår det at saksbehandleren er rådmann i Hol kommune, og rådmannen sin innstilling vil da være rådmann i Hol kommune sin innstilling. Hemsedal kommune har bistått som settekommune for å utarbeide saken og skrevet saksfremlegget, men det er rådmann i Hol kommune som har vært saksbehandler og hatt siste ordet.»

Selv om det er oppnevnt settekommune til å forberede saken, er det rådmannen som godkjente saksfremlegget, inkludert innstilling og forslag til denne, og derfor rådmannen i Hol kommune som har tatt beslutning i saken. Videre at det er Hol kommunestyret som vedtok planen. Ettersom Hol kommune ikke hadde måttet oppnevne settekommune, men selv kunne foretatt en fullstendig





vurdering av saken, kan vi ikke se at det er en saksbehandlingsfeil at de har fått bistand fra Hemsedal kommune til å forberede saken.

### *Ny høring*

Klagerne stiller også spørsmål til kommunens behandling av saken i sin helhet etter Statsforvalterens opphevelsesvedtak, og om kommunen skulle sendt planen ut på ny høring, altså startet hele prosessen på nytt.

Private reguleringsplaner sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn dersom kommunen avgjør at den skal det jf. plan- og bygningsloven § 12-11, jf. § 12-10. Planforslaget er tidligere lagt ut på høring. Statsforvalteren opphevet kommunestyrets vedtak av 02.12.2021, og dette innebærer ikke i seg selv at hele planrossessen må starte på nytt. Selv om det etter vår opphevelse er gjort enkelte endringer, dreier dette seg om justeringer som ikke er en forverring verken for naboenes situasjon, eller for naturverdiene i området. Det er ikke tvilsomt at både berørte parter, samt statlige og regionale myndigheter har blitt hørt og vært kjent med planens utforming, og dens endringer. Etter en gjennomgang av saken kan vi ikke se at endringen som er gjort medfører at planprosessen må starte på nytt etter vår opphevelse.

### *Behovet for konsekvensutredning og forholdet til overordnet plan*

Klager anfører at planen skulle vært konsekvensutredet.

Det fremgår av pbl. § 4-2 at reglene om konsekvensutredninger gjelder for planer etter plan- og bygningsloven som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Formålet med bestemmelsene er at hensynet til miljø, naturressurser og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planen, og når det tas stilling til om planen skal gjennomføres.

Forskrift om konsekvensutredning av 21.06.2017 (ikrafttredelse 01.07.2017) (KU-forskrift 2017) var gjeldende da det ble varslet planoppstart (17.09.2020). KU-forskrift 2017 legges derfor til grunn ved behandling av denne klagesaken.

Formålet med bestemmelsene om konsekvensutredninger er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om, og på hvilke vilkår, planer eller tiltak kan gjennomføres. Det sentrale er at beslutninger om arealbruk skal bygge på et opplyst og kunnskapsbasert grunnlag, som igjen skal ha vært gjenstand for åpne, inkluderende og demokratiske prosesser. Statsforvalteren viser videre til at en konsekvensutredning skal ta utgangspunkt i relevant og tilgjengelig informasjon, samt at de skal innhentes ny informasjon om viktige forhold, jf. KU-forskriften 2017 § 17 andre ledd.

I vårt vedtak av 07.07.2022 viste vi til planbeskrivelsens punkt 3.3 hvor det fremgår at planarbeidet er i tråd med gjeldende kommunedelplan for Geilo, og vurdert til ikke å være omfattet av omfangskriteriene etter forskrift om konsekvensutredning §§ 6-8 og 10. Vi ba om en nærmere begrunnelse av hvilken plan som gjelder, og om foreslåtte plan er avhengig av konsekvensvurdering/ hvorfor planen ikke omfattes av omfangskriteriene i §§ 6-8 og 10.

I saksfremlegget til ny 2. gangs- og sluttbehandling er det under overskriften «forholdet til overordnet plan» gjort følgende vurderinger:



«Gjeldende plan i området er reguleringsplan for Vestlia – Geilo del 2 (planID: 062004011). Det aktuelle området er i planen regulert til friluftsområde og skiløype. I overordnet kommunedelplan er området regulert til tettbebyggelse, eksisterende. I denne planen står gjeldende reguleringsplan listet opp over planer som skal gjelde fullt ut uten endring. Sett i lys av dette må det derfor gjøres en vurdering av om planen er i tråd med overordnet plan eller ikke, og om det eventuelt vil være krav til KU.»

Administrasjonen vurderer at planforslaget til dels er i strid med overordnet plan, da det ikke er lagt opp til framtidig utbygging i området, og gjeldende plan fra 2004 er satt til å gjelde fullt ut.

Vi viser her til KU-2017 § 6 bokstav b, jf. Vedlegg I punkt 25.

I § 6 bokstav b står det at følgende planer alltid skal konsekvensutredes:

«reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen»

I vedlegg I punkt 25 står det at «Nye bolig, og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan» alltid skal ha konsekvensutredning.

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.

Som vist til over er administrasjonen kommet til at planforslaget til dels er i strid med overordnet plan, da det ikke er lagt opp til fremtidig utbygging i området.

Kommunen skriver da at det må foretas en helhetlig vurdering av planens størrelse og omfang, samt hvilke konsekvenser man kan anta utbyggingen vil få for eks. viktige samfunnsinteresser, friluftsområder og naturverdier i området.

Statsforvalteren viser til departementets veileder<sup>1</sup> hvor det i punkt 7.1.3 om punkt 25 i vedlegget står:

«Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.» Bestemmelsen presiserer ikke hva, eller hvor stort et «område» er, og det er stilt spørsmål ved hvor grensen går for når KU-kravet inntreffer i ulike tilfeller. I forskriften av 2014 (§ 2 bokstav b) var størrelseskriteriet satt til 15 dekar. Med bakgrunn i tidligere bestemmelser, hva som ble sagt ved lovendringene i 2017 (*Prop. 110 L (2016-2017)*), og sagt i høringsnotatet ved revisjonen av forskriften i 2017, legges det til grunn at i bestemmelsen er det ment nye områder for bolig- og fritidsboliger av en viss størrelse. Departementet mener derfor at 15 dekar kan være et passende utgangspunkt for hva som kan defineres som et område på en viss størrelse. Ettersom det ikke er angitt noen størrelsesgrense i forskriften, vil ikke grensen som er avledet av tidligere forskrift og forarbeidene til siste lovendring, være absolutt, men

---

<sup>1</sup> Daværende Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder; Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven



må vurderes i den enkelte plansak. En slik konkret vurdering vil kunne innebære at også utbygging av områder under 15 dekar kan falle inn under bestemmelsen dersom for eksempel viktige naturverdier blir negativt påvirket. [...]).

I saksfremlegget til ny 2. gangs- og sluttbehandling er det under overskriften «forholdet til overordnet plan» gjort følgende vurderinger:

«Selv om området er regulert til tettstedsbebyggelse, som formålet i denne planen faller inn under, er denne satt til eksisterende og ikke framtidig. Det er altså ikke lagt opp til ny bebyggelse her. Dette vil ikke nødvendigvis automatisk betyr at planen har krav til KU. Det må da gjøres en helhetlig vurdering av planens størrelse og omfang, samt hvilke konsekvenser man kan anta utbyggingen vil få for eks. viktige samfunnsinteresser, friluftsområder og naturverdier i området. Planforslaget innebærer noe nedbygging av friareal. Umiddelbart fremstår derimot ikke disse arealene som sammenhengende grøntområder eller friarealer med stor verdi for området. Derimot kan de ha en viss verdi som skjerming for enkelte hytteeiere, eller en lokal verdi som grønne lunger. Det er også registrert myr innenfor planområdet, men denne er i hovedsak unngått ved bruk av byggegrense. I tillegg foreslår den å legge inn kombinert formål idrett/kontor i et område som i dag er preget av industri. Derimot har planfremmer i senere tid sagt at dette området heller kan reguleres til industri om dette er ansett som mer passende i området.

Administrasjonen har ikke vurdert planen til å være KU-pliktig tidligere i planprosessen. Heller ikke i denne omgang ser administrasjonen at dette skal være tilfelle. Omfang av nytt areal til utbygging overskrider ikke 15 daa, og den antas heller ikke å berøre viktige natur- eller friluftsområder. Ei heller antas den å kunne få store konsekvenser for viktige samfunnsinteresser. Planforslaget ligger i allerede bebygde område, og foreslår i hovedsak formål som allerede ligger i området fra før. Det er snakk om en relativt beskjeden fortetting.»

Statsforvalteren er etter en gjennomgang av saken enig med kommunens vurderinger. Planforslagets utbyggingsområde som er i strid med overordnet plan, er mindre enn veiledningens antydning om 15 000 m<sup>2</sup>. Vi påpeker at planen åpner for at natur bygges ned, men vi kan ikke se at viktige naturverdier etter de endringene som er gjort blir påvirket negativt i en slik grad at dette utløser et krav om konsekvensutredning etter nevnte bestemmelse.

Vi viser videre til forskriftens § 8, jf. vedlegg II punkt 10 b. Det er krav om konsekvensutredning dersom planen «kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn». Vedlegg II, punkt 10.b. skal tolkes vidt - den kan bl.a. omfatte utviklingsprosjekter for boligbygging. Ved vurderingen av om en plan kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn skal ses hen til «egenskaper ved planen» og «planens (...) lokalisering og påvirkning på omgivelsene». I vurderingen skal det blant annet legges vekt på virkningenes intensitet og kompleksitet, sannsynlighet for at virkningene inntreffer, varighet, hyppighet og muligheten for å reversere eller begrense virkningen, jf. fjerde ledd.

Statsforvalteren er kommet til at planen heller ikke utløser krav om konsekvensutredning etter denne bestemmelsen. Konsekvenser for de aktuelle temaer og punkter blir utredet og belyst gjennom planprosessen. Kommunen som planmyndighet har vurdert at dette gir tilstrekkelig opplysning av saken. Med byggeområdenes begrensede størrelse og lokalisering har vi vurdert at denne saken først og fremst berører lokale interesser.

Statsforvalteren har etter dette kommet til at det ikke er krav om konsekvensutredning av planen.



### *Er planen tilstrekkelig utredet?*

Uavhengig av kravet til konsekvensutredning gjelder likevel de alminnelige utredningskravene i forvaltningsloven (fvL.) § 17. Etter fvL. § 17 første ledd skal forvaltningsorganet påse at saken er så godt opplyst som mulig før enkeltvedtak treffes. At saken ikke er tilstrekkelig opplyst, kan medføre feilbedømmelse av saken. Hensikten med fvL. § 17 er å sikre at forvaltningens avgjørelse blir truffet på et fullstendig og betryggende grunnlag.

Vi tolker klagerne slik at blant annet nedbygging av myr ikke er tilstrekkelig utredet og at viktige naturverdier blir negativt påvirket av planen. Vi viser til at det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet som berører naturmangfoldet.

Klima- og miljøvernavdelingen hos Statsforvalteren har gitt innspill til saken hvor det ble vist til nasjonale føringer, blant annet viktigheten av at myr innenfor planområdet ikke ble tatt i bruk til utbygging, samt viktigheten av de små skogstiene som fungerer som visuell skjerming for bebyggelsen og faunapassasjer for dyrelivet.

I ny behandling av saken har kommunen blant annet gjort følgende vurderinger:

«Det er ikke gjort registreringer i artskart eller naturbase av sårbare arter eller viktige naturtyper i området. Grunnet planens relativt sentrale plassering og beskjedne fortetting, anses eksisterende kunnskap som tilstrekkelig i denne saken. Derimot er det en del arealer som er registrert som myr, se samlet vurdering i saken.

[...]

«Myr: Planforslaget berører enkelte områder registrert som myr, da i N1 og T2. Hovedsakelig er dette forsøkt hensyntatt med byggegrense og ved å trekke bebyggelse vekk fra myra. Ut i fra flyfoto og bilder fra området vurderer administrasjonen at dette i utgangspunktet vil være tilstrekkelig, da en del av området registrert som myr i kart i realiteten ser ut til å være skog. Dette kan skyldes at myra en gang i tiden var betraktelig større, men i senere har tid har bygging i området delt den opp og medført drenering flere steder. For å ytterligere sikre dette, kan man følge anbefalingene til Fylkeskommunen og Statsforvalteren om å i stedet endre formålet på myra til LNF eller grønt, samt å justere avgrensing på T1. Dette er drøftet tidligere i saken.

V2: Flere av merknadene som er kommet inn ved høring av planen, peker på at opparbeidelse av foreslått veg V2 vil medføre store inngrep i terrenget. Ifølge Asplan Viak ble denne lagt inn for å erstatte dagens regulerte vegtilkomst for eksisterende hytter, som ikke pr nå er realisert. Det foreligger også vedtak om bruk av Stølsvegen for disse hyttene. Ut ifra innspillene fra berørte naboer har ingen trukket fram denne som et viktig grep for deres del. I tillegg er vegen foreslått over eiendommen til en berørt hytteeier, som har uttrykt at det ikke vil gis tillatelse til opparbeidning. Administrasjonen vurderer derfor at den ikke er nødvendig, og at Stølsvegen kan benyttes til disse fritidseiendommene også i framtiden. Det foreslås dermed at V2 fjernes fra plankartet.»

I klagebehandlingen har kommunen videre uttalt:



«Det er gjort vurdering og justering i industriområdet av hensyn til myr som er blitt omregulert til LNF for å forhindre at denne blir berørt, samtidig endres formålet til industri blant annet av hensyn til trafikk og myke trafikanter. [...]»

Som det fremgår over er det nå i større grad vist til hvilke vurderinger som er gjort og hva som er lagt vekt på ved fjerning av V2. Se også mer om dette under skjønnsutøvelsen. Videre at myra er omregulert til friområdet for å hindre at denne blir berørt. Statsforvalteren bemerker at kommunen har vist at myra er omregulert til LNF, for å forhindre at denne blir berørt. Etter det vi kan se er området imidlertid regulert til friområdet. Det fremgår av planbestemmelsen 3.3.1 at det «Det er ikke tillatt å oppføre bygg eller anlegg i områdene». Hensynet om å forhindre at myra blir berørt er derfor uansett ivarettatt, og vi finner ikke grunn til å gå nærmere inn på dette.

Når det gjelder områdene T1 og T2, viser vi til at dette i noe større grad er redegjort for i ny 2. gangs behandling og sluttbehandling. Etter en gjennomgang av saken har kommunen i større grad tydeliggjort hvilke konsekvenser planen vil ha.

Som vist til innledningsvis (bilde av plankartet) ser man tydelig av det endrende plankartet at det er gjort endringer for i større grad hensynta naturverdier. I likhet med kommunen vurderer vi nå at utredningen er tilfredsstillende. Det er ikke lenger tvilsomt at kommunen har vært klart over konsekvensene planen vil ha for området. Kommunen har foretatt justeringer i planen de mener er nødvendig for å redusere de negative virkningene.

Etter en gjennomgang av sakens dokumenter og sett hen til omfanget av den planlagte utbyggingen/utvidelsen mener Statsforvalteren at saken er tilstrekkelig utredet, også på bakgrunn av de krav som stilles i fvl. § 17.

Statsforvalteren kan etter en gjennomgang av saken ikke se at det foreligger saksbehandlingsfeil som skulle tilsi at planvedtaket er ugyldig.

### Skjønnsutøvelsen

Klagerne anfører at det ikke er behov for flere boliger i området. Videre er de svært kritiske til at reguleringsplanen fjerner buffersone mellom bebyggelsen, og mener dette gir et dårligere lokalsamfunn. De mener også det er uheldig at en privat reguleringsplan skal ha et moderne uttrykk da dette ikke er i samsvar med lokal byggeskikk. Videre mener klagerne at det ikke tas nok hensyn til hestetrakk, skiløype, eller kolle. Klagerne peker også på at bortfall av V2 og innføring av bruk av V3, vil medføre vesentlig økning av trafikken over gang- og sykkelstien. Vi tolker klageanførelsene slik at klager mener kommunens skjønnsutøvelse burde vært annerledes

Når det gjelder kommunens valg av ulike arealbruksformål etter § 12-5, hensynssoner etter § 12-6 og reguleringsbestemmelser etter § 12-7, er dette en fri skjønsmessig vurdering. Det er kommunestyret som er tillagt oppgaven som øverste reguleringsmyndighet, og må derfor foreta nødvendige avveininger av ulike hensyn og behov. Etter en samfunnmessig vurdering, i samråd med berørte statlige fagmyndigheter, fylkeskommunen og andre som måtte ha interesser i planområdet, er det kommunestyret som avgjør hvilke områder som skal med i reguleringsplanen, og hvilke reguleringsbestemmelser som skal gjelde for disse områdene. Kommunestyret kan derfor velge å vedta et reguleringsplanforslag, fremfor alternative forslag. Dersom kommunen velger å vedta planforslaget, må vedtaket være planfaglig forsvarlig begrunnet, dvs. det må oppfylle de alminnelige forvaltningsrettslige krav til saklighet mv.



Spørsmålet i det følgende er dermed om kommunes vedtak om å godkjenne planforslaget er planfaglig forsvarlig begrunnet.

Etter vår vurdering hadde det vært en fordel om planbeskrivelsen hadde vært oppdatert til det planen nå regulerer. Til tross for dette, saksbehandlingen totalt sett viser at kommunestyret ved vedtakelsen av planen har lagt vekt på saklige og relevante hensyn som kan forankres i de hensyn plan- og bygningsloven skal ivareta. Som nevnt, skal vi være varsomme med å overprøve kommunens skjønnsutøvelse. Etter forvaltningsloven § 34 andre ledd skal vi legge stor vekt på det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Når det gjelder klagerens innvendinger knyttet til planens konsekvenser for området, basert på overnevnte anførsler, viser vi til saksframlegg til den forberedende klagebehandlingen. I likhet med kommunen er vi enig i at dette er forhold som kommunestyret etter flere runder var kjent med ved vedtakelsen av planen.

De motstridende hensynene som gjør seg gjeldende i denne saken er ønsket og behovet for flere boliger sentralt på Geilo på den ene siden, og hensynet til å bevare et friområde slik det er i dag, på den andre. Kommunen har gjort endringer underveis i prosessen av hensyn til å ivareta området, samtidig som de ønsker utbygging. Kommunen uttaler blant annet i saksfremlegget til klagebehandlingen:

«Administrasjonen viser til at interesseavveiningen er en skjønnsmessig vurdering. Forholdet mellom bruk og vern av området har vært en del av vurderingen i saken, og fremtidig bruk av området er et lokalpolitisk spørsmål som kommunestyret tok stilling til i sak 73/23. Det er i saksfremlegget påpekt at det blant annet må gjøres en vurdering av kollens verdi og kommunens behov for bolig. Videre må ulemper for eier av fritidsbolig vurderes opp mot behov for flere boliger i området. Videre er det gjort en vurdering under samlet vurdering om friareals verdi, samt kollens verdi opp mot boligformål som da vil kunne gå foran. Videre er det vurdert at området av hensyn til trafikkbilde bør endres fra idrett/kontor til industri, slik formålet er på nærliggende område.

[...]

En vedtatt reguleringsplan er en politisk beslutning der kommunestyret avveier ulike hensyn og interesser. I saksfremlegget til ny 2. gangs- og sluttbehandling fremgår det at det måtte gjøres en avveining mellom kollens verdi for nærområdet, og behovet for boliger. Slik administrasjonen vurderte det, er ikke friarealet som berøres sammenhengende, eller vurdert å utgjøre en viktig grøntkorridor som gir tilkomst til andre naturområder. Det ble imidlertid også vist til at ved realisering av planen, kunne området miste sin funksjon som buffersone mellom eksisterende hytter og boliger. Det er også vist til at området likevel har god dekning i grøntområde og turdrag. Når planen så ble vedtatt med nye byggeområder, må det legges til grunn at hensynet til ny boligbebyggelse har veid tyngre enn hensynet til å videreføre området som et grøntområde/friareal, blant annet på bakgrunn av føringene i kommuneplanens samfunnsdel.

[...]

Når det gjelder kollen er det vurdert at slike koller ofte kan ha en landskapsmessig verdi som er ønskelig å ta vare på. Det følger videre av vedtatte reguleringsbestemmelser at «bygninger skal gis en helhetsutforming, og tilpasses eksisterende terreng». Videre følger det av punkt



3.1.1.5 at «ny bebyggelse skal tilpasses terreng». Det er vedtatte reguleringsbestemmelser som skal legges til grunn for videre byggesaksbehandling.»

Når det gjelder anførselene om at kommunen ikke har hensyntatt lokal byggeskikk, viser vi til vurderingene i saksframlegget til klagebehandlingen hvor det fremgår:

«Det er riktig at reguleringsplanen åpner for moderne arkitektur, med større vindusflater og stein i fasaden, for ny boligbebyggelse innenfor planområdet. Dette har vært en del av planforslaget siden innsending av forslaget før 1. gangs behandling, og de omtalte bestemmelsene har vært ute til offentlig ettersyn. Administrasjonen har forståelse for at det kan være ulike syn på hvordan ny bebyggelse skal utformes, man kan ikke se at plansaken er mangelfullt opplyst når det gjelder planfremmers forslag til utforming av ny boligbebyggelse i denne saken.»

Til anførselene om hestetråkk har kommunen blant annet uttalt:

«Det fremgår av saksframlegget fra ny 2. gangs- og sluttbehandling at kommunen merket seg at konsekvensen av reguleringen er at hestetråkket som i dag går gjennom T1 vil forsvinne. I saksframlegget står det at administrasjonen har tro på at hesteturer kan løses på en god måte også etter eventuell fortetting, da det er flere turstier i området. Det er redegjort for og avveid i planprosessen.»

Videre viser vi til at kommunen blant annet har gjort følgende vurderinger av biltrafikk og kryss, samt at V2 er tatt ut:

«Kommentar fra administrasjonen: Flere av merknadene som kom inn ved offentlig ettersyn pekte på at opparbeidelse av foreslåtte V2 ville medføre store inngrep i terrenget. I følge Asplan Viak ble V2 lagt inn for å erstatte dagens regulerte veitilkomst for eksisterende hytter, som ikke pr. nå er realisert. Det fremgår av saksfremstillingen til ny 2. gangs- og sluttbehandling blant annet at det foreligger et vedtak om bruk av Stølsvegen for eksisterende hytter. Etter en samlet vurdering mente administrasjonen at denne veien ikke var nødvendig, og at Stølsvegen kunne benyttes som adkomst til eksisterende hytter også i fremtiden. Det ble derfor foreslått å fjerne V2 fra plankartet, som også ble vedtatt. Viser også til kommentar under «biltrafikk og kryss».

[...]

Det vises til saksfremstillingen til ny 2. gangs- og sluttbehandling, hvor det er tatt opp at det har vært bekymring om flere enheter vil påvirke trafikkbildet i krysset ved Stølsvegen og Gjeglumranden, da det fremstår som uoversiktlig i dag. Administrasjonen vurderte at det er snakk om så få enheter at det vil ha liten virkning på det totale trafikkbildet. Særlig når veien kun benyttes av 3 fritidsboliger, og dermed må antas å ha liten trafikk store deler av året. Asplan Viak har tidligere kommentert at planforslaget legger opp til trafikk for kun inntil 4 enheter. Det optimale hadde vært om V2 ble etablert slik som planforslaget foreslo, men ble foreslått fjernet av administrasjonen nettopp etter innspill fra klager. Det er vurdert at økning i trafikk vil være liten.»

Statsforvalteren slutter seg til kommunens vurderinger. Vi mener at planforslaget er tilfredsstillende opplyst og at sakens dokumenter gir et tilstrekkelig grunnlag til å fatte en avgjørelse i saken. Videre mener Statsforvalteren at kommunen har lagt vekt på saklige og relevante hensyn ved reguleringen, og at kommunens vurderinger er planfaglig forsvarlig begrunnet.



## Oppsummering

Statsforvalteren har kommet til at planforslaget er tilfredsstillende opplyst og at vi har tilstrekkelig grunnlag til å fatte en avgjørelse.

Etter Statsforvalterens oppfatning har kommunen foretatt en tilfredsstillende vurdering av de ulike hensyn som er kommet frem gjennom utarbeidelsen av planen. Vi understreker at arealdisponering beror på et lokalpolitisk skjønn, som klageinstansen skal være varsom med å overprøve, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd tredje setning.

Vi kan heller ikke se at det foreligger saksbehandlingsfeil som tilsier at planvedtaket er ugyldig.

Statsforvalteren viser for øvrig til at det ikke er foreligger innsigelser til planen fra berørte statlige eller regionale myndigheter.

Klagene har ikke ført frem. Kommunestyrets vedtak blir stående uendret.

## **Konklusjon**

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak av 21.09.2023 i sak 73/23. Klagene har ikke ført frem.

Vedtaket er endelig og kan ikke klages på, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Anne Danielsen Haugland  
seksjonssjef  
Juridisk avdeling

Anette Schorpen  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Ivar Hanestad	Lerkerinden 125	5099	BERGEN
Tone Klara Hesjedal	Lerkerinden 125	5099	Bergen
Yngve Rusås	Rustin 6 A	3580	GEILO
Sylvi Witter Rusås	Gjeglumranden 15 B	3580	Geilo
Inger Gran	Gjeglumranden 17 A	3580	GEILO
Stefan Ø Risan	Gjeglumranden 21 B	3580	Geilo
Else Marie Mietle	Gjeglumranden 23 A	3580	GEILO
Erik Bay Gundersen	Chemin Des Bernes 46, Sveits	1936	Verbier
Tom Tellefsen	Venåsen 13	5232	Paradis
Gina M Moseng Tellefsen egil bakken	Venåsen 13	5232	Paradis Mjøndalen





Peder Magnus Bakkegard  
BOLIGSAMEIET INDIANERHAUGEN v/ Lars  
Hadeland

Kvislavegen 6	3580	GEILO
c/o Liv Østtveit Gjeglumranden	3580	GEILO
10A		