



Krødsherad kommune

3536 NORESUND

**Krødsherad kommune - Reguleringsplan for Norehammeren - område A  
Hammeren. Klage på kommunestyrets vedtak av 7. april 2011.**

**VEDTAK**

**Klagene tas ikke til følge. Fylkesmannen stadfester Krødsherad kommunestyrets vedtak 7. april 2011 om reguleringsplan for Norehammeren – område A Hammeren.**

**Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.**

Fylkesmannen viser til oversendelse mottatt her 11. november 2011.

**Sakens bakgrunn**

Krødsherad kommunestyre vedtok i møte 23. september 2009, sak 82/09 reguleringsplan for Norehammeren – område A Hammeren med bestemmelser.

Kommunestyrets vedtak ble påklaget og saken ble oversendt Fylkesmannen for klagebehandling 14. juni 2010. Ved Fylkesmannens vedtak av 20. oktober 2010 ble kommunestyret vedtak opphevet da det forelå en uavklart innsigelse til planen. Forslagstilleren justerte etter dette tomtene A1, A2, A3 og A4 med hensyn til støy fra Norefjellveien og det er lagt inn byggegrenser på A1, A3 og A4. Innsigelsen fra Fylkesmannens miljøvern avdeling vedrørende støy ble etter dette trukket i brev av 5. januar 2011.

Planforslaget ble tatt opp til ny behandling og Krødsherad kommunestyre vedtok i møte 7. april 2011, sak 15/11 reguleringsplan for Norehammeren område A.

Reguleringsplanen tilrettelegger for fortetting av et byggeområde for fritidsbebyggelse.

Klage fra Norefjell Hytteeierforening

Vedtaket ble påklaget av Norefjell Hytteeierforening på vegne av et uspesifisert antall hytteeiere innenfor planområdet i brev av 20.mai 2011.

I klagen vises det til at arealutnyttelsen i området er lav og at intensjonen i planen fra 1981 var å sikre lav utnyttelse med stor grad av privatliv og nærhet til natur og friluftsliv for hver enkelt hytte. Det vises til tinglyste klausuler om 45 meter mellom hver hytte. Den vedtatte reguleringsplanen vil endre områdets karakter fullstendig. Det klages videre på at hytteeierne ikke har fått anledning til å delta aktivt i arbeidet med reguleringsplanen og har hatt liten innflytelse på utformingen av arealet på tross av at de som gruppe representerer en vesentlig andel av arealet. Det vises til Miljøverndepartementets veileder for planlegging av fritidsbebyggelse. Denne gir klare føringer for at opprinnelige områders preg og kvalitet skal videreføres. Klager anfører at dette ikke er vektlagt i reguleringsplanen. Klager ber om at Skogloven for området blir opphevet slik veilederen anbefaler.

Det vises videre til plan- og bygningsloven § 4-2 og det hevdes at planen ikke er vurdert etter de krav som der stilles. Det hevdes at planen bryter med kommunedelplanen for Norefjell. Videre etterlyses det konsekvensutredning og risiko – og sårbarhetsanalyse som vurderer planens virkninger for eksisterende bebyggelse, miljø og samfunn.

Klager anfører dessuten at planen ikke er tilstrekkelig utredet med hensyn til tomtegrenser, vei, parkering, vann og kloakk. De privatrettslige spørsmål må avklares før planen kan godkjennes. Videre anføres at støyvurderingen som er foretatt ikke avspeiler dagens situasjon på en troverdig og korrekt måte. Klager ber derfor om at det foretas en ny støyanalyse som avspeiler de faktiske forhold.

Det anføres avslutningsvis at det foreligger saksbehandlingsfeil og det kreves at saken behandles på nytt. Videre henvises det til det som er anført i tidligere innsendte klager (klager på kommunestyrets vedtak av 29. september 2009). Dette gjelder klage fra advokat Helge Skaaraas av i brev av 17. desember 2009, klage fra Peter T. Gogstad i brev av 14. desember 2009, klage fra Veilaget for Nedre Bomvei i brev av 21. januar 2010 og klage fra Per Andre Hansen i brev av 3. februar 2010.

Klagen fra advokat Skaaraas som er fremmet på vegne av hytteeier Kathrine Aas (gnr. 208 bnr.1 fnr 53) gjelder både saksbehandlingen, skjønnsutøvelsen og rettsanvendelsen. Det vises blant annet til manglende behandling tidligere merknader og at det er en grunneierstyrt regulering. Det anføres videre at det burde vært en felles behandling av reguleringssspørsmålet for område A og B. Det reises også spørsmål ved støyanalysen som er gjennomført. Det vises til klagen oppsummerende bemerkninger der det heter:

*«Den vedtatte reguleringsplan gir anvisning på en meget omfattende fortetting av et eksisterende område for fritidsbebyggelse. Fortettingsperspektivet går langt utenfor de behov som gjør seg gjeldende i området. Fra vår side opprettholder vi innsigelser mot fortettingen.*

*Vi mener også at saken ikke er tilstrekkelig utredet, idet forholdet til vei, vann og avløp ses i sammenheng med utbygging av øvrige delområder.*

*Vi er også av den oppfatning at flere nye boligområder bør utgå av planen som følge av for meget veitrafikkstøy.*

*Heller ikke fjernvirkninger av utbyggingen knyttet til stikkordene landskapsvern og estetikk synes tilfredstillende vurdert.»*

I klagen fra Peter T. Gogstad (gnr. 208 bnr. 1 fnr.118 som ligger i område B, men grenser inntil område A) er det det særlig vist til tomterekke A5- A13 og disse tomtene har for høy utnytningsgrad og er for sterkt fortettet. Det klages også på utnyttelsesgrad for eksisterende tomter.

I klagen fra Veilaget for Nedre Bomvei anføres det at område A bør ses i sammenheng med resten av reguleringsplanområdet og at hele området burde vært regulert under ett. De etterlyser også rekkefølgebestemmelser, feil i forhold til utbyggingsavtalen samt saksbehandlingsfeil i forhold til at regulanten har kommentert merknadene som fremkom i høringsrunden. Det klages videre på forhold vedrørende grensefastsettelsen som ble foretatt i forkant av reguleringsplanarbeidet.

Klage fra Per Andre Hansen, Landskapsarkitekt As v/Per Atle Tangen er fremmet på vegne hytteeiere og rettighetshavere innenfor planområdet. Viser til at hans tidligere uttalelser til planforslaget ikke er tilstrekkelig realitetsbehandlet og hensyntatt i den videre planprosessen. Det klages på den høye utnyttelsesgraden som vil få alvorlige konsekvenser for terreng og vegetasjon.

#### Klage fra Andreas Sandmæl (eier av hytte gnr. 208 bnr. 35 )

Vedtaket er påklaget av Andrea Sandmæl i brev av 22. mai 2011.

I klagen reises det spørsmål vedrørende utbyggingsavtalen som er inngått og manglende informasjon om denne. Videre klages det på manglende rekkefølgebestemmelser og at parkering for nye tomter skal skje langs veien som i dag er alt for smal.

Klagene ble behandlet av Krødsherad kommunestyre i møte 22. september 2011 som ikke fant grunnlag for å ta klagene til følge.

Fylkesmannen har tatt saken opp til behandling i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 jf. delegasjonsfullmakt i rundskriv T-2/09 fra Miljøverndepartementet.

Ny plandel til plan- og bygningsloven trådte i kraft 1. juli 2009. Det følger av overgangsbestemmelsene i § 34-2 at reguleringsplaner vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn før loven trådte i kraft kan behandles etter plan- og bygningsloven av 1985. Reguleringsplan for Norehammeren – område A ble lagt ut til offentlig ettersyn før 1. juli 2009, og skal derfor behandles etter plan- og bygningsloven av 1985.

#### **Fylkesmannens merknader**

I henhold til plan- og bygningsloven er det kommunestyret som er plan- og reguleringsmyndighet. Det er kommunestyret som ut fra en helhetsvurdering avgjør hvilke arealer som skal inngå i en reguleringsplan, og hva arealene skal benyttes til, herunder hvordan planen skal utformes. Kommunestyret treffer endelig vedtak om reguleringsplan, herunder også vedtak om reguleringsendring.

#### Saksbehandling

Det er i klagene anført en rekke forhold knyttet til saksbehandlingen. Det vises blant annet til at kravene til medvirkning ikke er ivaretatt og at det er manglende vurdering og behandling av innkomne merknader til planforslaget.

Plan- og bygningsloven § 27- 1 stiller krav til at planforslag gjøres kjent for berørte ved at forslaget legges ut til offentlig ettersyn og krav om direkte underretning til grunneiere og berørte rettighetshavere i området. Kommunen har i vist til at det er gjennomført flere åpne informasjonsmøter. Videre er alle hytteeiere tilskrevet per brev og er således gitt mulighet til å fremme eventuelle merknader til planforslaget.

Det er i klagen fra Norefjell Hytteforening (samt i flere av de tidligere klagenes det er vist til) også anført at merknader /høringsuttaler ikke er vurdert eller direkte kommentert i saksdokumentene til kommunestyret. I rådmannens saksfremstilling i forbindelse med kommunestyrets behandling av klagenes 22. september 2011 uttales det følgende vedrørende kommunens behandling av innkomne merknader:

*«Det er som ovenfor nevnt helt vanlig prosedyre i slike saker å innhente kommentarer til merknadene fra den som utarbeidet planen. Vedlegget til saksfremstillingen er imidlertid utarbeidet av administrasjonen etter en gjennomgang av samtlige merknader og forslagstillers kommentarer. Planutvalgets vedtak er fattet på grunnlag av administrasjonens vurderinger.»*

Etter Fylkesmannens vurdering er berørte innenfor planområdet gjort kjent med planforslaget og gitt anledning til fremlegge merknader og slik saken er opplyst er disse inntatt som en del av beslutningsgrunnlaget for planutvalg/kommunestyret.

Det er i klagenes også reist spørsmål ved den støyanalysen som er foretatt. Fylkesmannens miljøvernnavdeling hadde opprinnelig innsigelse på grunn av manglende ivaretagelse av støyforhold. Ny støyvurdering viste at tre tomter ville få en støybelastning som overstiger de veiledende grenseverdiene i Miljøverndepartementet retningslinje. De aktuelle tomtene ble trukket tilbake fra Norefjellveien og det er lagt inn byggegrenser på tomtene. Miljøvernnavdelingen fant etter dette at planforslaget i tilstrekkelig grad ivaretar støyhensyn og innsigelsen ble trukket i brev av 5. januar 2011.

Fylkesmannen kan etter dette ikke se at det er forhold som tilsier saken ikke er tilstrekkelig opplyst i forhold støyforholdene og at disse hensynene er tilstrekkelig ivarettatt i den vedtatte reguleringsplanen.

### Planens omfang og innhold

Det er i klagenes vist til at det planområdet burde vært vurdert i en større sammenheng, med en felles behandling av reguleringsspørsmålet for områdene A og B. Det er videre anført at planen legger til rette for meget omfattende fortetting som går langt ut over de behov som gjør seg gjeldende i området. Klagerne hevder videre at planen bryter med kommunedelplanen for Norefjell, vedtatt 24. juni 2004.

Den vedtatte reguleringsplanen ligger i sin helhet innenfor område H 1 i kommunedelplanen, som er avsatt til fritidsbebyggelse, og området er av kommunen vurdert å være egnet for fortetting. Fylkesmannen viser til kommunens merknader og har ikke vesentlige kommentarer i forhold til dette.

Klagerne hevder også at planen ikke er tilstrekkelig utredet med hensyn til tomtegrenser, vei, parkering vann og kloakk. Det ønskes en avklaring av de privatrettslige spørsmålene før planen vedtas.

I forbindelse med kommunens forberedende klagebehandling har rådmannen uttalt følgende til denne klageanførselen:

*«Rådmannen vil bemerke at hytteområdet er fra 1960-tallet og at plangrunnlaget for området i utgangspunktet var dårlig. Få av tomtene på Norehammeren var nøyaktig registrert på kart. Arealplanlegger hadde derfor liten oversikt over hvor de eksisterende tomters grenser var i planområdet. Regulant måtte derfor gå over alle tomtene slik at man unngikk å planlegge veier, skiløypetrasseer, nye fortettingstomter osv på hytteeiernes grunn.*

*Grunneier besørget og bekostet et omfattende arbeid som kommunen finner tilfredsstillende. Dersom hytteeierne er av den oppfatning at deres grenser er feil er dette en privatrettslig sak mellom hytteeier og grunneier. Alternativt kan hytteeierne kreve grensepåvisning/rekvirere kartforretning, eventuelt kreve saken inn for Jordskifteretten for endelig grensefastsettelse.*

*Med hensyn til vei og parkering er dette ivaretatt i planen med i størst mulig grad parkering inne på hver enkelt tomt.»*

Fylkesmannen viser til kommunens redegjørelse og har ikke vesentlige merknader til kommunens vurdering.

Fylkesmannen vil bemerke at ved utarbeidelse av en reguleringsplan må det foretas brede planmessige vurderinger av hvilken utnyttning av området som totalt sett regnes som mest tjenlig. Denne avgjørelsen som må baseres på lokalkunnskap, vil være av skjønnsmessig art. I vurderingen må ulike og til dels motstridende interesser veies mot hverandre. Av dette følger at en plan ofte vil kunne være til ulempe for en eller flere parter uten at dette er til hinder for godkjenning. Fylkesmannen anser at de arealmessige disponeringene som er gjort i planen bygger på planfaglige vurderinger, hvor de ulike hensyn og interesser er løftet frem og vurdert.

Det følger av forvaltningsloven § 34 annet ledd at Fylkesmannen som statlig myndighet skal legge særlig vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av kommunens reguleringskjønn. Fylkesmannen kan kontrollere at kommunen har behandlet saken på forsvarlig måte, men vil være tilbakeholden med å sette til side de skjønnsmessige sidene av vedtaket. Fylkesmannen kan ikke se at klagen gir grunnlag for å overprøve den skjønnsmessige avveiningen kommunestyret har foretatt ved vedtakelsen av reguleringsplan for Norehammeren – område A Hammeren.

På bakgrunn av kommunens redegjørelse og etter en samlet vurdering finner Fylkesmannen at kommunens vedtak om regulering er saklig begrunnet. Etter det som er opplyst i saken kan ikke Fylkesmannen se at det er lagt vekt på utenforliggende hensyn eller at det utviste skjønn er urimelig.

Fylkesmannen har vurdert klagers øvrige anførsler, men finner etter en samlet vurdering at disse ikke kan føre frem.

## Konklusjon

Fylkesmannen har kommet til at reguleringsplan for Norehammeren - område A, er behandlet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven, og har ikke merknader til kommunens saksbehandling eller det utviste skjønn.

Etter fullmakt

Bente Nygaard Fjell  
avdelingsdirektør

Ingebjørg Haug

Kopi til:

Norefjell Hytteeierforening, v/ Leder

Andreas Sandmæl

Andreas Sandmæl

Hoffsjef Løvenskioldsvei 23 B 0382 OSLO

Hoffsjef Løvenskioldsvei 23 B 0382 OSLO