

Dato 11.5.2020

Structor Lillehammer AS
Fåberggata 116
2615 Lillehammerwww.structor.no
Vår ref: TCHLIL
Telefon: 932 43 078

Til:	Øyer kommune v Synne Graue Emmerhoff / Helge Haugan
Kopi:	Solon Eiendom AS v Erik Torgersen / Torgils Kvam Kringelåslia AS v Stein Plukkerud og Arne Grimrud
Fra:	Tor Christensen
Oppdrag:	DETALJREGULERING KRINGELÅSLIA NEDRE
Vedr:	KOMMENTARER TIL KLAGE PÅ PLANVEDTAK

Innkommne klager på planvedtak: Forslagsstillers vurdering.

Vi viser til mottatt klage over 15 sider fra Advokatfirmaet Mageli AS v Stine Aarslett på vegne av Bukkespranget hytteeierforening datert 7.4.2020, samt notat om «innsigelse» vedr utsikt mv. Innholdet i det omfattende brevet er referert forsøksvis kort nedenfor ift det enkelte moment, med forslagsstillers og planrådgivers kommentarer og forslag til behandling.

Oppsummering (klagebrevets pkt 2.1):

1. *Saksbehandlingsfeil: «Konsekvenser for barn og unge er ikke tilstrekkelig utredet.»*

- Vår kommentar: Området er vedtatt som utbyggingsområde for fritidsbebyggelse både i kommunedelplan og i forrige reguleringsplan vedtatt 28.3.2006. Konsekvensutredning til kommunedelplan var og er ansett som dekkende ift dette tema mht at områdets bruk skal være fritidsbebyggelse. Temaet er kort nevnt i planbeskrivelsen pkt 7.3. Hverken fylkesmannen eller fylkeskommunen hadde merknader til dette ved off. ettersyn. Klageren, ved samme advokat hadde også en svært omfattende merknad ved offentlig ettersyn, hvor dette punktet ikke kan ses å ha vært tatt opp.

-> Klagen vedr dette må derfor avvises.

2. *Saksbehandlingsfeil: «Føringer i kommunedelplan vedr behandling av eldre reguleringsplaner er ikke fulgt.»*

- Vår kommentar: Området er vedtatt som utbyggingsområde for fritidsbebyggelse både i kommunedelplan og i forrige reguleringsplan vedtatt 28.3.2006. Kommunedelplanens bestemmelser sier i pkt. 1.0.7 at «*Tidligere vedtatte reguleringsplaner innen delplanområdet gjelder framfor kommunedelplanen dersom ikke annet er opplyst.*» Anførselen i klagen er derfor ikke relevant. Videre i pkt 1.6.11 sier kommunedelplanens bestemmelse: «*Reguleringsplaner for hytter bør tas opp til vurdering 12 år etter kommunestyrets egengodkjenning. Hvis deler av planen ikke er ferdig utbygd, skal kommunen vurdere om deler av planen skal oppheves. Gjennom forarbeider og oppstartsmøte for detaljreguleringen er det åpenbart at kommunen har vurdert at planen ikke skulle oppheves. Oppstart av planarbeidet var for øvrig i 2017 mens reguleringsplanen sist endret i 2006, slik at det uansett ikke var gått 12 år etter siste godkjenning av denne. Det kan dessuten tilføyes at planarbeid for området også ble igangsatt ved oppstartsmøte med kommunen allerede i 2009, da sammen med planen Fjellstad terrasse nedenfor, som senere har blitt skilt ut som egen plan. Påstanden i klagepunktet er derfor uriktig.*

-> Klagen vedr dette må derfor avvises.

3. *Saksbehandlingsfeil: «Detaljreguleringen ligger innholdsmessig utenfor rammene i overordnede planer og skulle vært konsekvensutredet.»*

- Vår kommentar: Fravik fra overordnede/gjeldende planer er konsekvensutredet iht vurdering i samarbeid med kommunen, kfr planbeskrivelsen. Merknader vedr aktuelle punkt er svart gjennom planbehandlingen, både gjennom utredningspunktene i planbeskrivelsen og kommunens behandling av innkomne merknader ved offentlig ettersyn og påfølgende planjusteringer som følge av dette.

-> Klagepunktet må avvises.

4. *Saksbehandlingsfeil: «Planforslaget er vesentlig endret uten at forslaget er lagt ut til ny offentlig høring.»*

- Vår kommentar: Endringer som er foretatt er som følge av at innkomne merknader (bl.a. fra klager) er tatt til følge. Det er således ikke nye momenter i saken, men justeringer i tråd med innkomne merknader som medfører reduksjoner i påvirkningsomfang og ikke vesentlige endringer, nytt offentlig ettersyn er derfor ikke påkrevet.

-> Klagepunktet må avvises.

5. *Saksbehandlingsfeil: «Planforslaget er vedtatt av kommunestyret uten at innsigelser til planene er avklart».*

- Vår kommentar: Innsigelser var fra Fylkesmannen og NVE. Forholdet til innholdet i innsigelsene var drøftet og avklart i flere møter med Fylkesmannen og NVE og endringer i planen ble innarbeidet etter avtale med disse. Kommunen har således ikke fattet vedtak uten avklaring med Fylkesmannen og NVE. Etatene ga uttrykk for at de ønsket å formelt trekke innsigelsene etter at vedtak var fattet, noe de har gjort.

-> Klagepunktet må avvises.

Detaljer: (klagebrevets pkt 2.2 – 2.6 og 3 – 4)

6. «Saksbehandlingsfeil som følge av at saken er mangelfullt opplyst» (klagebrevets pkt 2.2):

- a. *Barn og unge*: Kfr pkt 1 over.
-> Klagepunktet må avvises.

- b. *Adkomstløsningen*, herunder betydning for naboer og øvrige omgivelser:

- Vår kommentar: Adkomstløsningen med hovedveg inn i planens utbyggingsområder er fastsatt både i gjeldende reguleringsplan (2206) og stadfestet i kommunedelplanen (2007). Begge deler forelå ved regulering av «klagerens planområde», Reguleringsplan for Kringleåslia (Fb12-Tun3) fra 2012. Denne lå til grunn for utbyggingen av Bukkespranget. Det er derfor åpenbart at klageren burde og måtte være klar over at adkomstløsningen med hovedveg forbi området var vedtatt før bygging, og før klagerne ervervet sine eiendommer. Planen som nå er vedtatt er derfor i tråd med både reg.plan fra 2006, kommunedelplan fra 2007 og sågar detaljreguleringen av klagerens eget byggeområde. Adkomstløsninger er derfor ikke et nytt forhold, men i tråd med gjeldende planer.

Ift klagerens anførsel ift fvl § 17 om at *enhver sak skal være «så godt opplyst som mulig»*, må det her kommenteres ift ovennevnte at saken var særdeles godt opplyst for klagerne.

At klagerne til dels anser, eventuelt har tatt arealer som i gjeldende planer er regulert til vegformål i bruk til uteområde / lekeareal for barn og unge kan ikke anses som grunn til planendring eller nærmere utredning. Det må være klagerens ansvar å forholde seg til vedtatt arealbruk i gjeldende planer.

-> Klagepunktet må avvises.

- c. *Adkomstløsningen, mht beredskap*: Det anføres at denne skulle vært utredet mht beredskap.

Vår kommentar: Det vises til ROS-analysen til planen, som er godkjent av Fylkesmannen, kfr også behandling av Fylkesmannens innsigelse. Videre vises til reg.planen fra 2006 og kommunedelplanen som adkomstløsningen er i tråd med.
-> Klagepunktet må avvises.

- d. *Adkomstløsningen, støy og T-1442*:

Vår kommentar: Det er i saken utarbeidet egen vurdering av konsekvenser av støy, som konkluderer med at tiltak ikke er påkrevet ift T-1442.

-> Klagepunktet må avvises.

- e. *Utbyggingens betydning for omgivelsene*:

Vår kommentar: Det vises til ovennevnte ift reg.plan fra 2006, kommunedelplanen, samt reg.planen fra 2012 for klagerens byggeområde, der det i alle henseende er klargjort at omkringliggende områder skulle utbygges til fritidsbebyggelse som regulert i planen. Utbyggingen var illustrert og vurdert på omfattende måte i planbeskrivelsen ved offentlig ettersyn. Klageren anfører at illustrasjonene ikke var tilfredsstillende. Denne påstanden er urimelig ut fra at klageren i sin merknad ved offentlig ettersyn anførte disse til sin fordel som en begrunnelse for at bebyggelsen måtte reduseres.

Bebyggelsens omfang og høyder / takformer ble etter offentlig ettersyn ved kommunens skjønn redusert ved å bl.a. ta klagerens merknad til følge. En kan ikke se at det er relevant å gjenta disse merknadene i en klage nå, siden de var behandlet i saken. Det påpekes videre at mindre justeringer i bygningsplassering vil kunne forbedre bl.a. utsiktsforholdene for klageren.

-> Klagepunktet må avvises. Det kan tilføyes at reguleringsplanens illustrasjoner ift vurdering av konsekvens viser den maksimale bebyggelsen som kan tillates ift planen. Det vil være byggesak som fastslår den eksakte bygningsplassering og høyde. Her vil det for klageren da være anledning til å komme med merknader og forslag til justeringer i byggesaken.

- f. *Avfallshåndtering*: Klageren anfører at dette ikke er tilfredsstillende utredet eller løst og det påpekes at eksisterende avfallsoppsamlingsplass allerede i dag er for liten, eksisterende problemer med dette etc.

Vår kommentar: Forholdet er vurdert i planarbeidet og det er derfor innregulert arealer til utvidelse av dagens plass, slik at arealet vil bli tilstrekkelig ved gjennomføringen av dette. Utbygger er i dialog med ansvarlig interkommunalt miljøseksjon GLØR om utvidelsen, i tråd med planen.

-> Klagepunktet må avvises.

7. «*Føringer i kommunedelplanen vedr eldre reguleringsplaner..*» (klagebrevets pkt 2.3):

Vår kommentar: Se vårt pkt 2 over. Det foreligger ikke manglende avklaring ift kommunedelplanens bestemmelser.

-> Klagepunktet må avvises.

8. «*Detaljreguleringen ligger utenfor rammene for overordnede planer på flere punkter og skulle ha vært underkastet en grundigere og mer omfattende saksbehandling*» (klagebrevets pkt 2.4):

Det anføres at planen på enkelte punkt er utenfor rammene av overordnede planer, mht byggehøyder, utgangspunkt for beregning av byggehøyder, grunnmurshøyder, takvinkel, begrepet «leilighetsbygg» er brukt i stedet for begrepet «rekkehusleiligheter», samt arealformålet for «trafotomten».

Vår kommentar: Kommunen har vurdert at endringene ikke krever full konsekvensutredning iht KU-forskriften, men at det er tilstrekkelig å utrede de forhold som avviker fra gjeldende reguleringsplan (kfr kommunedelplanens bestemmelse pkt 1.0.7) i planbeskrivelsen, hvilket er gjort. Forholdene som anføres er da beskrevet og konsekvensutredet i planen, samt vurdert og justert gjennom merknadsbehandlingen etter offentlig ettersyn, bl.a. ved å ta klagerens merknader til følge. Disse er derfor tilstrekkelig utredet og behandlet i saken, samtidig som klagerens merknad vedr de samme forholdene er behandlet i saken.

-> Klagepunktet må avvises.

9. «*Planforslaget er vesentlig endret uten at forslaget er lagt ut til ny offentlig høring*» (klagebrevets pkt 2.5)

Vår kommentar: Se vårt pkt 4 over.

-> Klagepunktet må avvises.

10. *Planforslaget er vedtatt av kommunestyret uten at innsigelser til planen er avklart» (klagebrevets pkt 2.6)*

Vår kommentar: Se vårt pkt 5 over.
-> Klagepunktet må avvises.

11. *«Innholdsmangler» (klagebrevets pkt 3):*

Det anføres diverse opplysninger om Fylkesmannens normale praksis ift kommunens skjønsmessige vurderinger, at planen må ligge innenfor gjeldende lover og regler, at planer må være innenfor retningslinjer mv. Det hevdes videre at så ikke er tilfelle i denne saken, samtidig som flere av de forutgående påstandene gjentas nok en gang.

Vår kommentar: Vi mener våre kommentarer i det ovenstående tilbakeviser at planen ikke skulle oppfylle disse kriteriene, som for øvrig er selvfølgeligheter for planrådgiver og forslagsstillere, samt naturligvis for kommunen.

Avslutningsvis vil vi kommentere at påstandene fra klageren (Bukkespranget hytteeierforening) og advokaten i stor grad synes å gjenta forhold som ble tatt opp i deres merknader ved offentlig ettersyn, samt finne nye argumenter for at disse bør tas til følge i den grad de ikke ble det gjennom planbehandlingen. Disse forholdene er imidlertid behandlet gjennom planprosessen, samt gjennom avklaringene med Fylkesmannen og NVE ift innsigelsene.

Vi vil også antyde at innholdet i både merknader og klage synes å bære preg av at en ved kjøp av leilighetene i Bukkespranget ikke var klar over vesentlige forhold i gjeldende planer, både mht hovedadkomsten til hele planområdet, samt planområdets hovedformål med utbygging av fritidsbebyggelse i stort omfang som har vært fastsatt helt fra 2006. Dette er i tilfelle beklagelig, men kan ikke på rimelig måte avkreve grunneiere eller forslagsstiller noe ansvar.

12. *«Oppsettende virkning» (klagebrevets pkt 4)*

Dette er opp til kommunen å vurdere og vi har ingen kommentarer til dette.