

Øyer kommune  
Kongsvegen 325

2636 ØYER

Ansvarlig advokat:  
Wilhelm Hopen

Vår ref.:  
WH/18955/TR

Deres ref.:

Lillehammer  
6. november 2020

## **KLAGE FRA KONGSVEGEN 3 EIENDOM AS PÅ SAK 201807 - REGULERINGSPLAN FOR KONGSVEIEN 3 - ARKIVSAK 18/2010**

Kongsvegen 3 Eiendom AS påklager med dette vedtatt reguleringsplan i ovennevnte sak. Klagen er begrunnet både med feil rettsanvendelse, feil forståelse av overordnet plan samt saksbehandlingsfeil.

Kommunestyret behandlet saken i møte 24.9.2020. Vedtaket ble gjort kjent for Kongsvegen 3 Eiendom AS fredag 16. oktober 2020, slik at klagen er rettidig.

Den reguleringsplanen som er vedtatt av kommunestyret medfører at det eksisterende bygget på eiendommen blir stående, noe som anses som en lite hensiktsmessig løsning. I forhold til arealutnyttelse og hensynet til utviklingen av Øyer sentrum er det klart mer hensiktsmessig at det blir oppført et bygg i henhold til reguleringsplanen fremmet av Kongsvegen 3 Eiendom AS.

Administrasjonen har dermed sammen med kommunestyret i Øyer kommune bidratt til et vedtak av en reguleringsplan som er til hinder for næringsutvikling og en hensiktsmessig utnyttelse av arealene i Øyer sentrum.

### **1 HISTORIKK**

Kongsvegen 3 Eiendom AS kjøpte eiendommen Kongsveien 3 hvor det tidligere var en Coop Prix-forretning i 2016.

#### **Advokatfirmaet Thallaug ANS**

Storgata 121, postboks 354, NO-2602 Lillehammer

Ringsakervegen 45, Brumunddal | Storgata 23, Gjøvik

Tlf. 61 27 99 50, faks 61 27 99 51, [post@thallaug.no](mailto:post@thallaug.no), [www.thallaug.no](http://www.thallaug.no), org. nr. 950 522 550 MVA

369394



[www.advocatia.no](http://www.advocatia.no)

Bygget er gammelt og lite tidsmessig. Det er opplagt hensiktsmessig både for utnyttelsen av eiendommen og Øyer sentrum at den nåværende eiendommen erstattes med et bygg slik det er planlagt i reguleringsplanen fremmet av Kongsvegen 3 Eiendom AS.

Kongsvegen 3 Eiendom AS fikk tegnet og forprosjektet et nytt bygg i 2018. Dette ble ikke godkjent av kommunestyret, og sendt tilbake til administrasjonen for ny behandling, bl.a. med den begrunnelse at det skulle benyttes andre materialer.

Da forslaget ble sendt på høring var det ikke bedt om endringer ut over at det skulle bygges med saltak og to etasjer. I denne forbindelse kom det et ikke-protokollert ønske fra en av politikerne om garasjeplasser under bakkenivå.

Dette bygget var både i estetikk og utnyttelse å anse som et meget hensiktsmessig og positivt prosjekt. Det nye bygget ville ha medført en betydelig oppgradering i forhold til eksisterende bygg. Det nevnes også at Kongsvegen 3 Eiendom AS da hadde avtale med ny leietaker om leie av lokalene i det nye bygget om dette hadde blitt oppført.

Kongsvegen 3 Eiendom AS valgte da å få tegnet et nytt bygg og endre forslag til reguleringsplan som var til behandling i kommunestyret 24.9.2020.

Administrasjonen i kommunen har fremmet en alternativ reguleringsplan som medfører at det ikke er økonomisk mulig å bygge nytt bygg på eiendommen. Kostnaden ved at det må bygges to fulle etasjer med garasjeplasser under bakkenivå gjør at kostprisen pr. kvadratmeter vil utgjøre i størrelsesorden kr 42 000 som det ikke er økonomisk mulig å gjennomføre.

I forhold til arealutnyttelsen er det uforståelig at administrasjonen har fremmet det alternative forslaget og at dette ble godtatt av kommunestyret. Administrasjonen har fremmet et helt urealistisk forslag til reguleringsplan. At det er ønskelig at det gamle bygget blir stående i stedet for å bli erstattet med et nytt og tidsmessig bygg, er helt uforståelig. Det er ikke mulig å se noen reelle og hensiktsmessige arealmessige argumenter som kan gi grunnlag for den reguleringsplanen som er vedtatt.

Kongsvegen 3 Eiendom AS opplever det som en betydelig utfordring at administrasjonen uten den nødvendige forståelsen for at det må være økonomi i et byggeprosjekt, har valgt å fremme et slik forslag.

Øyer kommune har tidligere fremstått som en kommune som har vært både positiv og konstruktiv i forhold til utbygging av kommunen. Dette har resultert i at Øyer kommune er en kom-

mune med langt større aktivitet enn sammenlignbare steder. Kommunens opptreden har imidlertid, dessverre, endret seg i betydelig negativ retning de seneste par årene ved at administrasjonen nå opptrer på en annen og mindre konstruktiv måte enn tidligere.

## **2 BEGRUNNELSE FOR KLAGEN**

### **2.1 Innledning**

Formålet med reguleringsplanen er å sikre en hensiktsmessig arealutnyttelse.

Arealet er regulert for næring og bolig. Forslaget til reguleringsplan fra Kongsvegen 3 Eiendom AS er i samsvar med formålet.

Administrasjonen og kommunestyret forholder seg ikke til overordnet plan, og det trekkes inn argumenter som må anses som ubegrunnet «synsing» som også er i strid med det som fremgår av overordnet plan.

I tillegg til å få et mer hensiktsmessig bygg i Øyer sentrum vil reguleringsplanen foreslått av Kongsvegen 3 Eiendom AS også bidra til aktivitet i forbindelse med byggeprosessen, som også bør være et relevant hensyn.

### **2.2 Forslaget til reguleringsplan fra Lunke Eiendom AS**

Kongsvegen 3 Eiendom AS har fremmet en reguleringsplan som vil gi et tidsmessig og hensiktsmessig bygg tilpasset behovene i Øyer sentrum. Bygget er mulig å oppføre i forhold til de økonomiske rammene som gjelder.

Videre vil bygget være tidsmessig og klart kunne klassifiseres som estetisk vellykket.

Det er helt uforståelig at administrasjonen og kommunestyret har valgt å fatte et vedtak i strid med den foreslåtte reguleringsplanen fra Kongsvegen 3 Eiendom AS.

### **2.3 Merknader til den vedtatte reguleringsplanen**

#### *2.3.1 Utforming og utnyttelsesgrad*

Fra saksfremlegget gjentas:

Det er nedfelt krav om minimum to etasjer over bakkenivå iht. overordnet plan. Politikernes forventninger og regionale retningslinjer som forutsetter høy utnytting i sentrumsnære områder. Pkt. 3.1.3 er dermed formulert som at tre etasjer over bakkenivå er et minimumskrav.

Den reguleringsplanen kommunestyret har vedtatt medfører at det ikke blir ytterligere utnyttelse av den aktuelle tomten som er et sentrumsnært område. Det at kommunestyret har vedtatt en reguleringsplan som ikke gjør det mulig å oppføre nytt bygg, medfører at det ikke blir noen ytterligere utnyttelse av den aktuelle tomten. I forhold til arealutnyttelse er det opplagt mer hensiktsmessig at det vedtas en reguleringsplan som gjør det mulig å bygge et nytt bygg på eiendommen, i stedet for at det gamle bygget blir stående.

Når det gjelder kravet om to etasjer på bakkenivå er det langt på vei hensyntatt i det reguleringsforslaget som Kongsvegen 3 Eiendom AS fremmet. Her er det lagt inn underetasje/kjeller slik at det er to etasjer. I den utstrekning det skal stilles krav om at det må være to etasjer over bakkenivå, er det mulig å gjøre tilpasninger slik at bygget utad fremstår som at det har to etasjer.

Fra saksfremlegget gjentas videre:

Det er også tatt skal-bestemmelse mht. saltak i pkt. 3.1.4. Eneste unntak er dersom det skal bygges takterrasse. Kommunedirektøren er av den oppfatning at saltak med fordel kan benyttes på et rektangulært bygg uten at det blir dominerende. Dagens bygg er oppført slik, og det bør kunne videreføres selv om bygget både øker i størrelse og høyde.

Det stemmer at det i overordnet plan er krav om saltak. Det foreligger imidlertid dispensasjoner for andre bygg i samme område, og det vises her til bygget hvor bl.a. Kiwi ligger og bygget hvor bl.a. Spar har sin dagligvarebutikk. Det at det ikke blir gitt dispensasjon/vedtatt reguleringsplan som gir adgang til å bygge med flatt tak på den aktuelle tomten er en usaklig forskjellsbehandling. Kongsvegen 3 Eiendom AS har dermed krav på at det blir godtatt å bygge med flatt tak.

### 2.3.2 Parkering

Fra saksfremlegget gjentas:

Parkering under bakkenivå er et ønske fra politisk hold, og kommunedirektøren støtter opp om dette mtp. at det er regulert til flere etasjer. Det er nedfelt i bestemmelsen at parkering for bebyggelsens etasje H2 og H3 skal løses under terreng/underetasje. Parkering for etasje H1 kan løses på terreng. I tillegg er det listet opp ytterligere parkeringskrav som gjelder antall parkeringsplasser.

Overordnet plan for området er kommuneplanens arealdel 2018-2028. Pkt. 1.8 inneholder bestemmelser om parkering. I tabellen med bokstav b er det angitt hvilke antall plasser til parkering som kreves pr. enhet. Fra tabellen gjentas:

- Kontor- og forretningsbebyggelse – pr. 50 m<sup>2</sup> brutto privatflate 1 plass pr. enhet
- Leiligheter over 60 m<sup>2</sup> - 1,5 plass pr. enhet

- Leiligheter på 60 m<sup>2</sup> eller mindre – 1 parkeringsplass pr. enhet

Overordnet plan sier ikke noe om at det skal være parkering under bakkenivå. Kongsvegen 3 Eiendom AS oppfyller kravene til antall parkeringsplasser i sitt forslag til reguleringsplan, slik at det ikke foreligger noen hensiktsmessig grunn til å kreve parkering under bakkenivå.

Bokstav f i pkt. 1.8 sier:

Kommunen kan for den enkelte tomt fastsette skjerpede lempinger i ovennevnte krav, hvor dette finnes nødvendig.

Kommunen har ikke vist til dette punktet i bestemmelsen. Jeg tar uansett med at det i denne saken uansett ikke på noen måte er nødvendig å bestemme parkering under bakkenivå. Denne bestemmelsen gir således ikke grunnlag for det økonomisk urealistiske kravet om parkering under bakkenivå. Fra pkt. 4 i saksfremlegget gjentas følgende:

Lunke Eiendom poengterer at det er svært uheldig at det kreves flere etasjer med bebyggelse iht. kommunedirektørens forslag, og mener dette vil begrense mulighetene til å investere i næringsutvikling. Kravene som gjelder underjordisk garasje og leiligheter ansees også som uheldig. Dette medfører andre investeringer enn først tiltenkt, og kan i ytterste konsekvens føre til at all utvikling på tomten opphører. Det argumenteres med at det ikke er tilstrekkelig med etterspørsel etter leiligheter i Øyer.

*Kommunedirektørens vurdering:*

Det er forståelig at utbygger ikke ønsker føringer som får økonomiske konsekvenser for tenkt utvikling av eiendommen. Overordnet plan og regionale føringer for sentrumsutvikling tillegges likevel vekt, og politikerne var klare i sin forventning til at reguleringsplanen skulle videreføre sentrumsplanens krav til bebyggelse med minimum to etasjer. Høy utnyttning i sentrumsnære områder vil også være i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Det vil skape en uheldig presedens dersom det tillates bygg i 1 etasje, og dette vil få konsekvenser for alle fremtidige reguleringsplaner i sentrumsområdene. Når det gjelder etterspørsel etter leiligheter, tyder utviklingen i sentrum på at det stadig er etterspørsel. Eksempelvis er det nylig vedtatt reguleringsendringer som åpner for flere leiligheter på Slettmoringen, samt det er igangsatt nytt byggetrinn på Granrudtunet.

For det første uttaler kommunedirektøren at det er forståelse for at utbygger ikke ønsker føringer som får økonomiske konsekvenser for tenkt utvikling av eiendommen. Dette følges imidlertid ikke opp av Øyer kommune når det vedtas en reguleringsplan som gjør det umulig å utvikle eiendommen med de økonomiske rammene som foreligger.

For det andre viser kommunedirektøren her til overordnet plan og regionale føringer for sentrumsutvikling uten at det konkretiseres hva det henvises til. Det skulle vært gjort. Det bygget det er lagt opp til i reguleringsplanen gjør det også mulig å bygge en etasje på toppen når det er flatt tak. Dette er ytterligere et argument for at det bør gis dispensasjon fra kravet om saltak.

For det tredje gjør kommunedirektøren et poeng ut av at det vil skape en uheldig presedens dersom det tillates bygg i en etasje. Det kommunedirektøren overser er for det første at bygget slik det er planlagt åpner for at det kan bygges ytterligere en etasje med leiligheter når dette er økonomisk forsvarlig. Det at det gjøres et stort poeng ut av at dette vil få konsekvenser for fremtidige reguleringsplaner i sentrumsområdene, er det overraskende at det allerede er gitt en dispensasjon for å bygge med flatt tak på andre bygg i samme område, når det ikke blir gjort i nærværende sak.

For det fjerde er det vanskelig å se hvilken betydning den økte etterspørselen etter leiligheter skal ha med henvisning til at det er planlagt nye leiligheter andre steder i Øyer sentrum. Poenget er at med parkering under bakkenivå så vil det ikke være økonomisk mulig å gjennomføre prosjektet. Det overser kommunedirektøren.

### 2.3.3 Oppsummering

Kommunestyret har vedtatt en reguleringsplan som er fullstendig uhensiktsmessig gitt de økonomiske rammer som er i Øyer sentrum. Den reguleringsplanen kommunestyret har vedtatt medfører at det ikke vil bli bygd et nytt bygg. Dette er åpenbart i strid med hensynet til arealutnyttelse som skal hensyntas ved utarbeidelse av reguleringsplaner.

### 2.3.4 Saksbehandlingsfeil

Øyer kommune har også optrådt i strid med plan- og bygningsloven § 12-8, 2. ledd som sier at:

Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har tatt skriftlig underretning.

På oppstartsmøtet ble det ikke sagt noe om krav om parkering under bakkenivå. Det ble heller ikke sendt varsel om at planforslaget skulle stanses. Det foreligger dermed saksbehandlingsfeil av kommunen som også medfører at vedtatt reguleringsplan må oppheves.

## 3 AVSLUTTENDE MERKNADER

Vedtatt reguleringsplan er med dette påklaget. Kongsvegen 3 Eiendom AS krever at reguleringsplanen oppheves og erstattes med reguleringsplan i henhold til den reguleringsplanen som er fremmet av Kongsvegen 3 Eiendom AS.

# THALLAUG

Jeg ber om å bli holdt orientert om den videre saksgang, herunder å få oversendt innstillinger/saksfremlegg i god tid før politisk behandling, slik at vi får mulighet til å komme med våre merknader i så god tid at politikerne også får mulighet til å vurdere disse før saken skal tas til behandling.

Med vennlig hilsen

**Advokatfirmaet Thallaug ANS**

for

Wilhelm Hopen

Advokat

wh@thallaug.no

