

Øyer kommune
Kongsvegen 325
2636 ØYER

Org nr. 880 636 502 MVA
Driftskonto: 1800 05 25339
Klientkonto: 1800 16 63700

Lillestrøm, 07.04.2020
Saksnr. 9105 SRJ/SRJ

Ansvarlig advokat:
Stine R. Jarslett

Klage over Øyer kommunestyrets vedtak av detaljreguleringsplan for Kringleåslia Nedre BF12 og BF 13 (Planid 201710)

1. Innledning

Det vises til kommunens brev datert 17. mars 2020 med melding om vedtak etter frafall av innsigelse. Brevet med vedlegg ble mottatt her 23. mars 2020.

Undertegnede representerer Bukkespranget hytteeierforening, som er en forening av hytteeiere i Storsteinvegen 232-270. Det vises til vedlagte liste over de 20 hytteeierne i foreningen.

Med dette inngis klage over vedtak av Øyer kommunestyret 12. desember 2019 av detaljreguleringsplan for Kringleåslia Nedre BF12 og BF13. Planen ble vedtatt av kommunestyret uten at innsigelsene som var fremmet til planforslaget av henholdsvis NVE og Fylkesmannen Innlandet var avklart.

I følge opplysninger fra kommunen har det i etterkant av kommunestyrevedtaket vært en prosess hvor kommunen oversendte saksdokumentene til de to nevnte innsigelsesmyndighetene med sikte på at disse ville frafalle innsigelsene. Etter at kommunen etter det opplyste har fått bekreftelse om at innsigelsene er bortfalt, har kommunen nå sendt melding om planvedtaket til berørte parter/de med merknader til planen ved offentlig ettersyn og regionale myndigheter. Som det fremgår av brevet løpet klagefristen fra det tidspunkt melding om vedtaket er mottatt. Herværende klage er således rettidig inngitt.

På vegne av Bukkespranget hytteeierforening anføres at vedtaket lider av flere saksbehandlingsfeil, noe det redegjøres nærmere for under punkt 2. Feilene ved saksbehandlingen må både hver for seg og i alle fall samlet anses for å ha virket bestemmende på det påklagede vedtakets innhold på en slik måte at vedtaket er å anse som ugyldig, jf. fvl. § 41. Det anføres videre at vedtaket lider av innholdsmangler, jf. punkt 3 nedenfor.

Det anmodes om at klagen over planvedtaket gis oppsettende virkning, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 42. Anmodningen begrunnes nærmere avslutningsvis under punkt 4.

2. Saksbehandlingsfeil

2.1 Innledning

Vedtaket lider etter vår oppfatning av flere betydelig saksbehandlingsfeil:

- Saken er ikke tilstrekkelig utredet på flere punkter
 - o Herunder er planvedtakets konsekvenser for barn og unge mangelfullt utredet
- Føringer i kommunedelplanen for behandling av eldre reguleringsplaner som har til hensikt å sikre at plangrunnlaget er oppdatert og forsvarlig er ikke fulgt
- Detaljreguleringen ligger innholdsmessig utenfor rammene av overordnede planer og skulle derfor ha vært konsekvensutredet
- Planforslaget er vesentlig endret uten at forslaget er lagt ut til ny offentlig høring
- Planforslaget er vedtatt av kommunestyret uten at innsigelser til planen er avklart

Det redegjøres nærmere for disse forholdene under punktene 2.2 til 2.6 nedenfor.

2.2 Saksbehandlingsfeil som følge av at saken er mangelfullt opplyst

2.2.1 Innledning

Saken må anses som utilstrekkelig utredet på flere punkter, herunder er saken mangelfullt utredet om planvedtakets konsekvenser for barn og unge. Det som særlig fremstår som mangelfullt utredet, og som er et forhold som vil kunne ha store negative konsekvenser for barn og unge, er adkomstløsningen. Også andre forhold fremstår som mangelfullt utredet, herunder gjelder det utbyggingens betydning for naboer og øvrige omgivelser.

2.2.2 Adkomstløsningen

Planen legger til rette for en enorm utbygging med 375 nye enheter. Veien som er planlagt som hovedadkomst til de nye hytteområdene, benyttes i dag av sårbare myke trafikanter. Veien benyttes til og fra skianlegg og til tur- og fritidsformål, herunder i stor grad av barn og unge. I dette området finnes det ingen alternativer for gangtrafikken, noe som innebærer at denne sårbare gruppen av trafikanter må benytte kjøreveien til nevnte formål. Den økningen i trafikkbelastningen som den valgte adkomstløsningen vil innebære er ikke forenlig med dagens bruk av veien. Tvert imot vil løsningen innebære betydelige negative konsekvenser for de myke trafikantene, og i særlig grad for barn og unge. Løsningen fremstår som trafiksikkerhetsmessig uforsvarlig eller i alle fall som en meget uheldig løsning, ikke minst med tanke på barn og unges bruk av området. I anleggsfasen vil utfordringene være enda større og langt overstige det akseptable.

Dette viktige forholdet er i liten grad, om overhodet, blitt utredet og vurdert i forbindelse med planbehandlingen. Det anføres at dette er i strid med de krav som gjelder til opplysning av saken.

Det følger av fvl. § 17 at enhver sak skal være «så godt opplyst som mulig» før vedtak treffes. Bestemmelsen gir uttrykk for det såkalte utredningsprinsippet som innebærer at kommunen har ansvar for å sørge for at vedtak fattes på et forsvarlig grunnlag. Bestemmelsen gjelder også i plansaker, jf. pbl. § 1-9 første ledd.

På plan- og bygningsrettens område oppstilles i tillegg særskilte utredningskrav for denne type saker, jf. pbl. § 4-2. Av bestemmelsen fremgår at «Alle forslag til planer etter loven skal

ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger (...).» I forarbeidene til bestemmelsen, jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 187, er det lagt til grunn at ordlyden i § 4-2 første ledd innebærer et krav om at planbeskrivelsen er så fylldig og presis at det er mulig å få et dekkende bilde av hensynene bak planen, samt at det fremgår hvilke konsekvenser planen vil medføre for berørte parter, interesser og hensyn. Det er understreket i forarbeidene at mangler ved planbeskrivelsen etter omstendighetene vil kunne utgjøre en saksbehandlingsfeil.

Ytterligere krav til sakens opplysning følger av pbl. § 12-12 første ledd hvor det er oppstilt krav om at det i kommunens saksfremlegg «skal fremgå hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensene av planen har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt.» Lovens krav til medvirkning, samt høring og offentlig ettersyn, jf. pbl. §§ 5-1 og 5-2, jf. § 12-10, må også etterleves i planprosessen. Å legge til rette for gode og grundige uttalelser fra de som berøres, vil være sentralt for å gi planmyndigheten et best mulig beslutningsgrunnlag, jf. fvl. § 17.

Når det gjelder utredning av barn og unges interesser, gjelder det særskilte krav og forventninger i loven. Av formålsbestemmelsen til plan- og bygningsloven, jf. § 1-1 femte ledd andre punktum, fremgår det at hensynet til barn og unges oppvekstvilkår skal ivaretas i planleggingen. I henhold til lovens § 3-3 tredje ledd skal kommunestyret sørge for å etablere en særskilt ordning i kommunen som sikrer at barn og unges interesser i planleggingen ivaretas. Videre følger det av pbl. § 5-1 andre ledd at «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.»

Ovennevnte innebærer at lovgiver har ansett barn og unges interesser som særskilt viktige i arealplanleggingen. Barn og unge er en sårbar gruppe som er avhengig av at andre fremmer deres interesser for at de skal bli hørt og tatt hensyn til. Dette gjelder særlig i arealplanleggingen, hvor endringer i arealbruken kan få store konsekvenser for barn og unges interesser. Fra Sivilombudsmannens uttalelse knyttet til utredning av barn og unges interesser i sak 2009/2016 siteres følgende om dette:

«At myndigheter er seg bevisst dette ansvaret og foretar de utredningene og vurderingene de skal, er viktig for å oppnå et godt resultat i den enkelte saken. Manglende utredning og vurdering av slike hensyn kan dessuten svekke folks tillit til forvaltningen, også utover den konkrete saken det gjelder.»

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (FOR-09-20-4146) gir nærmere føringer for hvordan kravene i plan- og bygningsloven skal oppfylles. Retningslinjene inneholder blant annet krav til den kommunale planleggingsprosessen og krav til fysisk utforming av arealer for barn og unge. Av punktet i retningslinjene om krav til den kommunale planleggingsprosessen følger blant annet (bokstav a og bokstav d):

«Vurdere konsekvenser for barn og unge i plan- og byggesaksbehandlingen etter plan- og bygningsloven.»

«Organisere planprosessen slik at synspunkter som gjelder barn som berørt part kommer fram og at ulike grupper barn og unge selv gis anledning til å delta.»

Av punktet i retningslinjene om krav til fysisk utforming følger blant annet (bokstav a):

«Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.»

Retningslinjene vil være et tolkningsbidrag i vurderingen av om konsekvensene for barn og unge har blitt tilstrekkelig utredet, jf. fvl. § 17.

I vurderingen av om saken har vært tilstrekkelig utredet, jf. fvl. § 17, vil det beslutningsgrunnlaget som forelå da kommunestyret fattet sitt vedtak måtte vurderes i lys av de krav som følger av gjeldende rett slik dette er redegjort for over. Av gjennomgangen som følger nedenfor synes det etter vår vurdering å være liten tvil om at saken ikke var tilstrekkelig utredet på dette punkt, jf. fvl. § 17.

I planbeskrivelsen er selve adkomstløsningen presentert svært overordnet og kortfattet under punkt 5.4 og 5.5. Det står ingenting her om dagens bruk av veien som er tenkt som hovedatkomst, og således ingenting om at det allerede i dag er konflikt mellom biltrafikk og myke trafikanter som skaper utfordringer. Nevnte konflikt og utfordringene ved dette vil følgelig øke betraktelig ved den betydelige utbyggingen som planen muliggjør, noe som altså ikke er omtalt i det hele tatt i planbeskrivelsen.

Om barn og unges interesser fremgår kun følgende under punkt 7.3 i planbeskrivelsen:

«Nærområdet brukes av barn og unge ved idrettsaktiviteter i alpinanlegget. Det er ikke kjent at planområdet benyttes til formål spesielt knyttet til barn og unge ut over dette.»

Heller ikke under dette punktet berøres utfordringene ved at veien som er tenkt som hovedatkomst i stor grad benyttes av myke trafikanter, herunder i stor grad av barn og unge, og at sistnevntes interesser følgelig vil bli negativt berørt av planforslaget.

Av høringsuttalelsene og kommunens kommentarer til uttalelsene i saksfremlegget er temaet «Barn og unges interesser» bare så vidt berørt. Kun Oppland fylkeskommune har i sin høringsuttalelse vist til tematikken. Fylkeskommunen er i hovedsak opptatt av at det i planområdet i liten grad er satt av arealer til lek og aktiviteter, og videre at det ikke er lagt opp til etablering av trafiksikre snarveier i planområdet. Fylkeskommunen nevner for øvrig det forhold at veien som er tenkt som adkomst er eneste allment tilgjengelige ganglinje i området, men utfordringene ved dette knyttet til trafiksikkerheten er ikke nevnt. Dette er følgelig meget uheldig.

I forbindelse med plansaken er det heller ikke blitt gjennomført befaring hvor hytteeiere i området, som har god kunnskap om tematikken, er blitt invitert. Ved slik befaring ville kommunen ha fått kunnskap om bruken av veien og de trafiksikkerhetsmessige utfordringene ved at denne benyttes av sårbare myke trafikanter som barn og unge.

Når det gjelder den valgte adkomstløsningen fremgår det flere steder i kommunens kommentarer til høringsuttalelsene at denne *ikke* er nærmere utredet og vurdert. Dette må forstås slik at utfordringene knyttet til at veien - som er tenkt som hovedatkomst - i stor grad

benyttes av myke trafikanter, herunder av barn og unge, heller ikke er utredet eller vurdert. Kommunen har som begrunnelse for manglende utredning vist til at den vedtatte planen er endret mht antall enheter og rammer for antall kvadratmeter bruksareal (underforstått sammenlignet med det opprinnelige planforslaget), og at planen er i samsvar med gjeldende reguleringsplan ved at maksimalt antall enheter som kan bygges ut er nedjustert til 375 enheter som en øvre ramme. Dette er ikke holdbart, og den manglende utredning av adkomstveien må etter vår oppfatning anses som en klar saksbehandlingsfeil.

En utbygging av 375 enheter i planområdet med den betydelige trafikkøkningen som dette innebærer og med de konsekvenser dette vil få for dagens bruk av veien, herunder for barn og unge, krever etter vår klare oppfatning at løsningen skulle ha vært utredet og vurdert. Herunder skulle konsekvensene for barn og unge har vært gjenstand for utredning og vurdering. Bukkespranget hytteeierforening tok opp forholdet i sin høringsuttalelse, og anførte at adkomstløsningen var mangelfullt utredet både i forhold til trafikale forhold, herunder trafiksikkerheten, og i forhold til støy, lokal støyforurensning mv som følge av økt trafikkbelastning. Det ble påpekt at forholdet er mangelfullt utredet også om man ser bort fra den vesentlige økte utbyggingen planforslaget som var ute på høring opprinnelig la opp til, altså også for det tilfelle at det legges til rette for den utbygging som vedtatte plan muliggjør med så mange som 375 antall nye boenheter. At det eventuelt ble foretatt utredninger av adkomstløsningen ved vedtakelsen av gjeldende reguleringsplan i 2005 er ikke tilstrekkelig. Gjeldende reguleringsplan er snart 15 år gammel og de faktiske forholdene har endret seg vesentlig siden denne ble vedtatt. Blant annet – og det er følgelig sentralt - har dagens bruk av veien til gangtrafikk, herunder av barn og unge, økt i vesentlig grad. Det finnes som nevnt ikke alternative gangarealer i området, og det er betydelig gangtrafikk på veien.

Et annet aspekt ved adkomstløsningen som skulle ha vært nærmere utredet og vurdert er om løsningen er tilfredsstillende med tanke på beredskap. Også dette aspektet er følgelig av stor betydning i vurderingen av adkomstløsningen. Den valgte løsning fremstår i beste fall som uheldig også i denne henseende, og den burde ha vært utredet nærmere også av denne grunn.

Slik dette redegjøres nærmere for under punkt 2.4 nedenfor skulle adkomstløsningens konsekvenser i form av støy, luftforurensning mv etter vår vurdering ha vært gjenstand for mer omfattende utredninger etter reglene om konsekvensutredninger. Uavhengig av nevnte regler, burde også de nevnte konsekvensene av adkomstløsningen ha vært nærmere utredet og vurdert.

Veien som er tenkt benyttet som hovedatkomst ligger kun ca. 5 meter fra og således meget tett på eksisterende bebyggelse. Allerede i dag er støy fra veien et problem, og med den økning i antall boenheter som detaljreguleringen tillater vil det følgelig skje en betydelig økning i støy fra veien. Dette tilsier at det må utarbeides oppdaterte støyrapporter. Uten slike oppdaterte støyrapporter, er det uklart hvor omfattende støyen vil bli. Det kan ikke legges til grunn uten videre at eventuelle utredninger av disse forholdene i forbindelse med plansaken i 2005 er et tilfredsstillende grunnlag for utbyggingen, jf. under punkt 2.3 nedenfor om at kommunen har en plikt til å sikre at plangrunnlaget er et forsvarlig og aktuelt grunnlag for utbygging.

Av Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen av 20. desember 2016, inntatt i T-1442, følger at kommunene ikke bør tillate ny støyende virksomhet som medfører at eksisterende bygninger blir utsatt for støynivåer som overskrider de anbefalte grenseverdiene som fremgår av tabell inntatt i

retningslinjene på s. 9. Utgangspunktet ved planlegging av ny virksomhet som medfører støy, er at planen ikke skal føre til at eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål, eksempelvis fritidsbebyggelse som her, blir liggende innenfor det som er definert som gul eller rød sone i retningslinjen. Hvorvidt dette er tilfellet her, må følgelig klarlegges. Av retningslinjene følger at tiltakshaver bør få utarbeidet en støyfaglig utredning med beregninger og kartfesting av støysoner. Beregningene skal vise en prognosesituasjon og bør ta høyde for utvikling anslagsvis 10-20 år frem i tid.

Det fremgår videre av retningslinjene at prinsipper om at alle boenheter skal ha en stille side og tilgang til et støymessig tilfredsstillende uteoppholdsareal bør følges. Videre fremgår det av retningslinjene at byggt teknisk forskrift, det vil si gjeldende TEK17, må være oppfylt. Av forskriften § 13-7 følger av første ledd:

«Lydforhold skal være tilfredsstillende for personer som oppholder seg i byggverk og på uteoppholdsareal avsatt for rekreasjon og lek. Krav til lydforhold gjelder ut fra forutsatt bruk, og kan oppfylles ved å tilfredsstillende lydklasse C i Norsk Standard NS 8175:2012 Lydforhold i bygninger Lydklasser for ulike bygningstyper.»

Videre følger av samme bestemmelse, dennes tredje ledd:

«Vibrasjonsforhold skal være tilfredsstillende for personer som oppholder seg i byggverk og på uteoppholdsareal avsatt for rekreasjon og lek.»

Retningslinjene inneholder videre bestemmelser om avbøtende tiltak hvor det blant annet gis en oversikt over hvilke tiltak som kan være aktuelle og bør vurderes for å redusere støyen.

Retningslinjene inntatt i T-1442 er anbefalinger, men det er vanlig praksis i dag at retningslinjene gjøres bindende ved reguleringsbestemmelse etter § 12-7 som fastslår at retningslinjene gjøres juridisk bindende eller at det inntas konkrete reguleringsbestemmelser om støy som innebærer at anbefalingene i retningslinjen ivaretas. I dette tilfellet er det uklart om retningslinjene er hensyntatt overhodet. Det anses for nødvendig og hensiktsmessig at det i detaljreguleringsplanen inntas reguleringsbestemmelser hvor anbefalingene i T-1442 ivaretas, herunder at det inntas rekkefølgebestemmelser som sikrer at nødvendige støyavbøtende tiltak gjennomføres i forbindelse med utbyggingen.

I og med at adkomstløsningen i beste fall fremstår som meget uheldig av flere grunner, burde alternative adkomstløsninger ha vært utredet. Det vises i denne sammenheng også til konsekvensutredningsforskriften § 19 annet ledd som fastslår at konsekvensutredning skal redegjøre for realistiske og relevante alternativer, jf. punkt 2.4 nedenfor om denne tematikken. At alternative adkomstløsninger ikke er blitt vurdert er en betydelig svakhet ved den vedtatte planen. Det antas å være flere alternativer som kan være aktuelle, alternativer som i betydelig mindre grad antas å ville medføre negative konsekvenser for beboerne i området og som vil være en langt bedre løsning for barn og unge. Et alternativ som bør vurderes er en helt ny adkomst på nedsiden av Storsteinvegen, eventuelt kunne man tenkt seg at det ble etablert en innkjøring til det nye byggeområdet tidligere i Storsteinvegen. Som alternativ til en annen adkomstløsning, ville det kunne være en mulighet at det etableres trafikksikre underganger som kan benyttes av de myke trafikantene. Slike underganger ville i så fall måtte etableres som en del av utbyggingen og inntas som rekkefølgebestemmelser knyttet til den aktuelle utbyggingen.

Oppsummert må atkomstløsningen anses for mangelfullt utredet på flere punkter slik dette er grundig redegjort for over, jf. fvl. § 17. Blant annet er løsningens konsekvenser for barn og unges interesser mangelfullt utredet. Det samme gjelder konsekvenser i form av støy.

Det kan ikke utelukkes at den mangelfulle utredningen har virket bestemmende for vedtakets innhold, jf. fvl. § 41, og vedtaket må derfor anses som ugyldig.

2.2.3 Utbyggingens betydning for omgivelsene

Et annet viktig forhold som etter vår oppfatning fremstår som utilstrekkelig utredet og vurdert er utbyggingens betydning for omgivelsene. Herunder gjelder det både utbyggingens landspavirkninger og dennes tilpasning til terrenget og eksisterende bebyggelse.

Detaljreguleringen tillater saltak med en takvinkel helt ned til 14%, mens det i overordnede planer er krav om at takvinkelen skal være mellom 22-30 %. Dette er en endring som innebærer at utbyggingen vil få en helt annen estetisk utforming enn all annen bebyggelse i området. Etter det vi er kjent med er det ingen annen utbygging på Hafjell som har en slik takutforming som detaljreguleringen tillater. Utformingen vil således bryte markant med den stedstypiske bygningsutforming i området. Sett hen til at det tillates byggehøyder på 10,5 meter, mens gjeldende planer tillater byggehøyder på 8,8 meter, medfører dette samlet sett at byggene vil bli meget ruvende og forstyrrende i terrenget, noe som også har sammenheng med plasseringen av byggene i terrenget, jf. avsnittet nedenfor. Etter vår vurdering utgjør denne endringen i seg selv og i alle fall samlet med øvrige endringer at planen skulle ha vært konsekvensutredet, jf. punkt 2.4 nedenfor. Under enhver omstendighet er forholdet mangelfullt utredet med tanke på å sikre en forsvarlig behandling av saken. Forholdet er tilnærmet ikke omtalt i det hele tatt i planbehandlingen, og i den grad forholdet er omtalt er betydningen av det bagatellisert og underkommunisert på en slik måte at det må antas at tematikken ikke er blitt gjort til gjenstand for den behandling som må kunne kreves.

Også utbyggingens forhold til eksisterende bebyggelse fremstår som utilstrekkelig utredet og vurdert. Den utarbeidede 3D-illustrasjonen er ikke tilfredsstillende da den ikke er egnet til å synliggjøre konsekvensene av utbyggingen for omkringliggende bebyggelse, verken hva gjelder siktlinjer og utsiktsforhold eller hva gjelder sol-/skyggeeffekter. Plasseringen av byggene i forhold til eksisterende bebyggelse medfører at siktlinjene/utsiktsforholdene til sistnevnte bebyggelse i stor grad ødelegges. Plasseringen av byggene synes videre på ingen måte å være optimalisert i forhold til terrenget, og byggene synes som nevnt å fremstå som ruvende og forstyrrende i fjellsiden. Foreliggende illustrasjoner er ikke egnet til å illustrere konsekvensene for størsteparten av eksisterende bebyggelse, og forholdet er overhodet ikke belyst i plandokumentene.

Byggenes konsekvenser i form av sol-/skyggeeffekter og ikke minst for siktlinjene og utsiktsforholdene for eksisterende bebyggelse er betydelige og antas å kunne unngås ved mindre justeringer. I vedlagte notat er det redegjort nærmere for hvilke konsekvenser utbyggingen vil få for siktlinjene og utsiktsforholdene for eksisterende bebyggelse og hvilke justeringer som må gjøres for å redusere de uheldige konsekvensene. I notatets del A er det redegjort for problematikken i forhold til øvre rekke i eksisterende bebyggelse (Bukkespranget), og i notatets del B er det redegjort for problematikken i forhold til bebyggelsens nedre rekke (Bukkespranget). Vedlegget er å anse som en del av klagen.

Som det fremgår av del A, vil den vinklede leilighetsblokken - slik denne synes tenkt plassert - frata øvre rekke hele utsikten i nordvest. Dette er uakseptabelt, også sett hen til at forholdet enkelt kan avbøtes ved at den vinklede leilighetsblokken forskyves noe bakover i terrenget. Dette også forutsatt at eventuell hytte i dette område plasseres på linje med nedre rekke. Det vises til vedlegget hvor disse forholdene er beskrevet i detalj.

Som det videre fremgår av vedleggets del B, vil den nye bygningsmassen - slik denne synes tenkt plassert - frata utsikten for flertallet av hyttene i nedre rekke. Foreliggende illustrasjon/snitt er ikke illustrerende i så måte. Det som må karakteriseres som en gjenganger i denne saken, er at illustrasjonene som er utarbeidet er misvisende. For flesteparten av hyttene i nedre rekke vil de negative konsekvensene være betydelig større enn det illustrasjonen utarbeidet av utbygger viser. De negative konsekvensene skyldes en kombinasjon av plasseringen av bygningsmassen på tomta helt opp mot tomtegrensen sett i sammenheng med høyden på bygningsmassen og takutforming. Begge sistnevnte forhold avviker vesentlig fra gjeldende reguleringsplan. Løsningen er uakseptabel og skulle ha vært utredet nærmere. Konsekvensene for omgivelsene som følge av avviket mellom gjeldende og foreliggende reguleringsplan skulle ha vært konsekvensutredet, jf. punkt 2.4 nedenfor. Forholdet antas for øvrig å kunne avbøtes enten ved at bygningsmassen plasseres lengre ned på tomta, alternativt at byggehøyden reduseres. Det vises til vedlegget hvor disse forholdene er beskrevet i detalj.

Oppsummert må utbyggingens konsekvenser for eksisterende bebyggelse og omgivelsene for øvrig anses for mangelfullt utredet på flere punkter, jf. fvl. § 17.

Det kan ikke utelukkes at den mangelfulle utredningen har virket bestemmende for vedtakets innhold, jf. fvl. § 41, og vedtaket må derfor anses som ugyldig.

2.2.4 Avfallshåndtering

Heller ikke avfallshåndtering er tilfredsstillende utredet eller løst i planen. Planen mangler rett og slett en god nok redegjørelse og beskrivelse av forholdet og hvordan det er tenkt gjennomført.

Det er allerede nå tidvis for liten kapasitet, og det er trangt. Biler som stopper for å kaste avfall sperrer nedkjøring til Storsteinvegen, noe som er en meget uheldig løsning. Hvis det skal etableres et eget avfallspunkt på det nye hyttefeltet og søppelbilene skal kjøre ned dit i det bratte terrenget, vil dette medføre trafiksikkerhetsmessige utfordringer på flere måter. Å ha en ordning hvor store biler kjører nedover de bratte veiene på vinterstid er i seg selv en utfordring. Videre vil trafiksikkerheten til barn og unge vil ved dette forverres ytterligere både på eksisterende felt og eventuelt det nye feltet.

Det må settes av vesentlig mer plass hvis det skal være et felles anlegg for avfallshåndtering som ikke ligger i veibanen. Det mest hensiktsmessige synes å være at det etableres et eget område som er stort nok for å dekke alle enhetene, noe som altså krever vesentlig mer plass.

Avfallshåndtering er overhodet ikke utredet i dag, noe som må anses som nok en saksbehandlingsfeil.

2.3 Føringer i kommunedelplan for behandling av reguleringsplaner er ikke fulgt

Kommunedelplanen Øyer Sør har en retningslinje i punkt 1.6.11 om at reguleringsplaner for hytter bør tas opp til vurdering 12 år etter kommunestyrets egengodkjenning. Av bestemmelsen følger at dersom deler av planen ikke er ferdig utbygd, skal kommunen vurdere om deler av planen skal oppheves.

Bestemmelsen tilsier isolert sett at kommunen ved behandlingen av foreliggende forslag til detaljregulering, som er fremmet mer enn 12 år etter at gjeldende reguleringsplan ble vedtatt, foretar en grundig vurdering av om utbygging av det aktuelle området overhodet skal tillates, eventuelt hvilken utbygging som i så fall bør tillates. Med andre ord kan man ved behandlingen av detaljreguleringsforslaget ikke uten videre legge reguleringsplanen fra 2005 til grunn som ramme for ny utbygging, slik kommunen feilaktig har gjort. Det må foretas en fornyet selvstendig vurdering av om og eventuelt hvilken utbygging som skal tillates i området.

I dette tilfellet er det naturlig å se føringen i sammenheng med en annen føring i kommunedelplanen, nemlig føringen i punkt 1.1.6 om bygging i bratt terreng.

Bestemmelsen i kommunedelplanen punkt 1.1.6 fastslår at terreng med større helling enn 1:5 ikke bør bebygges, mens terreng med større helling enn 1:3 ikke skal bebygges. Store deler av det aktuelle området (planområdet for detaljreguleringen) er brattere enn 1:4, og enkelte områder er brattere enn 1:3. Den nylig vedtatte kommuneplanen inneholder tilsvarende bestemmelser om at bratt terreng ikke bør/ikke skal bebygges. Denne føringen isolert sett, og i alle fall sett i sammenheng med retningslinjen i 1.6.11, tilsier at det i forbindelse med foreliggende forslag til detaljregulering foretas en grundig vurdering av om området overhodet skal tillates bebygd. Den nylig vedtatte kommuneplanen, hvor anbefalingene i kommunedelplanen gjentas, er et tungtveiende argument mot at området tillates utbygd.

Formålet med føringen i 1.6.11 antas å være å sikre at det avklares og dokumenteres at en gjeldende regulering fortsatt er et forsvarlig og aktuelt grunnlag for ny utbygging. Det vises i denne sammenheng til pbl. § 12-4 femte ledd. Plikten som følger av denne bestemmelsen omfatter å vurdere om planen avklarer aktuelle offentlige og private interesser, er oppdatert i forhold til de stedlige forhold, nye arealpolitiske føringer og holder et forsvarlig planfaglig kvalitetsnivå. Det vises til forarbeidene hvor dette klar fremkommer, jf. Prop. 121 L s. 15. Kommunens vurdering forutsetter samråd med viktige sektorer om sikkerhet og beredskap, infrastruktur, natur- og kulturmiljø mv. Formålet med en slik løsning er å sikre en prosess og vurdering for å unngå at det bygges etter planer som ikke er oppdatert som formelt plangrunnlag, jf. Prop. 121 L.

Bestemmelsen i kommunedelplanen punkt 1.6.11 er formulert som en «bør»-regel og ikke som en «skal»-regel. I det konkrete tilfellet vil det imidlertid måtte anses å foreligge en saksbehandlingsfeil dersom føringen ikke er blitt fulgt og forutsatte vurdering ikke er blitt gjort. Etter vår oppfatning er dette klart tilfellet her.

Formålet med bestemmelsen er som nevnt å sikre at det avklares og dokumenteres at plangrunnlaget er et forsvarlig og aktuelt grunnlag for ny utbygging. Å sikre dette er følgelig av særlig betydning hvor det som her er tale om en omfattende utbygging og utbyggingen er tenkt gjennomført i et svært bratt og krevende terreng med de utfordringer dette innebærer. Også sett i lys av føringen i kommunedelplanen punkt 1.1.6 og den nylig vedtatte

kommunedelplan med tilsvarende anbefalinger om bygging i bratt terreng, er det vår klare oppfatning at kommunen i dette tilfellet burde ha foretatt en fornyet selvstendig vurdering av om og eventuelt hvilken utbygging som skal tillates i området.

Vi har rett og slett vanskelig for å se at det aktuelle planforslaget, som muliggjør en omfattende og utradisjonell utbygging som på flere punkter går utenfor rammene fastlagt i overordnede planer og er tenkt etablert i et terreng som i overordnede planer er anbefalt at ikke bygges ut, kan godkjennes. Det vises også til at man i den nylig vedtatte kommunedelplanen har inntatt tilsvarende anbefalinger med hensyn til utbygging i bratt terreng som de som følger av gjeldende Kommunedelplan Øyer Sør. Skal en slik utbygging tillates, kreves at det foretas grundige fornyede vurderinger. Eventuelt vil man måtte avvente den igangsatte revisjonen av Kommunedelplan Øyer Sør.

Kommunen kan imidlertid ikke sees å ha foretatt en slik fornyet selvstendig vurdering. Tvert imot har kommunen i henhold til egne uttalelser uten videre basert seg på gjeldende reguleringsplan og de utredninger og vurderinger som ligger til grunn for denne planen som altså er i underkant av 15 år gammel. Det er altså ikke foretatt en nærmere vurdering av om dette plangrunnlaget er et forsvarlig og aktuelt grunnlag for ny utbygging. I denne konkrete saken, hvor man står overfor en meget omfattende utbygging i et svært krevende og bratt terreng som i overordnede planer anbefales at ikke bygges ut overhodet, må dette anses som en klar saksbehandlingsfeil. Også for øvrig må det foretas en avklaring av om plangrunnlaget er forsvarlig og aktuelt grunnlag for utbygging, herunder hva gjelder den tenkte adkomstløsninger som vil ha konsekvenser blant annet i relasjon til trafikksikkerhet, støy, luftforurensning mv, jf. punkt 2.2 over.

Etter vår vurdering kan det ikke utelukkes at den manglende avklaringen av og kvalitetssikring av plangrunnlaget har virket bestemmende for vedtakets innhold, jf. fvl. § 41, og vedtaket må derfor anses som ugyldig.

2.4 Detaljreguleringen ligger utenfor rammene for overordnede planer på flere punkter og skulle ha vært underkastet en grundigere og mer omfattende saksbehandling

Hovedregelen etter plan- og bygningsloven er at private forslag til detaljregulering innholdsmessig skal følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og områderegulering, jf. lovens § 12-3 tredje ledd.

Den vedtatte detaljreguleringsplanen avviker imidlertid innholdsmessig fra overordnede planer på flere punkter av stor betydning. Uten at dette er ment som en uttømmende opplisting nevnes følgende avvik:

- Byggehøyden i detaljreguleringsplanen er 10,5 meter og ikke 8,8 meter som i gjeldende reguleringsplan
- Utgangspunktet for beregning av byggehøyder er forskjellig i vedtatte detaljregulering og gjeldende reguleringsplan ved at det i førstnevnte er slik at beregning av høyder skal gjøres fra gjennomsnittlig planert terreng, mens gjeldende reguleringsplan innebærer at høyden måles fra topp grunnmur
- I detaljreguleringen er det åpnet for at grunnmur kan anlegges inntil 130 cm over terreng, mens gjeldende reguleringsplan kun tillater inntil 100 cm over terreng

- Det er i vedtatte detaljreguleringsplan krav om kun 14% takvinkel, mens det i gjeldende kommunedelplan og reguleringsplan er krav om at takvinkelen skal være mellom 22-30 %
- Det er i detaljreguleringsplanen lagt til rette for leilighetsbygg, mens gjeldende reguleringsplan kun tillater rekkehusleiligheter
- Arealformålet hva gjelder «trafotomten» er endret

Ovennevnte endringer/avvik i detaljreguleringen er betydelige og vil kunne få store utslag på flere måter. Endringene innebærer blant annet at mens det etter gjeldende regulering kan bygges rekkehusleiligheter over to etasjer samt garasjekjeller/sokkelleilighet, så vil det etter detaljreguleringen kunne bygges leilighetsbygg med tre etasjer samt garasjekjeller. Det er således tale om en betydelig økning i volum. Forskjellene i beregningene av høyder og utgangspunktet for disse beregningene, vil videre potensielt kunne få store utslag med hensyn til hvor høyt bygningsmassen vil ligge i terrenget. Forskjellene i takvinkel vil innebære at bygningene vil få et helt annet visuelt uttrykk enn andre bygninger i området. Vi er ikke kjent med at en så slak takvinkel som det som tillates i detaljreguleringen finnes noe annet sted på Hafjell.

Hver for seg, og ikke minst samlet sett, innebærer endringene i detaljreguleringen at det foreligger vesentlig avvik mellom denne og overordnede planer. Et forslag til detaljregulering som avviker vesentlig fra overordnede planer, slik som her, krever en mer omfattende og grundig saksbehandling enn en detaljregulering som ligger innenfor rammene av overordnede planer. Herunder skal denne type detaljreguleringer konsekvensutredes etter pbl. § 4-2 annet ledd. Etter vår vurdering er endringene/avvikene er av en slik karakter at de vil kunne få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, noe som innebærer at kravet om konsekvensutredning slår til. Planen skulle med andre ord ha vært konsekvensutredet.

I konsekvensutredningsforskriften § 10 er det nedfelt kriterier for vurderingen av om en plan eller tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Det skal blant annet ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, slik som «størrelse, planområde og utforming», jf. første ledd bokstav a) og «risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer», jf. første ledd bokstav d). Videre skal det blant annet ses hen til lokalisering og påvirkning på omgivelsene, herunder om tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med «konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning», jf. annet ledd bokstav f), og «risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom», jf. annet ledd bokstav h).

Endringene i detaljreguleringsplanen innebærer en betydelig økning i volum sammenlignet med overordnede planer. Planen muliggjør som nevnt en meget omfattende utbygging i et svært bratt og krevende terreng, og det er altså tale om en mer omfattende utbygging enn gjeldende reguleringsplan tillater. En slik utbygging vil det i henhold til kriteriene redegjort for over være nødvendig at konsekvensutredes slik at det sikres at utfordringene og risikoen ved en slik utbygging er grundig utredet og vurdert. Også utbyggingens konsekvenser i form av støy, luftforurensning må utredes nærmere, jf. punkt 2.2 over. Det samme gjelder landskapsvirkningen av planen, som vil være helt andre enn etter overordnede planer.

Oppsummert er det vår oppfatning at detaljreguleringen vesentlig avviker fra overordnede planer og skulle ha vært konsekvensutredet etter pbl. § 4-2 annet ledd. Planen skulle ha vært konsekvensutredet blant annet vedrørende følgende forhold:

Konsekvenser i form av risiko for alvorlige ulykker som følge av naturfarer som ras, skred eller flom

Konsekvenser for befolkningens helse, herunder som følge av støy og luftforurensning

Konsekvenser for omgivelsene, herunder som følge av landskapsvirkningene

Etter pbl. § 4-2 annet ledd innebærer kravet til konsekvensutredning at det i planbeskrivelsen skal gis «en særskilt vurdering og beskrivelse av planens virkninger for miljø og samfunn». Nærmere rammer for hvilke forhold som kan kreves belyst gjennom en konsekvensutredning, er gitt i konsekvensutredningsforskriften. Som et minimum vil det måtte gjennomføres de utredninger som er nødvendig for en forsvarlig vurdering og beskrivelse av planens virkninger for miljø og samfunn.

Vi kan ikke se at de nødvendige utredninger for en forsvarlig vurdering og beskrivelse av planens virkninger for miljø og samfunn er gjennomført. Tvert imot har kommunen i sin behandling av merknadene etter vår vurdering bagatellisert og undervurdert betydningen av avvikene og behandlet innspillene på en nokså stemoderlig måte. Eksempelvis har man tatt ut byggeområdene i områder med brattere terreng enn 1:3, men for øvrig har man ikke foretatt en nærmere vurdering av om det skal tillattes utbygging i øvrige deler av det aktuelle området hvor terrenget er så bratt at det i overordnede planer ikke anbefales utbygd. Heller ikke landskapsvirkningene av planen er nærmere utredet og vurdert. Dette til tross for at disse virkningene vil være helt andre enn etter overordnede planer. Når det gjelder de trafikk sikkerhetsmessige forhold og andre konsekvenser av den valgte adkomstløsningen slik som støy, luftforurensning mv, vises til punkt 2.2 og 2.3 over. Etter vår vurdering skulle de ulike konsekvensene av den valgte adkomstløsningen som nevnt ha vært utredet nærmere. Eventuelle utredninger av konsekvensene i form av støy, luftforurensning mv foretatt i forbindelse med planbehandlingen i 2005 kan ikke legges til grunn uten videre, men må kvalitetssikres og eventuelt oppdateres og suppleres.

Hvor kommunen fremmer og vedtar et privat forslag til detaljregulering som vesentlig avviker fra kommuneplanens arealdel eller foreliggende områdereguleringer, uten at det er gjennomført konsekvensutredning etter § 4-2 andre ledd, vil det være en saksbehandlingsfeil som på vanlig måte må bedømmes etter prinsippet i forvaltningsloven § 41. Det vises i denne sammenheng til Høyesteretts avgjørelse inntatt i Rt. 2009 s. 661 (Husebyskogen).

Etter vår vurdering kan det ikke utelukkes at den mangelfulle utredningen/konsekvensutredningen har virket bestemmende for vedtakets innhold, jf. fvl. § 41. Vedtaket må derfor anses som ugyldig.

2.5 Planforslaget er vesentlig endret uten at forslaget er lagt ut til ny offentlig høring

Slik dette fremgår av kommunens kommentarer til høringsinnspillene, inntatt som vedlegg til saksfremstillingen til kommunestyret, er det gjort en rekke endringer i det planforslaget som har vært ute på høring og offentlig ettersyn. Som eksempel på endringer som er gjort kan følgende nevnes uten at dette er å anse som en uttømmende oppramsing:

- Endringer i bestemmelsen om tillatt takutforming
- Endringer i bestemmelsen om arkitektur og byggeskikk
- Endringer i bestemmelsen om terrenginngrep
- Endringer i bestemmelsen om tillatt BYA

- Endringer i bestemmelsen om tillatt antall enheter
- Endringer i bestemmelsene om maksimalt tillatt BRA
- Endringer i arealformål

Detaljreguleringsplanen som er vedtatt av kommunestyret er med andre ord endret på flere punkter av stor betydning. Dette er blitt gjort uten at et revidert planforslag er sendt ut på ny høring og lagt ut til nytt offentlig ettersyn.

Utgangspunktet etter loven er at kommunestyret bare kan vedta eller forkaste det planforslaget som har vært ute på høring og offentlig ettersyn etter pbl. § 12-10. I forbindelse med den etterfølgende behandlingen kan det muligens gjøres mindre endringer i planforslaget. Større endringer kan imidlertid ikke gjøres uten at et nytt planforslag i så fall utarbeides og sendes på høring og legges ut på nytt offentlig ettersyn, jf. Innjord, plan- og bygningsloven med kommentarer, bind I s. 365. Begrensningene i kommunestyrets adgang til å foreta endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn fremgår uttrykkelig av loven hva gjelder for kommuneplaner, jf. pbl. § 11-15 første ledd andre punktum. Det er på det rene at de samme begrensningene også gjelder for reguleringsplaner.

De endringene som ble foretatt i planforslaget etter høringsrunden kan åpenbart ikke karakteriseres om mindre endringer. Endringene er av en slik karakter at høringsinstansene og berørte naboer burde og skulle ha fått anledning til å uttale seg om dem før planen ble vedtatt. Hensynet bak begrensningene i adgangen til å gjøre endringer i planforslaget er å sikre at alle deler av planen har vært gjenstand for lovbestemt medvirkning, og at virkningene av planen er tilfredsstillende vurdert før den vedtas av kommunestyret, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 226. Slik nødvendig medvirkning er imidlertid ikke sikret i dette tilfellet.

Det foreligger således en saksbehandlingsfeil ved at det i dette tilfellet ikke ble utarbeidet et nytt, revidert planforslag som ble sendt på ny høring og lagt ut til nytt offentlig ettersyn.

Etter vår vurdering kan det ikke utelukkes at denne saksbehandlingsfeilen har virket bestemmende for vedtakets innhold, jf. fvl. § 41, og vedtaket må derfor anses som ugyldig.

2.6 Planforslaget er vedtatt av kommunestyret uten at innsigelser til planen er avklart

Kommunestyret har vedtatt planforslaget uten at innsigelser til planen fremsatt av NVE og Fylkesmannen Innlandet er avklart. Kommunen har imidlertid ikke til hensikt å sende saken over til Kommunal- og miljøverndepartementet for avgjørelse. Man har i stedet lagt opp til en prosess hvor innsigelsene skal avklares *etter* at kommunestyret har vedtatt planen, og det synes som om at kommunen ser for seg at planen fra et eller annet tidspunkt deretter vil ha rettsvirkning. Det er imidlertid uklart hvilket tidspunkt dette vil være, og om det er slik at planen har fått rettsvirkning eller når den eventuelt vil få slike virkninger. Den fremgangsmåten kommunen her har lagt opp til synes ikke å være i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven og retningslinjer for innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven inntatt i rundskriv H-12/14.

I henhold til nevnte retningslinjer skal det - hvor det foreligger en innsigelse - være dialog/drøftelser mellom kommunen og innsigelsesmyndigheten med sikte på å løse innsigelsessaken *før* det fattes vedtak av kommunen. Saken kan løses enten ved at kommunen imøtekommer innsigelsen og gjør endringer i planen (noe som for øvrig kan medføre krav om

ny høringsrunde, jf. punkt 2.5 over) eller den kan løses ved at innsigelsen frafalles, eventuelt kan det være aktuelt med en kombinasjon av disse alternativene.

Dersom innsigelsen imøtekommes av kommunen, vil kommunestyret deretter kunne vedta planen med rettsvirkning på vanlig måte med mindre det er nødvendig med ny høringsrunde. Dersom innsigelsen ikke imøtekommes og innsigelsen heller ikke trekkes, vil kommunen kunne treffe vedtak men da slik at planen ikke vil ha rettsvirkning ved kommunestyrets vedtak. Saken skal deretter oversendes kommunal- og moderniseringsdepartementet for behandling og endelig vedtak.

Den løsningen kommunen her har valgt, er ikke i samsvar med ovennevnte fremgangsmåte og synes som nevnt ikke å være i samsvar med lovens ordning og gjeldende retningslinjer for innsigelsessaker. Løsningen bidrar for øvrig heller ikke til den forutsigbarhet som er et bærende hensyn bak plan- og bygningsloven. Tvert imot innebærer løsningen stor uforutsigbarhet både for utbygger, berørte grunneiere og innsigelsesmyndigheten, ikke minst med hensyn til tidspunktet for planens rettsvirkning. Dette er følgelig meget uheldig. Og hva ville skjje dersom innsigelsesmyndighetene ikke frafalt innsigelsen; ville kommunen i så fall ha ønsket å vedta planen slik den foreligger og sende den over til KMD for behandling eller så man for seg i så fall å gjøre ytterligere endringer i planen?

Det må etter dette anses å foreligge en saksbehandlingsfeil ved at foreliggende innsigelser til planen ikke ble avklart før vedtaket i kommunestyret 12. desember 2019.

Etter vår vurdering kan det ikke utelukkes at denne saksbehandlingsfeilen har virket bestemmende for vedtakets innhold, jf. fvl. § 41, og vedtaket må derfor anses som ugyldig.

3. Innholdsmangler

Spørsmålet om et område skal reguleres og hva innholdet i en regulering i så fall skal være er i stor grad overlatt til kommunens skjønn. Fylkesmannen er normalt tilbakeholden med å overprøve kommunens skjønnsmessige vurderinger vedrørende innholdet i reguleringsplaner, og det følger av fvl. § 34 annet ledd at det ved overprøving av det frie skjønn skal legges stor vekt på det kommunale selvstyret.

En plan må imidlertid materielt sett ligge innenfor gjeldende lover og regler, herunder innenfor plan- og bygningslovens bestemmelser og tilhørende forskrifter. Vedtatte planer bør videre være i samsvar med gjeldende retningslinjer, eksempelvis retningslinjer om behandling av støy i arealplanleggingen inntatt i rundskriv T-1442. For øvrig bør planer som vedtas følgelig gå ut på forsvarlige løsninger. Om vedtatte planer materielt sett ligger innenfor disse rammene både kan og *bør* overprøves, og det uavhengig av det kommunale selvstyret.

Det fremstår ikke uten videre som forsvarlig å legge til rette for en så omfattende utbygging som detaljreguleringen gjør i det aktuelle området hvor terrenget er meget bratt. I overordnede planer er det altså slik at det ikke anbefales at denne type terreng utbygges overhodet. Skal utbygging tillates krever det i det minste at risikoen ved den type utbygging som tillates er tilstrekkelig utredet til en forsvarlig behandling av saken, noe som ikke er skjedd her, jf. over.

Den adkomstløsningen som planen legger opp til fremstår videre som i beste fall meget uheldig. Dette først og fremst fordi den innebærer at en allerede eksisterende konflikt mellom biltrafikk og myke trafikanter, hvorav en stor del av disse består av barn og unge, vil bli

betydelig forverret. Løsningen vil kunne medføre trafikkfarlige situasjoner i ikke ubetydelig omfang, noe som ikke kan aksepteres. Det stilles videre spørsmål ved om adkomstløsningen på forsvarlig vis legger til rette for nødvendig beredskap. Hva gjelder løsningens konsekvenser i form av støy, luftforurensning mv er heller ikke dette håndtert på tilfredsstillende vis.

Det vises også til at utbyggingen som nevnt vil ha betydelige negative konsekvenser for omgivelsene, herunder for tilgrensende bebyggelse. Konsekvensene kunne vært redusert ved mindre justeringer, og slike justeringer kunne og burde derfor åpenbart ha blitt foretatt.

4. Oppsettende virkning

Det anmodes om at herværende klage over Øyer kommunes vedtak av detaljregulering for Kringleåslia Nedre BF12 og BF13 gis oppsettende virkning, jf. fvl. § 42. Det vises til at vedtaket etter vår vurdering lider av flere betydelige feil og mangler og derfor må anses som ugyldig, jf. fvl. § 41. Det foreligger videre innholdsmangler ved planen.

I en slik situasjon bør planen som vedtaket gjelder følgelig ikke kunne gjennomføres før klagen er ferdigbehandlet. I motsatt fall foreligger en betydelig risiko for at det gjennomføres mer eller mindre irreversible tiltak i henhold til en plan som vil kunne bli opphevet. Dersom det legges til grunn at tiltakene som gjennomføres i henhold til planen lar seg tilbakeføre, ville betydelige verdier i så fall unødvendig gå til spille. Nevnte uheldige konsekvenser bør følgelig unngås ved at det treffes beslutning om at klagen gis oppsettende virkning.

I vurderingen er det relevant å se hen til at utbygger allerede i januar/februar, altså før det i det hele tatt forelå en plan med rettsvirkning, satte i gang til dels omfattende arbeider i området. Det synes således å være liten tvil om at utbygger vil gjennomføre planen dersom klagen ikke gis oppsettende virkning. Med andre ord vil mer eller mindre omfattende irreversible tiltak i så fall gjennomføres, og det er grunn til å tro at utbyggingen vil være helt eller delvis ferdigstilt før klagen er ferdigbehandlet. Dette fremstår som uakseptabelt.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Mageli ANS

Stine R. Jarslett
Advokat/partner