

Øyer kommune
Kongsvegen 325

2636 ØYER

Ansvarlig advokat:
Wilhelm Hopen

Vår ref.:
WH/15543/HL

Deres ref.:

Lillehammer
29. august 2018

ARKIVSAK 17/1987 – MERKNADER TIL PLANUTVALGETS BEHANDLING I MØTET 21.8.2018

Jeg viser til mine merknader 13.7.2018 vedrørende ovennevnte sak, samt protokollen fra planutvalgets behandling.

I tillegg til det som allerede er anført, kom jeg nå med følgende merknader på vegne av Odd Arne Kruke:

1 PLANFORSLAGETS FORMÅL

Fra dette punktet i protokollen gjentas:

Kommunen anbefalte da at de vurderte å omregulere eiendommen slik at det ble tenkt helhetlig for tomten.

Formålet med reguleringen er da å se helhetlig på tomten og øke utnyttelsen til fritidsformål samtidig som det ivaretas bekkeløp som renner gjennom tomten.

Det overordnede formålet med en reguleringsplan er å sikre en hensiktsmessig utnyttelsene av de arealene som omfattes av planen og forholdet til øvrige planer og bestemmelser som gjelder for det aktuelle området.

I denne saken har kommunen for å unngå å behandle det som i realiteten er en søknad om dispensasjon valgt å foreta en ny regulering av et område som kun består av den aktuelle tomten. Når kommunen velger å behandle saken som en reguleringssak som kun omfatter den aktuelle tomten blir det ikke foretatt en helhetlig vurdering av området rundt tomten og det blir

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, www.thallaug.no, org. nr. 950 522 550 MVA

283790



www.advocatia.no

heller ikke tatt hensyn til det som følger gjeldende reguleringsplan for området for øvrig. Dette medfører at det ikke blir en forsvarlig behandling av saken.

Formålet med en reguleringsplan bør være å se helhetlig på et større område. Når kommunen, for å unngå å behandle en dispensasjonssøknad, i stedet gjennomfører en omregulering gir ikke det den helhetlige vurdering av alle hensyn som skal vurderes i forbindelse med en reguleringsplan.

2 PLANPROSESS

I reguleringsplanen for Haugan godkjent av kommunestyret 15.12.2011 ble det vedtatt at tomten BF6 kan bebygges med en hytte og med en utnyttelse i henhold til det som fremgår av reguleringsplanen for Liesetra II. Fra reguleringsplanens pkt. 2.5 gjentas:

På området BF6 tillates oppført en fritidsbolig, ett anneks og ett uthus. Maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) for fritidsbolig, anneks og uthus skal ikke overstige 150 m². Dersom det blir bygd to eller tre bygninger bør disse plasseres i tunform. Anneks og uthus skal hver for seg ikke overstige 20m². Uthus kan ha garasje-funksjon. I tillegg til ovennevnte T-BRA kan det oppføres inntil 15 m² åpent areal (OPA), og terrasser uten takoverbygg på inntil 20m². All form for gjerding rundt planlagte nye hytter innen området er forbudt. Utvalg for plan og utvikling kan dispensere i forbindelse med trafikksikringstiltak og for leding av gang- og skitrafikk der slik trafikk berører private hyttetomter.

Da gjeldende reguleringsplan ble vedtatt ble det foretatt en vurdering av utnyttelsen av tomten. Forslaget til ny reguleringsplan for BF6 gir ikke grunnlag for en annen vurderingen enn den som ble lagt til grunn da gjeldende reguleringsplan ble vedtatt 15.12.2011.

Det kommunen og planutvalget har lagt opp til ved behandlingen av denne saken, er at det å gjennomføre endringer i «etapper» er mer hensiktsmessig for den som ønsker å få gjennomført endringer heller enn å ta alt samlet.

En slik «etappevis» omreguleringen medfører at det blir vanskeligere å foreta mer overordnede og samlede vurderinger som sikrer at både arealmessige hensyn og det som følger av øvrige planer og vedtak blir hensyntatt.

3 SETERGRENDER

Fra protokollen gjentas:

Rådmannen mener det er viktig at det tas vare på setergrender og viktig kulturlandskap i kommunen.

Kommunen tar her korrekt utgangspunkt for sin vurdering. Dette hensynet blir imidlertid ikke hensyntatt i den videre begrunnelsen. Det blir dermed motstrid i det som skrives fra kommunen når det først tas korrekt utgangspunkt om at det er viktig at det skal tas vare på setergrender og kulturlandskap i kommunen, hvor det deretter ikke blir vektlagt overhodet.

Det at Liesetra er en setergrend som er eventuelt er omkranset og infiltrert av fritidsboliger, medfører ikke at det som følger av kommunedelplan Øyer sør ikke skal hensyntas.

Det ser ut til at kommunen en innforstått med at det skal tas hensyn til å bevare setergrender. Da kan ikke kommunen tilside sette det hensynet ved å si at det allerede er bygd mye i området. Det er tvert imot slik at når det er stadig færre setergrender som er igjen, blir det enda viktigere å bevare de som faktisk er der, både fordi dette er et viktig hensyn å ivareta i seg selv, og fordi det følger av reguleringsplan Sør.

Fra protokollen gjentas videre:

Rådmannen ser ikke at reguleringsplanene for Haugan BF6 vil forringe Liesetra mer enn de utbyggingene som allerede er gjennomført.

Det er ikke gitt noen nærmere redegjørelse for om og i hvilken utstrekning dette er korrekt. Det som er et viktig poeng er at kommunen her erkjenner at byggingen forringer Liesetra når det gjelder setergrender. Når det da vil skje også ved nærværende utbygging, er det klart noe som taler for at reguleringsplanen ikke kan vedtas. Mangfoldet på Liesetra vil bli borte dersom alle setergrendene bygges ned.

Det er også positivt feil når det sies at det kun er Odd Arne Krukes areal som er i drift.

Det er følgende setergrender/seterløkker i området som er markert på vedlagte kart:

- Seter med tilhørende seterløkke på gnr. 28, bnr. 1 med Odd Arne Kruke som eier
- Seterløkke på gnr. 23, bnr. 18 med Hans Lien som eier
- Seter med tilhørende seterløkke på gnr. 26, bnr. 7 med Knut Røssum someier
- Seter med tilhørende seterløkke på gnr. 24, bnr. 1 med Hans Ivar Wangen som eier
- Seter med tilhørende seterløkke på gnr. 28, bnr. 5 med Gunn Heidi Nordby som eier

Det er også andre setre/seterløkker på Liestra.

For det første har kommunen lagt til feil faktum når det uttales at det kun er Odd Arne Kruke sin eiendom som er i drift. Alle eiendommene som setrene/seterløkkene er en del av er landbrukseiendommer som er i drift/bortleid. Videre er det drift på seterløkka på eiendommen til Hans Lien og seter/seterløkke på eiendommen til Wangen.

For det andre er det ikke noen holdepunkter verken i reguleringsplanen eller andre steder for at det skal vektlegges om og i hvilken utstrekning disse er i drift. Poenget er at setergrender og kulturlandskap skal ivaretas, og det er ikke noe grunnlag for å legge vekt på at disse eventuelt ikke er i drift.

Planutvalget skulle etter dette foretatt sin vurdering av saken med utgangspunkt i at det skal sikres at setergrundene som kulturlandskap skal ivaretas i henhold til kommunedelplanen for Øyer sør og at det er fem setre/seterløkker i det aktuelle området.

Planutvalget skulle deretter kommet til at det ikke er hensyn av betydning som taler for en omregulering av BF6 og konkludert med at det ikke forslaget til reguleringsplan ikke skal vedtas. Kommunestyret må ved sin vurdering ta korrekt utgangspunkt for sin vurdering av saken og konkludere med at reguleringsplanen ikke skal vedtas.

4 VEGEN

Det er overraskende at kommunen ikke vil ta hensyn til at det er sikret tilstrekkelig areal for nødvendig utvidelse av Lie-Hornsjøvegen. Kommunestyret kan ikke nå vedta en reguleringsplan for BF6 som vil medføre at det ikke er mulig å foreta de utvidelsene av Lie-Hornsjøvegen som opplagt vil komme på et senere tidspunkt.

Det at dette ikke blir hensyntatt viser bare ytterligere at det ikke blir en forsvarlig vurdering av de hensyn som skal vurderes ved vedtakelsen av en reguleringsplan når det fremmes en reguleringsplan kun for tomten BF6.

Kommunestyret kan ikke vedta en reguleringsplan som vanskeliggjør en fremtidig utvidelse av Lie-Hornsjøvegen. Dette kan under ingen omstendigheter gjøres uten at det blir foretatt en grundig vurdering av behovet for fremtidige utvidelser av veien før reguleringsplanen blir foretatt.

I forslag til sluttbehandling av kommunedelplanens arealdel 2018-2028 er det i pkt. 3.2 foreslått at byggegrensen skal være 15 meter fra senterlinje veg utenfor regulerte områder. I forslaget til reguleringsplan for BF6 vil det bli tillatt bygging inntil 6 meter fra vegens senterlinje.

5 OPPSUMMERING

Odd Arne Kruke anfører at kommunestyret ikke kan vedta reguleringsplanen for BF6.

THALLAUG

For det tilfellet kommunestyret skulle vedta planen forventer Odd Arne Kruke at kommunestyret samtidig bestemmer at kommunen ikke lenger vil ta hensyn til å bevare setre/seterløkker ved behandlingen av fremtidige reguleringsplaner.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Thallaug ANS



Wilhelm Hopen

advokat

wh@thallaug.no

