



NORD-AURDAL KOMMUNE
Postboks 143
2901 FAGERNES

Saksbehandler, innvalgstelefon
Oscar Bang-Ellingsen, 62 55 10 52

Omgjøring av klageavgjørelse - reguleringsplan for Gomostølen hyttegrend i Nord-Aurdal kommune

Vi viser til kommunens begjæring om omgjøring 18.04.2024 av vårt vedtak 12.04.2024, hvor vi opphevet reguleringsplanen for Gomostølen Hyttegrend.

Den 26.04.2024 varslet vi kommunen om mulig omgjøring av vårt vedtak 12.04.2024, samt anmodet kommunen om å redegjøre nærmere for bestemte forhold tilknyttet saken.

Kommunen sendte den etterspurte redegjørelse til oss 16.05.2024 og til de to klagerne i saken 21.05.2024. Vi satte en frist til 31.05.2024 for klagerne til å komme med sine merknader til kommunens redegjørelse. Irene Korsmo innga merknader i brev sendt 31.05.2024.

Omgjøringskompetansen

Det følger av fvl. § 35 første ledd at et forvaltningsorgan kan omgjøre sitt eget vedtak dersom

- Endringen ikke er til skade for noen som vedtaket retter seg mot eller direkte tilgodeser
- Underretning om vedtaket ikke er kommet fram til vedkommende og vedtaket heller ikke er offentlig kunngjort, eller
- Vedtaket må anses ugyldig

Vårt vedtak av 12.04.2024 er meddelt partene og en eventuell endring vil være til skade for klagerne. Det eneste aktuelle grunnlaget for omgjøring er da at vedtaket må anses ugyldig.

Kort om omgjøringsbegjæringen

I omgjøringsbegjæringen skriver kommunen følgende:

«Ad temaet myr på 74 daa: VÅRE UNDERSØKELSER VISER (i motsetning til SFIN sine undersøkelser som de har gjort) AT AR5 ER FEIL HER. Dette er bekreftet av NIBIO ved Kjetil Fadnes i e-post i går, 17.04.2024 – denne ligger ved. NIBIO har nå endret området i AR5 til blandingsskog av lav bonitet for alt unntatt 2,5 daa myrfigurer. Disse rettelsene vil ligge i gardskartet og i Kilden i morgen, 19.04.24. At AR5 er feil, kan man også se dersom man går til 1. gangs ØK, og ser på signaturen der. Dessverre ble heller ikke kommunen oppmerksom på



denne signaturen ved klagesaksbehandlingen, vi vurderte bare ut ifra flybilde at dette ikke kunne være myr med så vidt mye tresetting som finnes her».

Feil faktum

Vi opphevet reguleringsplanvedtaket fordi AR5-kartet viste at en myr på 74 dekar nord i planområdet ble bygd ned til fordel for 15 fritidsboligtomter, og at kommunestyret ikke var informert om dette da de vedtok reguleringsplanen. I omgjøringsbegjæringen hevder kommunen at AR5-kartet ikke stemmer overens med virkeligheten, og at myren i virkeligheten er mye mindre. Til støtte for dette har kommunen blant annet vist til e-post av 17.04.2024 fra NIBIO v/Kjetil Fadnes hvor følgende uttales (vår utheving):

«Viser til telefonsamtale vedrørende areal som ligg registrert som myr i AR5, og dermed også i kartlaget «Arealtype myr».

Arealressurskartet AR5 er etablert gjennom digitalisering av markslagskartet i økonomisk kartverk, og her er det tydelegvis gjort feil i digitaliseringa.

Økonomisk kartverk viser at arealet er kartlagt som blandingskog (bar- og lauvskog) med låg bonitet, og ikkje som myr. Berre eit par små område på rundt 0,5 og 2 dekar nordvest i kartfiguren er registrert som myr i økonomisk kartverk (...).

Vi konstaterer etter dette at vårt opphevingsvedtak 12.04.2024 var basert på feil faktum. AR5-kartet viste feilaktig en myr på 74 dekar. Dette skyldtes en feil da kartene i sin tid ble digitalisert. Denne myra nord i planområdet er i virkeligheten betraktelig mindre.

Det er en reell mulighet for at denne feilen – at vi baserte oss på feil faktum om myra nord i planområdet – har virket inn på vårt vedtak om å oppheve reguleringsplanvedtaket.

Statsforvalterens vedtak 12.04.2024 er derfor ugyldig og må oppheves.

Vår fornyede behandling

Nedbygging av myr

I vårt vedtak 12.04.2024 skrev vi på side 6 at kommunen også må se på «eventuelle andre registrerte areal typer myr som er registrert i AR5».

I brev 26.04.2024 om «varsel om mulig omgjøring og anmodning om mer opplysninger» ba vi om at kommunen frembringer flere opplysninger til vår fornyede behandling:

1. et kart som tydelig viser hvor det planlegges å bygge ned myr (fritidsformål og vegger) basert på oppdatert AR5-kart
2. en arealoversikt som viser hvor mange kvadratmeter myr som skal bygges ned
3. redegjørelse for betydningen nedbyggingen har for klimagassutslipp
4. en redegjørelse for de vurderingene som er gjort ift. naturmangfoldloven og plassering av hyytetomter (spesielt knyttet til myr og kalkbjørkeskog).

I redegjørelsen fra kommunen datert 16.05.2024 fremgår det at basert på AR5-kartet inneholder planområdet 104 dekar myr, hvorav 3,4 dekar myr er avsatt til utbyggingsformål.



Kommunestyret var på vedtakstidspunktet 15.06.2023 ikke informert om at 3,4 dekar myrområder ville bli bygget ned til fordel for hyttetomter. Dette fremgår tydelig av blant annet klagebehandlingen til kommunen 11.01.2024 hvor kommunen skriver at det «ikke er planlagt hyttetomter på myr». Sentrale opplysninger i saken var dermed ikke blitt gjort kjent for kommunestyret da de stemte over reguleringsplanen. Det foreligger derfor en saksbehandlingsfeil, jf. fvl. § 17.

Det er imidlertid ingen automatikk i at saksbehandlingsfeil fører til at reguleringsplanvedtak blir ugyldig. Dersom det er grunn til å regne med at saksbehandlingsfeilen ikke har virket bestemmende på vedtakets innhold, er reguleringsplan-vedtaket likevel gyldig, jf. forvaltningsloven § 41.

Høyesterett uttaler at det ikke skal mye til, men det må være en «reell mulighet» for at saksbehandlingsfeilen har virket inn på planens innhold, jf. Reinøya-dommen.¹ I dette («reell mulighet» for innvirkning) ligger noe mer enn bare en mulighet for at feilen har virket inn, men noe mindre enn sannsynlighetsovervekt.²

Spørsmålet er om det er «reell mulighet» for at kommunestyret ville vedtatt en reguleringsplan med et noe annet innhold dersom de på vedtakstidspunktet var klar over at hytteutbyggingen ville gå på bekostning av 3,4 dekar med myrarealer.

3,4 dekar utgjør omtrent en halv fotballbane (11-er fotballbane). Det er ikke et ubetydelig areal med myr som går tapt. Kommunen ser videre isolert på hvert inngrep i myr, og synes ikke å være oppmerksom på at nedbygging av deler av et myrområde vil kunne påvirke resten av myren negativt. Dette poenget er også klager Irene Korsmo inne på i sine merknader datert 31.05.2024. Statsforvalteren påpeker at hvis det eksempelvis gjøres inngrep i den delen av myra som ligger øverst i en helning, er det fare for at vanntilkomsten til myrområdene nedenfor reduseres og at myra tørker ut. Tilsvarende vil inngrep i kanten av et myrområde kunne virke drenerende, og påvirke en vesentlig større del av myra enn bare den delen som fysisk bygges ned.

Kommunen har ikke opplyst om dybden på de myrområdene som bygges ned, selv om vi konkret etterspurte informasjon om dette i brevet av 26.04.2024, se vår anmodning i pkt. 3 om redegjørelse for betydningen nedbyggingen av myr har for klimagassutslipp. Jo dypere myrene er, desto større mengder klimagassutslipp slippes ut. I svarbrevet av 16.05.2024 skriver kommunen følgende:

«Kommunen har ikke kunnskap om dybden på de ulike myrene innenfor planområdet, men basert på Statsforvalters utregning av CO₂-utslipp i klagebehandlingen datert 12.04.2024 vil utslippene hvor all avsatt utbygging blir berørt være som følger:

30 cm. dyp myr: 28 kg. CO₂ x 3405 m² = 95 340 kg. CO₂

1 m. dyp myr: 93 kg. CO₂ x 3405 m² = 316 665 kg. CO₂»

Årlig CO₂ utslipp per innbygger i Norge er 8500 kg. Hvis myrområdene på 3,4 dekar er 30cm dyp, vil utslippene ved utbygging tilsvare de årlige utslippene til 11 personer. Hvis myrområdene på 3,4 dekar er 100 cm dyp, vil utslippene tilsvare de årlige utslippene til 37 personer. Denne beregningen tar utgangspunkt i myrene som blir direkte berørt av utbyggingen, og ser bort ifra at det totalt finnes over 100 dekar myr innenfor planområdet, som det ikke er gjort rede for hvordan vil bli påvirket.

¹ HR-2017-2247-A

² Hans Petter Graver, Alminnelig forvaltningsrett, 5.utg, 2019, side 562



Det er viktig at arealplaner har demokratisk legitimitet ved at 1) kommunens innbyggere får mulighet til å si sin mening og være med i debatten om man ønsker å bygge ned myrområder til fordel for flere hytter og 2) at kommunestyret – det øverste folkevalgte organ i kommunen – får det siste ordet om interessekonflikten og avgjør om man ønsker å bygge ned myr til fordel for flere hytter. I denne saken har ikke kommunestyret fått informasjon om at planen innebærer nedbygging av myr, og følgelig ikke fått mulighet til å vurdere om enkelte regulerte hyttetomter burde vært tatt ut av planen av hensyn til å bevare mest mulig myr. Innbyggerne har heller ikke fått noen mulighet til å si sin mening om dette, og har dermed mistet sin mulighet til å påvirke beslutningstakerne.

Statsforvalteren mener likevel – riktignok under noe tvil – at det ikke er en «reell mulighet» for at kommunestyret ville vedtatt en plan med et noe annet innhold, eksempelvis ved å ta ut enkelte hyttetomter og veier som ligger på myrområder, dersom de på vedtakstidspunktet 15.06.2023 var klar over at 3,4 dekar myr ville bli bygget ned. I innvirkningsvurderingen legger vi særlig vekt på at reguleringsplanen løser et tilnærmet bygge- og deleforbud for omkring 100 eksisterende fritids-eiendommer innenfor planområdet (kulturminnespørsmålet er løst hvis den nye planen vedtas), at det i skrivende stund ikke gjelder noe totalforbud mot nedbygging av myr, og at de innregulerte tomtene viser at kommunen i stor grad har forsøkt å unngå bygging av fritidsboliger på myr.

Statsforvalteren konkluderer etter dette med at feilen ikke kan ha virket inn på reguleringsplanens innhold. Saksbehandlingsfeilen får derfor ikke betydning for planvedtakets gyldighet.

Naturmangfoldloven. Kalkbjørkeskog

I vårt opphevingsvedtak 12.04.2024 konkluderte vi med at kravene til utredning og begrunnelse som stilles i naturmangfoldloven §§ 7-12 heller ikke var oppfylt. I vårt brev av 26.04.2024 ba vi derfor også om en redegjørelse for vurderingene som er gjort med tanke på naturmangfoldloven og plassering av hyttetomter og veier i kalkbjørkeskog-områdene.

Kalkbjørkeskog er en naturtype med sentrale økosystemfunksjoner, dvs. at den potensielt er leveområde for truede eller nær truede arter, eller er en naturtype som er viktig for mange arter. Kalkbjørkeskog vil, dersom de får vokse i fred, ha gode forutsetninger for å på sikt utvikle seg til å bli viktige tilholdssteder for et rikt artsmangfold.

Kommunen har i svarbrevet 16.05.2024 foretatt en oppsummering av de seks registrerte kalkbjørkeskogene innenfor planområdet, basert på Miljødirektoratets kartlegging av naturtyper med KU-verdi. Vi har ingen innvendinger til oppsummeringen, og mener kommunen nå har fått frem det viktigste, herunder gjort en tilfredsstillende vurdering av de miljøretslige prinsippene i §§ 8-12.

Nml. § 7 krever at det fremgår av kommunestyrets begrunnelse, eller den begrunnelse kommunestyret tiltrer, hvordan kommunen har veid/prioritert miljøhensyn opp mot øvrige relevante planhensyn, dvs. hvorfor man vurderer hytter på flere av disse områdene som viktigere enn å beholde en naturtype som er sjelden generelt og svært sjelden i denne spesifikke kommunen.

Det eneste stedet i planprosessen hvor det sies noe om hvorfor det blir riktig å prioritere utbyggingsinteresser fremfor ivaretagelse av kalkbjørkeskogen, er i planbeskrivelsen på side 12. Der uttales følgende:

«De tomtene i planforslaget som berører naturtypen kalkbjørkeskog er tomter som er godkjente i gjeldende reguleringsplan. Ettersom disse tomtene kan bygges ut i dag (...) vurderes det som riktig å videreføre tomtene i planforslaget».



Argumentet om at innholdet i eldre planer kan videreføres i ny plan simpelthen fordi det er en videreføring av eldre plan, er et argument som generelt bør anvendes med forsiktighet. Det fremgår av pbl. § 12-4 femte ledd at for tiltak som ikke er igangsatt senest «ti år etter at planen er vedtatt» skal kommunen «påse at planen i nødvendig grad er oppdatert». Formålet bak bestemmelsen i § 12-4 femte ledd er å sikre vurdering og dokumentasjon på at eldre planer fortsatt er et relevant og godt plangrunnlag.³ Det samme formålet ligger også bak § 11-8 tredje ledd som stiller krav til at kommunen gjør en vurdering av om reguleringsplaner som den ønsker videreført er i samsvar med nasjonale interesser. I kravet om at planer må være «oppdatert» ligger at en må ta hensyn til ny kunnskap/utredninger, endring i lovgivning eller endring i politikk siden forrige arealplan ble vedtatt.⁴

Etter at sist reguleringsplan fra 2007 ble vedtatt har det skjedd endringer i de politiske holdningene til nedbygging av natur, og både nye plan- og bygningsloven av 2008, som likestiller bruk og vern, og naturmangfoldloven ble vedtatt i årene etter at planen av 2007 ble vedtatt. Argumentet om at man i ny plan avsetter kalkbjørkeskog-områdene til utbyggingsområde fordi de samme områdene i en plan for over 15 år siden ble regulert til utbygging, er et svakt argument for en slik arealutnyttelse.

Når det gjelder vår prøvingskompetanse om planens innhold, uttaler Sivilombudet følgende:

«Uenigheter mellom Statsforvalteren og kommunen om planens innhold skal i en rekke tilfeller løses gjennom innsigelsesinstituttet etter plan- og bygningsloven § 5-4 flg. Det er likevel klart at Statsforvalteren ved klagesaksbehandling av reguleringsplansaker, som i øvrige klagesaker, har full prøvingsadgang- og plikt, se blant annet ombudets uttalelse 1. mars 2010 (SOM-2009-1402)».⁵

På innsigelsesstadiet var ikke saken like godt opplyst som den er nå – etter kommunens redegjørelse 16.05.2024 – med tanke på planens virkninger for kalkbjørkeskogen. De ulike kalkbjørkeskog-områdene var imidlertid på høringsstadiet markert i kartet, slik at sektormyndigheten hadde oppfordring til å undersøke disse områdene nærmere og avgjøre om det var aktuelt å fremme innsigelse eller ikke. Når sektormyndigheten hadde anledning til å fremme innsigelse på høringsstadiet, men ikke har gjort det, mener vi det skal noe mer til i denne konkrete saken for at vi i vår klagesaksbehandling skal overprøve planens innhold på dette punkt. Vi vektlegger her også at det ikke er registrert rødlistearter innenfor de seks forekomstene av kalkbjørkeskog.

Øvrige klageanførsler

Vestre Slidre hytteforening mener det er feil av kommunen «å gi tillatelse til å tilrettelegge med klargjøring av infrastruktur i Gomostølen hyttegrend for en utbygging som ikke kan skje på lenge på grunn av manglende kapasitet på renseanlegget i Vestre Slidre».

I rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanen, underpunkt A, er følgende vedtatt:

«Før det gis byggetillatelse innenfor planen, skal VA-planen være godkjent av kommunen. Det er tilknytningsplikt for offentlig vann og avløp for nye fritidsboliger.

³ Innjord/Zimmermann m.fl, Plan- og bygningsloven med kommentarer, bind I, 2020, side 331

⁴ Holth & Winge, Handlingsrom og bruk av reguleringsplan for å styre arealbruk langs innsjøer og vassdrag, side 13. Se: [Kommuneutvalg \(regjeringen.no\)](https://www.kommuneutvalg.regjeringen.no)

⁵ Sivilombudets uttalelse i sak 2022-3102, publisert 31.05.2023.



Det vil ikke bli gitt byggetillatelse før tilknytning til strømforsyning, atkomstveg, avløpsanlegg og vannforsyning er sikret og anlegget er ferdigstilt til den enkelt tomt, samt at disse har fått tilfredsstillende standard og er sikret i medhold av gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer.

Det er en forutsetning for å tillate tiltak som innebærer påkobling til VA-nettet, at renseanlegget i Vestre Slidre har god nok kapasitet til dette."

Kommunen har hjemmel i plan- og bygningsloven for å stille rekkefølgekrav om tilknytningsplikt og at tilknytning til VA-nettet forutsetter at renseanlegget har god nok kapasitet. Kommunen skriver selv i kommunens klagebehandling av 11.01.2024 at det «vil være opp til Vestre Slidre kommune og Statsforvalteren i Innlandet å vurdere kapasitet og rensekrav før utbygging og tilkobling til VA-nettet innenfor Gomostølen hyttegrend kan gjennomføres».

Statsforvalteren mener hytteforeningens bekymringer er ivaretatt gjennom kravet om at påkobling til VA-nettet forutsetter at renseanlegget i Vestre Slidre har god nok kapasitet. Hytteforeningens anførsel på dette punkt tilsier derfor ingen endring av planbestemmelsene.

Når det gjelder Hytteforeningens anførsel om at det bør inntas krav om å bidra til finansiering av løypelagets virksomhet, viser vi til det som ble sagt i vårt tidligere vedtak. Klagen tas ikke til følge.

Irene Korsmo skriver blant annet dette i sin klage:

«(...) Jeg mener at planen ikke tar tilstrekkelig hensyn til unødvendige og store naturinngrep i forbindelse med ny veitrasé over Båtåne.

(...) Her møtes turstier fra begge sider av bekken og området er mye brukt av turgåere og hyttene omkring. Dette er et av de få stedene bekken lett kan krysses av turgåere og har stor rekreasjonsverdi.

Jeg forstår hvorfor man vil legge veien her, da dette er et av få flate og tørre områdene langs bekken. Det å få spredt trafikken til det nye feltet er en god tanke, noe jeg tidligere har påpekt. Dessverre er denne løsningen svært inngripende og kunne vært løst med innkjøring via veien som går fra Vaset opp langs Båtåne. Dette vil kreve et samarbeid med Vestre Slidre, er dette vurdert?

Kommunen har i sin klagebehandling svart ut anførselen slik:

«Et annet alternativ for atkomstveg kan være å benytte Båtånvegen, som er en atkomstveg til flere hyttefelt i Vestre Slidre kommune, tilgrensende Gomostølen hyttegrend. Men, dette alternativet vil også måtte medføre kryssing av elva Båtåne for å komme til de planlagte hyttefeltene BFF1-BFF30.

Stigningen på forlengelse av Båtånvegen vil ha et gjennomsnitt på ca. 9 %. Regulert vegtrase i vedtatt reguleringsplan har en maksstigning på i underkant 6 %. Begge vegstrekningene vil utgjøre omtrent samme veglengde til hyttefeltene i grøntområde.

Båtånvegen er atkomstveg til allerede mange hytter, og det er en fordel å i tillegg kunne fordele trafikken på andre veger. Administrasjonen har derfor vurdert at regulert vegtrase, SKV2, er et bedre alternativ enn en forlengelse av Båtånvegen.



Statsforvalteren vil generelt bemerke at det er kommunestyret som er gitt kompetanse til å være plan- og reguleringsmyndighet i den enkelte kommune, jf. pbl. § 3-3. Kommunen må ut fra en helhetsvurdering og i samråd med de berørte fagmyndigheter avgjøre hvilke arealer som skal reguleres, og til hvilke formål. Det er kommunestyret som skal vurdere de ulike interesser og behov opp mot hverandre, og foreta de avveininger som er nødvendig for å oppnå de ønskede resultater. Statsforvalteren skal først og fremst påse at det ikke knytter seg noen urimelighet eller vilkårlighet til de faglige vurderinger som er foretatt.

Statsforvalteren påpeker at kommunen i denne saken har vurdert ulike alternativer og kommet frem til at regulert trase er den mest hensiktsmessige. I vurderingen mellom de to alternative traseene har kommunen vektlagt saklige reguleringsmessige hensyn. Det er ikke til å unngå at det blir terrenginngrep når man skal legge vei over en elv, og som klager selv er inne på er det forståelig at kommunen ønsker å legge veien over elva der vannstanden er lav og terrenget er relativt flatt.

Klagers anførsel fører etter dette ikke frem.

Statsforvalterens vedtak

1. Statsforvalteren opphever vår klageavgjørelse av 12.04.2024.
2. Klagen fra Vestre Slidre hytteforening og Irene Korsmo tas ikke til følge. Nord-Aurdal kommunes reguleringsplanvedtak av 15.06.2023 for Gomostølen hyttegrend stadfestes.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre.

Med hilsen

Anne Kathrine Fossum (e.f.)
kommunal- og samordningsdirektør

Magne Djup
fagdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

VESTRE SLIDRE HYTTEFORENING
Irene Korsmo

c/o Geir Hansen Løvenskiolds vei 21A
Ekeberglia 5 C

1358 JAR
1356 Bekkestua