



NESBYEN KOMMUNE  
Alfarvegen 117  
3540 NESBYEN

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Siri Kjeldaas, 69 24 70 00

## Vedtak i klagesak - reguleringsplan - klage - Nesbyen - detaljreguleringsplan - Bruvassbrenna 6 - planID 01202101

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak den 5. mars 2024.

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

**Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak av 30. november 2023 i sak nr 2021/1383. Klagen har ikke ført frem.**

### Sakens bakgrunn

Klagen gjelder detaljreguleringsplan for Bruvannsbrenna 6 med plan-ID 01202101 i Nesbyen kommune. Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting med 12 nye fritidstomter ved Buvatn i Nesbyen kommune, retning Tunhovd, ved kommunegrensa mot Nore og Uvdal samt å revidere deler av reguleringsplanen der det er behov. Planen gjelder tomter for frittliggende fritidsbebyggelse. Totalt består feltet av 54 tomter for frittliggende fritidsbebyggelse og ett eksisterende bolighus, hvorav 12 av tomtene er nye i denne reguleringsplanen. Planområdet ligger langs Fv 2910, ca. 22 km fra Nesbyen sentrum, retning Tunhovd i Nore og Uvdal kommune. Planområdet omfatter hele den eksisterende detaljreguleringsplanen for Buvatn, 74/22. Planområdet består av eiendommen 74/22 og utgjør et areal på ca. 260 daa.

Nesbyen kommune er planmyndighet. Planforslaget er utarbeidet av HRP AS v/arealplanlegger Torstein Kaslegard på vegne av tiltakshaver Bent Engebret Øye.

Vedtak om oppstart av planen ble gjort den 23. mars 2021.

Oppstartsvarsel ble gjort med brev til alle parter den 21. mai 2021 og annonse i lokalavisen Hallingdølen den 25. mai 2021. Frist for merknader ble satt til 25. juni 2021.



Det kom inn følgende merknader:

Knut-Erik Nygaard ba om nærmere redegjørelse og bedre kart. Knut R. Robertsen og Marianne Wahl ba om at kapasiteten for VA-anlegg måtte kontrolleres og eventuelt justeres. Hallingdal Kraftnett ba om at høyspentkabel i området ble hensyntatt. Nils Rodegård er eier av eksisterende rensesanlegg og orienterte om anlegget/ba om klarifisering. Eldbjørg Alise Hansen viste til eksisterende problemer med trafikk, støv og støy og ba om at det ble laget separat adkomst til felt B. NVE påpekte at det måtte sikres mot flom- og skredfare i tråd med retningslinjer. De minnet også om at de måtte avklare eventuell konsesjonsplikt. Mattilsynet ville avvente en VA-plan og orienterte om føringer for vannforsyningsmål. Statens Vegvesen orienterte om krav ved større utbygginger, overvannshåndtering, teknisk detaljplan, byggegrenser, støykrav mv. Statsforvalteren la føringer for vern av myr og vassdrag, kantsonen, rødlistede arter, friluftsliv, landskapsvern, klimatiltak og VA-håndtering. Viken Fylkeskommune viste til føringer for vern av landskaps- friluftslivs- og naturverdier og kulturminner. Inger Hermundgård forutsatte at det fortsatt var mulig å utvide eksisterende hytter og minnet om at hun ønsket å få lagt en stripe mellom veien og vannet for sikrere utkjøring.

Planforslaget ble lagt ut på offentlig ettersyn den 21. juli 2023, jf. plan og bygningslovens § 12-10, med høringsfrist den 12. september 2023.

Statsforvalteren i Oslo og Viken avga høringsuttalelse den 8. september 2023. Statsforvalteren hadde diverse kommentarer og fraråding. Blant annet viste Statsforvalteren til at statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal, og transportplanlegging samt regional plan for areal og transport i Buskerud vektlegger at kommunal planlegging bør fremme utviklingen av kompakte byer og tettsteder med redusert transportbehov og miljøvennlige transportformer, at boliger bør hovedsakelig plasseres med gode forbindelser til infrastruktur og kollektivtilbud, samt i nærhet til skole, barnehage, servicefunksjoner og aktiviteter, og at spredte utbyggingsmønstre bidrar til å svekke attraktiviteten til byer og tettsteder, og skaper stort transportbehov og bilavhengighet. Eiendommen ligger i et etablert hyttefelt med en avstand på ca. 18 km til Nesbyen, som er prioritert utviklingsområde for boligvekst i Nesbyen kommune. Den ligger videre utenfor gang og sykkelavstand til skole, barnehage og daglige servicefunksjoner, og langt fra nærmeste kollektivknutepunkt. Statsforvalteren frarådet omregulering av en eksisterende tomt fra fritidsbebyggelse til boligbebyggelse.

Tiltakshaver tok Statsforvalterens fraråding angående fritidsformål til følge. Fraråding om mønehøyde ble ikke tatt til følge av kommunen og avløpsformål ble beholdt. Videre ble en ordlyd om kantvegetasjon implementert. Noen av innspillene ble tatt til orientering.

Viken Fylkeskommune avga høringsuttalelse den 15. september 2023, der de blant annet uttalte at det var uheldig med punktvern av kulturminner. Kommunen endret teksten i reguleringsplanen noe for å hensynta dette.

Christin Øye sendte innspill den 27. august 2023 om at det ikke var aktuelt med privat vannforsyning fra hennes brønn.

Statens Vegvesen hadde ikke innsigelser til reguleringsforslaget.

Styret i Buvassbrenna Hytteforening sendte inn merknader den 12. september 2023. Hytteforeningen ønsket alternativ adkomstvei fra Rukkedalsvegen, og ba om at den nye



detaljreguleringsplanen bør inneholde et forslag til alternativ adkomstvei. Det ble blant annet vist til trafiksikkerhet og tungtrafikk.

Kommunen bemerket at dette spørsmålet om ny adkomst fra Rukkedalsvegen ble tatt opp ved forrige reguleringsprosess, og veimyndigheten aksepterer ikke ny avkjørsel fra Rukkedalsvegen. Kommunen mente at rekkefølgebestemmelsene om vannforsyning var tilstrekkelige.

Norges vassdrags- og energidirektorat hadde noen kommentarer tilknyttet flomfare.

Kommunestyret i Nesbyen kommune vedtok planen den 30. november 2023, og melding om vedtak ble kunngjort 13. desember 2023 med tre ukers klagefrist.

Revidert planforslag ble vedtatt i Nesbyen kommunestyre i møte den 30. november 2023.

Vedtaket ble påklaget den 8. januar 2024 av Buvassbrenna Hytteforening v/Bjørn Henrik Moshuus, som er eier av eksisterende hyttetomter i planområdet. Klager har i hovedsak anført at de nye tomtene bør bruke alternativ adkomstvei, og at hyttegrenda er meget sårbar ved nødtilfeller med kun én adkomstvei til område med ca. 50 hytter. Det vises til klagen i sin helhet.

Margit Kristin Åmellem sendte innsigelse/merknader til klagen den 12. januar 2024. Hun skrev at klagers alternative adkomst gikk over hennes eiendom, og hun ønsket ikke å ha adkomst til hyttefeltet over sin eiendom.

Hovedutvalg for plan og utvikling i Nesbyen kommune behandlet klagen den 20. februar 2024 og tok den ikke til følge. Saken ble sendt Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig klagebehandling den 5. mars 2024.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

### **Statsforvalteren som klageinstans i plansaker**

Statsforvalteren er klageinstans for vedtak om reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven. Myndigheten er delegert fra Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. plan- og bygningsloven § 1-9. Vår myndighet som klageinstans følger av forvaltningsloven § 34.

Kommunestyret er planmyndighet. Det er kommunen som avgjør hvilke områder som skal med i reguleringsplanen og arealdisponeringen i planområdet. En vedtatt reguleringsplan er en politisk beslutning, der kommunestyret har avveid ulike planhensyn og interesser.

Som klageinstans skal vi legge stor vekt på det kommunale selvstyret ved prøving av det frie skjønn, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd. Ettersom kommunens vurderinger og vektning av ulike planhensyn og interesser vil være utøvelse av kommunens frie skjønn, skal det i utgangspunktet mye til for å sette disse vurderingene til side.

Statsforvalteren har også begrenset myndighet til å endre en plan i klagebehandlingen. Dersom Statsforvalteren mener det bør gjøres endringer, og kommunen er uenig i dette, må saken sendes til departementet for avgjørelse. Mer informasjon om vår myndighet som klageinstans står i



reguleringsplanveilederen av 10.09.2018, rundskriv T-2/09 og T-8/86 og brev 16.01.2004 fra departementet.

## **Statsforvalteren ser slik på saken**

### Vurdering av klagen

Som nevnt over, har klager Buvassbrenna Hytteforening anført at det bør legges til rette for at de nye tomtene får alternativ adkomstvei. Det er blant annet vist til sikkerhet ved nødstilfeller og ulemper ved tungtrafikk.

Kommunen har kommentert klagen slik i saksfremlegget:

«Kommunen fikk den 12.01.2024 brev fra grunneier gbnr. 56/16 Margit Kristin Åmellem. Hun skriver i brevet at det er ikke aktuelt å tillatte bruk av Krafselivegen som adkomst til Buvassbrenna hytteområde.

Eventuell bruk av Krafselivegen som adkomst til Buvassbrenna hytteforening krever dessuten tillatelse fra Fylkeskommunen som er myndighet for FV 2910. Statens vegvesen, som hadde ansvar for denne veien under forrige behandling av reguleringsplan i 2006, var kritisk til utvidet bruk av avkjørsel til vei V-4.

*"Hytteforeningen" foreslår deretter som ett alternativ at V 4 kan "forlenges". Dette er vegen som går til eiendommene gnr. 74/bnr. 22 og gnr 74/bnr. 115. Begge eies av tiltakshaver. Igjen må vi tilbake til planprosessen i forbindelse med tidligere detaljregulering plan (2006). I høringsrundene til denne planen var det en krevende runde med Statens vegvesen. Det legges til grunn at dokumentasjon på deres (SVV) svar ligger arkivert hos Nesbyen kommune.*

*I denne prosessen var forslagsstiller i direkte kontakt med Statens vegvesen ved flere anledninger. Sentrale tema og krav fra Statens vegvesen her var:*

- Å etablere EN felles avkjøring fra fylkesvegen inn til hyttefeltet.*
- For fremtidige utvidelser av hyttefeltet skal denne benyttes.*

*Det var en rekke krav i tillegg, men dette handlet om utforming av den felles avkjøringen, samt innsigelser i forhold til påkjøring fra fylkesvegen til Rv 7 på Nesbyen. Den felles avkjøringen som ble etablert i 2006 til eiendommene tilhørende både undertegnede og Nils Rodegård er derfor videreført med henblikk på disse kravene.*

Kommunens kommentar:

I uttalelse den 31.01.2006 fra Statens vegvesen til reguleringsforslag for gnr. 74/22 med flere på Buvassbrenna heter det:

- Felles avkjøring fra fv. 214 via gnr. 56, bnr. 328 til område H - 1, H - 2, H - 3 skal være opparbeidet i tråd med krav fra Statens vegvesen.*
- Det samme gjelder for avkjøring fra fv. 214 til område for turistanlegg.*



- Andre eksisterende avkjørsler direkte til fv. 214 skal stenges.

Hele uttalelsen følger vedlagt.

Statens vegvesen var den gangen negativ til en eventuell avkjørsel direkte til Buvassbrenna hytteområde. Nå er det Fylkeskommunen som er myndighet for FV 2910 (tidligere FV 214).

Flere kommentarer fra Bent Øye:

*Det fremstår som svært lite sannsynlig at grunneier vil nå frem overfor Statens vegvesen med en endringssøknad på den veien (V-4) til å kunne brukes som felles avkjøring.*

*Sett fra "hytteforeningens" side og enkelte hytteeiere ser det sikkert "enkelt" ut å forlenge veien benevnt V 4 opp til Buvassvegen. Fra grense til gnr. 74 bnr. 115 og opp til de nye tomtene må en legge en vei som må krysse myr og legges i nærheten av Buvassbekken.*

*Grunneiers forståelse av gjeldende arealplan for Nesbyen kommune er at man IKKE skal iverksette tiltak i myr, ei heller legge tiltak (som vei) i nærheten av vassdrag.*

*"Hytteforeningen" forslår "raust" at de er villige til å inngå ett kompromiss om det blir iverksatt tiltak for å redusere fart. Her nevnes det fartsdumper som utbygger må etablere.*

*Samtlige veger i hyttefeltet er privateide. Felles vegnett er eid av undertegnede og Nils Rodegård. Avkjøringer inn på den enkelte hytte er eid av den som er eier av tomt.*

*Igjen er det fra "hytteforeningen" bedt om at det skal fastsettes en fartsgrense på 20 km/t. Så vidt grunneier kjenner til er det ikke slik at Nesbyen kommune kan fastsette fartsgrense på private veier. For at man skal kunne bøtelegges etter skiltforskriften kreves det at det foreligger ett vedtak på at skilt er satt opp. (For eksempel fartsgrense skilt)*

*Grunneiers forståelse av klagen er at det IKKE ønskes mer trafikk i hyttefeltet. Vegen inn til feltet er sikret med bom som fører til at det kun er hytteeiere og grunneiere som har mulighet til å ferdes på vegen. Den enkelte hytteeier har ansvar for sine gjester/besøkende, og må således ta ansvar for at disse opptre aktpågivende og varsomt. En utvidelse med 12 enheter/hytter vil i liten grad endre på trafikkbildet ut over det at eiere og besøkende til disse vil komme i tillegg.*

Kommunens kommentar:

Eventuell forlengelse av vei V-4 til Buvassvegen fordrer et betydelig terrenginngrep langs en bekk. Denne muligheten ble ikke vurdert i planprosessen. Det er dessuten ikke sikkert om Veimyndigheten ville gått med på å bruke denne avkjørselen som adkomst til hytteområdet.»

Etter Statsforvalterens syn har kommunen i tilstrekkelig grad hensyntatt klagers innspill og innsigelser i planprosessen. Det fremgår av sakens opplysninger at grunneier av alternativ trasé ikke godtar en slik alternativ adkomst, og at veimyndigheten også har hatt innsigelser til dette. Når det gjelder eksisterende vei, er den etter det opplyste stengt med bom og dermed kun tilgjengelig for brukere av hyttefeltet. Fartsgrenser på privat vei settes av Statens Vegvesen. Videre påpeker kommunen at eventuell forlengelse av vei V-4 til Buvassvegen fordrer et betydelig terrenginngrep



langs en bekk, noe som vil være en betydelig ulempe og kunne bli møtt med innsigelser fra sektormyndighet.

Statsforvalteren kan på bakgrunn av ovenstående ikke se at det foreligger grunnlag for å endre vedtatt reguleringsplan på bakgrunn av klagerens merknader. Statsforvalteren viser til at vedtak av reguleringsplan bygger på lokalpolitisk skjønn. Statsforvalteren er av den oppfatning at Nesbyen kommunes vurderinger angående adkomstvei er forsvarlige og tilstrekkelige.

Klagerens merknader har ikke ført frem på dette punktet.

### Oppsummering

Statsforvalteren har kommet til at planforslaget er tilfredsstillende opplyst og at vi har tilstrekkelig grunnlag til å fatte en avgjørelse.

Etter Statsforvalterens oppfatning har kommunen foretatt en tilfredsstillende vurdering av de ulike hensyn som er kommet frem gjennom utarbeidelsen av planen. Vi understreker at arealdisponering beror på et lokalpolitisk skjønn, som klageinstansen skal være varsom med å overprøve, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd tredje setning.

Vi kan heller ikke se at det foreligger saksbehandlingsfeil som tilsier at planvedtaket er ugyldig.

Klagen har ikke ført frem. Kommunestyrets vedtak blir stående uendret.

### **Konklusjon**

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak av 30. november 2023 i sak nr 2021/1383. Klagen har ikke ført frem.

Vedtaket er endelig og kan ikke klages på, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Odd Meldal  
seksjonssjef  
Juridisk avdeling

Siri Kjeldaas  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

Kopi til:

BUVASSBRENNNA HYTTEFORENING	c/o Bjørn Henrik Moshuus Sognaveien 10A	3404	LIER
HRP AS AVD GOL	Dronning Eufemias gate 16	0191	OSLO
Bent Engebret Øye	Møllevegen 12 A	3540	Nesbyen