



RAUMA KOMMUNE  
Vollan 8A  
6300 ÅNDALSNES

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Therese Småland, 71 25 84 94

## Vedtak - reguleringsplan - klage - Rauma - detaljregulering for Prestsetra hyttefelt

**Statsforvalteren i Møre og Romsdal stadfester Rauma kommune sitt vedtak om detaljreguleringsplan for Prestsetra hyttefelt.**

Statsforvalteren viser til Rauma kommune sin oversendelse hit av 26. september 2024.

### Saksgang

Rauma kommunestyre vedtok den 15. desember 2022 detaljreguleringsplan for Prestsetra hyttefelt. Planvedtaket bygger på planforslag utarbeidet av Landskapsarkitekt MNLA Roger Tokle AS på vegne av forslagsstiller Bo Grenda Skorgedalen AS.

Planvedtaket ble påklaget og Statsforvalteren i Møre og Romsdal opphevet godkjenningen i vedtak av 5. september 2023.

Kommunestyret vedtok detaljregulering for Prestsetra på nytt den 20. juni 2024 i sak PS-55/24. Planen er revidert av Norconsult og er blitt utvidet i forhold til tidligere. Saksdokumentene består nå av plankart av 8. mai 2024, planbestemmelser av 29. mai 2024 og oppdatert planbeskrivelse av 21. mai 2024.

Planvedtaket ble påklaget av styret i Storstølveien den 12. juli 2024, med tilleggsopplysninger av 16. juli 2024. Klageren peker på at planbestemmelser og planomtale er revidert uten at endringene har vært på høring. Videre sier den reviderte konsekvensutredningen ifølge klagerne ingenting om konsekvensene av vinterbrøytet veg i området, og de mener en planlagt skiløype med 2 meters bredde ikke er tilstrekkelig. De peker også på at planbestemmelsene § 9.5 er endret ved at vilkår om at det må være inngått avtale med veglaget er tatt ut.

Ivar Moldsvor påklaget vedtaket den 15. juli 2024. Også han hevder at konsekvensene av vinterbrøytet veg ikke er utredet tilstrekkelig. Han viser videre til at avtale mellom utbygger og Storstølveien ikke er tatt med i saksdokumentene, og stiller spørsmål ved om slik avtale skulle vært på plass før regulering. I klagen blir også endringen av planbestemmelsen § 9.5 tatt opp.



Den siste klagen er innsendt av Eli Brusdal på vegne av Oddlaug Brusdal den 16. juli 2024. Brusdal er grunneier i starten av planområdet der tilkomstvei til det nye hyttefeltet skal gå. Hun klager på manglende belysning av planens virkninger og konsekvenser, spesielt med tanke på vinterbrøytet vei, skiløypeadkomst, om veien medfører en akseptabel trafikkmessig løsning, og betydning av skitraseen for eksisterende hytter i området. I klagen hevder hun også at retten til medvirkning ikke har vært tilstrekkelig ivaretatt i saken, og at det foreligger saksbehandlingsfeil grunnet inhabilitet hos et av kommunestyremedlemmene som vedtok planen.

Bo Grenda Skorgedalen AS kommenterte klagen i brev den 20. august 2024.

Rauma kommunestyre behandlet klagen den 19. september 2024 i sak PS-74/24. De tok ikke klagen til følge og oversendt saken til oss for endelig klagebehandling den 26. september 2024.

I tillegg har Statsforvalteren mottatt en anmodning om lovlighetskontroll på vegne av tre medlemmer av Rauma kommunestyre. Lovlighetskontrollen er ikke del av denne klagesaken, men behandles i eget vedtak fra Statsforvalteren.

### Statsforvalterens rolle

Klagene er sendt innenfor klagefristen. Vilkårene for at vi kan behandle saken er oppfylt. Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken, se forvaltningsloven § 34. Vi kan se nærmere på saksbehandlingen, bruk av rettsregler, og om kommunen sitt skjønn i regulerings-saken er forsvarlig utøvd. Vi kan òg ta opp forhold som ikke er nevnt i klagen dersom vi finner grunn til det.

Resultatet av vår klagebehandling kan bli at vi stadfester eller opphever reguleringsplanvedtaket. Vi kan ikke gjøre endringer i reguleringsplanen uten å legge saken frem for kommunen.

### Saken gjelder

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for 42 nye tomter for fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur i Skorgedalen. Hyttefeltet er planlagt med helårsvei.

I det reviderte planforslaget har planområdet blitt utvidet slik at planen nå strekker seg helt ned til og med brua over Skorgeelva. Langs Storstølsvegen, som blir tilkomstvei til hyttefeltet Prestsetra, er det lagt inn en trasé der det kan etableres og kjøres opp skiløype.

Brua over Skorgeelva må erstattes før veien kan vinterbrøytes. Planen legger opp til en ny bru på opptil 9 meters bredde for at det kan etableres skispor fra parkeringsplassen til alpinanlegget.

I kommuneplan for Skorgedalen/Ljøsdalen fra 1995 er området delvis avsatt til framtidig hyttebygging og delvis til LNF-område sone 3. Sone 3 betyr at bygge- og anleggsvirksomhet kan tillates dersom det er direkte tilknyttet tradisjonelt jordbruk, skogbruk, jakt og fiske.



Figur 1: Plankart



## Generelt om reguleringsplanvedtak

En reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser. Planen gir rettslige rammer for hvordan fremtidige byggetiltak skal utføres.

Plan- og bygningsloven har i §§ 12-8 til 12-12 saksbehandlingsregler for utarbeidelse og vedtakelse av reguleringsplaner. Gjennom en omfattende planprosess skal ulike løsninger utredes og konsekvenser for området kartlegges. Det endelige vedtaket fattes på bakgrunn av denne prosessen, men er likevel underlagt et betydelig skjønn fra kommunens side.

Etter plan- og bygningsloven er det kommunestyret som er planmyndighet. Det er altså kommunestyret som avgjør hvilke arealer som skal inngå i planen og hva disse arealene skal brukes til. Vurderingen skjer på bakgrunn av en avveining av de ulike hensynene som gjør seg gjeldende innenfor planområdet, og under forutsetning av at det ikke foreligger innsigelser mot reguleringsplanen fra myndigheter som nevnt i pbl. § 5-4.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner kan det diskuteres hvilken løsning som er den beste. Det er derfor viktig å påpeke at reguleringsmyndigheten er lagt til kommunen, og at planprosessen skal sikre at areal- og ressursbruken blir til størst mulig gagn for den enkelte og for samfunnet som helhet. Dette vil innebære at ulike hensyn må veies mot hverandre, men at det er opp til reguleringsmyndighetenes skjønn å avgjøre hvilken ressursbruk som er mest hensiktsmessig.

## Statsforvalterens vurdering av klagene

Klagernes anførsler er i all hovedsak sammenfallende og vi behandler dem av den grunn tematisk.

### Habilitet

Klageren Oddlaug Brusdal stiller spørsmål ved om det foreligger saksbehandlingsfeil grunnet inhabilitet. Ronny Antonsen, som er styremedlem i Skorgedalsveien, deltok i behandling av saken i kommunestyret og i utvalg for plan og forvaltning.

Antonsen fremmet habilitetsspørsmål i forkant av behandling av saken i kommunestyret. Her ble habiliteten hans vurdert opp mot forvaltningsloven § 6 andre ledd om at en tjenestemann er inhabil «*når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet.*» Kommunen har i sin klagebehandling redegjort for de vurderinger som ble gjort i forkant av at Antonsen ble enstemmig vurdert som habil av kommunestyret til å delta i behandlingen.

Statsforvalteren har ingen avgjørende merknader til den vurderingen som ble gjort i habilitetsspørsmålet og finner ikke grunnlag for å konstatere at vedtaket er ugyldig som følge av habilitetsmangler.

### Arealbruksvurderingen

Det neste klagepunktet Statsforvalteren tar stilling til gjelder arealbruken reguleringsplanen åpner for. Spørsmålet er om planvedtaket er vedtatt på et tilstrekkelig opplyst faktisk grunnlag og om kommunen har gjort nødvendige interesseavveininger i planprosessen.

I Statsforvalterens vedtak av 5. september 2023 konkluderte vi med at saken ikke var tilstrekkelig opplyst når det gjaldt vinterbrøyting av eksisterende vei og planens innvirkning på nåværende fritidsbebyggelse. Innkomne klager på det nye planvedtaket er ganske likelydende.



Planvedtaket for Prestsetra hyttfelt fastsetter at de nye fritidseiendommene i planområdet skal ha adkomst via kjøreveg. Det er forutsatt at kjørevegen skal brøytes vinterstid, se blant annet sammendraget i planbeskrivelsens punkt 1 der det framgår at «Hyttfeltet er planlagt med helårsvei.» En brøyting av veien medfører at eksisterende skiløype på dette arealet forsvinner.

Plankartet som nå er vedtatt er oppdatert med en egen skiløypetrasé merket med hensynssone H530. Her er det avsatt areal på nordsiden av veien for å gi nødvendig areal til både veggroft og skispor. Avsatt areal til skiløype går fra broen over Skorgedalselva og frem til Prestsetra hyttfelt, gjennom eksisterende hytteområde. Skisporet vil få en bredde på 2 meter, noe som er en reduksjon i forhold til dagens standard. Skisporet vil også krysse avkjørsler til fritidsboliger.

I konsekvensutredningen punkt 3.4 blir vinterbrøytingens innvirkning på friluftsjakter vurdert. Konklusjonen er at området er verdsatt som middels i et friluftslivsperspektiv, og at omfanget av tiltaket vurderes som «lite negativt». Konsekvensgraden vurderes derfor å være liten negativ konsekvens for friluftslivet.

I planbeskrivelsen punkt 7.7 er ny skitrasé omtalt slik:

*«For å beholde mulighet til skitrasé til hyttene på Storstølen, vil det i planforslaget reguleres inn en litt bredere stripe til annen vegggrunn – grøntareal med hensynssone for friluftsliv på oversiden av eksisterende vegtrasé. Dette arealet gir nødvendig plass til både veggroft og skispor. Innenfor dette arealet tillates rydding for vegetasjon og utjevning av grunnen, slik at etablering av skispor fysisk er mulig. Hensyn til overvannshåndtering og tilgrensende hyttetomter, mtp. avkjørsel, snørydding og sjenanse blir ivaretatt, gjennom planbestemmelsene og bruk av egnet utstyr (scooter, snøfres). Muligheten for oppkjøring av skispor skal kompensere for dagens skiløype på kjørevegen, men vil nok ikke erstatte denne mtp. dagens kvalitet. Det vil i tillegg være nødvendig med inngrep i terreng og vegetasjon, selv om dette skal holdes på sitt absolutte minimum.»*

Omtalen i planbeskrivelsen oppsummerer innholdet i konsekvensutredningen punkt 3.4.

I saksfremlegget til kommunestyret har kommunen gjort konkrete avveininger av fordeler og ulemper med planforslaget. Kommunen viser til at tilrettelegging for vinterbrøyting av veien vil være en ny praksis i Skorgedalen og vil medføre helårstrafikk gjennom et etablert hyttfelt. Dette vil medføre en større trafikkbelastning enn tidligere, i tillegg til at det vil være jevnlig brøyteaktivitet.

Det nye skisporet blir for smalt til å kjøres opp med tråkkemaskin, slik at det må prepareres med snøscooter. Dette anses ikke som en vesentlig negativ konsekvens av kommunen. Røde kors vil fremdeles kunne tilby varelevering med snøscooter til hyttene ved å benytte traseen.

En vesentlig bredere skiløype vil etter kommunens vurdering få for store konsekvenser, spesielt for tre eksisterende hytter på oversiden av veien som vil få sporet svært nært opp til seg. En bredere skiløype vil også medføre et forholdsvis stort inngrep i vegetasjon. Kommunen anser dette som unødvendig ettersom dagens skiløype ikke er den mest brukte i området.

I klagebehandlingen har kommunen vist til at forholdet rundt skiløype og skitrasé var tema under diskusjonen i kommunestyret. Konsekvensene har etter kommunens mening vært gjennom en grundig vurdering. I merknadene til planen har forholdet til skiløype vært kommentert gjentatte ganger. Kommune viser blant annet til følgende i sin klagebehandling:

*«Det er i KU for planen beskrevet at skiløypetraséen skal opparbeides ved siden av vegen med minst mulig bredde og inngrep i naturen. Bredden på skiløypen er slik et resultat av avveging av flere ulike interesser, som*



*ønske om vinterbrøytet veg og adkomst til hyttene med bil, og ved det avlastning av parkeringsplassen i Skorgedalen, tilrettelegging for skiløype for de som ikke ønsker/har behov for å bruke bil samt begrensning av inngrep i området. Det moment at det er ønskelig med en bedre tilrettelagt skiløype er en vurdering som ligger til det kommunale skjønn, og som gjennom prosessen og behandling av planen er vurdert, og dette forhold er slik allerede hensyntatt.»*

En vinterbrøytet vei vil etter kommunens vurdering også medføre fordeler for eksisterende hyttefelt ettersom også disse vil kunne få helårsvei frem til sine avkjørsler. Vinterbrøyting vil også trygge området ved at utrykningskjøretøy kommer frem til hyttene gjennom hele året.

Statsforvalteren ser at kommunen gjennomgående har vist til at den løsningen detaljreguleringen åpner for vil medføre noen ulemper i forhold til dagens skiløypetrase og for eksisterende fritidseiendommer. Samtidig er ulempene veid opp mot andre interesser.

Kommunen har etter vår vurdering nå sett og vurdert de ulempene dagens bruk av området og eksisterende skiløypetrase påføres ved å regulere inn helårsvei til Prestsetra hyttefelt. Vi ser at kommunen nå har synliggjort de ulike interessene og hensynene som gjøre seg gjeldende i saken, både i konsekvensutredningen, merknadsbehandlingen, saksfremlegget og i klageomgangen. Med bakgrunn i dette har kommunen gjort en interesseavveining og vurdering av arealbruken. Vi har gjennomgått arealbruksvurderingen og har nå ikke avgjørende merknader.

### Manglende høring

Styret i Storstølveien har reagert på at endringene i planbestemmelsene §§ 5.1.5, 5.4.7 og 9.5 ikke ble sendt på ny høring. Spørsmålet for oss er om det foreligger saksbehandlingsfeil.

Saksbehandlingsreglene for utarbeidelse og vedtak av reguleringsplaner fremgår hovedsakelig av pbl. kapittel 12. Loven oppstiller ikke noe uttrykkelig krav om ny høring eller nytt offentlig ettersyn ved endringer i planprosessens avsluttende fase. Det som står i § 12-10 første ledd er at «forslag til reguleringsplan» skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, før forslaget i tråd med § 12-12 legges frem for kommunestyret til vedtak.

Sammenhengen mellom §§ 12-10 og 12-12 tilsier at det «forslag til reguleringsplan» som legges frem for kommunestyret til vedtak, i utgangspunktet skal være det samme som tidligere har vært på høring og offentlig ettersyn. I den avsluttende behandlingen av planforslaget kan kommunen derfor kun gjøre mindre endringer i planforslaget.

Slike mindre endringer kan blant annet være justeringer for å imøtekomme innvendinger som er lagt frem gjennom høringen og ettersynet, se også Innjord mfl., Plan- og bygningsloven med kommentarer (2020) side 380. Kommunen kan derimot ikke vedta en reguleringsplan med endringer av vesentlig betydning for arealbruken, som høringsinstansene og andre berørte ikke har hatt foranledning til å uttale seg om.

Det sentrale er etter dette at alle berørte parter i nødvendig utstrekning skal få reell mulighet til å uttale seg om arealbruken og dens virkninger før planen blir vedtatt av kommunestyret. Dette henger også sammen med kravet i forvaltningsloven § 17 om at saken skal være så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. Dersom det gjøres endringer i plankartet og / eller -bestemmelsene som berører interesser som partene ikke tidligere er gitt reell foranledning til å uttale seg om, må kommunen derfor sikre medvirkning fra de berørte. Se også Sivilombudets sak 2022/1303.



I etterkant av opphevingsvedtaket vårt var det nye planforslaget ute på offentlig ettersyn i perioden 12. mars 2024 – 29. april 2024. Flere av klagerne har reagert på at kommunen deretter endret bestemmelsen § 5.1.5 fra «Vegene 1-9 skal vinterbrøytes» til ordlyden «Vegene 1-9 skal være helårsveger». Kommunen har redegjort for dette slik i sin klagebehandling:

*«Hensikten med bestemmelsen har vært at det skal være mulig med helårstrafikk, og at vegen skal kunne brøytes. Slik bestemmelsen var formulert fremstår det at «noen» blir pålagt å brøyte vegen uten at det fremgår hvem som skal utføre dette, og det er heller ikke anledning til å fatte bestemmelser som pålegger noen å utføre vedlikehold. En slik bestemmelse er ikke i tråd med utforming av reguleringsbestemmelser, og bestemmelsen ble slik endret til det som var hensikten med bestemmelsen, uten at konsekvensene i forhold til at det legges til rette for vinterbrøyting ble endret»*

Det nye punkt 5.4.7 som ble tatt inn i planbestemmelsene ble gjort for å imøtekomme merknader om å sikre en god trafikal løsning for gjennomgangstrafikken i området. Bestemmelsen endrer ikke formål i planen, men sikrer en hensiktsmessig vegløsning innenfor området SVG1-9. Møteplassene er ikke inntatt i plankartet utover dette.

Endringen av § 9.5 medfører at vilkår om at «Det må være inngått avtale om dette med veglaget i Storstølveien» blir tatt ut. Kommune viser i sin klagebehandling til at en reguleringsplan bare skal ta utgangspunkt i regulering av de fysiske omgivelsene, og at det derfor ikke er åpning for å regulere inn privatrettslige forhold. Den nye § 9.5 1fratar ikke veilaget styringsretten i henhold til sine vedtak, men gir mulighet for helårsvei dersom veilaget godkjenner dette. Dette er privatrettslige forhold som må løses utenfor reguleringsplanen. Se mer nedenfor under «ekspropriasjon og privatrettslige forhold» om dette.

Som nevnt var det nye planforslaget ute på offentlig ettersyn. Her var den nye skiløypen inntegnet i plankartet, og forholdene rundt helårsvei, trafikale løsninger og møteplasser har alle vært en sentral del av det nye planforslaget. Alle klagerne sendte inn merknader til høringen, og merknadene er behandlet og kommentert i et eget høringsnotat.

Statsforvalteren stadfester at de omtalte endringene som ble foretatt i etterkant av høringsrunden kun medfører mindre justeringer av tidligere bestemmelers ordlyd eller foreslått arealbruk. Ingen av justeringene innebærer endringer av vesentlig betydning for arealbruken som ikke de berørte har hatt anledning til å uttale seg om. Vi kan av den grunn ikke se at det er gjort saksbehandlingsfeil ved at klagerne ikke fikk medvirke om endringene i planbestemmelsene i etterkant av høringsrunden.

#### Ekspropriasjon og privatrettslige forhold

Flere av klagepunktene gjelder privatrettslige forhold og bruk av private eiendommer for å få gjennomført planen. Det er gjennom klagen blant annet vist til stor uenighet om Storstølveien skal tilrettelegges som helårsvei. Medlemmene i Storstølveien har vedtatt at veien ikke skal vinterbrøytes, men prepareres til skiløype, og reguleringsbestemmelsene som er vedtatt strider mot disse vedtektene.

Ved vedtak av reguleringsplaner står kommunen som øverste planmyndighet fritt til å vedta den arealbruken de ønsker innenfor reglene etter plan- og bygningsloven, se § 3-3. Reguleringsplanens bestemmelser griper ikke inn i privatrettslige forhold, men angir sammen med plankartet fremtidig bruk, vern og utforming av arealene. Nye planbestemmelser medfører ikke at lovlig etablert bruk blir ulovlig. En vedtatt reguleringsplan gir heller ikke i seg selv tiltakshaveren eller andre rett til å bruke arealene mot grunneierens vilje.



Samtidig kan privatrettslige uenigheter gjøre det nødvendig med ekspropriasjon for at planen lar seg gjennomføre, se pbl. § 16-2.

Forholdet mellom plan- og bygningslovens regler om vedtakelse av reguleringsplaner og reglene om ekspropriasjon etter oreigningslova § 2 er beskrevet av Lovavdelingen hos Justis- og beredskapsdepartementets i sak 2007/04519 den. 10. desember 2007. Vedtaket av reguleringsplanen innebærer i seg selv ingen ekspropriasjonsrettslige rettsvirkninger, og det finnes ingen lovbestemmelse som krever at vilkårene for å ekspropriere må vurderes ved vedtaket av reguleringsplanen. Men det som er fastsatt i reguleringsplanen kan danne utgangspunktet for en etterfølgende vurdering etter oreigningslova.

Det er altså ikke et krav at kommunen skal vurdere vilkårene i oreigningslova § 2 direkte ved vedtakelse av en reguleringsplan. Bestemmelsen kommer direkte til anvendelse først ved gjennomføring av planen, altså ved en eventuell senere ekspropriasjon med hjemmel i planvedtaket. Saksutredningen til en reguleringsplan må derfor redegjøre for den arealbruken planen legger opp til. I denne vurderingen inngår hvilke konsekvenser planvedtaket kan gi og hva som utgjør fordelene og ulempene med arealbruken.

Vi vil samtidig presisere at rettskildene bygger på en forutsetning at kommunen gjør en interesseavveining av grunneiernes innvendinger mot planens rettsvirkninger, og det offentliges ønskede arealbruk.

Slik Statsforvalteren vurderer det har konsekvensene av planvedtaket vært et av de mest sentrale temaer gjennom sakens behandling. Forslagstiller og kommunen har stor tro på at planen lar seg realisere ved enighet mellom partene, men åpner for at ekspropriasjon kan bli aktuelt.

I saksfremlegget til kommunestyrets vedtak av detaljreguleringen blir det vist til at gjennomføringen av planen vil avhenge av at det foreligger enighet om privatrettslige forhold rundt innholdet i planen. Kommunen har visst at alternativ til dette er at de aktuelle eiendommene blir ekspropriert, og er dermed bevisst at dette kan bli siste utvei for å realisere Prestsetra hyttefelt med helårsvei.

Som vist over under arealbruksvurderingen har kommunen gjort avveininger av interessene i saken og vist til hva de vurderer som den mest tjenlige arealbruken. Kommunen har vært kjent med at det er andre grunneiere i området som blir berørt av planen, og som også har sendt inn merknader og klage. Kommunestyret la avgjørende vekt på fordelene med å få etablert et nytt hyttefelt med helårsvei som medfører bedre tilkomst til området, samtidig som man sikrer en skiløype inn til området som i dag.

Kommunens interesseavveining er i samsvar med de saksbehandlingskrav som regelverket stiller.

## Konklusjon

Statsforvalteren finner at Rauma kommune har synliggjort de ulike interessene og hensynene som gjør seg gjeldende i saken. Med bakgrunn i utredninger og avklaringer under planprosessen har kommunen gjort en interesseavveining og vurdert arealbruken i planområdet. Kommunen sine vurderinger bygger på et forsvarlig grunnlag og er saklig begrunnet ut fra reguleringsmessige hensyn. Vi stadfester av den grunn Rauma kommune sitt planvedtak.



### Statsforvalterens vedtak

Statsforvalteren stadfester Rauma kommune sitt vedtak om Prestsetra hyttefelt den 20. juni 2024 i sak PS-55/24.

Dette vedtaket er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28.

Partene har fått kopi av dette brevet, og er dermed orientert om vedtaket.

Med hilsen

Andreas Welle Rusten (e.f.)  
seniorrådgivar

Therese Småland  
seniorrådgivar

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

#### Kopi til:

Eli Synnøve Brusdal

Ivar Moldsvor

BO GREENDA SKORGEDALEN AS

Bjørn Kjetil Krohn

NORCONSULT NORGE AS

Gamle Romsdalsvegen 302

Grøvdalsvegen 154

Isfjordsvegen 12

Gamle Romsdalsvegen 25

Postboks 626

6300

6320

6300

6300

1303

Åndalsnes

Isfjorden

ÅNDALSNES

Åndalsnes

SANDVIKA