



RAUMA KOMMUNE  
Vollan 8A  
6300 ÅNDALSNES

Saksbehandler innvalgstelefon  
Andreas Welle Rusten, 71 25 84 42

## Rauma kommune - vedtak i klagesak - detaljreguleringsplan for Holan II

### Statsforvalteren i Møre og Romsdal stadfester Rauma kommune sitt vedtak om detaljreguleringsplan for Holan II.

Vi viser til Rauma kommune sin oversendelse hit av 15. september 2023.

#### Sakshistorikk

Kommunestyret i Rauma kommune traff i møte 22. juni 2023 under sak 44/23 vedtak om detaljreguleringsplan for Holan II. Planvedtaket bygger på planforslag utarbeidet av plankonsulent OSA AS, på vegne av forslagsstiller Idéhus Ålesund AS. Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse i form av eneboliger, tomannsboliger og flermannsboliger. Samlet sett åpner planen for inntil 96 nye boenheter.

Planvedtaket ble påklaget av flere naboer til planområdet den 5. august 2023. Kommunen fant ikke grunnlag for å endre eller oppheve planvedtaket ved sin behandling 15. september 2023. Saken ble samme dag oversendt Statsforvalteren i Møre og Romsdal for endelig klagebehandling.

#### Statsforvalterens rolle

Klagen er sendt inn innenfor klagefristen og 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 reguleringssaken 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.

#### 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 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.

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 gavn 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

#### Turdrag



Klagerne ønsker at planen endres slik at formålsområde turdrag (f\_TD3) ikke krysses av bilveg (o\_V2). Klagerne peker på at den vedtatte løsningen er i strid med forutsetningene for kommunedelplan for Isfjorden. De foreslår at turdraget skal føres som et gjennomgående skille mellom nordre og sørlige del av planområdet, og at bilvegene ikke skal krysse turdraget. Se illustrasjonen til venstre med rød markering.

Plan- og bygningslovens klare utgangspunkt er at private planforslag innholdsmessig skal følge opp hovedtrekk og rammer i gjeldende kommunedelplan, se pbl. § 12-3 tredje ledd. Samtidig oppstiller ikke loven noe forbud mot at kommunestyret kan vedta detaljplaner som strider mot overordnede planer. Kravet i pbl. § 12-3 tredje ledd er ment å gi føringer for private forslagsstillere, men innebærer ikke noe forbud mot at kommunen vedtar andre løsninger enn de som er lagt til grunn i kommuneplan/kommunedelplan.

Vi vil også innledningsvis gjenta at det ligger til kommunestyrets frie skjønn å avgjøre arealbruken i kommunen. Dette inkluderer hvilke områder som skal omfattes av et planvedtak og hva arealene skal brukes til. Se Høyesteretts avgjørelse i Rt. 2007 s. 281 om at «(...) Både valg av reguleringsformål og hvilke områder som omfattes av reguleringen, faller inn under forvaltningens frie skjønn».

I kommunens forberedende klagebehandling er det vist til at det aktuelle turdraget har vært gjenstand for grundig vurdering under planprosessen. Statsforvalteren kan slutte seg til dette. Vi viser til at turdraget har vært omtalt og vurdert helt siden oppstart av planarbeidet.

Da planen ble lagt fram for førstegangsbehandling i utvalg for plan og forvaltning 1. desember 2022 under sak 82/22, var det redegjort for følgende:

*«I kommunedelplanen er det lagt inn ei omsynsone for grønnstruktur som strekkjer seg aust-vest over heile planområdet. I bestemmelsane til kommunedelplanen står det at «det skal leggast til rette for ein grønnkorridor frå sentrumsområdet til utmarka, og at grønnstrukturen med fordel kan utformast som skiløypetrasè om vinteren».*

*Planforslaget legg opp til at det kan etablerast ein grøntkorridor gjennom turdraga/leikeareala. Dette kan skje gjennom TD1 sær på feltet, der tilgrensande reguleringsplan for Haugan boligfelt vidarefører den grøne korridoren austover. Alternativt gjennom LEK3, 5 og 6 og TD3-4.*



*I bestemmelsane til planforslaget er det foreslått at det kan gjerast nødvendige tiltak for å kunne etablere turveg/skitrase gjennom desse felta. Etablering av skiløype for til dømes Isfjorden Rundt vil vere mulig å få til, men det vert truleg vanskelegare å få til no enn før, sidan det er fleire vegar som må kryssast, og det vert ei lengre strekning langs Heinålivegen. Det er uansett positivt at det er lagt til rette for samanhengande grøntkorridorar i planforslaget.»*

Ved førstegangsbehandlingen fastsatte da også utvalget følgende:

*«Det er forholdsvis mye veiareal innenfor planområdet. Vi ber om at behovet for vurderes særskilt, og at valg begrunnes. Vi ser at det kan ligge bakenforliggende årsaker til forslaget (terrengfall, tilgjengelighetskrav, snøbrøyting, etc) men ber om at dette vurderes nærmere. F.eks. ser o\_V5 unødvendig ut, og kunne muligens utføres som turdrag, i stedet for vei. Dette ville også svare ut KDPs krav om en grønn korridor mellom øst og vest, i en mye større grad enn det som er foreslått.»*

Under høringsperioden ble det framsatt flere innspill om alternative løsninger for turdraget. I uttalelse fra naboer og beboere på Holan/Haugan i brev av 27. mars 2023, ble det blant annet bedt om at kommunen tok bilveg o\_V5 ut av planen og at turdraget ble utvidet.

Ved sluttbehandling av planforslaget ble det lagt fram et notat fra forslagsstiller der det ble redegjort for at en hadde forsøkt å holde antallet internveger på et minimum. Når det gjaldt kjøreveg o\_V5 var forslagsstillers vurdering at denne var nødvendig for å sikre tilstrekkelig adkomst til boligene i planområdet.

Kommunestyret støttet ikke forslagsstillers vurdering, og ved sluttbehandling ble innspillet fra naboer og beboere på Holan/Haugan fulgt opp. Statsforvalteren viser til kommunestyrets vedtak der det ble fastsatt følgende endring i plankartet:

*«Endring av formål med utvidelse av turdrag i plankartet:  
f\_TD3 og f\_TD4 blir slått sammen og flyttes slik at o\_V5 blir endret til f\_TD3  
BK\_3, BF9 og BF10 blir utvidet til området der f\_TD3 og f\_TD4 opprinnelig var lagt inn.»*

Etter det Statsforvalteren kan se, har kommunestyret vært kjent med at den aktuelle løsningen ikke fullt ut samsvarer med arealbruken i kommunedelplanen. Kommunestyret har klagernes ønske og synpunkter opp mot hensyn til framkommelighet i planområdet, og har funnet at sistnevnte veier tyngst.

Forutsatt at kommunestyrets skjønnsvurderinger er saklige, forsvarlige og bygger på relevante hensyn, er Statsforvalteren tilbakeholden med å overprøve kommunens skjønnsvurderinger. Vi har ikke særskilte innvendinger mot kommunes vurderinger i denne saken. De aktuelle bilvegene er ikke til hinder for at turdraget benyttes som forutsatt. Vi kan ellers slutte oss til kommunens forberedende klagebehandling der det står:

*«Slik planen er utformet med to avkjørsler til hovedvegen fremstår det ikke naturlig at det vil være noe større gjennomgangstrafikk i planområdet. Det vises ellers til at det i planområdet er regulert inn fortau langs de gjennomgående vegene i feltet, og trafikksikkerheten i området vurderes slik å være godt ivaretatt.»*

## Myrområder

Klagerne ber om at planen endres slik at myrområdene innenfor planen blir regulert til naturområder. Alternativt at kommunen som et minimum vedtar bestemmelser som sikrer at områdene ikke blir bebygde før i siste byggetrinn.

Klagerne viser til høringsuttalelsen Statsforvalteren gav til planen:



*«Myr er eit svært viktig karbonlager i tillegg til å vere viktige for naturmangfald og andre økosystemtenester som klimatilpassing. Myr og anna våtmark dempar verknaden av flaum og tørke fordi dei fangar opp vatn og slipp det sakte ut att. Av omsyn til klima, naturmangfald og naturbaserte klimaløysingar burde ikkje arealet som er myr byggast ut. Vi rår difor til at ein vurderer om desse areala kan bevarast som naturområde.»*

I den forberedende klagebehandlingen viser kommunen til at det aktuelle området er avsatt til boligbebyggelse i kommunedelplanen og at avveiningen mellom naturmangfold og utbyggingsinteresser ble gjort da. Kommunens vurdering er ellers at planens konsekvenser for myrområdene er tilstrekkelig vurdert under planprosessen og i planbeskrivelsen.

Statsforvalteren kan slutte seg til kommunens vurdering. Vi viser til saksframlegget til sluttbehandling av planen der det er redegjort for følgende:

*«Myr er et veldig viktig karbonlager, og er en viktig naturtype for naturmangfoldet. Den har også en viktig funksjon ved at den demper virkningene av flom og tørke. I denne sammenhengen er bevaring av myr et viktig virkemiddel for å redusere klimaendringene.»*

*Myrpartiet som ligger innafor planområdet er ikke registrert som noen spesielt viktig, verdifull eller intakt myrtype. Dette betyr ikke at den er uten verdi, og det vil være viktig å ta vare på denne type myrområder også, og ikke bare de mer intakte og verdifulle myrene. Myra er trolig sterkt redusert som følge av bebyggelsen rett sør for planområdet.»*

Etter det Statsforvalteren kan se, har også utbyggingsrekkefølge og bestemmelse om slik rekkefølge blitt vurdert under planprosessen. I planbeskrivelsens pkt. 7.4 er det redegjort for planlagt utvikling av området:

*«Det vert lagt opp til stegvis utbygging av området, slik at ein kan få bygd ut noko av alle bustadtypane, krav til leikeareal og at kryss kan nyttast til snuhammar, til dømes slik som figur under. Første byggjesteg vil tidlegast vere utbygd 5 år etter vedteken plan, kanskje ikkje før 10 år.»*

*Neste byggjesteg må omfatte halve områdeleikeplassen, og ny nærleikeplass for nye 20 bueiningar. Vegar og leikeareal vil vere styrande for dei ulike byggjestega, slik at det vil vere om lag 20 bueiningar i kvart byggjesteg. Framlegg til utbyggingssteg er synt i figur over, der ulike fargekodar syner ulike byggjesteg, forklaring under figuren.»*

Kommunestyret sluttet seg til den foreslåtte utbyggingsrekkefølgen og vedtok samtidig at denne skulle gjøres rettslig bindende gjennom planbestemmelsene. Vi siterer fra saksframlegget:

*«I kommunedelplan for Isfjorden er området avsatt til boligformål, og det er dette kommunen som planmyndighet må forholde seg til. Det vil likevel være viktig at det nye utbyggingsområdet blir utformet på mest mulig miljøvennlig måte. Et virkemiddel kan være å styre utbyggingstrinna, og bevisst vente med å bygge ned myrpartiene lengst mulig.»*

*Slik boligfeltet planlegges nå vil hoveddelen av myrområdet bli utbygd i byggetrinn tre. Dette området innehar for øvrig også flere andre kvaliteter som eksisterende rekreasjonsområder. Det vil bety mye for mange beboere i området om disse områdene blir bevart så lenge som mulig. Byggetrinna som er skissert i planbeskrivelsen bør derfor også fastsettes i bestemmelsene, slik at de blir juridisk bindende. På den måten får en sikret at myra og de eksisterende naturkvalitetene i området ikke blir nedbygd først, og beboerne i nærområdet får større forutsigbarhet i utbyggingsaktiviteten. Viktigheten av dette har også blitt presisert av Statsforvalteren.»*

Anbefalingen fra administrasjonen ble fulgt opp av kommunestyret og det ble i planvedtaket fastsatt at:

*«Utbygginga skal skje i tråd med byggjesteg vist i figur 21 i planbeskrivelsen. Byggetrinn 1 og 2 kan slås sammen. 80 % av enhetene i ett trinn må være utbygd før en kan starte utbygging av neste trinn.»*



Når de gjelder myrområdene som ligger utenfor planområdet, er disse omtalt i planomtalen punkt 7.29 og i kommunens forberedende klagebehandling. Her står det at «*Resterande myr utanfor planområdet får ikkje avskore vasstilføringa på grunn av planområdet*».

Kommunen har altså veid hensynet til myrområdene og områdetets kvaliteter som rekreasjonsområde opp mot utbyggingsbehovet. De har kommet til at det er tilstrekkelig å fastsette krav om utbygging innenfor byggetrinn 1 og 2 før disse områdene kan tas i bruk. Statsforvalteren har ikke avgjørende merknader til denne vurderingen.

#### Trafikksikkerhet

Statens vegvesen skriver i sin uttalelse til planforslaget den 19. april 2023 at det synes nødvendig med en ny trafikksikkerhetsvurdering som følge av planens omfang, særlig med hensyn til myke trafikanter. Klagerne peker på at dette ikke er fulgt opp av kommunen.

Statsforvalteren viser først til at Statens vegvesen ikke fremmet innsigelse på bakgrunn av det ovennevnte, men gav et faglig råd. Et slikt faglig råd er ikke nødvendigvis til hinder for at kommunen treffer planvedtak uten ytterligere utredninger.

Uttalelsen fra Statens vegvesen er kommentert i merknadsmatrisen som ligger vedlagt planbeskrivelsen. Her står det at «*Det blir gjort vurdering av trafiktryggleiken for mjuke trafikantar og kryss Rønningsvegen og fylkesveg.*»

Trafikksikkerheten i området er slik Statsforvalteren ser det grundig vurdert og kommentert i saksframlegget ved sluttbehandling. Vi gjengir ikke dette her, men viser til kommunens vurderinger og redegjørelse.

Dette er også omtalt og vurdert i den vedtatte planbeskrivelsen s. 41. Der er det redegjort for at det er behov for å finne tilfredsstillende løsninger for myke trafikanter til Rønningsvegen, via Heinålivegen. Dette løses med parallell søknad om etablering av gang- og sykkelveg/fortau fra Heinålivegen og ned til Rønningsvegen.

I den forberedende klagebehandlingen presiserer kommunen at innspillet fra Statens vegvesen er tatt til følge ved at det i planvedtaket er stilt rekkefølgekrav om gang- og sykkelveg fra Holan og til sentrum ved utbygging av mer enn 50 boenheter. Kommunen viser til at dette vil være i samsvar med forutsetningene i kommunedelplan for Isfjorden. Delplanen åpner for utbygging av 50 boenheter i dette området, og det ble fra fylkeskommunen og Statens vegvesen sin side ikke stilt krav om utbedring av gang- og sykkelveg som følge av slik utbygging.

Kommunen legger til grunn at det faglige rådet fra Statens vegvesen gav med bakgrunn i økningen i antall boenheter til 96. Kommunen er enig i at en slik økning tilsier nye vurderinger av trafikksikkerhet. De har derfor fastsatt bestemmelse i planen som hindrer at det kan bygges mer enn 50 boenheter i planområdet før det er opparbeidet gang- og sykkelveg fra Holan og ned til sentrum. Vi viser til kommunestyrets vedtak der det er fastsatt følgende:

*«Ny rekkefølgebestemmelse: Før det kan bygges ut mer enn 50 boenheter må det være opparbeidet gang-sykkelveg/fortau fra Holan og ned til sentrum.»*

Statsforvalteren har ikke avgjørende merknader til kommunens skjønnsvurdering. Vi vil i likhet med kommunen vise til at det i Statens vegvesen sin uttalelse er gitt faglig råd med bakgrunn i økningen i antallet boenheter. Dette innspillet er hensyntatt ved rekkefølgebestemmelsen.



## Medvirkning og habilitet

Statsforvalteren forstår det slik at klagerne stiller spørsmål ved om plan- og bygningslovens krav til medvirkning er tilstrekkelig ivaretatt under planprosessen.

Det rettslige utgangspunktet i plan- og bygningsloven er at det er forslagsstillers ansvar å legge til rette for medvirkning. Samtidig er det kommunen som planmyndighet som har det endelige ansvaret for at retten til medvirkning blir tilstrekkelig ivaretatt under planprosessen.

Retten til medvirkning reguleres i pbl. § 5-1 som fastsetter at *«Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private.»*

Plan- og bygningsloven beskriver et opplegg der medvirkning i hovedsak skjer i form av formell offentlig høring, hvor lovmessige forpliktelser for annonsering, tilskrivning og offentlig utleggelse danner minimumskrav sammen med bestemmelsene i lovens kap. 5. For reguleringsplaner er kravene at berørte varsles ved oppstart, jf. pbl. § 12-8, og videre at planforslag sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl. § 12-10.

Retten til medvirkning innebærer ikke noen medbestemmelsesrett. Berørte og andre interessenter skal gis anledning til å fremme sitt syn på planforslaget, men har altså ingen rett til å få gjennomslag for sine synspunkter i det endelige planvedtaket.

Medvirkningsopplegget for den enkelte planprosess skal avklares i oppstartsmøte. I denne saken ble det ikke stilt krav om noe medvirkningsopplegg utover minstekravene i loven, se referatet fra oppstartsmøtet. Dette ble heller ikke ansett nødvendig etter at oppstart var varslet. Vi viser til planbeskrivelsen som fulgte høringen der det i pkt. 4.7 framgår:

*«Etter innkomne fråsegner til oppstart av planarbeid er det vurdert at det ikkje er behov for medverknadsmøte før plandokumenta blir lagt ut til offentlig ettersyn.»*

Etter en gjennomgang av uttalelsene til oppstartsvarselet har vi ikke avgjørende merknader til kommunens vurdering.

Statsforvalterens vurdering er ellers at klagerne i stor grad *har* medvirket under planprosessen. Klagerne har levert grundige uttalelser til planen både ved oppstart og ved høring, og kommunen har vurdert disse og delvis også imøtekommet innspillene fra klagerne. Som vi har vist til ovenfor, innebærer ikke retten til medvirkning noen rett til å få gjennomslag for sine synspunkter og ønsker. Kommunen har plikt til å vurdere innspillene og redegjøre for hvilken betydning disse er tillagt, se pbl. § 12-12. I denne saken har kommunen oppfylt slike krav, se merknadsbehandlingen etter oppstart og etter høring av planforslaget.

Statsforvalteren ser etter dette ikke grunnlag for å konstatere at det ikke er gitt tilstrekkelig anledning til å medvirke.

Når det gjelder klagerens habilitetsanførsler, finner vi det tilstrekkelig å vise til kommunens forberedende klagebehandling. Statsforvalteren vil nevne at forvaltningslovens habilitetskrav retter seg mot enkeltpersoner, jf. ordlyden *«offentlig tjenestemann»* i forvaltningsloven § 6. Det er altså ikke mulig å konstatere at kommuneadministrasjonen som helhet er inhabil.



## 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 vurdering av arealbruken i planområdet. Kommunen sine vurderinger bygger på et forsvarlig grunnlag, og er saklig begrunnet ut fra reguleringsmessige hensyn.

### **Statsforvalteren sitt vedtak**

Statsforvalteren stadfester Rauma kommune sitt vedtak om detaljreguleringsplan for Holan II. Klagen har ikke ført fram.

Dette vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

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

Med hilsen

Ann Lilly Inderhaug Orvik (e.f.)  
seniorrådgiver

Andreas Welle Rusten  
fagleder

*Dokumentet er elektronisk godkjent*



## Kopi til:

Kine Erlandsen	Holan 11	6320	ISFJORDEN
Stian Sivertsen Bjerkeset	Holan 11	6320	Isfjorden
Ingvild Bjørhei	Haugan 14	6320	ISFJORDEN
Anders Opsahl Bredesen	Haugan 14	6320	ISFJORDEN
Serina Ramskeid	Holan 8	6320	Isfjorden
Markus Hop	Holan 8	6320	ISFJORDEN
Nora Rose Serres	Holan 5 A	6320	ISFJORDEN
Paul Ogier	Holan 5 A	6320	ISFJORDEN
Malin Selvåg Hoem	Haugan 2	6320	ISFJORDEN
Torgeir Hoem	Haugan 2	6320	ISFJORDEN
Tuva Krøgenes	Haugan 6	6320	ISFJORDEN
Håvard Moldekleiv Dalen	Haugan 6	6320	ISFJORDEN
Britt Kathrine Aasen	Holan 13	6320	ISFJORDEN
Kristina L Bakken	Haugan 4	6320	Isfjorden
Asbjørn Hoemsnes Berg	Haugan 4	6320	ISFJORDEN
Ingvild Tømta	Setervegen 91	6320	ISFJORDEN
Einar Skorve Wergeland	Setervegen 91	6320	ISFJORDEN
Amalie Dahle Staurset	Holan 5 B	6320	Isfjorden
Markus Hanset Erlandsen	Holan 5 B	6320	Isfjorden
Jorid Bjerkeset	Setervegen 86	6320	ISFJORDEN
Kjell Erik Reinhardtsen	Setervegen 86	6320	Isfjorden
Atle Vågen Svendsgaard	Haugan 7	6320	Isfjorden
Marie Hoel Ulseth	Haugan 7	6320	ISFJORDEN
Lene Bonesmo Solberg	Holan 7	6320	Isfjorden
Jon-Kristian Rydningen	Holan 7	6320	ISFJORDEN
Linn Walstad Larsen	Heinålivegen 14	6320	ISFJORDEN
Lene Erdal	Setervegen 90	6320	ISFJORDEN
Lars Gudmund Brandal	Setervegen 90	6320	Isfjorden
Ragnhild Fagerslett	Setervegen 81	6320	Isfjorden
Tommy Haugen Sjødis	Setervegen 81	6320	Isfjorden
OSE AS	Vikeøyrane 7	6150	ØRSTA
IDÉHUS ÅLESUND AS	Spjelkavikvegen 58	6010	ÅLESUND