
Arkivsak-dok. PLAN-20/00185-114
Saksbehandler Jan Petter Vad

Saksgang

Møtedato

Saksframlegg

Sluttbehandling - Detaljregulering for Prestsetra hyttefelt

Kommunedirektørens/Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12 blir forslag til detaljregulering for Prestsetra hyttefelt godkjent med følgende dokumenter; plankart dato 08.05.2024, planbestemmelser dato 29.05.2024 og planbeskrivelse dato 21.05.2024.

Saksopplysninger

Detaljregulering for Prestsetra hyttefelt ble vedtatt av kommunestyret i møte 15.12.2022, saksnr 90/22. Vedtaket ble påklaget 04.02.2023, og vedtaket ble senere opphevet av Statsforvaltaren i Møre og Romsdal i brev datert 05.09.2023.

Bakgrunnen for opphevinga av vedtaket var at Statsforvaltaren mente at kommunestyret ikke hadde tilstrekkelig opplysninger om planens konsekvenser da vedtaket ble fattet, og de utelukka ikke at planvedtaket hadde fått et annet innhold dersom disse konsekvensene var forsvarlig opplyst ved sluttbehandlingen.

Det var spesielt konsekvensene av vinterbrøyting av Storstølsvegen som ikke var tilstrekkelig redegjort for, samt manglende vurdering av innkomne merknader. I klagen ble det også bedt om at det ble satt rekkefølgekrav om at vegen ikke kan vinterbrøytes før det er anlagt ny skiløype, og det ble også uttrykt bekymring vedrørende adkomst til de eksisterende hyttene dersom vegen skal vinterbrøytes.

Tiltakshaver har revidert planforslaget, og planområdet har blitt utvida slik at planen nå strekker seg helt ned til og med brua over Skorgeelva. Langs Storstølsvegen er det lagt inn en trasè der det kan etableres og kjøres opp skiløype. Det er satt nye tilhørende bestemmelser til denne utvidelsen, og disse sikrer at vegen kan utvides tilstrekkelig, og at det kan etableres ny bru over Skorgeelva. Det er også satt bestemmelser som tillater etablering av skiløype langs nordsida av vegen, samt rekkefølgebestemmelse som sikrer at før Storstølsvegen kan vinterbrøytes må det være tilrettelagt for ny skiløypetrasè.

Konsekvensene av planforslaget er vurdert og omtalt i planbeskrivelsen samt den tilhørende konsekvensutredningen. Denne har blitt revidert siden det opprinnelige planforslaget, og omtaler nå i større grad konsekvensene av at vegen blir vinterbrøyta, og hvilke avbøtende tiltak som er foreslått.

Brua over Skorgeelva skal skiftes ut og det blir bygd ny og bredere bru. Storstølsvegen er knytta sammen med Skorgedalsvegen via den store parkeringsplassen vest for elva. Det er ikke noe fastlagt kjøremønster over parkeringsplassen, og parkeringsmønsteret varierer nok også. På store utfartsdager kan det være fullt på plassen, og det kan være parkert biler nedover langs Skorgedalsvegen. På slike dager må en sørge for at adkomsten videre mot Storstølsvegen blir holdt åpen, til dømes gjennom skilting eller parkeringsvakt. Slike dager er derimot unntak, og til vanlig vil ikke dette være noe problem.

Det kom flere merknader angående § 5.1.2 i bestemmelsene. Denne sa at «Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling skal dekkes av tilstøtende tomtegrunn». Denne har nå blitt presisert, slik at den bare gjelder for veger innafor hyttefeltet, noe som opprinnelig også var hensikten. Denne vil derfor bare gjelde for de nye hyttetomtene i feltet.

Ved forrige behandling av planforslaget kom det krav fra offentlige myndigheter om at krysset mot Fv.64 måtte utbedres før den planlagte utbygginga kunne starte. Tiltakshaver utarbeidet kartskisser over ny kryssløsning, og det skal nå bli etablert et nytt kryss om lag 70 meter øst for dagens kryss. Denne løsninga har blitt godkjent av myndighetene, og kartskissene blir juridiske bindende i reguleringsplanen.

Helårsveg

Planforslaget legger opp til at det nye hyttefeltet skal ha helårsveg. Dette betyr at det legges til rette for at Storstølsvegen vinterbrøytes, og at det vil bli biltrafikk gjennom et etablert hytteområde der det tidligere ikke har vært helårstrafikk. De eksisterende hyttene vil dermed oppleve en større trafikkbelastning enn tidligere, og denne vil skje gjennom hele året. I tillegg vil det være brøyteaktivitet gjennom området. For å opprettholde trafikksikkerheten og unngå mest mulig støv og støy, vil det være viktig at farta blir holdt lav gjennom området.

Vinterbrøyting vil være en ny praksis i Skorgedalen. Å regulere en veg til helårsveg i en reguleringsplan betyr at det åpnes for at den kan brøytes på vinteren. En reguleringsplan med bestemmelser legger føringer for hvilke arealfunksjoner som tillates, og kan gjelde krav til tiltak og forbud mot ulike former for bruk. Bestemmelsene kan ikke gå inn i privatrettslige forhold. Ved en regulering av et område er det de fysiske omgivelsene som er temaet, mens aktiviteter og virksomhet, eller hvem som skal utføre ulike tiltak eller benytte bygninger eller deler av området blir håndtert etter annet regelverk. Det er etter Kommunal- og distriktsdepartementet sin veileder punkt 6.2 ikke åpning for å ilegge regulering av ferdsel. Følgende bestemmelse er et eksempel fra veilederen på en bestemmelse som ikke kan benyttes «Forbud mot vinterbrøyting av veg i områder for fritidsbebyggelse (hytteområder), eventuelt når snøbrøyting er tillatt.»

Alle hyttene som ligger langs vegen har i dag egne/felles avkjørsler fra Storstølsvegen, og parkering på egen tomt eller i nærheten av tomte. Vinterstid parkerer alle disse på den store parkeringsplassen før Skorgeelva, og går på ski/til fots til hytta. Med en eventuell vinterbrøyting og dermed endra bruk av vegen, vil flere av de eksisterende hytteeierne også få mulighet til å kjøre bil til hytta på vinterstid. Disse vil derimot ikke uten videre få parkert langs vegen, og de vil være avhengig av å få brøyta sin egen avkjørsel i tillegg. Det er mulig at disse da får brøyta en parkeringslomme på sin egen avkjørsel, og denne vil dermed være uegna som møteplass for anna trafikk. Det er ikke utenkelig at vinterbruken på de eksisterende hyttene vil endre seg med tida, og det er derfor tatt inn en bestemmelse som sikrer opparbeidelse av nødvendige møteplasser langs vegen.

Alternativet til helårsveg vil være at de nye hytteeierne kommer seg til hytta til fots/på ski, slik det gjøres på det eksisterende hyttefeltet. Dette ville medført null biltrafikk vinterstid, men derimot ville behovet for varetransport med snøscooter til det nye feltet blitt stort, og en snøscooter støyer normalt mer enn en bil.

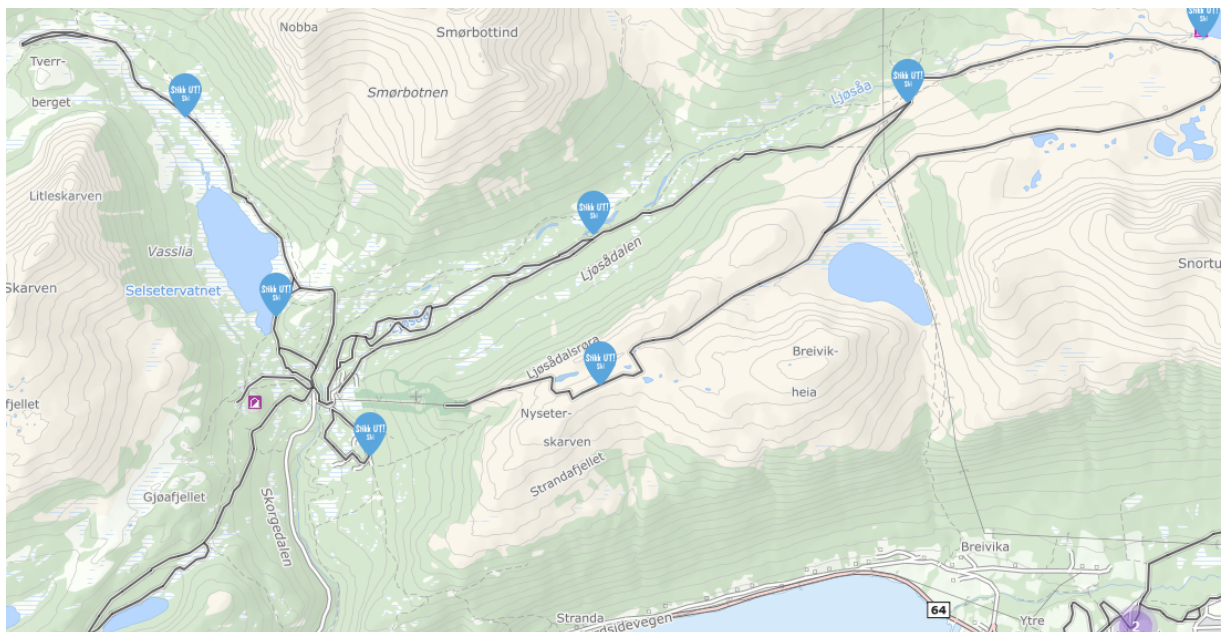
Behovet for varelevering med snøscooter kan dessuten bli mindre på det eksisterende feltet også, da flere av disse nå vil få muligheten til å selv transportere varer med egen bil.

Parkeringsplassen før Skorgeelva har til tider utfordringer med kapasitet, spesielt på store utfartsdager på vinter og vår. Ved å legge opp til helårsveg unngår en ytterligere belastning på parkeringsplassen, siden alle eierne og besøkende til de nye hyttene kan kjøre helt opp. Dersom hytteiere i det eksisterende feltet også velger å kjøre til hytta vil det medføre enda mindre belastning på parkeringsplassen.

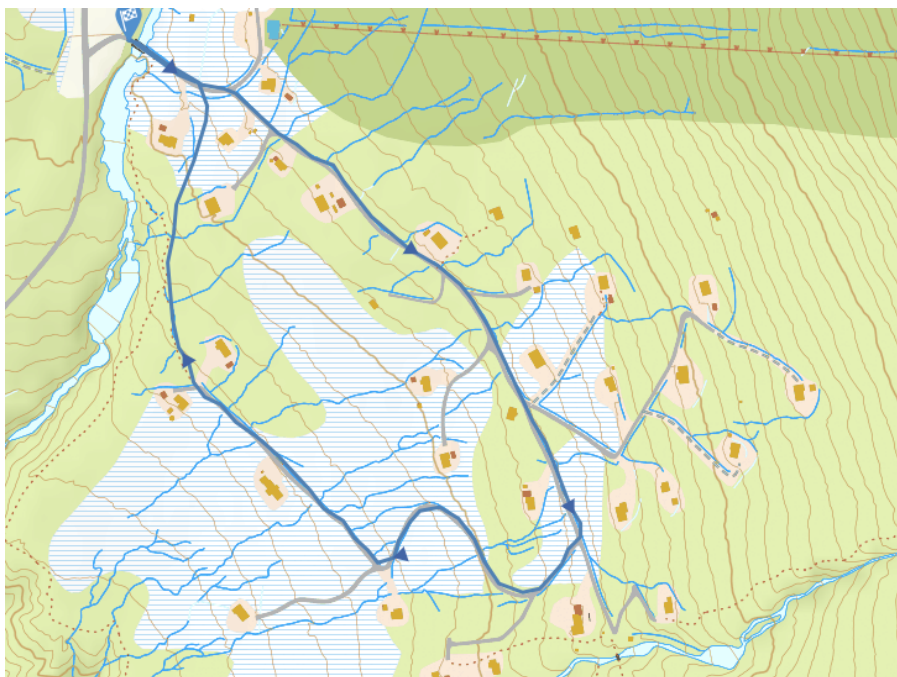
Et annet aspekt med helårsveg er den økte sikkerheten en oppnår ved at utrykningskjøretøy kan komme seg til alle de nye hyttene hele året.

Skiløype

I dag blir det kjørt opp skiløype med tråkkemaskin på Storstølsvegen, fra brua og oppover vegen, og deretter ei sløyfe på nedsida av vegen. Denne skiløypa er en del av det totale løypenettverket som er i Skorgedalen på vinterstid, og blir brukt av tilfeldige gjester, lokalbefolkning og hytteiere i området. Det er Rauma skisenter som kjører opp løypene. Kartet under er et utsnitt fra løyper.net, og viser løypene i Skorgedalen:



Kartet viser også hvilke løyper og turmål som er med i StikkUT-konseptet på ski. I enden av Storstølsvegen er det plassert en post, og for vinteren 2023/2024 ble det registrert 39 besøkende på denne posten. Til sammenligning hadde posten ved Selsetervatnet 81 besøkende.



Løypa oppover Storstølsvegen blir også brukt som adkomst for de som har hytte langs Storstølsvegen. Disse parkerer på den store parkeringsplassen før Skorgeelva, og går på ski oppover til hyttene. Det nye planforslaget legger opp til at Storstølsvegen skal være helårsveg, og at det blir lagt til rette for etablering av en 2 meter bred skiløype på oppsida av vegen. Dette betyr at skiløypa ikke lenger kan kjøres opp med tråkkemaskin, men at det må benyttes snøscooter, i alle fall på den delen av sløyfa som ligger langs Storstølsvegen. Som skiløypetrase betyr dette at kvaliteten på løypa blir redusert, siden en ikke vil oppnå like god oppkjøring med snøscooter som med tråkkemaskin. Det er likevel ikke uvanlig at det benyttes snøscooter til preparering av skiløyper, og det blir gjort flere andre steder i kommunen. Som adkomst til hyttene kan vi ikke se at denne endringa vil medføre vesentlige negative konsekvenser. Det vil fortsatt være en skiløype langs vegen, og de som har hytte i området kan benytte seg av denne. Traseen vil også kunne benyttes til varelevering med snøscooter til hyttene, noe Røde Kors tilbyr i sin rolle som leiekjørere i området.

Etablering av ny skiløype ved siden av Storstølsvegen vil medføre at det må gjennomføres tiltak i terrenget. Det er til dels skrående terreng, og en må krysse 4-5 avkjørsler. På oversida er det tre hytter som ligger ganske nærme vegen, og den ene ligger på det nærmeste om lag 11 meter fra vegen. For disse hyttene vil det være en ulempe om det blir etablert en bred skiløype ved siden av vegen. I forbindelse med offentlig ettersyn kom det flere merknader vedrørende skiløype, og flere av disse ønsker at det stilles krav om at det må etableres en ny 5,5 meter bred skiløype langs vegen. Dette vil derimot være krevende å få til, og med tanke på det store inngrepet det vil medføre så anses det som urealistisk og unødvendig. Det vil også medføre større ulemper for de som har hytte nært inntil vegen. Vi anser at en skiløype på 2 meter vil dekke behovet i dette området, selv om det vil medføre en reduksjon i kvaliteten på skiløypa sett i forhold til dagens situasjon. Planforslaget sikrer at det skal legges til rette for skiløype før vegen kan vinterbrøytes, og vi anser dette som tilstrekkelig for å sikre skiløypeadkomst gjennom området.

Privatrettslige forhold

I forbindelse med offentlig ettersyn kom det flere merknader angående privatrettslige forhold, og flere mente at planen ikke bør godkjennes når det foreligger så mange uløste forhold. Hovedregelen er at grunneier må tåle de innskrenkninger som følger av offentlige restriksjoner, dette gjelder også når reguleringsplaner blir vedtatt og følger av Grunnloven § 105.

Privatrettslige forhold er forhold mellom privatpersoner, selskaper, foreninger, stiftelser m.m. Kommunen har ingen rolle eller innvirkning på disse forholdene, og kommunen skal ikke ta stilling til disse ved behandling av reguleringsplaner. En reguleringsplan kan heller ikke regulere privatrettslige forhold, økonomiske forhold eller hvem som skal utføre og bekoste de ulike tiltakene i planen.

Dersom det ikke foreligger enighet om privatrettslige forhold vedrørende innholdet i en reguleringsplan, så vil dette være tiltakshavers risiko. Slik planforslaget foreligger så vil tiltakshaver være avhengig av å komme til enighet med andre grunneiere for å utføre tiltak på deres eiendom og dermed få realisert reguleringsplanen. Alternativt kan de aktuelle eiendommene bli ekspropriert, som er definert som erverv av fast eiendom med tvang mot et skjønnsmessig fastsett vederlag. Hjemmelen for å ekspropriere for å få gjennomført en reguleringsplan er gitt i plan- og bygningsloven § 16-2, og må skje innen 10 år etter at planen er kunngjort. Det er kommunestyret som eventuelt avgjør om kommunen vil ekspropriere et regulert område etter pbl § 16-2. Dette er et sterkt virkemiddel, og det har ikke vært brukt i Rauma de siste årene.

Innsigelser

Møre og Romsdal fylkeskommune fremma to innsigelser mot planforslaget. Den ene gjaldt utbedring av krysset mot Fv.64, og at kartskissene av den nye løsninga ikke var godt nok juridisk bindende i planen. Den andre gjaldt en potensiell konflikt med et automatisk freda kulturminne langs Storstølsvegen.

Bestemmelsene angående kryssløsningen mot Fv.64 har nå blitt presisert, og det er lagt inn en hensynssone over kulturminnet, og med tilhørende bestemmelser. Møre og Romsdal fylkeskommune har på bakgrunn av dette trukket begge innsigelsene.

Naturmangfold

I alle plansaker skal det etter naturmangfoldloven § 8-12 gjøres en utredning av hvilken betydning planforslaget vil få for naturmangfoldet. Tiltakshaver har gjort denne utredninga i planbeskrivelsen, og konkludert med at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig. Det er ingen registreringer i naturbase eller artskart i eller i nærheten av planområdet. Nedenfor feltet går det ei trekkerte for hjort, der den passerer hver vår og høst. Planområdet og store deler av Skorgedalen er ellers også leveområde for både hjortedyr, skogsfugl og flere andre arter. I den store sammenhengen er omfanget av utbygginga relativt beskjeden, og vil ikke medføre spesielt store negative konsekvenser for verken de omtalte artene eller naturmangfoldet generelt. Når det gjelder den samla belastninga utbygginga vil få på økosystemet, så vil det bli nedbygd urørt natur, og det vil bli mer ferdsel både med bil og til fots i området. Det antas at dette vil bli på et såpass lavt nivå at økosystemet ikke tar nevneverdig skade av det.

Planbestemmelsene stiller krav til at utbygginga skal skje mest mulig skånsomt, og at mest mulig av eksisterende terreng skal beholdes, samt at bebyggelsen tilpasses terrenget. På denne måten kan en klare å oppnå best mulig samfunnsmessige resultater.

Konklusjon

Detaljregulering for Prestsetra ble godkjent lagt ut til offentlig ettersyn 28.10.2021, og vedtatt av kommunestyret 15.12.2022. Vedtaket ble senere opphevet av Statsforvaltaren i Møre og Romsdal grunnet mangler i utredningen av saken. Planen fremstår nå utredet tilstrekkelig med tanke på de anførsler som gikk frem i Statsforvalteren i Møre og Romsdal sitt vedtak av 05.09.2023. Ny behandling av saken ble vedtatt 29.02.2024, og planen er nå klar for endelig behandling.

Vedlegg

52309094_Prestsetra_reguleringsplankart-A0_20240508

52309094_Prestsetra_Planbestemmelser_rev.20240529

52309094_Prestsetra_Planomtale_rev.20240521

52309094_Prestsetra_KU_20240131

Skredfarevurdering_Nysetra_rev2024_opt

Vegdokumenter

10 Prestsetra Vannveger rev221031

Prestsetra Merknader

3D-skisser

Merknadsbehandling