



HUSTADVIKA KOMMUNE  
Tingplassen 1  
6440 ELNESVÅGEN

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Therese Småland, 71 25 84 94

## Hustadvika kommune - vedtak i klagesak - reguleringsplan for Snipa

Statsforvalteren stadfester Hustadvika kommunes vedtak av reguleringsplanen for Eide – Snipa, planid 201803. Klageene er ikke tatt til følge.

Vi viser til Hustadvika kommunen sin oversendelse av klagesak den 20.12.2022. Klagesaken gjelder kommunens vedtak om å godkjenne detaljregulering Eide – Snipa.

### Saksgang

Arkitektene BBW har på vegne av forslagsstiller Naas Kalksteinbrudd AS utarbeidet forslag til detaljregulering for Snipa.

Kommunestyret godkjent reguleringsplanen den 18.02.2021 i sak 10/2021. Vedtaket ble påklaget til Statsforvalteren i Møre og Romsdal, som opphevet kommunens vedtak den 18.10.2021. Saken ble sendt tilbake til ny behandling i kommunen.

Kommunestyret vedtok på nytt detaljregulering Eide – Snipa, planid 201803, i vedtak den 17.02.2022, sak 10/2022. Vedtaket ble påklaget av:

- Naas sameie, samt Palmer Haukås, ved advokat Kjell Visnes hos Advio advokatkontor den 25.02.2022, samt supplerende klager av 03.03.2022, 22.08.2022 og 15.11.2022.
- Nils Kåre Naas den 23.03.2022.
- Nils Ingar Naas den 23.03.2022.

Naas Kalksteinbrudd AS / Bergtatte Opplevelser AS har gjennom advokat Edvard Eide hos advokatfirmaet Eide & Co kommentert klageene den 14.09.2022.

Kommunen v/ hovedutvalg teknisk, miljø og næring har den 03.11.2022, i sak 89/2022, behandlet klageene og holdt fast ved kommunestyrets vedtak av 17.02.2022. I samsvar med plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9 er saken sendt over til Statsforvalteren som klageinstans.



## Statsforvalterens rolle

Klagen er sendt innen klagefristen og vilkårene for å behandle saken er oppfylt.

Statsforvalteren kan prøve alle sidene av saken, se forvaltningsloven § 34. Vi kan se nærmere på saksbehandlingen, bruken av rettsregler, og om kommunens skjønn er forsvarlig utøvd. Vi kan også ta opp forhold som ikke er nevnt i klagen dersom vi finner grunn til det. Resultatet av klagesaksbehandlingen kan bli at vi stadfester eller opphever planvedtaket. Vi kan ikke gjøre endringer i reguleringsplanen uten å legge saken frem for kommunen.

## Saken gjelder

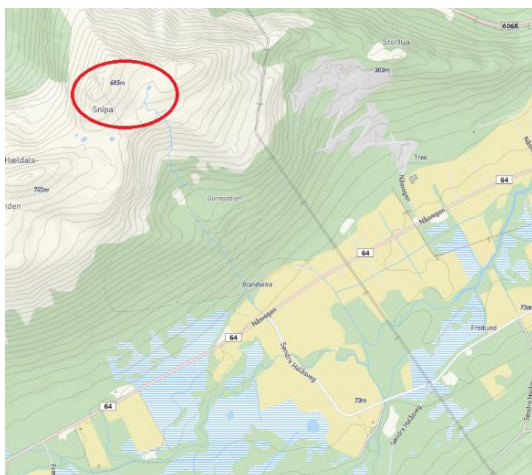
For området gjelder kommuneplan for Eide 2004-2016 og områderegulering for Brandseter (vedtatt 26.06.2007, sist endret 27.01.2013). Området er i kommuneplanens arealdel satt av til gruvedrift og landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF).

I gjeldende områderegulering er området satt av til næringsformål, turisme/spesialområde friluftsområde og jordbruk/skogbruk. Reguleringsbestemmelsene setter krav til bebyggelsesplan før utbygging av området regulert til turisme/friluftsområde kan skje. Detaljregulering Eide – Nå er utarbeidet på bakgrunn av dette plankravet.

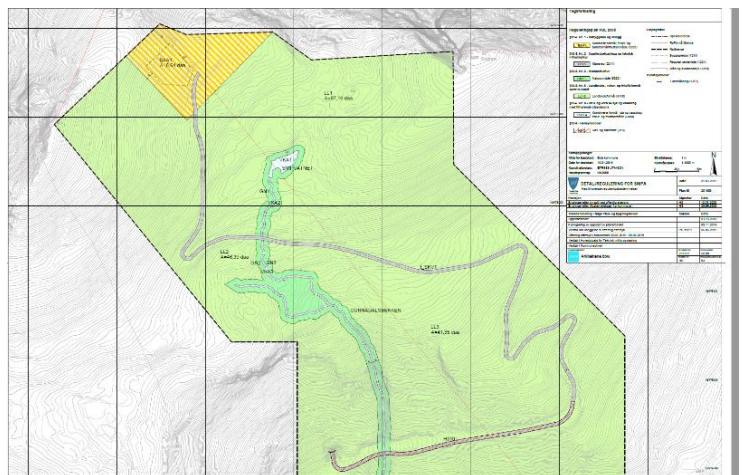
## Reguleringsplanen

Planområdet størrelse er på omtrent 208,7 daa og omfatter eiendommene; gnr/bnr 156/1, 156/2, 156/3, 157/1, 157/2, 157/3, 157/4, 157/5, 157/6, 157/14, 157/8, 157/9, 157/10 og 157/12.

Planområdet ligger ved fjellene Snipa og Hældalstinden på Brandseter i tidligere Eide kommune. Fylkesveg 64 ligger sør for planområdet. Området er ubebygget, men det ble i 2008 etablert en midlertidig anleggsvei som delvis går i åpent terreng og delvis gjennom gruvetuneller. Veien oppgis å være ca. 1285 m lang med grusdekke.



Kart over området



Kart over detaljreguleringen

Detaljreguleringen omfatter den nordligste delen av planområdet i områderegulering Brandseter. Formålet er å fastsette rammene for utbygging til fritids- og turistformål (BAA1). Detaljreguleringen tilrettelegger for oppføring av en fjellstue med tilhørende utsiktsplatå. Den midlertidige anleggsveien er regulert som felles veg (SKV1) for tiliggende eiendommer og tilkomstvei for BAA1.



Området BAA1 og veien SKV1 går over eiendommene gnr/bnr 156/1-3 og 157/1-6, 8-10, 12-14. Forslagsstiller eier gnr/bnr 156/1-3 og også 157/3, mens de øvrige eiendommer eies av grunneiere i Naas sameie.

### Klagene

Advio advokatkontor har på vegne av Naas Sameie og Palmer Haukås i hovedsak klaget på følgende:

- Kommunen har ikke i tilstrekkelig grad synliggjort interesseavveiningen som ligger til grunn for vedtatt arealbruk.
- Naas sameie har interesser i utvinning av mineraler i området. Et dagbrudd er en forutsetning for driften, og planvedtaket vil stoppe utnyttelse av disse mineralforekomstene.
- Naas Kalksteinsbrudd AS har solgt sine aksjer og turistprosjektet på Snipa er overtatt av Bergtatte Opplevelser AS, uten at dette selskapets planer er klarlagt.
- En ekspropriasjon av grunn er ikke utvilsomt mer til gagn enn til skade.
- Naas sameie har ikke gitt nødvendige tillatelser til bruk av tunneler på deres eiendom til annet enn drift av mineralforekomst i henhold til konsesjoner og privatrettslige avtaler.

Klageren Nils Kåre Naas peker på at de klagende parter i mindre grad har blitt involvert i saken, og at det er et uheldig signal at den midlertidige anleggsveien (SVK1) - som skulle være fjernet for lengst - fremdeles inngå i reguleringsplanen.

Klagen fra Nils Ingar Naas omhandler i hovedsak den midlertidige anleggsveien (SKV1). Klageren viser til at forslagsstilleren ikke har forlenget leieavtale med sameiet, og at man er blitt pådratt advokatutgifter i den sammenheng som ikke er dekket. Han viser til at ingen andre har rett til å regulere noe eller anlegge noe på eiendommen tilhørende sameiet.

### Rettslig utgangspunkt

Kommunestyret er øverste plan- og arealbruksmyndighet i kommunen. Gjennom vedtak av nye eller endring av eksisterende planer bestemmer kommunestyret hva ulike områder skal brukes til. De rettslige rammene for reguleringsplaner følger av plan- bygningsloven (pbl.) §§ 12-5 til 12-7.

Plan- og bygningsloven har saksbehandlingsregler for hvordan planprosessen skal foregå. Reguleringsplaner blir til etter en grundig prosess der fagorgan og andre som har interesser i området skal involveres. Slik blir ulike interesser og hensyn som skal være del av avgjørelsesgrunnlaget hørt og vurdert når kommunestyret skal bestemme arealbruken for området.

Flere interesser og hensyn kan gjøre seg gjeldende i et reguleringsområde. I noen tilfeller er interessene motstridene. Det er opp til kommunestyrets frie skjønn å avgjøre hvilke interesser og hensyn som skal veie tyngst, og hva som er den mest tjenlige arealbruken for området.

Statsforvalteren skal ved vår prøving av klagesaken legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret. Vi vil vurdere om kommunestyrets arealbruksvurderinger bygger på saklige planfaglige og forvaltningsmessige krav. Videre ser vi på om vedtaket er gjort på et tilstrekkelig opplyst grunnlag, og ikke lider av saksbehandlingsfeil.



## Statsforvalterens vurdering

Statsforvalteren vil gjøre en samlet vurdering av de enkelte klagepunktene.

### 1. Saksbehandlingsfeil

#### 1.1. Medvirkning i reguleringsprosessen

Nils Kåre Naas peker på at kommunen bare har hatt kontakt med den ene parten i saken og derfor har lagt til grunn en ensidig vurdering av sakens faktiske forhold.

Plan- og bygningsloven har i § 12-8 saksbehandlingsregler for oppstart av reguleringsplanarbeid. Bestemmelsen angir hvordan oppstarten av planarbeidet skal varsles i media, og hvordan både offentlige organer og grunneiere mv skal varsles.

Hustadvika kommune skriver under sin klagesaksbehandling at de har mottatt merknader til planen fra Naas sameie. Tiltakshaveren holdt også et eget orienteringsmøte i november 2018 for grunneiere i området i forkant av at planen ble startet opp. Planen er etter dette lagt ut til offentlig ettersyn i henhold til loven, og Naas sameie er blitt tilskrevet.

Vi ser gjennom saksdokumentene at partene er godt kjent med reguleringsplanprosessen og har kommet med merknader, innspill og klager til denne i flere omganger. Ut fra dette anser vi saken som godt opplyst og at grunneierne har fått medvirket slik loven krever.

Vi kan ikke se at saken lider av noen saksbehandlingsfeil knyttet til manglende varsling eller medvirkning av partene i saken.

#### 1.2. Endrede eierforhold

Det er i klagen fra Advio advokatkontor pekt på at det nå er endrede eierforhold i planområdet og at det ikke er kjent hvilke planer Bergtatte Opplevelse har for turisthytten på Snipa.

Etter pbl. § 12-4 vil en reguleringsplan fastsette juridiske rammer for fremtidige byggetiltak innenfor planområdet. En reguleringsplan med arealformål og planbestemmelser angir altså hvordan et planområde skal brukes, men ikke av hvem. Ny eier må av den grunn forholde seg til en vedtatt reguleringsplan ved fremtidig utbygging. Kommunens rolle som planmyndighet er heller ikke begrenset av hvem som eier de aktuelle arealene.

At Bergtatte opplevelser har overtatt turistprosjektet på Snipa utgjør i seg selv ingen endring for innholdet av reguleringsplanen.

#### 1.3 Oppsummering

Statsforvalteren finner ikke grunnlag for at planvedtaket skal oppheves som følge av saksbehandlingsfeil.



## 2. Ekspropriasjon/gjennomføring av planen

### 2.1. Forholdet mellom planvedtak og oreigningslova

Et sentralt formål med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en fjellstue som skal benyttes til turisme. Tilkomst til fjellstua skal skje via kjøreveg som delvis går i åpent terreng og delvis gjennom tunell. I planbeskrivelsen står det at kjørevegen er en forutsetning for å få gjennomført prosjektet. Den tidligere områdereguleringen la opp til at tilkomst skulle skje via tunnel. På grunn av endrede forutsetninger for gruvedriften er tunnelløsningen mindre aktuelt, og kjøreveg frem til fjellstua vurderes som nødvendig for å gjennomføre prosjektet.

Vedtak av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven bygger på en forutsetning om at planen faktisk lar seg gjennomføre. I denne saken er det en grunnleggende forutsetning for at planen kan gjennomføres at forslagsstilleren sikrer seg nødvendige bruksrettigheter eller eiendomsrett til arealet der kjøreveg SKV1 skal gå.

Gjennom planprosessen er det kommet tydelig frem at majoriteten av Naas sameie ikke ønsker at det skal tilrettelegges for turistformål på Snipa. Sameiet ønsker ikke å gi brukstillatelse til at de delene av anleggsveien som ligger på deres eiendom benyttes til formålet. I denne saken er det derfor grunn til å tro at forslagsstilleren ikke får sikret seg nødvendig eiendoms- eller bruksrett gjennom frivillig avtale. Gjennomføring av planen er da avhengig av ekspropriasjon.

Statsforvalteren vil først presentere regelverket som gjelder for forholdet mellom planvedtak etter plan- og bygningsloven og reglene om ekspropriasjon etter oreigningslova § 2. Spørsmålet er om vurderingstemaene som skal gjøres etter oreigningslova får betydning allerede ved vedtaket av reguleringsplanen.

Utgangspunktet for problemstillingen kan tas i Høyesteretts dom Rt.1998.416. Flertallet i Høyesterett slutter seg til at *«det normalt ikke er plass for en selvstendig vurdering av inngrepets nødvendighet og forholdsmessighet fordi slike vurderinger er foretatt i forbindelse med vedtakelse av den plan det eksproprieres etter»*.

I den etterfølgende Rt.1999.513 stadfester Høyesterett at lagmannsrettens lovforståelse er riktig når lagmannsretten med utgangspunkt i Rt.1998.416 skriver at: *«normalt er det ikke grunn for en selvstendig vurdering av inngrepets nødvendighet og forholdsmessighet når slike vurderinger er foretatt i forbindelse med vedtakelse av den plan det eksproprieres etter»*.

Lovavdelingen hos Justis- og beredskapsdepartementet skriver i sak 2007/04519 den 10. desember 2007 at vedtak av en reguleringsplan og vedtak om ekspropriasjon er to atskilte spørsmål. Vedtaket av reguleringsplanen innebærer i seg selv ingen ekspropriasjonsrettslige rettsvirkninger, og det finnes ingen lovbestemmelser som krever at vilkårene for å ekspropriere må vurderes ved vedtaket av reguleringsplanen. Men det som er fastsatt i reguleringsplanen kan danne utgangspunktet for vurderingen etter oreigningslova, *forutsatt* at slike vurderinger faktisk er gjort.

Statsforvalteren i Møre og Romsdal støtter seg til lovavdelingens rettsforståelse. Dette innebærer at vilkårene i oreigningslova ikke får direkte betydning under planprosessen, men at det er saksbehandlingsreglene i plan- og bygningsloven og forvaltningsloven (fvl.) som gjelder.

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 understreke at rettskildene bygger på en forutsetning om at kommunen gjør en interesseavveining i planprosessen av grunneiernes innvendinger mot planens rettsvirkninger, og det offentliges ønskede arealbruk.

## 2.2. Vurdering av kommunens saksbehandling

Samtlige klagere peker på at den vedtatte reguleringsplanen vil få svært store konsekvenser for grunneiernes mulighet til å kunne utvinne mineraler i fremtiden. Klagerne ønsker ikke at anleggsveien skal bestå ettersom veien begrenser deres mulighet til å utnytte området.

Hustadvika kommune har vært seg bevisst problemstillingen rundt interessekonflikt i området og bruken av anleggsveien. Kommunen viser til at dersom forslagsstilleren ikke kan sikre seg nødvendige rettigheter ved avtale så vil alternativet være å ekspropriere.

Kommunen har i sin interesseavveining vurdert at de ulempene som Naas sameie viser til i klagen ikke er store. De viser blant annet til uttalelser fra Direktoratet for miljøforvaltning angående mineralutnyttelse i området. Direktoratet skriver at det ifølge Norges geologiske undersøkelse sine databaser ikke er registrert mineralske forekomster innenfor planområdet.

Videre har kommunen lagt vekt på at detaljreguleringen viderefører gjeldende arealformål både i kommeplanen og i områdereguleringsplanen for Brandseter. En utnyttelse av planområdet til gruvedrift eller mineralutvinning er ikke i tråd med det arealformål som ligger til de eksisterende arealplanene. Det må derfor utarbeides en ny reguleringsplan dersom det skal åpnes for en fremtidig utvinning av mineraler innenfor dette planområdet. Kommunen tillegger ikke en slik fremtidig mulighet stor vekt. Sameiets mulighet til å benytte området som utmarksbeite vil ikke endres med vedtakelse av planen.

Hustadvika kommune ønsker å beholde den midlertidige anleggsveien som ble anlagt i 2008 for å kunne benytte denne som adkomstvei til turisthytten. Det å etablere en ny tilkomstvei via en ny tunnel er vurdert å utgjøre et for stort naturinngrep og vil medføre en betydelig merkostnad for tiltakshaver. Tilkomstveien skal rustes opp i forbindelse med anleggelsen av turisthytten og vil også kunne benyttes av sameiets medlemmer for tilkomst til sine eiendommen. Kommunen har også lagt stor vekt på at dersom man beholder anleggsveien, så kan man transportere personer med nedsatt funksjonsevne og bidra til økt fremkommelighet til turistattraksjonen.

Reguleringsplanen inngår som en vesentlig del av Hustadvika kommunes satsing på turisme. Her inngår bygging av fjellhytta på Snipa som del av fjellturen «Atlantehavseggen» som går mellom Trollkyrkja og Snipa. Turisthytten blir vurdert å inngå som en ny og viktig attraksjon i kommunens reiselivssatsing når den står ferdig.

Kommunen har dermed gjort en tilstrekkelig interesseavveining av fordelene med tilrettelegging av turisme og næringsutvikling opp grunneiernes ulemper. Statsforvalteren har ingen vesentlige innvendinger mot den vurderingen som kommunen har gjort. Vi stadfester derfor at planvedtaket er gjort i samsvar med regelverkets krav til begrunnelse og saksopplysning. Det er ellers skjønnsretten som i en etterfølgende prosess skal ta stilling til selve ekspropriasjonen.



### 3. Arealbruksvurderingen

Klagene angående arealbruksvurderingen går alle på uenighet i plasseringen av tilkomstveien opp til utbyggingsområdet BAA1.

Statsforvalteren ser at tilkomstveien har vært et sentralt tema gjennom hele planprosessen. Kommunen har mottatt merknader og tilbakemeldinger om temaet både i høringsrundene og i klageomgangen.

I startfasen av arbeidet med detaljreguleringen var tilkomsten tenkt via tunell. Gruvedrifta er blitt endra etter at områdeplanen ble vedtatt og det er derfor usikkert om en får realisert tunnelen. Forslagsstiller ønsker derfor å beholde den midlertidige tilkomstveien.

Kommunen har vurdert at tilkomstveien utløser krav om konsekvensutredning der veiens innvirkning på miljø og samfunn kartlegges. I konsekvensutredningen beskrives også vurderinger for og imot å beholde anleggsveien som tilkomst til turisthytten på Snipa. Følgende tema er inkludert:

- Landskap og estetikk
- Naturmiljø/naturmangfold
- Friluftsliv
- Næringslivet i området

Samlet sett viser konsekvensutredningen at planforslaget med vedtatt tilkomstvei forringer landskapet og estetikk, samt i noen grad forringer naturmangfoldet. Den får på den andre siden en forbedret påvirkning på friluftsliv og næringsliv. Planforslaget kommer i utredningen totalt sett bedre ut enn 0-alternativet, som er at veien ikke finnes.

I planbeskrivelsen står det også at det i en fase vil være større konsekvenser for miljø og landskap forbundet med å fjerne veien enn å beholde denne. Fjerning av veien krever et nytt terrenginngrep som det vil ta tid før landskapet leges fra. Man har videre sett lite negative virkninger for miljø og landskap slik vegen er anlagt. Selv om motorisert ferdsel kan virke forstyrrende på fugle- og dyreliv, vil frekvensen av transporten være lav ettersom all ferdsel skal tas hånd om av Bergtatte opplevelser. Veien vil ikke åpnes for fri ferdsel av andre enn selskapet og grunneiere i området.

I reguleringsplanen har man gjort avbøtende tiltak for å veie opp for ulemper som veien medfører. Man har blant annet begrenset turisthyttens størrelse både i høyde og grunnflate. Dette vil igjen begrense antallet besøkende og trafikk på veien. Antall parkeringsplasser på toppen av fjellet er også begrenset av hensyn til terrenginngrep, og det er satt klare begrensinger til hvem som kan benytte veien. Det er også i reguleringsplanbestemmelsen punkt 3.3 satt inn krav til estetikk og utforming av den etablerte veien for å minimere de negative landskapseffektene.

Hustadvika kommunen har vært seg bevisst at en videreføring av eksisterende tilkomstvei vil medføre enkelte negative konsekvenser for grunneiere og for enkelte landskaps- og naturforhold. Dette er gjort rede for i konsekvensutredningen av planen. Kommunen har imidlertid lagt avgjørende vekt på at man ved å beholde tilkomstveien unngår nye store terrenginngrep langs fjellsiden og sikrer realiseringen av prosjektet. Dette vil etter kommunens vurdering gjøre dem enda mer kjent i reiselivsnæringen og gi positive ringvirkninger for det lokale næringslivet.



Statsforvalteren ser etter dette at kommunen har gjort en brei vurdering av reguleringsplanen og dens virkninger. Kommunen har gjennom planprosessen sett ulike problemstillinger ved tilkomstveien, og kommunen har gjort en konkret avveining mellom hensynet til sameiet og næringsutviklingen opp mot turisme. Kommunen har valgt å legge opp til å beholde gjeldende tilkomstvei da dette alternativet kom best ut totalt sett i konsekvensutredningen.

Statsforvalteren skal ved vår vurdering legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret. Vi har gjennomgått kommunens arealbruksvurdering og har ikke avgjørende merknader til denne.

## Konklusjon

Etter en gjennomgang av saken finner ikke Statsforvalteren at det foreligger saksbehandlingsfeil som kan ha virket inn på sakens utfall. Kommunestyrets arealbruksvurderinger bygger på saklige planfaglige og forvaltningsmessige krav, og vedtaket er gjort på et tilstrekkelig opplyst grunnlag. Det er gjort en tilstrekkelig interessevurdering av en mulig fremtidig ekspropriasjon.

Vi finn derfor ikke grunnlag for å oppheve kommunen sitt planvedtak. Klagen har ikke ført frem.

## Statsforvalterens vedtak

Statsforvalteren stadfester Hustadvika kommunes godkjenning av reguleringsplan Eide – Snipa, planid 201803, i vedtak den 17.02.2022, sak 10/2022.

Dette vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, se forvaltningslova § 28.

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

Med hilsen

Andreas Welle Rusten (e.f.)  
fagleiar

Therese Småland  
seniorrådgivar

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

### Kopi til:

<b>ADVOKATFIRMAET EIDE &amp; CO AS</b>	<b>P.b. 6 Kongens Plass</b>	<b>6501</b>	<b>KRISTIANSUND N</b>
<b>BERGTATT OPPLEVELSER AS</b>	<b>Nåsvegen 304</b>	<b>6490</b>	<b>EIDE</b>
<b>Nils Kåre Naas</b>	<b>Nåsvegen 212</b>	<b>6490</b>	<b>EIDE</b>
<b>Palmer Marvin Haukås</b>	<b>Sandnesvegen 5</b>	<b>6490</b>	<b>Eide</b>
<b>ADVIO ADVOKATKONTOR DA</b>	<b>Postboks 718</b>	<b>6501</b>	<b>KRISTIANSUND N</b>
<b>Nils Ingar Naas</b>	<b>Nåsvegen 228</b>	<b>6490</b>	<b>Eide</b>