
Arkivsak-dok. 21/00432-16
Saksbehandler Jan Petter Vad

Saksgang	Møtedato	
Utvalg for plan og forvaltning	30.04.2026	PS-28/26

Saksframlegg

Førstegangsbehandling - Detaljregulering for Åfarnes hotell og hytter

Kommunedirektørens innstilling:

Forslag til detaljregulering for Åfarnes hotell og hytter sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. PBL §§ 5-2 og 12-10.

Bakgrunn

Areal+ AS har på vegne av forslagsstiller Maximgruppen AS sendt inn forslag til detaljregulering for Åfarnes hotell og hytter. Formålet med planen er å utvikle det eksisterende aldersheimbygget til hotell og servicebygg, samt å sette i stand de eksisterende husa på eiendommen og etablere et felt med hytter for salg.

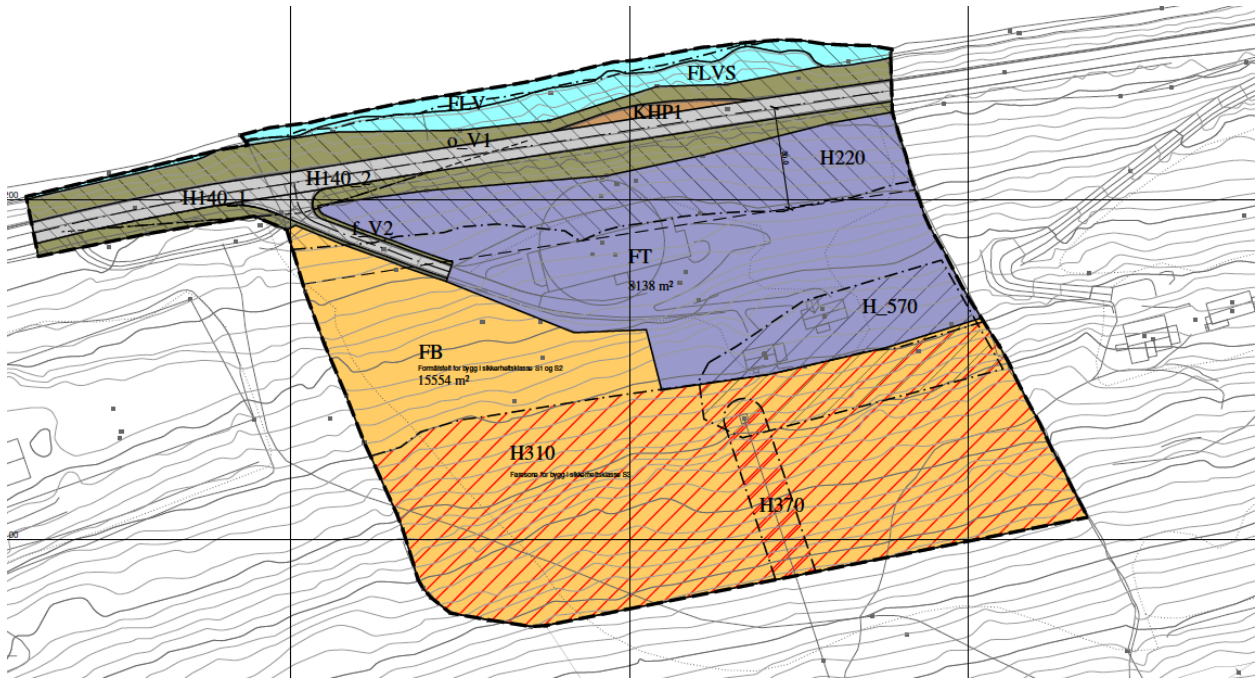
Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen 16.03.2021, og det ble varslet oppstart av planarbeid 30.09.2021. I oppstartsmøtet ble det opplyst at omfanget av planen vil utløse krav om planprogram og konsekvensutredning.

Planprogrammet ble fastsatt av kommunestyret i møte 12.12.2024, saksnr PS-101/24. Det ble samtidig vedtatt et tilleggsforslag:

Rauma kommune gjør oppmerksom på at det i det videre planarbeidet vil bli stilt krav om opparbeidelse av innregulert gangveg fra omsøkt område til Gamle Åfarnesveg.

Planforslaget

Planområdet er om lag 30 dekar, og dekker området rundt de eksisterende bygningene og videre om lag 130 meter oppover fra fylkesvegen. Foreslått hovedarealformål er fritids- og turistformål, og i tillegg er det foreslått vegformål og friluftsområde i sjø og strandsona. I utgangspunktet hadde tiltakshaver ønske om utbygging også i området mellom fylkesvegen og sjøen, men dette har de gått bort fra.



Planstatus

Planområdet er tidligere uregulert, men i kommunedelplan for Åfarnes datert 1995 er området avsatt til offentlig formål.

På eiendommen i vest er det regulert et område for industri, og med tilhørende grønn buffer mot det gamle aldershjemmet.

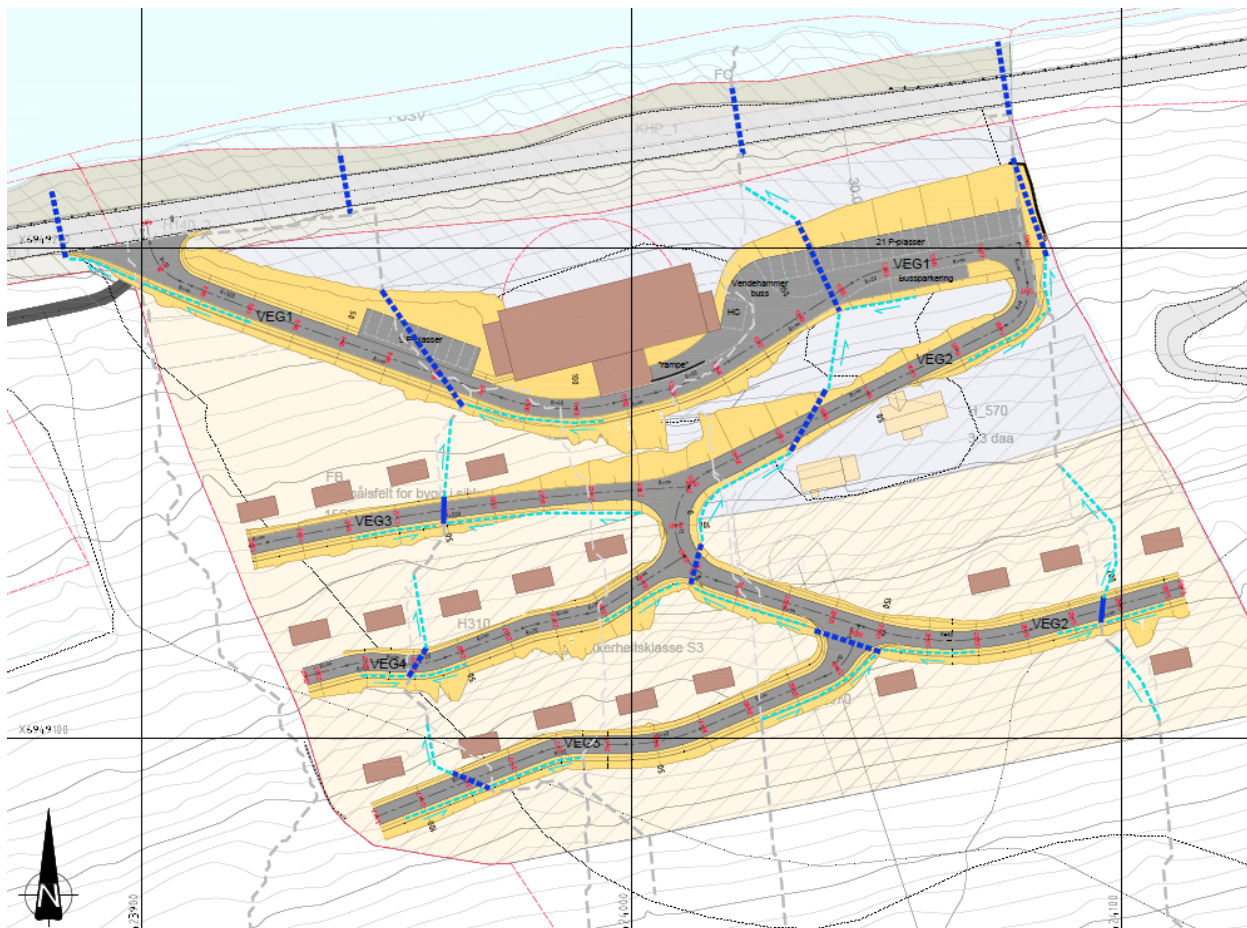
Vurdering

Utbyggingsformål

Området er i gjeldende kommunedelplan avsatt til offentlig formål, og har i mange år blitt benytta som omsorgssenter. Bak bygget ligger et lite gårdstun med to SEFRAK-registrerte bygninger. Alle disse bygningene er tenkt tatt vare på og oppgradert for videre bruk. Plandokumentene legger i tillegg opp til etablering av inntil 20 hytter og tilhørende adkomstveger i området bak aldershjemmet.

Terrenget er slakt skrånende oppover fra fylkesvegen, og mange av hyttene vil kunne bli synlig fra fylkesvegen og sjøen. Flere av hyttene vil derimot kunne bli skjult av både eksisterende bygningsmasse og skog. Det er positivt at eksisterende bygninger blir tatt vare på og får nytt liv, og at ny hyttebygging skjer i tett tilknytning til allerede utbygd område. Gjenbruk av eksisterende bygningsmasse er også i tråd med Riksantikvaren sin klimastrategi.

Planlagt utbygging er vist på kart under:



Veg og trafikk

Adkomst til planområdet skjer direkte fra fylkesveg 660. Fartsgrensa på vegen er 60 km/t forbi avkjørselen, men endres til 80 km/t om lag 130 meter lenger øst. Byggegrensa mot fylkesvegen er 30 meter, og denne er lagt inn i plankartet.

Avkjørselen er per i dag ikke i tråd med dagens vegkrav, og det er derfor lagt inn rekkefølgekrav om opparbeiding av denne ihht Statens vegvesen si handbok N100.

I forbindelse med fastsetting av planprogrammet gjorde kommunestyret vedtak om at det i den videre planprosessen vil bli satt krav om opparbeidelse av gang- og sykkelveg videre mot Åfarnes. Dette kravet har tiltakshaver valgt å ikke imøtekomme, og det har de begrunnet med at gang- og sykkelvegen ikke vil ha noen spesiell funksjon knyttet til tiltaket i planen. I planbeskrivelsen er det argumentert med at det er ei oversiktlig vegstrekning og med middels fartsgrense, og at det derfor går greit for myke trafikanter å ferdes langs fylkesvegen uten videre tilrettelegging. Det vil likevel være mulig å etablere egen trasè for dette i framtida hvis det skulle bli aktuelt.

Strekninga fra planområdet og bort til Gamle Åfarnesveg er om lag 500 meter, og går nedenfor det eksisterende industriområdet og forbi tre eneboliger. I tillegg må en også forbi tre andre eneboliger helt i vest, men foran disse er det allerede opparbeidet et slags fortau.

Retten vest for planområdet gjelder reguleringsplan for industriområde Åfarnes, vedtatt 26.01.1983. I denne planen er det regulert inn gang- og sykkelveg forbi industriområdet og tre eneboliger. Planen er av eldre dato, og gir ikke grunnlag for ekspropriasjon.

Vegen er en fylkesveg, og det er fylkeskommunen som er vegmyndighet. I deres uttale til varsel om oppstart og høring av planprogrammet hadde de bl.a. krav om at det må settes rekkefølgekrav om opparbeidelse av avkjørsel og innregulering av frisktilinjer, og at deres veggrunn blir regulert til arealformålet «annen veggrunn». Gang- og sykkelveg mot sentrum av Åfarnes ble ikke nevnt, og heller ikke noe om at det bør gjøres andre trafikksikkerhetstiltak.

Plan- og bygningsloven sier i § 12-7 om hva det kan settes bestemmelser for i en reguleringsplan, deriblant rekkefølgebestemmelser om gjennomføring av tiltak. Et rekkefølgekrav kan bare stilles i nødvendig utstrekning, og det må være en saklig sammenheng mellom tiltak og belastning. Høyesterett har gjennom Selvaag-dommen i 2021 presisert at det må foreligge «en nær og relevant sammenheng mellom tiltaket og den belastningen utbyggingen faktisk medfører».

Kommunestyrets vedtak om at det vil bli satt krav om opparbeidelse av gang- og sykkelveg fra planområdet og vestover mot Gamle Åfarnesveg synes på bakgrunn av dette som et urimelig krav. Det er fylkeskommunen som er fag- og forvaltningsmyndighet for fylkesveger, og det er de som eventuelt må sette slike krav. Opparbeidelse av gang- og sykkelvegen langs fylkesvegen ville i tillegg vært avhengig av en utbyggingsavtale med nettopp fylkeskommunen som vegeier.

Vann og avløp

Dagens VA-anlegg er privat, og tilstanden på anlegget er ukjent siden det er mange år siden det var i bruk sist. Det er opplyst at anlegget vil bli oppgradert til et nytt og moderne anlegg i henhold til dagens forskrifter og normer, og det er ønske om å koble seg på kommunal vannledning som ligger i overkant av planområdet. Tanken er at anlegget skal forbli et privat anlegg også etter oppgradering.

Det er noe usikkerhet knyttet til kapasiteten ved vannbehandlingsanlegget i området, spesielt ved tørre somrer. Dette må tiltakshaver få avklart i forbindelse med detaljprosjektering av tiltaket. Dette gjelder også forslaget til VA-plan, som er tenkt som et foreløpig forslag til løsning.

Byggeforbud i strandsona

Plan- og bygningsloven har i § 1-8 fastsatt et generelt forbud mot bygging, terrenginngrep og andre tiltak nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen. Det kan gjøres unntak fra denne regelen gjennom reguleringsplaner. Området er allerede utbygd med fylkesveg og flere bygninger, og alle ligger innafor 100-meterssona. Dette gjelder også for tilgrensende områder mot vest. I utgangspunktet var tanken å bygge ut mellom fylkesvegen og sjøen, men dette valgte tiltakshaver å gå bort fra. Tilgangen til strandsona blir derfor fortsatt ivarettatt for allmennheten, og tiltaket vil ikke medføre noen negative konsekvenser for selve strandsona. På bakgrunn av dette synes det fornuftig at byggegrensa på 30 meter fra fylkesvegen blir førende for hele planområdet.

Naturmangfold

Tiltakshaver har gjort ei vurdering av naturmangfoldet, og hvilke konsekvenser tiltaket kan få for dette. Av registreringer som er gjort i naturbasen har de nevnt at området ligger innafor leveområde for elg, og at det er registrert hagelupin langs fylkesvegen. Det er konkludert med at tiltaket er av begrensa omfang, og at naturmangfoldet i liten grad blir berørt av planforslaget og at det ikke kan påvises effekter av tiltak på verdifull natur.

Hele området ovenfor alderheimsbygget er i NIBIO sitt gårdskart registrert som skog. På gamle flyfoto fra området er det derimot tydelige tegn på at mesteparten av planområdet var grasarealer som ble slått. Det er også observert flere rydningsrøyser i området. I artskart er det gjort registreringer av 56

ulike plantearter innafor eller i nær tilknytning til planområdet, og ved egen befarings ble det gjort mulige registreringer av 16 ulike fuglearter.

Det er altså et rikt naturmangfold i området, og dette vil bli negativt påverka av den planlagte utbygginga. Naturmangfoldet er derimot trolig ikke unikt for akkurat det begrensa planområdet, og hele området mellom Åfarnes og Herje og vidare østover består trolig stort sett av det samme mangfoldet av arter.

Konklusjon

Planforslaget er vesentlig redusert etter varsel om oppstart, og tiltakshaver har gått bort fra muligheten for utbygging mellom fylkesvegen og sjøen. Det er lagt opp til gjenbruk av de eksisterende bygningene, samt tilrettelegging for inntil 20 hytter i bakkant. Planforslaget kan sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

Åfarnes HH planomtale 2026-02-10.
Åfarnes HH ROS 2026-02-10.
Åfarnes - Skredfarevurdering 2024-10-01
Veg- og overvannsplan CG001_VEG_OV_20260105
VA-Plan H001_VA_20260206
Brannteknisk notat - Langfjordsstranda 84, Rauma
RP-føresegner Åfarnes 2026-04-23
Åfarnes HH plankart A2 1-1000 2026-04-23