



Vår saksbehandler  
Arild Hoel

Referanse  
ARHO/2008/536-49/292/1

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Bygningsråd	09/198	14.12.2009
Kommunestyret	09/94	16.12.2009

## **Reguleringsplan for Gorsetgrenda hytteområde - klage på sluttbehandling**

### **Vedlegg**

- 1 E-post datert 01.10.09. fra Oppdal Skiheiser AS v/ Johan Scønheyder
- 2 Klage på vedtak 09/61 i Oppdal kommunestyre - Reguleringsplan for Gorsetgrenda hytteområde - supplement til klage fra Oppdal Skiheiser AS
- 3 Reguleringsplan for Gorsetgrenda hytteområde, tilsvarende på klage og forslag til mindre vesentlig reguleringsendring
- 4 Plankart med og uten inntegnet skiløype, forslag til endring,
- 5 Forslag til endring av reguleringsbestemmelser
- 6 Vedrørende regulering av Gorsetgrenda hytteområde, brev av 14.12.08. fra Oppdal Skiheiser AS
- 7 Klage på vedtak 09/61 i Oppdal kommunestyre- reguleringsplan for Gorsetgrenda hytteområde

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**

- Kommunestyresak 09/61

### **Saksopplysninger**

Reguleringsplan for Gorsetgrenda hytteområde ble sluttbehandlet av kommunestyret i møte 09.09.09., sak 09/61. Plandokumenter opprettet i henhold til vedtaket ble mottatt 25.09.09. Kunngjøring av planen ble deretter gjort i avisene OPP og Opdalingen 01.10.09.

Samme dato mottok Oppdal kommune klage pr. e-post fra Oppdal Skiheiser AS. Vedlagt klagen følger e-post fra Taubanetilsynet (Det Norske Veritas) der det går fram at det ikke vil bli gitt tillatelse til en kryssende skiløype i bruk mens skitrekket er i drift. Dersom skiløypetraseen opprettholdes gjennom barneheisen vil denne bli stengt. Det anføres videre at hele klagen i brev av 14.12.08. fra Oppdal Skiheiser AS må tas opp til behandling. (Brevet inneholder merknader til saken i forbindelse med utlegging til offentlig ettersyn.)

Ved brev av 21.10.09. fra advokatfirmaet Steenstrup Stordrange suppleres klagen av 01.10.09. fra Scønheyder. Klagen omhandler i hovedsak skiløypetraseen gjennom barneheisen. Det vises til at kommunestyret ikke var kjent med at stenging av heisen ville bli en konsekvens av at skiløypa legges gjennom heisområdet. Kommunestyret har derfor lagt feil faktum til grunn for sitt vedtak. Saken har ikke vært forsvarlig utredet, og er mangelfullt begrunnet. Det anføres derfor at vedtaket er ugyldig.

Videre anføres i klagen at det ikke er tatt hensyn til merknaden fra Oppdal Skiheiser AS vedrørende trafikkproblemer knyttet til den østre avkjørselen, og at dette ikke er begrunnet. Det vises til at det er en reguleringspraksis i Oppdal kommune å begrense antall tilførselsveier. Ved kun å benytte den vestre tilførselsveien vil forholdene ligge til rette for å beholde den gamle skiløypetraseen.

Det bes om at klagen gis oppsettende virkning.

Ved brev av 27.10.09. blir berørte grunneiere orientert om klagen, og gitt en frist til 13.11.09. med å gi tilsvaret.

Ved brev av 10.11.09. fra Plankontoret oversendes forslag til endring av reguleringsplanen for å imøtekomme klagen. Den vesentligste endringen er at skiløypa nå i all hovedsak følger den traseen som er vedtatt i reguleringsplanen av 12.03.08. for skiløype mellom Vangslia og Stølen. Den delen av klagen som gjelder skiløypa anses etter dette imøtekommet. Tiltakshaver mener at de foreslåtte endringene kan behandles som mindre vesentlig endring av planen.

For at de foreslåtte endringene skal kunne behandles som mindre vesentlig endring av planen, er det en forutsetning at klagen blir trukket. I møte med Johan Schönheyder 24.11.09. ble denne muligheten drøftet. Schönheyder konkluderte imidlertid med at han ikke vil trekke klagen. Dette er bekreftet i brev av 24.11.09. fra Oppdal Skiheiser AS. Dersom klagen blir tatt til følge når det gjelder skiløypa, bes om at regulatens forslag til mindre vesentlig endring returneres med krav om å vurdere å kutte ut den østre adkomsten. Videre må regulanten bes om i tekst eller i kartforslag vise ved utvidete plangrenser hvor barnelandet skal eksistere i framtida og sørge for at arealformålet for barnelandet blir vist.

Dette innebærer at det må gjennomføres ordinær klagebehandling, dvs. at klagen først behandles av bygningsrådet, som så innstiller til kommunestyret. I vurderingen nedenfor tas først stilling til klagen (punkt A). Deretter foretas en vurdering av de foreslåtte endringene (punkt B).

## **Landskap- /miljøhensyn**

Planområdet ligger i et viktig kulturlandskap, der særlig den øvre delen er visuelt eksponert. I denne delen er det også registrert betydelige miljøverdier.

## **Vurdering**

### **A. Klagen**

I klage datert 01.10.09. fra Johan Schönheyder bes det om at alle merknader gitt i brev av 14.12.08. blir vurdert på nytt. I brev av 21.10.09. fra Steenstrup Stordrange hevdes det også at saken ikke har vært tilstrekkelig opplyst. For å imøtegå dette finner rådmannen det nødvendig med en relativt bred gjennomgang av saken. Det tas utgangspunkt i brev av 14.12.08. fra Oppdal Skiheiser AS.

Brev av 14.12.08. fra Oppdal Skiheiser AS inneholder merknader knyttet til tre forhold; **1)** reguleringsplanens avgrensning, **2)** adkomst til det regulerte området og **3)** plassering av skiløypa gjennom barneheisen.

**1)** Når det gjelder planavgrensningen mener Oppdal Skisenter at planmyndigheten må kreve at planen omfatter hele dalstasjonsområdet i Stølen (heis, nedfarer, parkeringsområder og trafikkområder med vegføringer og konsekvensvurderinger til valgte løsning). Rådmannen vil her vise til at arealbruken i

området er fastlagt i arealdelen til kommuneplanen, vedtatt med rettsvirkning 07.02.07. Her framgår planavgrensningen for Gorsetgrenda hytteområde, samt heis, nedfarter, parkeringsområder og trafikkområder. Oppdal kommune har i kommuneplanprosessen ikke funnet det hensiktsmessig å legge føringer som innebærer at detaljplanleggingen innenfor Gorsetgrenda hytteområde også skal omfatte dalstasjonen i Stølen. Dette måtte i så fall vært tatt inn som en bestemmelse i kommuneplanen. Et slikt ønske har heller ikke vært uttrykt fra Oppdal Skiheiser AS i forbindelse med kommuneplanarbeidet. Kommuneplanprosessen er gjenstand for bred medvirkning, både lokalt og i forhold til sektormyndighetene. Både faglige og politiske vurderinger fører fram til sluttresultatet, et resultat som er ment å skape forutsigbarhet for alle berørte. Også i brev av 24.11.09. fra Oppdal Skiheiser AS bes det om at man utvider plangrensen for reguleringsplanen for å vise hvor barnelandet skal være i framtida. Med de foretatte endringene, der skiløypa følger trase vist i reguleringsplan av 12.03.08., kan rådmannen ikke se at reguleringsplanen for Gorsetgrenda hytteområde vil påvirke de forhold som er påpekt i brev av 14.12.08. fra Oppdal Skisenter AS. Dette synet kommer også til uttrykk i brev av 21.10.09. fra Steenstrup Stordrange på vegne av Oppdal Skiheiser AS, der det i siste avsnitt på side 1 heter:

*I reguleringsplanen av 12. mars 2008 går skiløypen på nedsiden av barnebakken i Stølen, og kommer verken i konflikt med eller medfører begrensning i forhold til bruken av nedfart/aktivitetsområdet og heisen i barnebakken i Stølen, ei heller parkeringsarealet i Stølen."*

I og med at skiløypa nå foreslås flyttet slik at den ikke berører aktiviteten til Oppdal Skisenter AS direkte, finner rådmannen ikke at den delen av klagen som omhandler en utvidelse av planområdet kan imøtekommes.

2) Forholdene knyttet til adkomst til planområdet er omtalt i sak 08/59 (bygningrådet) og sak 08/98 (kommunestyret). Her er stigningsforhold og mulige trafikale problemer knyttet til den østre adkomsten belyst. Videre er det også pekt på at stigningsforholdene i den vestre adkomsten kan være problematiske. Det anses derfor som lite hensiktsmessig å benytte denne adkomsten som den eneste adkomsten til hyttefeltet. Kommunestyret har i sine behandlinger av saken (sak 08/98 og sak 09/61) funnet at de valgte adkomstløsninger er tilfredsstillende. Det er m.a.o. ikke riktig slik det hevdes i brev av 21.10.09. fra Steenstrup Stordrange at trafikksikkerhetsforhold ikke er vurdert. Mulighetene for å kutte ut den østre avkjørselen, benevnt som avkjørsel c i brev av 24.11.09. fra Oppdal Skisenter AS, er med dette også vurdert. Rådmannen finner etter dette ikke grunnlag for å kunne foreslå å returnere planen med tanke på å foreta en ny vurdering av dette spørsmålet.

Søknad om opparbeiding av veg for Gorsetgrenda hytteområde er mottatt 05.10.09. For å imøtekomme de påpekte trafikale problemene knyttet til den østre avkjørselen, har tiltakshaver ved detaljplanleggingen av denne avkjørselen lagt opp til en breddeutvidelse som medfører at det her vil bli tre kjørefelt. Det vil dermed bli mulig å passere biler som på grunn av møtende trafikk venter på å kunne svinge inn på tilførselsvegen til hyttefeltet. Dette vil trolig langt på vei løse de problemene som er påpekt i forhold til denne avkjørselen. Ved behandling av søknaden vil rådmannen legge stor vekt på å komme fram til den best mulige løsningen for denne avkjørselen. Denne delen av klagen anses langt på vei imøtekommet.

3) Når det gjelder forholdet til skiløypa gjennom området har tiltakshaver på bakgrunn av nye opplysninger om stenging av barneheisen funnet det riktig å legge om løypa slik at den i all hovedsak følger den traseen som er vist i reguleringsplanen for skiløypa vedtatt 12.03.08. Denne delen av klagen anses etter dette imøtekommet.

Ettersom klagen fullt ut er imøtekommet når det gjelder skiløypa, og også langt på vei imøtekommet når det gjelder adkomst til hytteområdet, mener rådmannen det ikke er grunnlag for å gi klagen oppsettende

virkning. Saken må oversendes Fylkesmannen i Sør-Trøndelag til endelig avgjørelse. De tiltak som eventuelt måtte bli iverksatt før klagen er endelig behandlet, skjer på tiltakshavers eget ansvar.

## **B. Foreslåtte endringer av reguleringsplanen**

I brev av 10.11.09. fra Plankontoret foreslås følgende endringer:

Plankartet

- Skiløypa legges slik at den i hovedsak følger reguleringsplanen for denne løypa.
- Grensen for planområdet er i øst endret ved at skiløypa gjennom barneheisen og parkeringsområdet i Stølen er tatt ut.
- Byggeområde C1 er forelått delt i to, C1 og C2. For C2 er %BYA foreslått økt fra 35 % til 45 %.
- Området som tidligere var vist til skiløype foreslås endret til friluftsområde. Byggegrenser som var satt på grunn av skiløypa foreslås tatt ut.

Reguleringsbestemmelsene

Pkt. 2: For området C2 settes tillatt %BYA til 45 %

Pkt. 4: Areal til skiløype mellom C1 og C2 kan opparbeides og brukes til uteoppholdsplass for disse områdene i perioden 16. april til 14. november. Trase for skiløype mellom C1 og C2 og videre østover skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med utbygging av veganlegget og bebyggelse i C1 og C2.

Rådmannen har ingen merknader til de foreslåtte endringene. Plankartet må i tillegg endres slik at det vises byggegrense på minimum 3 meter mot skiløypa for områdene C1, C2, D1 og D4.

## **Rådmannens tilråding**

Saksdokumenter forelå som nevnt i saksinnledningen.

Bygningsrådet rår kommunestyret til å gjøre slikt vedtak

1. Kommunestyret godkjenner i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-14 mindre endring av reguleringsplanen for Gorsetgrenda hytteområde slik det går fram i brev av 10.11.09. fra Plankontoret. I tillegg endres plankartet slik at det vises byggegrense på minimum 3 meter mot skiløypa for områdene C1, C2, D1 og D4.
2. Klager fra Oppdal Skiheiser AS (e-post datert 01.10.09., brev av 21.10.09. fra Steenstrup Stordrange, brev av 14.12.08. fra Oppdal Skisenter) anses etter dette imøtekommet når det gjelder trase for skiløypa. Klagen anses langt på vei imøtekommet når det gjelder adkomst til hytteområdet. Klagen er ikke imøtekommet når det gjelder avgrensningen av reguleringsplanområdet.
3. Klagen gis ikke oppsettende virkning.
4. Klagen oversendes Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

## **Saksprotokoll i Bygningsråd - 14.12.2009**

### **Behandling**

Brev fra Oppdal Stølen Skiheiser AS av 11.12.09 ble delt ut i møtet.

Forslag fra AP v/Magne Høie:

Saksdokumenter forelå som nevnt i saksinnledningen.

Bygningsrådet gjør slikt vedtak:

1. Bygningsrådet godkjenner i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-14 mindre endring av reguleringsplanen for Gorsetgrenda hytteområde slik det går fram i brev av 10.11.09. fra Plankontoret. I tillegg endres plankartet slik at det vises byggegrense på minimum 3 meter mot skiløypa for områdene C1, C2, D1 og D4.

Pkt. 2, 3 og 4 strykes.

### **Vedtak**

Det ble stemt alternativt mellom rådmannens tilråding og forslag fra AP v/M. Høie. Forslag fra M. Høie ble enstemmig vedtatt.

### ***Vedtaket blir som følger:***

Bygningsrådet godkjenner i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-14 mindre endring av reguleringsplanen for Gorsetgrenda hytteområde slik det går fram i brev av 10.11.09. fra Plankontoret. I tillegg endres plankartet slik at det vises byggegrense på minimum 3 meter mot skiløypa for områdene C1, C2, D1 og D4.

Pkt. 2, 3 og 4 strykes.

## **Saksprotokoll i Kommunestyret - 16.12.2009**

### **Behandling**

Saken trekkes. Det vises til redegjørelse fra ordføreren.