



OPPDAL KOMMUNE TEKNISKE TJENESTER  
v/Dag Hopland Gorseth

Inge Krokanns veg 2  
7340 OPPDAL

**Delegert vedtak:** 23/980

## **200/14 og 199/24/1 - Tillatelse til mindre endring av reguleringsplan for industriområde og reguleringsplan for fritidsparken**

### **Vedtak:**

Kommunedirektøren gjør slikt vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av detaljreguleringsplan for industriområde (planID 1979002) og reguleringsplan for fritidsparken (planID 1992006), slik det går fram av utsnitt av plankart vedlagt søknad datert 11.08.2023 fra Plankontoret v/Jostein Kongsvik på vegne av Oppdal kommune v/Dag Hopland Gorseth. Det forutsettes at eksisterende sti skal flyttes nordøstover.

---

### **Saksopplysninger**

Ved brev av 07.07.23 søker Oppdal kommune v/Dag Hopland Gorseth om endring av detaljreguleringsplanen for industriområde (planID 1979002) og detaljreguleringsplan for fritidsparken (planID 1992006). Endringen består i å justere plangrensene på de to planene, hvor plangrensen i reguleringsplan for industriområde utvides, og tilsvarende areal i reguleringsplan for fritidsparken fjernes. Arealformålet på omsøkt areal endres fra golfbaneformål til industriformål. Den nye plangrensen vil følge naturlig avgrensning i terrenget, siden det her ligger en steinfylling og terrenget er omtrent 2 meter lavere på nordsiden. Det er omtrent 4,5 dekar som søkes endret, hvor omtrent 2 dekar vil være i strid med kommuneplanens arealdel. Endringen berører gnr/bnr. 200/14 og gnr/bnr/fnr. 199/24/1. Førstnevnte er en privat eiendom regulert til golfbane, hvor kommunen har hjemmel til festerett. Sistnevnte er kommunens eiendom, hvor Oppdal slakteri har festekontrakt på 9,5 dekar av område regulert til industri.

Endringen er begrunnet med at det er ønskelig å utvide industriområdet mot nordøst på 200/14 for utvidelse av avkjørsel og forlengelse av stikkveg fra Nordre industriveg på nordøstsiden av Oppdal slakteri. Veggen foreslås forlenget fram til området regulert til industri på sørøstsiden av slakteritomta, for å gjøre eksisterende industriareal byggeklart med veg-/vann og avløp.

Vegstrekingen vil bli avsluttet litt inn på den nye industritomten slik at industriarealet er lett tilgjengelig med store kjøretøy.

Oppdal kommune står som søker. Berørte naboer er varslet, og det har kommet inn to merknader. Gjeldende detaljreguleringsplan for industriområde er vedtatt av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag i møte 25.09.1979. Gjeldende detaljreguleringsplan for fritidsparken er vedtatt av kommunestyret i møte 27.08.1992, sak 73/92.

Saken skal behandles i medhold av § 12-14 andre ledd i plan- og bygningsloven. Myndighet til å vedta små endringer i reguleringsplan er delegert til kommunedirektøren, jf. delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 07.05.20, sak 20/39. Kommunedirektøren har videredelegert denne avgjørelsesmyndigheten til enhetsleder Plan og forvaltning og videre til fagleder byggesak.

### Vurdering

Endringen berører ikke landskaps- eller miljøhensyn, og faller heller ikke inn under virkeområdet til § 7 i naturmangfoldloven. Den foreslåtte endringen berører ikke landbruksinteressene, og er ikke av betydning for folkehelsen eller klima.

Oppdal kommune står som søker. Berørte naboer er varslet, og det foreligger to merknader.

Den første merkningen er fra Roar Ekle, eier av gnr/bnr 200/14. Han har ingen innvendinger til selve planendringen, men ønsker at man samtidig retter opp feil gnr/bnr på slakteritomta, hvor en stor del av tomta står som 199/24 og skulle vært 200/14.

De forhold som Ekle tar opp, er det ikke adgang til å gjøre noe med i en plansak. Kommunedirektøren anbefaler at Ekle heller retter en henvendelse til kommunen om dette i en egen sak.

Den andre merkningen er fra Ståle Dullum, som har festekontrakt på gnr/bnr/fnr. 199/24/1. Han er positiv til planendringen. Han mener at reguleringsplanen og kommuneplanen må samkjøres slik at areal avsatt til industri stemmer overens. Videre ber han om at veien til det nye industriarealet i sin helhet blir lagt utenom (nordøst) sin eiendom, men at det er felles avkjørsel fra hovedvei. Deler av avkjørselen kan ligge på hans eiendom. Han er avhengig av dagens to avkjørsler for sin slakterivirksomhet.

Slik som Dullum ønsker, vil planendringen legge opp til at industriformålet i reguleringsplanen blir utvidet slik at hele arealet som er avsatt til industriformål i kommuneplanen blir regulert til samme formål. Når det gjelder adkomstveien, vil utvidelsen av industriformålet legge til rette for at veien kan flyttes noe nordover. Hvordan dette løses blir imidlertid ikke avgjort gjennom plan, men i etterfølgende byggesak.

Søknaden om planendring ble sendt på høring til Statsforvalteren og Fylkeskommunen, ettersom at saken ligger i grenseland til hva som kan behandles som reguleringsendring etter forenklet prosess.

Statsforvalteren i Trøndelag (brev av 02.10.23) har ingen innvendinger til å behandle endringen etter forenklet prosess, men poengterer at den eksisterende reguleringsplanen ble utarbeidet før kravet om ROS-analyse inntrådte i pbl § 4-3. Videre skriver de at det i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 gjelder de samme bestemmelser for utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan som for utarbeiding av ny plan. I utgangspunktet skal det da utarbeides en ROS-analyse. Statsforvalter mener likevel at kravet bør sees hen til endringens omfang. Dersom endringen er av mindre karakter mener de at en fornuftig løsning kan være å foreta en vurdering av samfunnsikkerheten i en tilpasset/mindre ROS-analyse. Det viktigste mener de er at samfunnsikkerheten blir vurdert.

Kommunedirektøren ser det ikke som nødvendig å utarbeide noen ROS-analyse. Dette siden det er snakk om en svært begrenset endring av planen, hvor man utvider industriformålet for å tilrettelegge for en utvidelse av avkjørsel og forlengelse av adkomstvei. Kommunedirektøren ser det som positivt for trafikksikkerheten at avkjørselen utvides.

Trøndelag fylkeskommune (brev av 19.09.23) mener at omsøkt endring vil være en vesentlig endring av planen. Siden det er snakk om endring av to eldre reguleringsplaner mener de at en med fordel kunne oppdatert planene i sin helhet. Videre mener de at hoveddrammene i planen endres ved å endre plangrensene, og de mener at det ikke vil være anledning til å behandle saken etter forenklet prosess, jf. pbl. §12-14 andre ledd.

I ettertid har kommunedirektøren vært i dialog med Fylkeskommunen angående deres høringsinnspill. Fylkeskommunen uttaler at de ikke vil fremme innsigelse til at planendringen gjennomføres etter forenklet prosess, men de forutsetter at eksisterende stiforbindelse i området opprettholdes. Ettersom at Statsforvalter i tillegg ikke hadde noen innvending til å behandle saken etter forenklet prosess, mener kommunedirektøren at det beste vil være å behandle saken som omsøkt.

Den samlede vurderingen er dermed at saken faller innenfor § 12-14 andre ledd om endring av reguleringsplan etter forenklet prosess da endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og heller ikke gå ut over hoveddrammene for planen. Endringen anses ikke å komme i strid med nasjonale eller viktige regionale hensyn som ellers ville medført innsigelse mot planen og er heller ikke konfliktfylt. Endringen vil heller ikke i vesentlig grad berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

De omsøkte endringene medfører endring av arealformål, men er likevel av en slik karakter at kommunedirektøren finner at søknaden kan behandles administrativt. Den omsøkte vegen vil kunne brukes av allmennheten, og fra enden av veien kan sti følges videre til utfartsområdet i Kåsen. Endringen vil således ikke være i strid med kommuneplanens arealdel.

Opparbeidelsen av det nye industriområdet ligger inne som en investering på 1.500.000 i økonomiplan 2024-2027, vedtatt av kommunestyret den 22.06.23 i sak 23/81. Prosjektet ligger også til budsjettvedtak i budsjettet for 2024 som behandles i kommunestyret 15.12.23.

Kommunedirektøren ser fylkeskommunens poeng i at det ville vært hensiktsmessig å endre hele planen når man først skal gjennomføre en planendring. Likevel ville dette blitt svært ressurs- og kostnadskrevende sett i forhold til tiltakets omfang.

En utvidelse av industriformålet nordover vil være naturlig, siden det er avsatt mer areal til dette formålet i kommuneplanens arealdel enn det som er regulert til dette i dag. Selv om ikke alt omsøkt areal er i henhold til kommuneplanen, mener kommunedirektøren at steinfyllingen gi en naturlig avgrensning i terrenget mellom industriformål og golfbaneformål.

Fylkeskommunen forutsetter at stiforbindelsen i området opprettholdes. Deler av stien vil bli ødelagt ved forlengelse av veien. For at planendringen skal godkjennes, legges det derfor inn et vilkår om at stien skal flyttes. I den foreløpige prosjekteringen er flytting av stien medregnet. For øvrig går deler av dagens sti gjennom areal som allerede er regulert til industriformål. Resten av stien ligger innenfor areal som er avsatt til industri i kommuneplanens arealdel.

Deler av det omsøkte området ligger så vidt innenfor aktsomhetsområde for flom. Norconsult har gjennomført en flomsonekartlegging for Oppdal sentrum, datert 20.06.22. Omsøkt areal inngår ikke i kartleggingen, men nærliggende områder er vurdert for sikkerhetsklasse F2. Kartleggingen viser

flomfare i nærheten av planområdet, men denne sikkerhetsklassen gjelder for bygninger. Veg har lavere sikkerhetsklasse. Siden omsøkt endring kun går på utvidelse av industriformålet for å kunne forlenge adkomstveien, anses ikke flomfaren som vesentlig her. I tillegg ligger terrenget på omsøkt areal omtrent 2 meter høyere enn på nordsiden, hvor aktsomhetsområdet for flom ligger. Flomfaren anses derfor som avklart, og kommunedirektøren ser det ikke som nødvendig å tegne inn aktsomhetssone i plankart, eller å legge til tilhørende bestemmelser.

Samlet sett mener kommunedirektøren at det er positivt med en planendring som tilrettelegger for å ta i bruk eksisterende industriområde. Kommunedirektøren vil på bakgrunn av ovenstående vedta de omsøkte endringene.

---

Faktura for saksbehandlingsgebyr vil bli utsendt med det første. Gebyrets størrelse er beregnet ut fra de kostnadene Oppdal kommune har med å behandle denne typen saker, og er på kr. 10 560,-.

## Med hilsen

### OPPDAL KOMMUNE

**Synnøve Myklebust**  
rådgiver plansaker

**Marte Kleveland Dørum**  
fagleder plan- og byggesak

Saken er behandlet administrativt i henhold til kommunens delegeringsreglement.

Du kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Klagefristen er tre uker fra du har mottatt vedtaket. For nærmere orientering, se informasjonsskrivet på siste side.

*Dokumentet er elektronisk og sendes derfor uten signatur.*

Kopi til:

PLANKONTORET KOMMUNALT OPPGAVEFELLESSKAP

Myrveien 1 7391 RENNEBU

## INFORMASJON OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

### Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket.

### Hvem kan du klage til?

Du kan sende klagen til Plan og forvaltning. Hvis Plan og forvaltning ikke tar klagen til følge, blir klagen tatt opp til politisk behandling i Utvalg for bygg- og arealplansaker. Dersom utvalget ikke tar klagen til følge, blir den sendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

### Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra dagen du mottar vedtaket. Dersom det er uklart for oss om du har klaget i rett tid, må datoen for når du mottok brevet oppgis. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må du oppgi årsaken til at du ønsker det.

### Rett til å kreve begrunnelse

Dersom du mener Plan og forvaltning ikke har begrunnet vedtaket tilstrekkelig, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen du mottar begrunnelsen.

### Innholdet i klagen

Du må presisere:

- hvilket vedtak du klager på
- årsaken til at du klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

### Utsettelse (ikke ved avslag)

Selv om du har klagerett, kan tiltaket vanligvis settes i gang straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

### Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Plan og forvaltning/byggesak.

Plan og forvaltning kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

### Kostnader ved klagesaken

Du har mulighet til å få dekt vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Plan og forvaltning kan orientere deg om retten til å kreve slik dekning.