



Vår saksbehandler  
Arita Eline Stene

Referanse  
ARST/2019/413-22/295/1

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Kommunestyret	21/81	24.06.2021

## Forslag til detaljreguleringsplan for Gorsetgrenda Øvre -1 gangs behandling

### Vedlegg

- 1 Særutskrift Forslag til detaljreguleringsplan for Gorsetgrenda Øvre - 1.gangs behandling
- 2 Brev Oppdal kommune 25.05.2021.pdf
- 3 Bilag 1. Momentliste
- 4 Bilag 2. FORDELER MED BRUK AV LAFTEKONSTRUKSJONER
- 5 Notat Gorsetgrenda Øvre
- 6 Planbeskrivelse Gorsetgrenda Øvre
- 7 Planbestemmelser Gorsetgrenda Øvre\_23032021
- 8 Rp\_20190004\_Gorgetgrenda Øvre\_UTM32\_sosi45\_240321
- 9 VAO\_02 VAO-plan\_E01
- 10 VA\_01 VA-løsninger\_E01
- 11 OV\_01 Overvannsnotat\_E03
- 12 ROS-analyse Gorsetgrenda Øvre
- 13 INGEO-01. Vurdering av skredfare for nytt planområde ved Gorsetgrenda
- 14 MU2020-38 Øvre Gorsetgrenda i Oppdal vurdering av naturmangf
- 16 Momenter ved aktivt landbruk og utvikling av hyttefelt 15.03

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter.

### Saksopplysninger

Oppdal kommune har 26.03.2021 mottatt forslag til detaljreguleringsplan for Gorsetgrenda Øvre fra Norconsult AS. Planen omfatter del av gnr/bnr 295/1. Forslagsstiller er Harald Rogstad. Oppstartsmøte ble holdt 27.04.20. Her ble premissene for det videre planarbeidet gjennomgått, herunder bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Planområdet er ca. 24,6 da., og ligger ved Oppdal skisenter – Stølen, 2.7 km nordøst for Oppdal sentrum ([Lenke til plankart](#)).

Adkomst til området er fra Gamle Kongeveg, via Gardåvegen og ved utvidet bruk av Øvre Gorsetrålet. Bebyggelsen skal kobles til kommunalt vann- og avløpsnett.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel vist til arealformål fritidsbebyggelse, og skal sluttbehandles av utvalg for bygg- og arealplansaker.

Utbygging i tråd med planforslaget vil kunne påvirke naturmangfoldet i og rundt planområdet, og prinsippene i Naturmangfoldloven (NML), §§ 8 – 12, kommer til anvendelse. Vurderingene framgår av Miljøfaglig vurdering i sak 21/28 som følger vedlagt.

Når forslag til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen i medhold av plan- og bygningslovens (PBL) § 12-11 senest innen 12 uker avgjøre om forslaget skal fremmes og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i PBL §§ 12-9 og 12-10. Myndighet til å gjøre dette er delegert til utvalg for bygg- og arealplansaker, jfr. delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 07.05.20, sak 20/39.

Saken ble opprinnelig lagt fram for utvalg for bygg- og arealplansaker i møte 11.05.21, sak 21/28.

Vedtaket i saken ble som følger:

*«Utvalget for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-11 å ikke sende Forslag til detaljreguleringsplan for Gorsetgrenda Øvre på lovbestemt høring, og å ikke legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.*

*«Dette begrunnes med hensynet til lokaliteten av en svært viktig naturtype av nasjonal og regional interesse, og at utbygging som følge av planforslaget kan føre til betydelig til alvorlig miljøskade hva gjelder forekomst av rødlistearter og naturtypen hagemark.»*

Kommunedirektøren mottok brev 25.05.21 fra Advokatfirmaet Nidaros DA v/ Ivar Chr. Andersskog hvor det anmodes om at saken legges fram for kommunestyret.

Det anføres at flertallet har fattet sitt vedtak på feil faktum, utenforliggende hensyn og dels at vedtaket er i strid med plan- og bygningslovens §12-11, og at planutvalget har med sin begrunnelse gått ut over det er planutvalg skal vurdere etter PBL. Brevet oppsummeres som følger:

1. Kommunen er i utgangspunktet planmyndighet og har et overordnet ansvar for arealforvaltningen innenfor sin kommune, hvor overordnet planlegging skjer gjennom kommuneplanarbeidet jf. PBL kap 11. Arbeidet med kommuneplanens arealdel er en omfattende prosess, hvor de fleste offentlige myndigheter er involvert. Det vises til PBL §11-6 som sier at *kommuneplanens arealdel fastsetter fremtidig arealbruk for området* [...]. I brevet vises det til at planområdet ble utlagt til fritid allerede i 2008, og det påpekes at det er opprettholdt i senere kommuneplaner uten dissens for dette i noen av planprosessene. Ved fremming av privat planforslag, anføres det at planutvalget hovedsakelig skal kontrollere at planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel (både formål og bestemmelser) og samfunnsdel, og at når at planforslaget er i samsvar med overordnet plan skal det svært mye til før planutvalg har anledning til å avvise. Det anføres at dette er bakgrunnen for at PBL har egne regler for mulighet til å overprøve utvalgets avgjørelse, når utvalget avviser planforslag på utenforliggende hensyn. Planforslaget fremmes derfor for kommunestyret av denne bakgrunn, og at den omfattende planprosessen ikke er vektlagt i behandlingen.
2. Adkokatfirmaet Nidaros DA skriver videre at grunneier ønsker å hensynta samfunnsmessige hensyn og naturmangfold i planprosessen, og at Norconsult har blitt engasjert for innhenting av merknader, utredninger, samt dialogmøter med kommunen, Statsforvalter (tidl. Fylkesmannen) og fylkeskommunen. I oppstartsmøtet ble grunnleggende forutsetninger diskutert slik at kommunens innspill kunne ivaretas. Det påpekes at hovedinnspill var bl.a. relatert til skredfare og overannspromematikk. Det ble avholdt dialogmøte med Statsforvalter hvor man fikk innspill på en del forhold som særskilt bør hensyntas (momenter fra møtet er oppsummert i brevet.

Videre står det at det første planutkast stort sett var i samsvar med kommunestyrets intensjon om intensiv utnyttelse og fortetningspolitikk. Første kommentar var at tomtene var for store og at det kunne gjennomføres ytterligere fortetting med tanke på plassering i forhold til alpinløypene. Andre forhold, slik som skredfare, ble også tatt opp, samt at kommunen hadde innspill knyttet til naturmangfold og landbruk. Det ble gjennomført omfattende skredutredning som konkluderte med at sikkerhetskravene var oppfylt. Det vises også til landbruksfaglig vurdering om at landbruk støtter en forsiktig utbygging med de vilkår som er gitt i miljøfaglig vurdering. Av brevet fremgår at det har vært god kommunikasjon mellom tiltakshaver og offentlige myndigheter gjennom formelle møter og

uformelle samtaler og skriftlige innspill. Flere momenter som ble påpekt oppfattes det som Norconsult har lagt stor vekt på i videre planlegging, med reduksjon av antall tomter og størrelser, samt særskilt hensyn til rødlistearter og kulturbeite. Miljøfaglig Utredning AS har henvist til avbøtende og kompenserende tiltak som anses fulgt både i planleggingen og ved erklæring av grunneier og utbygger om skånsom utbygging, beiting i området og vedlikehold av kulturlandskapet. Signert momentliste er vedlagt. Det anses slik at planforslaget hensyntar og skaper et godt miljø for vekst av rødlistearter, og at skånsom utbygging vil være vinn-vinn-situasjon med tanke på fare for at einekratt tar overhånd og rødlisteartene mister sitt naturgrunnlag. Grunneier, utbygger og plankonsulent mener å ha gått svært langt i å hensynta alle relevante forhold, og at planen slikt sett er et nybrottsarbeid for Oppdal kommune. Videre bemerkes at grunneier har utbyggingsavtale med Norrøn Laft AS basert på lokal arbeidskraft og utbygging av laftede hytter som gir positivt klimaregnskap. Det påpekes at kommunedirektørens klimavurdering ikke har regnet med oppbinding av CO<sub>2</sub> i laftetømmer. Det vises til vedlagt notat fra Norrøn Laft AS. Det anføres videre at planforslaget vil ha en positiv klimaeffekt og at utbyggingen vil være viktig for næringslivet i kommunen.

- 3 Det stilles spørsmål om prinsipielle konsekvenser som avvisning av planen vil ha for kommunen, og hvilke konsekvenser en slik skånsom utbygging får. Avslagsbegrunnelsen knyttet til naturmangfold og hagemark anses å få som konsekvens at kommuneplanens arealdel mister sin funksjon som overordnet arealplan og kommunalt styringsverktøy. Advokatfirmaet Nidaros DA mener da at ethvert utbyggingstiltak i overordna plan ikke vil ha de rettsvirkninger som PBL legger opp til, såfremt utbyggingsformål er i den minste konflikt med naturmangfold eller hagemark (dvs. beiteområder), slik at underliggende formål vil bli overstyrende i enhver sammenheng og for alle arealformål, enten det er fritidsformål, bolig, næring, skiløyper eller lignende. Det påpekes også at utvalgets flertall fort kan bli overstyrende for Statsforvalters vurderinger, da det tross alt er Statsforvalter som har innsigelsesmyndighet, og avvisningsvedtaket fratar Statsforvalter i å kunne vurdere om planen kan gjennomføres eller ikke. Det gjentas at planutvalget i utgangspunktet kun kan avvise et privat planforslag som er i strid med kommuneplanens arealdel, samfunnsdel eller vilkår/forutsetninger satt i forbindelse med behandling av kommuneplan, f.eks om tomtestørrelse i planforslag overskrider maks tomtestørrelse i kommuneplanens bestemmelser. Dersom planforslaget sendes til høring, mener Advokatfirmaet Nidaros DA at det gir et kraftig signal om at kommende forslagsstillere må legge stor vekt på skånsom utbygging og hensyn til naturmangfold og landbruksinteressene, og at planforslaget viser at det er mulig å gjennomføre utbygging i samsvar med strenge nasjonale hensyn slik at det ikke trenger å være «enten-eller», men «både.og». Det vises til at Miljøfaglig Utredning AS forslår at det gjennomføres oppfølgende undersøkelser av utbyggingskonsekvensene som kan være et viktig instrument for kommunen i fremtidige reguleringsplaner slik at man kan gjennomføre utbygginger og hensynta naturmangfold og landbruksmiljøet. Brevet avsluttes med at det anføres at planforslaget i realiteten representerer en ny planstrategi for Oppdal kommune, som bør hensyntas ved vurderingen om planforslaget bør sendes ut på høring.

Brevet er i sin helhet vedlagt saken

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-11 kan avslag på å få saken fremmet kreves forelagt kommunestyret dersom forslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Saken legges derfor frem for behandling i kommunestyret.

## **Vurdering**

Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig Trondheim AS har gjennomgått og vurdert henvendelsen fra Advokatfirmaet Nidaros DA i et notat. Dette følger vedlagt saken, og oppsummeres som følger:

*Utvalg for plan- og byggesakers vedtak bygger på hensynet til en viktig naturtype og faren for alvorlig miljøskade knyttet til rødlistede arter. Dette er lovlige hensyn. Vedtaket bygger dermed ikke på utenforliggende hensyn.*

*Utvalgets beslutning bygger på vurderinger som fremkommer av rapporten fra Miljøfaglig Utredning AS. Rapporten uttrykker tvil knyttet til enkelte forhold. Hovedinntrykket den etterlater er imidlertid at inngrep i tråd med planen vil føre til betydelig til alvorlig miljøskade. Utvalget bygger dermed på riktig forståelse av sakens faktum.*

*Det foreligger ikke brudd på pbl. § 12-11. Det forhold at planforslaget er i samsvar med KPA er ikke til hinder for at planforslaget nektes sendt til høring og offentlig ettersyn.*

Vurderinger knyttet til miljø, klima og folkehelse, samt kommunedirektørens samlede vurdering, fremgår av særutskrift av sak 21/28 i utvalg for bygg- og arealplansaker.

Det fremgår av den samlede vurderingen at kommunedirektøren er i tvil om miljøfaglig vurdering skal tillegges så stor vekt at en ikke bør gå videre med planforslaget slik det foreligger med bakgrunn i konklusjonen om at utbygging vil føre til betydelig til alvorlig miljøskade. Kommunedirektøren tilrår i saken at planen bør legges ut på høring, med bakgrunn i tidligere politiske vedtak, både gjennom revisjon av kommuneplanens arealdel og behandling av planforslag med lignende problemstillinger. Kommunedirektørens tilrådning var som følger:

I plankartet:

Tomt BFF 10 tas ut.

I bestemmelsene:

Det tas inn følgende tilleggsetning til punkt 2.7:

*Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00 – 19.00 (LpAeq16) skal ikke overstige 65 dB*

Punkt 2.11 tas ut.

Første setning i punkt 3.1.1 f) får følgende ordlyd:

*Tillatt utnyttelsesgrad er maks 25 % BYA pr. tomt.*

Andre setning i punkt 3.1.1. i) tas ut og erstattes med følgende:

*Inngjerding av hele tomte tillates ikke. Det tillates inngjerding ved bebyggelsens inngangsparti begrenset til 20 m<sup>2</sup>. )*

Kommunedirektøren viser til vedtak i utvalg for bygg- og arealplansaker, saksutredning i sak 21/28, og endrer sin tilrådning i tråd med dette, å ikke legge planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn.

## **Saksprotokoll i Kommunestyret - 24.06.2021**

### **Behandling**

#### **Forslag fra SP v/ Hilde Rislien:**

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 å sende forslag til detaljreguleringsplan for Gorsetgrenda Øvre på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Dette gjøres under følgende forutsetninger:

1. Det skal utarbeides en bindende skjøtselplan for kulturmarka på eiendommen.
2. Det legges fram en plan for et samarbeid med Nasjonalparken Næringshage AS for følgeforskning med analyser av konsekvenser av utbyggingen.

### **Ingvill Dalseg foreslo på vegne av Høyre, AP og SP:**

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 å sende forslag til detaljreguleringsplan for Gorsetgrenda Øvre på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

### **Vedtak**

Eirin Heggvold ble innvilget permisjon fra kl. 15.30.

Forslag fra SP v/ Hilde Rislien ble trukket.

Det ble stemt alternativt mellom forslag fra Ingvill Dalseg og kommunedirektørens tilråding. Forslag fra I. Dalseg ble vedtatt med 17 mot 7 stemmer (mindretall: Venstre, SV, MDG, SP v/ Odd Arne Hoel, uavhengig M. R. Heiniger).

### ***Vedtaket blir som følger:***

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 å sende forslag til detaljreguleringsplan for Gorsetgrenda Øvre på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

### **Kommunedirektørens tilråding**

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-11 å ikke sende Forslag til detaljreguleringsplan for Gorsetgrenda Øvre på lovbestemt høring, og å ikke legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Dette begrunnes med hensynet til lokaliteten av en svært viktig naturtype av nasjonal og regional interesse, og at utbygging som følge av planforslaget kan føre til betydelig til alvorlig miljøskade hva gjelder forekomst av rødlistearter og naturtypen hagemark.