

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2025/1321-2

Saksbehandler: Ingrid Davidsen

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
31/25	10.06.2025	Utvalg for miljø samfunn og landbruk
50/25	17.06.2025	Formannskapet

Vedtak om opphevelse av reguleringsplaner

Vedtak

Følgende reguleringsplaner oppheves i sin helhet:

- 1.Reguleringsplan for Gammelvollia hytteområde - planid. 5027 2009 008
- 2.Bebyggelsesplan for Kjønnås gnr.177/1 - planid. 5027 1992 001
- 3.Disposisjonsplan for Bjørnli gnr.263/11 - planid. 5027 1982 002
- 4.Brudal reguleringsplan, felt A Budal gnr.174/4 - planid. 5027 1975 005

Dette vedtak har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12 og § 12-14

Kommunedirektørens innstilling

Følgende reguleringsplaner oppheves i sin helhet:

1. Reguleringsplan for Gammelvollia hytteområde - planid. 5027 2009 008
2. Bebyggelsesplan for Kjønnås gnr.177/1 - planid. 5027 1992 001
3. Disposisjonsplan for Bjørnli gnr.263/11 - planid. 5027 1982 002
4. Brudal reguleringsplan, felt A Budal gnr.174/4 - planid. 5027 1975 005

Dette vedtak har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12 og § 12-14

Utvalg for miljø samfunn og landbruks behandling av sak 31/2025 i møte den 10.06.2025:

Behandling

Innstilling:**Kommunedirektørens innstilling**

Følgende reguleringsplaner oppheves i sin helhet:

- 1.Reguleringsplan for Gammelvollia hytteområde - planid. 5027 2009 008
- 2.Bebyggelsesplan for Kjønnås gnr.177/1 - planid. 5027 1992 001
- 3.Disposisjonsplan for Bjørnli gnr.263/11 - planid. 5027 1982 002
- 4.Brudal reguleringsplan, felt A Budal gnr.174/4 - planid. 5027 1975 005

Dette vedtak har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12 og § 12-14

For forslaget stemte 5: Niels Arne Balstad (AP), Eva Karin Aune (BL), Olav Edvin Heggvold (BL), Roger Refseth (H), Lars Gunnar Storli (Sp).
Dermed ble innstillingen vedtatt.

Formannskapets behandling av sak 50/2025 i møte den 17.06.2025:**Behandling****Innstilling:**

Følgende reguleringsplaner oppheves i sin helhet:

- 1.Reguleringsplan for Gammelvollia hytteområde - planid. 5027 2009 008
- 2.Bebyggelsesplan for Kjønnås gnr.177/1 - planid. 5027 1992 001
- 3.Disposisjonsplan for Bjørnli gnr.263/11 - planid. 5027 1982 002
- 4.Brudal reguleringsplan, felt A Budal gnr.174/4 - planid. 5027 1975 005

Dette vedtak har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12 og § 12-14

For forslaget stemte 7: Torstein Rognes (AP), Trude Heggdal (AP), Kristin Stornes (BL), Stian Engen

(BL), Anna Therese Flatmo (H), Ann-Iren Rønningsgrind (Sp), Kenneth Moe (Sp).
Dermed ble innstillingen vedtatt.

Vedtak

Utvalg for miljø samfunn og landbruk 10.06.2025

Følgende reguleringsplaner oppheves i sin helhet:

- 1.Reguleringsplan for Gammelvollia hytteområde - planid. 5027 2009 008
- 2.Bebyggelsesplan for Kjønnås gnr.177/1 - planid. 5027 1992 001
- 3.Disposisjonsplan for Bjørnli gnr.263/11 - planid. 5027 1982 002
- 4.Brudal reguleringsplan, felt A Budal gnr.174/4 - planid. 5027 1975 005

Dette vedtak har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12 og § 12-14

Vedlegg:

- 1 Vedlegg 1 - plankart 2009008
- 2 Vedlegg 2 - bestemmelser 2009008 januar 2011
- 3 Vedlegg 3 - 1992001 - plankart
- 4 Vedlegg 4 - 1992001 bestemmelser
- 5 Vedlegg 5. plankart 1982002
- 6 Vedlegg 6. bestemmelser 1982002
- 7 Vedlegg 7. Plankart Brudal 1975 005
- 8 Vedlegg 8. Bestemmelser Brudal 1975 005

Sammendrag

Midtre Gauldal kommune har startet et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner som ikke lenger egner seg som plangrunnlag for saksbehandling av nye byggetiltak.

I første omgang gjelder dette fire gamle hytteplaner som er erstattet av tre nye detaljreguleringer.

De tre nye planene ble vedtatt i kommunestyret i Midtre Gauldal kommune den 01.12.2022. Planene ble også behandlet i Kommunal - og distriktsdepartementet med avgjørelse datert 18.10.2024.

Oppheving av de gamle planene gjøres etter forenklet prosess.

Planstrategien: På side 20 nevnes oppheving av eldre reguleringsplaner som et prosjekt som enheten (SUK) arbeider med.

Saksopplysninger

Kommunen er ansvarlig for at kommunens arealplaner er gode styringsverktøy. Eldre reguleringsplaner kan ofte være utfordrende å tolke og medføre større behov for dispensasjonsbehandling, noe som er ressurskrevende for kommunen og uforutsigbart for innbyggerne og næringslivet.

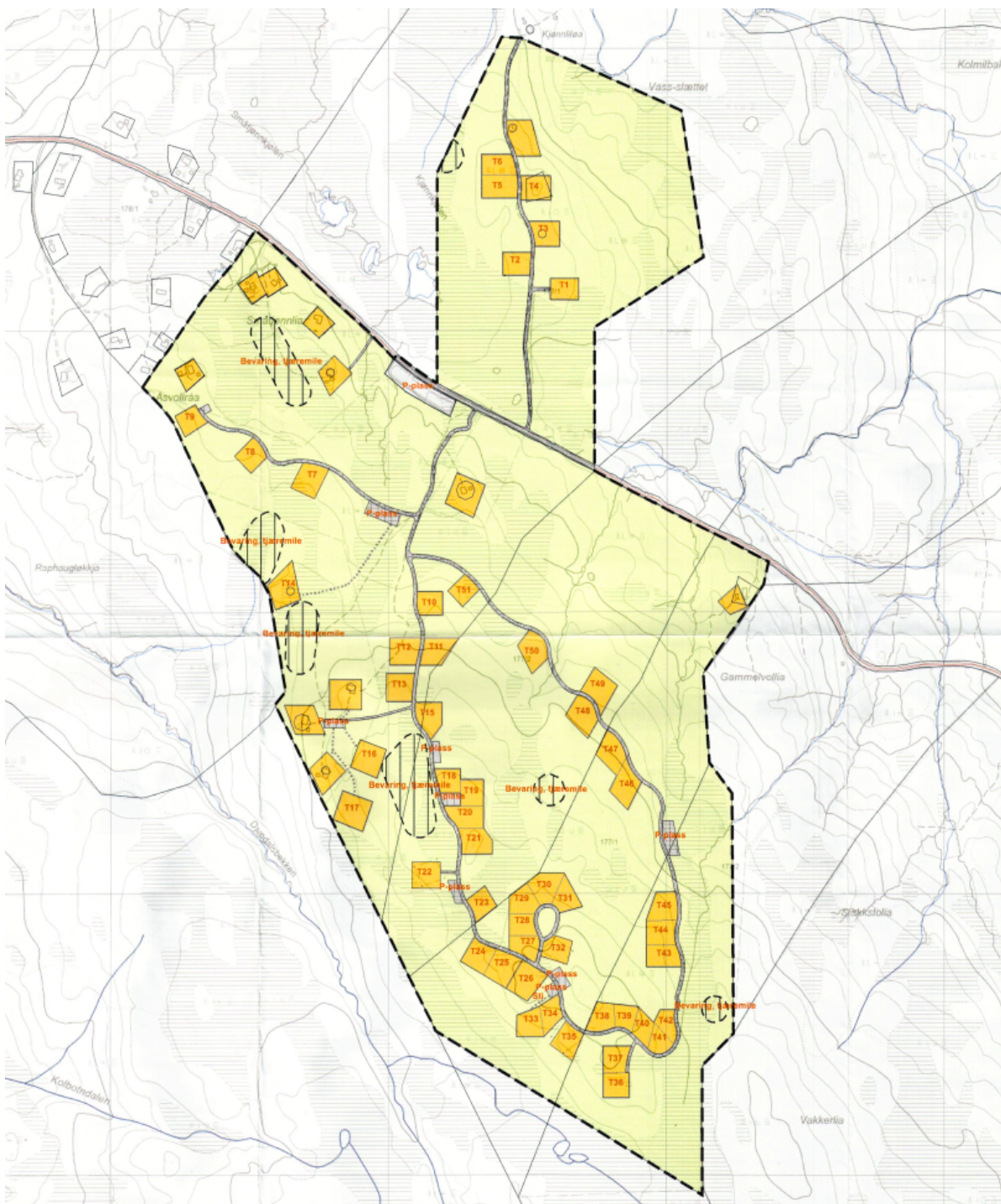
Midtre Gauldal kommune har flere reguleringsplaner som ikke lengre er egnet som plangrunnlag. Kommunen er derfor i gang med en gjennomgang av et utvalg eldre reguleringsplaner, med hensikt å endre eller oppheve planer som ikke lenger fungerer som gode informasjons- eller beslutningsgrunnlag for videre utvikling innenfor planområdet. Gjennomgangen vil bidra til å sikre et plangrunnlag som er oppdatert med hensyn til dagens kunnskap, lovverk og politikk. Videre vil dette gi bedre oversikt og kvalitet for planregisteret i kommunen og et bedre grunnlag for en mer effektiv og forutsigbar byggesaksbehandling.

Det er sendt ut brev til de som har eiendommer som ligger i nærheten av eller innenfor reguleringsplanene som er foreslått opphevet. Det er gitt en frist til 19.05.2025 for å inngi merknader. Det å oppheve de eldre reguleringsplanene innebærer at planene fjernes som plangrunnlag på eiendommene. De fire eldre reguleringsplanene burde ha blitt opphevet samtidig som de nye detaljreguleringene ble utarbeidet.

Følgende fire planer er foreslått opphevet

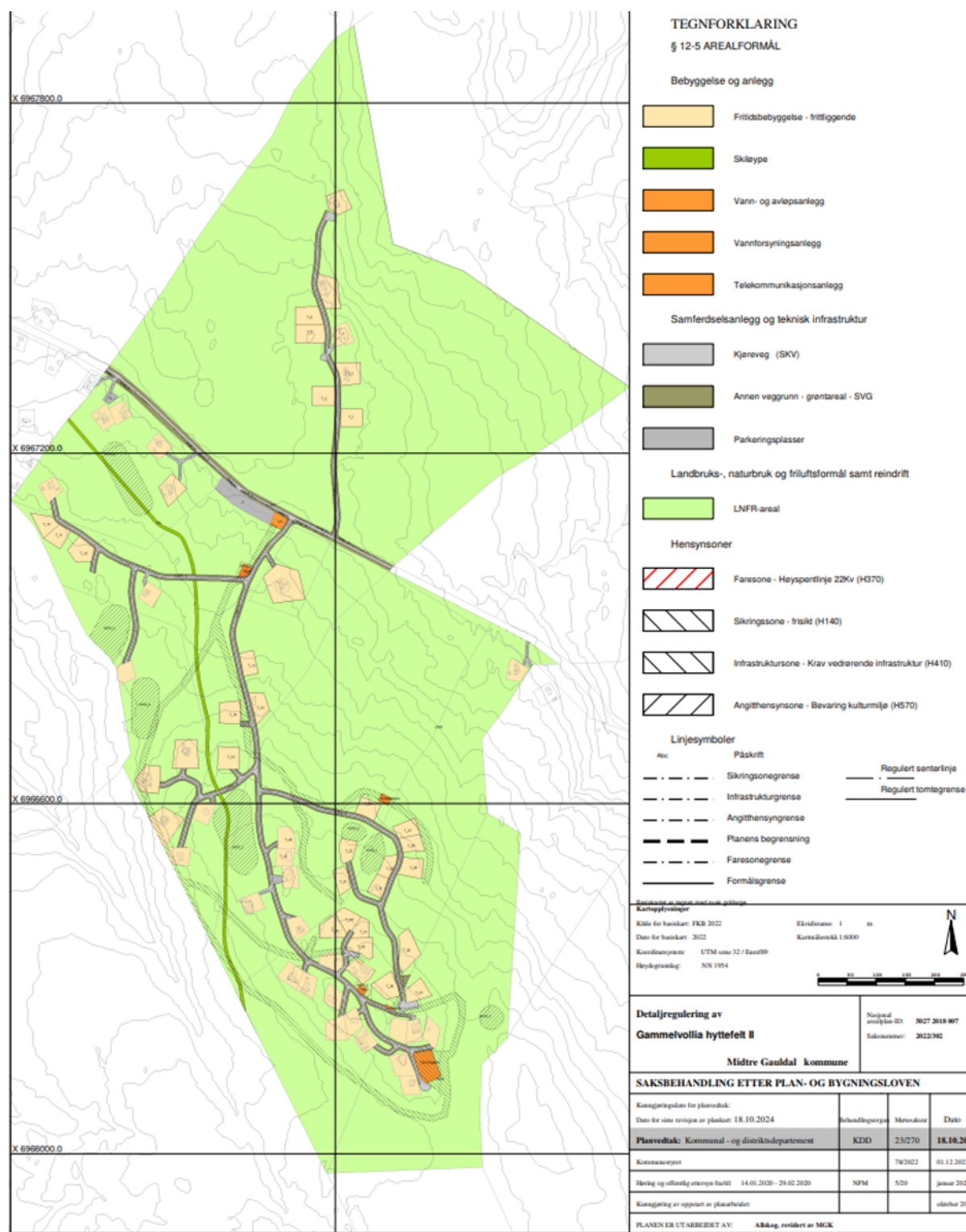
Planid. 2009 008 – Gammelvollia hytteområde i kraft 24.09.2015. Vedlegg 1. plankart og vedlegg 2. planbestemmelser.

Planid.2009 008



Planid. 1992 001 – Bebyggelsesplan for Kjønnås, gnr.177/1. Vedlegg 3. plankart og vedlegg 4. planbestemmelser.

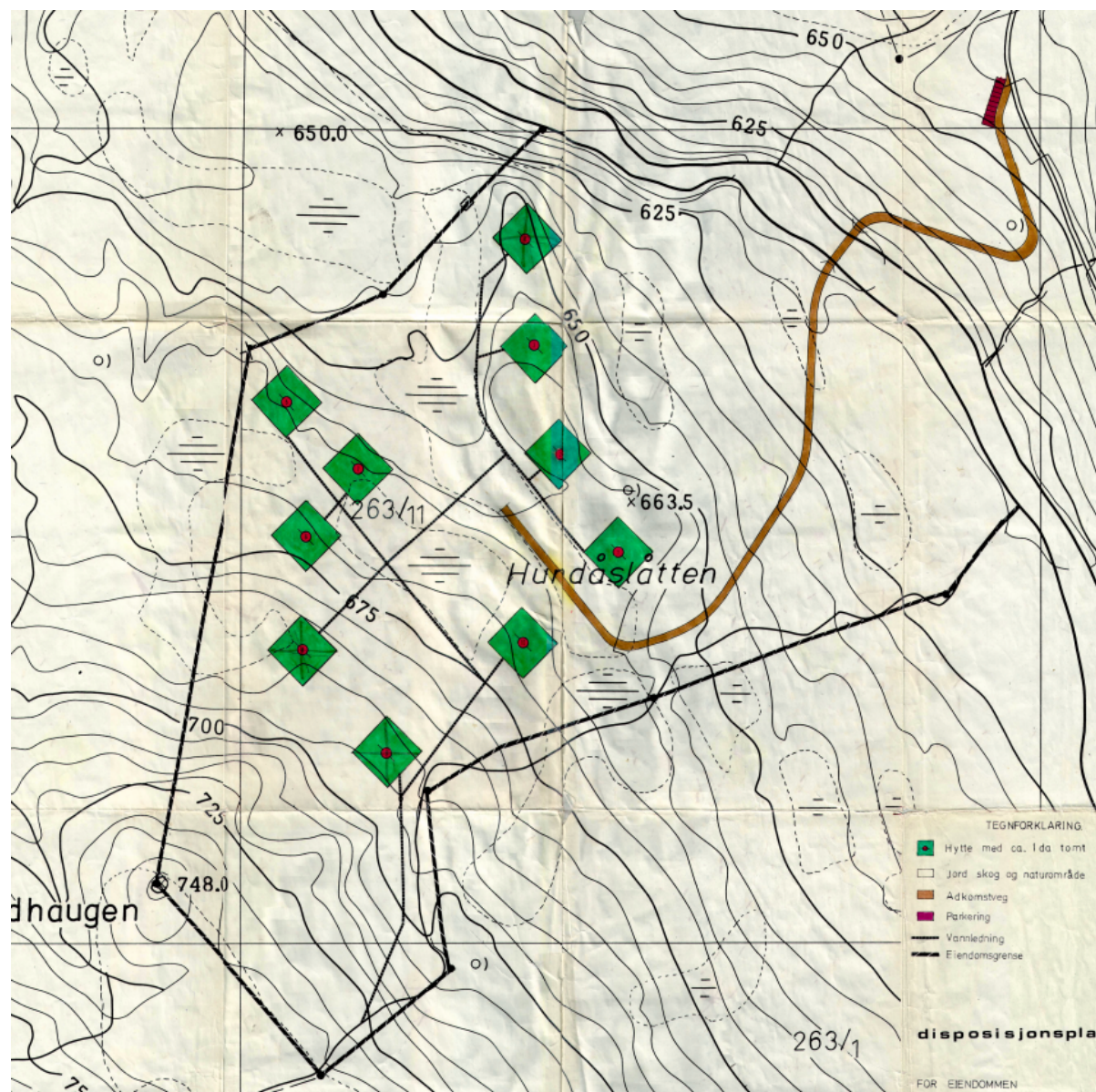
Planid. 2018 007 ble vedtatt i kommunestyret i Midtre Gauldal kommune den 01.12.2022 sak 2022/302. Kommunal- og distriktsdepartementet avgjorde antall hytter i feltet og reduserte størrelsen på de resterende tomtene i planen den 18.10.2024.



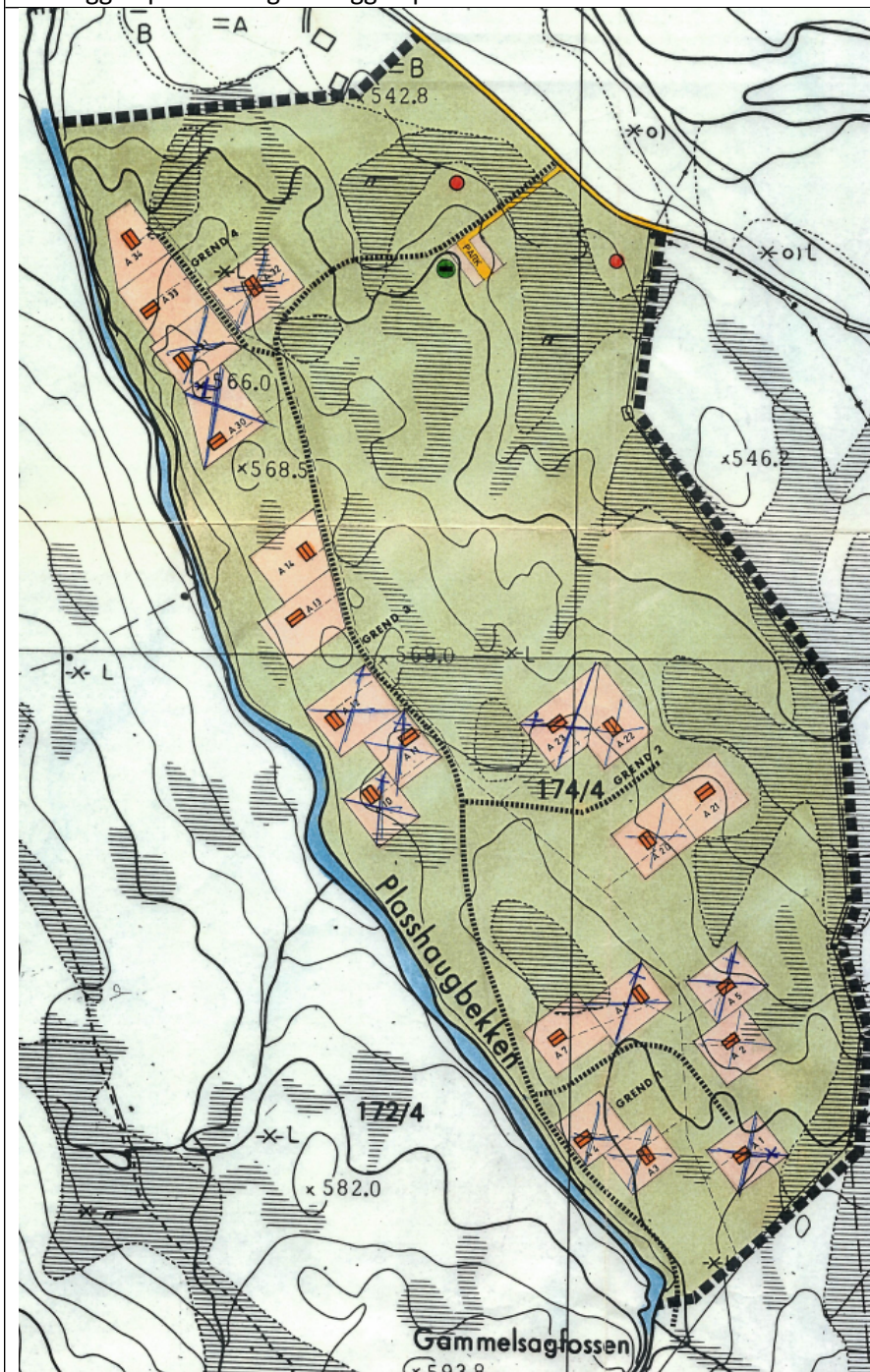
Planid. 1982 002 - disposisjonsplan Bjørnli, Gnr. 263/11 – i kraft 14.12.1982

Vedlegg 5. plankart og vedlegg 6. planbestemmelser

Planid. 1982 002



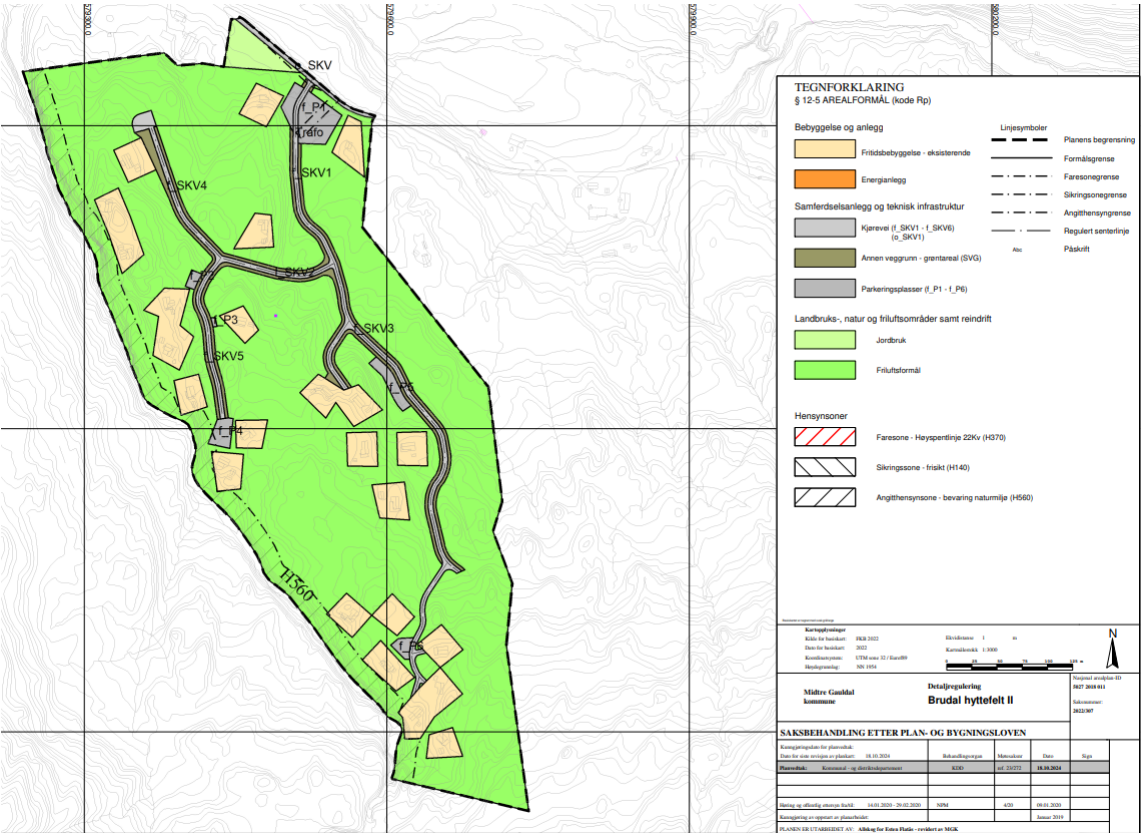
Planid. 1975 005 Brudal reguleringsplan, felt A – i kraft 30.04.1975 - Gnr.174/4
Vedlegg 7. plankart og vedlegg 8. planbestemmelser.



Planid.1975 005

Planid. 1975 005 er erstattet av Brudal hyttefelt II med Planid. 2018 011, Planid. 2018 011 ble vedtatt i kommunestyret i Midtre Gauldal kommune den 1.12.2022 sak 2022/307. Kommunal - og distriktsdepartementet avgjorde antall hytter i feltet den 18.10.2024.

Planid. 2018 011



Beliggenhet



Hundåslåtten ligger i Fordalen, vest for elva Forda. Gammelvollia ligger ved og er delt av mellomriksen, og Brudal ligger i Budalen.

Innkomne merknader

Det er innkommet tre merknader til opphevelsen av planene:

Trøndelag fylkeskommune	Har ingen innvendinger til at planene oppheves. Alle de fire planene har tidligere vært gjenstand for en arkeologisk registrering. For Gammelvollia og Kjønnås ble det registrert en rekke tjæremiler og tjærebrenningsanlegg. Disse ble lagt til bevaring med hensynssone H570 i de aktuelle reguleringsplanene. Disse hensynssonene er så vidt vi kan se videreført inn i ny reguleringsplanplan for Gammelvollia hyttefelt II. Dette er vi godt fornøyd med.
KOMMENTAR	Tatt til etterretning
Sissel og Geir Dahlsveen Gnr. 177/31	Vi forstår departementets vedtak slik at begrensningen i tillatt bebygd areal på 120 m² BYA gjelder for «attvarande ubebygde tomter». Ny reguleringsplan 2018007 sier at «Største tillatte bebygd areal (BYA) på hver tomt er 120 m² BYA». Her er ordet «attvarande» utelatt, men fremdeles benyttes ordet «tomt». En tomt er en ubebygd eiendom. Vi mener at man må gå til planen som foreslås opphevet, for å vite største tillatte bebygd areal for eiendommer som er bebygd. Man har jo gjerne planlagt størrelsen på hytten ut ifra største tillatte areal og antall bygg (3) man kan bygge på eiendommen. Vi mener derfor at man ikke kan oppheve den gamle planen, men må la begge stå.
KOMMENTAR	BYA 120 kvm gjelder kun tomter som er oppramset i kulepunkt to under «grad av utnytting og utforming» pkt.3.1 jf. bestemmelsene til planid. 2018 007 revidert 30.10.2024. Alle andre fritidseiendommer i planen har BYA 250 kvm. Bestemmelsene revidert 30.10.2024 vil bli justert slik at det klart går frem hvilke tomter som har BYA 120 kvm og hvilke tomter som har BYA 250 kvm. Bestemmelsen pkt. 3.1 endres fra: Grad av utnytting og utforming • Største tillatte bebygd areal (BYA) på hver tomt er 120 m² BYA 250 kvm. Det kan oppføres hytte med tilhørende anneks og uthus/garasje på hver tomt (i alt 3bygg). • 120 m² BYA gjelder tomtenes T10,11,12,13,15,16,18,26,27,28,29, 30,31,32, 33,36,41,42 samt T1,2,5,6, <u>Til:</u> Grad av utnytting og utforming • For de ubebygde tomtenes T_10, T_11, T_12, T_13, T_15, T_16, T_18, T_26, T_27, T_28, T_29, T_30, T_31, T_32, T_33, T_36, T_41, T_42 samt T_1, T_2, T_5, T_6. Tillates 120 m² BYA. Det kan oppføres hytte med tilhørende anneks og uthus/garasje på hver tomt (i alt 3 bygg). • For resterende fritidseiendommer innenfor planområdet, tillattes 250 m² BYA. Det kan oppføres hytte med tilhørende anneks og uthus/garasje på hver tomt (i alt 3 bygg).
Vidar og Synnøve Sundseth Gnr.177/15	Viser til mottatte brev datert 2.5 2025 om varsel om opphevelse av reguleringsplan der vår hytte ligger. For ordens skyld ligger vår hytte på eiendommen 177/15 i Midtre Gauldal. Følgende ordlyd er fortsettelsen i brevet: Du får tilsendt dette brevet fordi din eiendom ligger innenfor eller i

	nærheten av en av reguleringsplanene som er foreslått opphevet. Som eiere av eiendommen 177/15 oppfatter vi dette som et varsel om at reguleringsplanen som gjelder for vår eiendom varsles om at den skal erstattes i fremtiden. Vi ser at ordlyder som erstattet og erstattes brukes i brevet, og dette kombinert med gjeldende kommunekart og ordlyder i bestemmelsene kan virke litt forvirrende for oss som grunneiere. Vi ønsker å få en skriftlig avklaring fra kommunen på hva som faktisk er gjeldende bestemmelse for vår eiendom, da begrepene erstattet og erstattes virker forvirrende i denne sammenheng. Varsles det i mottatte brev om at Gammelvollia hytteområde i kraft 24.09.2015 oppheves, eller varslet det at Reguleringsplan for Gammelvollia hyttefelt II oppheves? Dette er litt viktig for oss som eiere å få avklart før vi deretter vil sende inn merknader til varselet.
KOMMENTAR	Spørsmålene til Sundseth er svart ut i eget brev datert 20.05.2025. Pr. 28.05.2025 er det ikke innkommet flere merknader fra Sundseth.

Planstatus

I kommuneplanens arealdel er områdene avsatt med hensynsone: «båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven (H710_3, Gammelvollia, - H710_4, Brudal og H710_5, Hundåslåttan).»

Bestemmelse side 37: «H710_1-5 er reguleringsplaner som ikke er endelig vedtatt, disse områdene skal endres til sone der gjeldene reguleringsplan skal gjelde uendret når planene er vedtatt. Legges inn som båndleggingssone for at pågående regulering ikke skal komme i konflikt med overordna plan.»

Alle de tre detaljreguleringene ligger i randområde til Forollhogna villreinområde.

Randområde er avsatt i plankartet med hensynssone bevaring naturmiljø H560_1, 2, 3. Til områdene er det en retningslinje: «*For hensynssonene H560_1-3 randsoner i regional plan Forollhogna villreinområde skal retningslinjer i regional plan Forollhogna villreinområde (2013-2025) legges til grunn ved vurdering av nye tiltak.*»

Gammelvollia planid. 2018 007, Brudal planid. 2017 006 og Hundåslåttan planid. 2018 011 ble vedtatt av kommunestyre den 01.12.2022. Planene ble også behandlet i Kommunal - og distriktsdepartementet med avgjørelse datert 18.10.2024.

Delegering

Formannskapet har delegert myndighet til å gjøre vedtak om oppheving av plan i henhold til plan - og bygningsloven § 12-14.

Vurdering

De fire eldre planene er erstattet av tre nye detaljreguleringer vedtatt i 2022.

For den som eier eiendom innenfor dette område vil et vedtak om oppheving bety at det er de nye detaljreguleringene som nylig er vedtatt, som gjelder. Ved å formelt oppheve de eldre reguleringsplanene / disposisjonsplanene / bebyggelsesplanene vil det ikke være tvil om hvilket plangrunnlag som skal legges til grunn ved blant annet byggesak behandling.

Både plankart og bestemmelser for de aktuelle planene er utdaterte og ikke i tråd med dagens standard. Det er derfor ikke hensiktsmessig at disse planene har rettsvirkning og at de ligger i kommunens planregister. Prosessen med oppheving av planene er en del av målsetningen om at kommunen skal ha et oppdatert planverk.

Kommunaldirektøren anbefaler å oppheve de fire eldre planene.