



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres referanse:	Vår referanse:	Saksbehandler:	Dato:
	PLAN-22/00018-31	Sivert Dombu	10.09.2024
	Oppgis ved alle henvendelser	Tlf.: 95785911	

Langvatnet opplevelsesområde - ytterligere utvidelse av parkeringsplassen - vedtak om mindre endring av reguleringsplanen

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 4 / 2 / 13 / 0

Fra iTrollheimen AS har Rindal kommune fått søknad datert 16.10.2023 om endring av gitt byggetillatelse for parkeringsplassen for Langvatnet opplevelsesområde. Tiltaket var da allerede utført, delvis i strid med både byggetillatelsen og nylig vedtatt detaljreguleringsplan for området. Dette utløste etter kommunens vurdering behov for en ny mindre endring av reguleringsplanen, som er å foretrekke framfor en dispensasjon.

Planen ble sist revidert av kommunen i april 2023.

Opplevelsesområdet Trollheimstunet ligger ved Langvatnet i Trollheimen, markert med en rød prikk i dette kartutsnittet:



Etter at planen først ble vedtatt i 2017, har søkeren bygd opp et anlegg for reiseliv med lavvo og servicebygg. Virksomheten er økende, og det er derfor foretatt planendring i to omganger etterpå.

Bildet nedenfor viser utført utvidelse av parkeringsplassen sommeren 2023, der areal merket med rød farge ligger utenfor det som er markert som parkeringsareal i gjeldende reguleringsplan.



Parkeringsplassen er altså utvidet ca 65 meter lengre mot vest enn det som framgår av gjeldende reguleringsplan og vedtatt byggetillatelse, slik det også går fram av nedenstående bilde, som er innsendt til kommunen fra iTrollheimen AS.



Bilde tatt fra sør mot nord. Bilen er plassert på dagens vestre regulerte grense.

Kommunedirektørens opprinnelige vurdering i høringsbrevet høsten 2023 var at det ikke er behov for å endre tidligere planbestemmelser, med mindre det innføres et fjerde område P4. Bestemmelsene lyder slik:

3.2 Parkering - P1, P2 og P3

P1 og P2 er parkering for gjester og for drift av opplevelsesområdet (FT1 – FT3). P3 er parkeringsplass for den øvrige etablerte bruken av området.

Her følger et utsnitt av gjeldende reguleringskart, som det nå vedtas å endre:



Kommunen har vært innstilt på å behandle planendringa etter plan- og bygningslovens § 12-14 annet ledd: «Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.»

Dette medfører at kommunedirektøren gjør endelig beslutning, etter en forutgående høringsrunde. Dersom det ikke ville komme inn vesentlige motforestillinger fra høringa, var kommunedirektøren innstilt på å imøtekomme søknaden.

Det er likevel klart kritikkverdig at tiltakshaveren og grunneieren begge har medvirket til å utføre et arbeid som går ut over både byggetillatelsen og rammene i den helt nylig endra reguleringsplanen.

Kommunen tenker å gi en formell reaksjon på ulovligheter ved det utførte anleggsarbeidet. Dette vil bli tatt opp som en egen sak, uavhengig av planendringa, og tiltakshaveren vil få et eget skriftlig forhåndsvarsel i den saken.

Innkømne uttalelser

Foruten til Statsforvalteren, fylkeskommunen, Sametinget og eierne av nabohytter ved parkeringsplassen ble saken høsten 2023 sendt på høring til reindriftsutøverne i Trollheimen Sijte.

Torstein Hansen i Langvassvegen 62 er nabo lengst vest ved den utvida parkeringsplassen og fikk derfor ikke noe nabovarsel før tiltaket ble gjennomført, ettersom byggesøknaden ikke viste bygging så langt vest. Familien er svært overraska over resultatet, men vurderer de gjennomførte inngrepene til å være irreversible. De anmoder iTrollheimen om å gjennomføre tiltak som regulerer kjøretøyers hastighet, for dermed å ivareta sikkerhet, renslighet og noe av freden og stillheten som gjør stedet unikt.

Aage Sliper Midling er nabo ved den opprinnelige delen av parkeringsplassen og har hatt avklarende samtaler med tiltakshaveren i forkant av den forrige revisjonen av planen før han gav sitt samtykke til den. Han er av den oppfatning at utførelsen i 2023 er brudd på plan- og bygningsloven og etterlyser en reaksjon fra kommunen ut fra dette. Videre beskriver han plagsom støy nattestid, kjøring med atv og camping på parkeringsplassen ved et bestemt arrangement i 2023. Derfor krever han at det i reguleringsplanen tas inn bestemmelser om campingforbud på hele det regulerte området. Han krever videre at det gis ei begrensning på hvor stor del av det ulovlig opparbeidede området som kan brukes som parkeringsplass, gjerne etter ei befaring på stedet. Dersom disse to kravene imøtekommes, er han villig til å akseptere at overtredelsen gjøres lovlig i ettertid.

Fylkeskommunen svarte at den foreslåtte endringa, så langt de kan se, ikke går ut over hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Hele planområdet er allerede vurdert med tanke på funn av freda kulturminner, og de har liten grunn til å tro at det fremdeles finnes uoppdagede, freda kulturminner i området. De minner likevel om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminnelovens § 8. Dersom en under arbeid skulle støte på et mulig freda kulturminne, må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

Sametinget minnet om den samme aktsomhetsplikten.

Statsforvalteren pekte på at denne utvidelsen av parkeringsplassen sørover vil komme svært nært bekken som renner på sørsiden av parkering og vei. I henhold til vassressursloven § 11 skal det langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Ettersom tiltaket er gjennomført, er det vanskelig å si om det er tatt hensyn til kantvegetasjonen langs bekken. Tiltaket, slik det er beskrevet, kan komme i konflikt med Vannforskriften § 4 ved at det vil kunne få negativ virkning på vassdraget. Derfor kom Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet i første omgang til at tiltaket ikke kan behandles som en mindre endring av reguleringsplan.

Videre svarte Statsforvalteren at reguleringsplanen for øvrig samtidig bør justeres slik at den samsvarer med faktiske forhold. Det er flere tiltak i reguleringsplan Langvatnet opplevelsesområdet som ikke er i tråd med reguleringsplanen. Når det nå skal gjøres en endring av planen, bør også gangveier justeres slik at det er samsvar mellom plankart og faktiske forhold. Gangveiene er gjennomgående bredere enn det som er vist i reguleringsplanen. Den planlagte gangveien nord og nordvest for friområdet er ikke etablert, og bør vurderes tatt ut av planen. I Friområde 1 er det i reguleringsplanen åpnet opp for gapahuk, bål plass og utedo. Her er det også anlagt gangveier i 3-4 m bredde, samt oppgruset plass ned mot vannet. Bestemmelsene må tydeliggjøres med tanke på hvilke tiltak som kan gjennomføres i de ulike arealformålene, og utforming av tiltakene, blant annet gangveier, må gå tydelig fram.

Reindriftsutøverne i Trollheimen Sijte har ikke svart.

Vurdering

På grunn av det kritiske innspillet fra Statsforvalteren ble det avholdt et møte på Teams 15.5.2024 der Beate Sundgård fra Statsforvalteren og Heidi Beate Flatås fra fylkeskommunen deltok sammen med representanter for tiltakshaverne og kommunen.

Gøran Bolme og Lars Helgetun orienterte om bygginga av parkeringsplassen og understreket at de ønsker å rydde opp i den oppståtte situasjonen. Parkeringa langs vegen er bygd 50-60 meter lengre enn hva gjeldende plan og byggetillatelsen tillater. Det vil ikke være god nok plass til en rad med biler dersom parkeringa må trekkes bort fra bekken. Den delen som er ulovlig bygd, ligger litt lengre bort fra bekken enn den tillatte delen. Bekken har liten vassføring og drenerer utelukkende myra øst for

parkeringsplassen. Myra ligger delvis i et myrreservat. Det har ikke vært egentlig skog langs bekken tidligere, bare mindre og spredt vegetasjon, og ny vegetasjon er allerede i ferd med å etablere seg i skrånningen. Slik er det usikkert om det har noe for seg å gjøre avbøtende tiltak der. Det fysiske inngrepet berørte ikke bekken direkte, bare skrånningen mot nord i en del av plassens lengde.

Sundgård fra Statsforvalteren var opptatt av vassdraget som leveområde og sumvirkningene av det som er gjennomført. Ho kvitterte for at den ulovlige delen av utvidelsen egentlig ikke har så stor innvirkning på bekken og at vegetasjonen ikke var så omfattende før. Ho lovde å sjekke saken nærmere og melde tilbake om hvorvidt utvidelsen likevel kan innarbeides i reguleringsplanen for opplevelsesområdet som ei mindre omfattende endring. I epost til kommunen 9.7.2024 bekrefter ho at det kan tas som ei mindre endring.

Kommunedirektøren vil peke på at fylkeskommunen som vassforvaltningsmyndighet ikke har hatt motforestillinger til endringa. Kommunens vurdering er at arbeidet i seg sjøl er utført på en god måte med nødvendig hensyn til landskapet og den nærliggende bekken. Slik det ser ut i området ved kommunedirektørens befaring sommeren 2024, er det ikke nødvendig å pålegge avbøtende tiltak i vegetasjonsbeltet langs bekken.

Når planen likevel endres, bør en samtidig justere detaljene ved sjølve opplevelsesområdet ved Langvatnet slik at kart og bestemmelser vil samsvare med de faktiske forholda der. Dette omfatter bredde og plassering for gangveiene og avmerking av gapahuk, bål plass, utedo og oppgruset plass ned mot vannet. Bestemmelsene bør tydeliggjøres med tanke på hvilke tiltak som kan gjennomføres i de ulike arealformålene, og utforming av tiltakene, blant annet gangveier, må gå tydelig fram.

Kommunedirektøren har hatt dialog med tiltakshaverne om dette, og vedlagt nytt reguleringskart og nye reguleringsbestemmelser er oppdatert med endringer for både parkeringsplassen og opplevelsesområdet. Oppdatert plankart er utarbeidet for tiltakshaverens regning.

I svingen oppe ved den eldste parkeringsplassen P3 er et lite stykke omgjort fra gangveg til kjøreveg på kartet, ettersom man i dag går etter den tidligere hytteveien de første meterne før man tar av på stien til Trollheimstunet.

Kravet fra naboen Midling om forbud mot camping er innarbeidet i planbestemmelsene, men kravet om at det må gis ei begrensning på hvor stor del av det ulovlig opparbeidede området som kan brukes som parkeringsplass, framstår etter kommunedirektørens vurdering som urimelig. Når plassen først er etablert, vil det i praksis være bortimot umulig å merke og handheve ei ordning der ikke hele plassen kan brukes. Det er omfanget av trafikk til opplevelsesområdet og de omkringliggende naturområdene som avgjør omfanget for bruken av parkeringsplassen. Å legge restriksjoner på parkeringa vil være unødvendig inngripende overfor drifta av tilbudene til iTrollheimen AS.

Utfordringene med motorisert ferdsel nattetid er avklart gjennom nylig gitt tillatelse til motorferdsel på barmark for iTrollheimen AS.

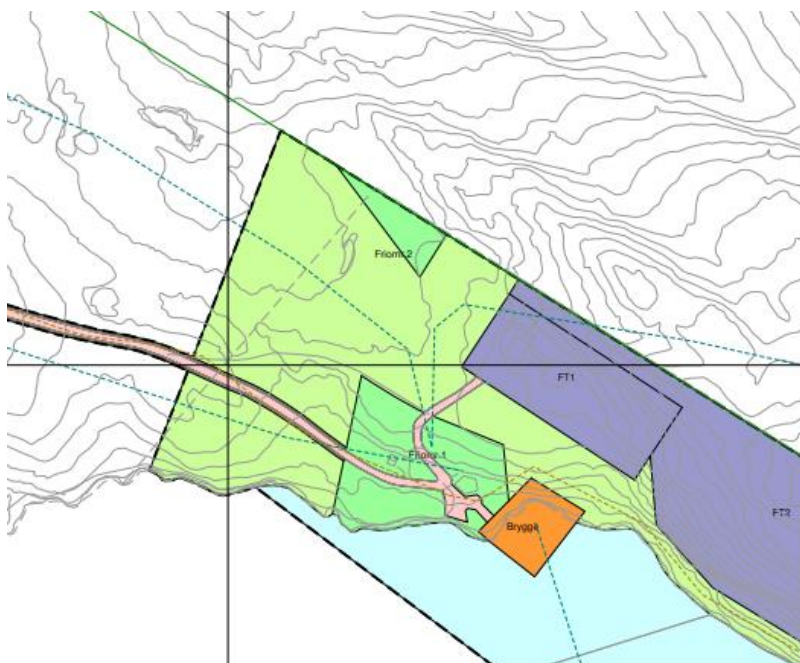
Ut fra dette har kommunedirektøren innarbeidet noen mindre endringer i planbestemmelsene, som er vist i sjølve vedtaket nedenfor her. Dette omfatter ei presisering om gangvegen lengst øst i planområdet, forbud mot camping på parkeringsarealet og krav om at arealet ved gapahuken og ned til brygga gruses opp for å ivareta allmenn ferdsel og universell utforming.

Vedtak

Kommunedirektøren vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 annet ledd å endre reguleringsplanen for Langvatnet opplevelsesområde fra 2017 (planid 20160004) ved å endre plankartet for området ved parkeringsplassen ved enden av Langvassvegen til å bli i samsvar med dette utsnittet:



Plankartet for området ved Langvatnet endres samtidig til å bli i samsvar med dette utsnittet:



Traseen for stien fra parkeringsplassen til opplevelsesområdet justeres i kartet slik at den samsvarer med slik stien ligger i terrenget.

Fullstendig oppdatert plankart med siste endringer datert 4.9.2024 er vedlagt.

Reguleringsbestemmelsene for gangvegen, parkeringsområdet og friområdet endres til å lyde slik (endringer med rød farge):

3.1 Gangveg

Gangvegen inn til opplevelsesområdet er etablert for allmenn ferdsel med universell utforming. Gangvegen skal også benyttes av gjester til opplevelsesområdet (FT1 – FT4). Gangvegen øst i planområdet skal benyttes for ferdsel mellom områdene FT2/FT4 og FT3 i forbindelse med bruken av zip-line *eller andre installasjoner/opplevelsespunkt tilknyttet opplevelsesområdet*. Gangvegen skal kun opparbeides ved klopplegging av utsatte strekninger for å begrense slitasjen på terrenget.

3.2 Parkering – P1, P2 og P3

P1 og P2 er parkering for gjester og for drift av opplevelsesområdet (FT1 – FT3). P3 er parkeringsplass for den øvrige etablerte bruken av området.
Camping er ikke tillatt på parkeringsområdene.

4.1 Friområdet – F1

Området med gapahuk, bål plass og utedo som skal være tilgjengelig for bruk av allmennheten.
Arealet ved gapahuken og ned til brygga gruses opp for å ivareta allmenn ferdsel og universell utforming.

Fullstendige oppdaterte planbestemmelser datert 10.9.2024 er vedlagt.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages av personer eller organisasjoner med rettslig klageinteresse. En eventuell klage må framsettes innen tre uker, skriftlig til:

Rindal kommune, Rindalsvegen 17, 6657 Rindal
eller på e-post: post@rindal.kommune.no

Faktura for kommunens arbeid med endring av planen sendes som egen forsendelse.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Sivert Dombu som kan treffes på telefon 95785911, eller epost sivert.dombu@rindal.kommune.no

Vennligst oppgi saksnummer PLAN-22/00018 ved alle henvendelser.

Med hilsen
Rindal kommune
Sivert Dombu
Kommunalsjef
Telefon:95785911

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Revidert plankart
Reviderte planbestemmelser



Kopimottaker: TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE
Kopimottaker: STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG
Kopimottaker: Lars Helgetun
Kopimottaker: PLANKONTORET KOMMUNALT OPPGAVEFELLESKAP
Kopimottaker: Aage Sliper Midling
Kopimottaker: Torstein Hansen
Kopimottaker: Tor Henning Gjermstad
Kopimottaker: Åse Rita Ellingsen
Kopimottaker: Tone Vanvikmyr
Kopimottaker: Nils Rune Bodsberg
Kopimottaker: Sidsel Bodsberg
Kopimottaker: Trine Døsvik
Kopimottaker: SAMEDIGGI / SAMETINGET
Kopimottaker: TROLLHEIMEN REINBEITEDISTRIKT

