



Vår dato  
25.01.2022

Vår ref.  
ANRI/2022/15-7

Deres ref.

Vår saksbehandler  
Andreas Rise

Direkte telefon  
90646297

Deres dato

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER AS

Vedtaks nr.  
22/45

Postboks 1043  
8001 BODØ

## 193/66 m.fl. - Tillatelse til oppføring av 9 fritidsboliger, Saltdalshytta Entreprenør AS

Gnr 193	Bnr 66	Fnr	Eiendom Kleberbergvegen, 7340 OPPDAL
Tiltakshaver SALTDALSHYTTA ENTREPRENØR AS			Komplett søknad mottatt 24.01.2022
Vannforsyning <input checked="" type="checkbox"/> Privat <input type="checkbox"/> Offentlig		Avløp <input checked="" type="checkbox"/> Privat <input type="checkbox"/> Offentlig	
9 fritidsboliger: - 3 x Smart 2D: BRA 118 m <sup>2</sup> , BYA 91 m <sup>2</sup> - 2 x Solheim B: BRA 132 m <sup>2</sup> , BYA 111 m <sup>2</sup> - 1 x Solheim B speilvendt: BRA 132 m <sup>2</sup> , BYA 111 m <sup>2</sup> - 3 x Solheim J751: BRA 158 m <sup>2</sup> , BYA 132 m <sup>2</sup>			Krav om avfallsplan <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Avstand fra nabogrense: Hytter: over 4 meter Innkjørsel og parkering: Inntil 1 meter		Avstand fra veimidte: -	Avstand fra annen bygning: Over 8 meter
Situasjonskart		Mottatt: 30.12.2021	
Plantegning, fasade, snitt		Mottatt: 30.12.2021	
Gjennomføringsplan		Mottatt: 30.12.2021	

### Vedtaks:

Kommunedirektøren gjør slikt vedtak:

Oppdal kommune godkjenner søknaden og gir tillatelse til at oppføring av 9 fritidsboliger settes i gang. Vi viser til plan- og bygningsloven (Pbl) § 21-4, jf. § 20-3.

- Plassering av innkjørsler og parkering tillates inntil 1 meter fra grense, jf. § 29-4 tredje ledd, bokstav b).
- Vi minner om at sluttrapport for faktisk disponert avfall skal foreligge senest ved søknad om ferdigattest

Det vil i forbindelse med kommunens behandling av tiltaket bli innkrevd et gebyr med hjemmel i kommunens forskrift for gebyrregulativ, jf. pbl § 33-1. I denne saken er gebyret på kr. 61 920,-. Faktura blir sendt i etterkant.

Alle parter har rett til å klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se informasjonsskrivet på siste side.

**Vi ønsker å minne om følgende:**

- Du kan ikke ta i bruk det du har bygd uten at det er søkt om og gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl 21-10.
- Tiltakshaver og ansvarlig foretak må selv påse at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven med forskrifter, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (for eksempel jordlov, veilov, konsesjonslov etc.).
- Denne tillatelsen, sammen med kart og tegninger det er vist til, skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Eventuelle endringer må søkes om, og det må være gitt tillatelse før endring kan gjennomføres.
- Har du ikke satt i gang å bygge senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis bygging innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9.
- Vi har med denne tillatelsen ikke tatt stilling til eventuelle privatrettslige forhold som byggesaken kan være i konflikt med, jf. pbl § 21-6.
- Tiltakshaver er ansvarlig for at adressenummer er satt opp før bygning eller bygningsdel kan tas i bruk, jf. matrikkelforskriften § 57 (2).

**SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERING****Beskrivelse av tiltaket**

Søknaden gjelder oppføring av 9 fritidsboliger i hytteområdene Kleberberget (F27, F28) og Langberga (L4, L30, L31, L43, L44, L45, L46). Tiltakshaver er Saltdalshytta Entreprenør AS og ansvarlig søker er Mestergruppen Arkitekter AS.

Søknadens ansvarsretter bekrefter at tiltaket er prosjektert og vil bli utført i samsvar med TEK 17.

**Plangrunnlag**

Eiendommene er omfattet av detaljreguleringsplan for Kleberberget sør, planid 2015017, og detaljreguleringsplan for Langberga hytteområde, planid. 2015004. Eiendommene er i begge planområder regulert til fritidsformål.

Tiltaket er i tråd med planformålet.

**Naboforhold og andre kommentarer**

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med vilkårene i pbl § 21-3, og det er registrert merknader fra Øystein Magnussen, eier av gnr/bnr 205/95 (tomt 42). Merknaden går i hovedsak på plassering av adkomst til eiendom gnr/bnr 205/97 (tomt 44). For de andre eiendommene i dette vedtak er det ikke registrert merknader.

Magnussen (heretter nabo) reagerer på at innkjørsel til tomt 44 er lagt fra veien nedenfor tomt 42. Det anføres at dette vil medføre økt biltrafikk og støy. Videre antar nabo at det vil bli oppført en garasje som kan ta utsikt fra hans eiendom og dette vil være negativt for verdien til hans hytte.

Det er også opplyst om private avtaler med Saltdalshytta. Kommunedirektøren vil ikke legge disse til grunn ved vurdering av merknad jf. pbl. § 21-6.

Ansvarlig søker har kommet med tilsvar til merknaden. Søker viser til at adkomst til tomt 44 er lagt i henhold til reguleringsplanen kart. Det anføres at en eventuell adkomst fra andre siden av tomten ikke lar seg gjøre på grunn av bratt terreng.

Slik kommunedirektøren ser det er tomt 44 plassert mellom to regulerte veier, en i øst og en i vest. I plankartet er det ikke vist regulert avkjørsel og utbygger står dermed i utgangspunktet fritt til å velge. Ser man imidlertid på tomtens terreng, vil det helt klart være naturlig å legge adkomst som omsøkt (i øst). Videre er terrenget på tomt 44 er stort sett flatt, men skråner kraftig på vestsiden. Regulert vei på nedsiden av tomt 44 ligger på ca. kote 750, mens platået hvor hytta skal bygges samt regulert vei i øst ligger på ca. 753,5. En eventuell adkomst fra vest vil medføre store terrengjusteringer og alt for bratt innkjøring, kommunedirektøren er på bakgrunn av dette enig i søker vurdering.

Når det gjelder eventuelt økt biltrafikk/støy som følge av at avkjørsel til tomt 44 legges i øst, anser kommunedirektøren at det ikke vil bli noen økning. Reguleringsplanen legger opp til veien kan benyttes av 3 tomter (42, 43, 44). Tomt 42 (nabos tomt) har gjennom vedtak nr. 20/564 av 20.10.2020 fått dispensasjon for å legge avkjørsel på oversiden av tomten. Veien det er snakk om vil således kun bli gjelde for tomt 43 og 44, og biltrafikken i område vil være mindre enn hva man kan forvente.

I forhold til eventuell tap av utsikt som følge av en fremtidig oppføring av garasje på tomt 44 vil kommunedirektøren poengtere at det er nærmere 30 meter i plan og ca. 3,5 meter høydeforskjell mellom nabos hytte (757,42) og omsøkt hytte (753,95). Kommunedirektøren kan ut ifra dette ikke se at en eventuell garasje vil medføre vesentlig tap av utsikt, dette ut ifra hva man kan forvente ved utbygging av et hyttefelt.

Merknaden tas ikke til følge.

#### **Foretak med ansvarsrett**

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

Gjennomføringsplanen som er vedlagt søknaden gir en fullstendig beskrivelse av fagområder, ansvarsområder og tiltaksklasser som byggeprosjektet omfatter. Erklæring av ansvarsrett for SØK, PRO og UTF foreligger.

Erklærte ansvarsretter er i samsvar med innsendt gjennomføringsplan.

#### **Vei og adkomst**

Tiltaket gir ingen endringer i vei. Adkomster skjer fra privat vei og tinglyst veirett foreligger for alle eiendommer omfattet av dette vedtak jf. pbl § 27-4.

#### **Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger**

Begge reguleringsplaner krever minst 1 biloppstillingsplass pr. tomt. Innsendt situasjonsplan viser 2 biloppstillingsplasser for alle 9 hytter.

#### **Visuell utforming**

Tiltaket innehar etter kommunens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og de bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl § 29-2.

#### **Plassering i plan og høyde**

Plassering av innkjørsler og parkering anses som mindre lignende tiltak og godkjennes som omsøkt, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd, bokstav b).

Plassering i høyden blir godkjent til koteverdier vist under, jf. pbl § 29-4 første ledd.

<b>Tomtenr. (gnr/bnr)</b>	<b>Kote (ferdig gulv)</b>
F27 (193/66)	683,05 ≈ 683,1
F28 (193/67)	683,05 ≈ 683,1
L4 (205/57)	736,05 ≈ 736,1
L30 (205/83)	767,70 ≈ 767,7
L31 (205/84)	765,75 ≈ 765,8
L43 (205/96)	753,45 ≈ 753,5
L44 (205/97)	753,95 ≈ 754,0
L45 (205/98)	749,80 ≈ 749,8
L46 (205/99)	748,80 ≈ 748,8

Plassering av tiltaket skal gjennomføres i samsvar med dette vedtaket og godkjente tegninger.

#### **Sikkerhet mot fare**

Tomta er ikke utsatt for skred- eller flomfare jf. NVE-atlas.

#### **Kulturminner**

Det er foretatt en utsjekk i kulturminnebasen Askeladden uten funn.

#### **Forholdet til utvalgte naturtyper**

Det er foretatt en utsjekk i naturbasen uten funn. Da tiltaket ikke berører naturmangfoldet, finner ikke kommunedirektøren det nødvendig å vurdere saken etter §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

#### **Vann- og avløp**

Tiltaket skal knyttes til Vardammen privat vannverk og avløpsnett.

Tiltaket kan gjennomføres som omsøkt.

Vi ønsker lykke til med prosjektet. Om du har spørsmål, ta kontakt med saksbehandler.

#### **Med hilsen**

**OPPDAL KOMMUNE**

#### **Vegard Kilde**

Etter fullmakt

#### **Andreas Rise**

Saksbehandler

Saken er behandlet administrativt i henhold til kommunens delegeringsreglement.

Alle parter har rett til å klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se informasjonsskrivet på siste side.

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og innehar ingen signatur.*

Vår dato  
25.01.2022

Vår referanse  
ANRI/2022/15-7 Gnr.

---

Kopi til:

SALTDALSHYTTA ENTREPRENØR AS	Haakon VII's gate 17	7041	TRONDHEIM
Øystein Magnussen	Brannhaugen 25	7026	TRONDHEIM

## 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 ved byggesak. Hvis Plan og forvaltning ved byggesak ikke tar klagen til følge, blir den sendt til bygningsrådet og behandlet der. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen 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.

### Retten til å kreve begrunnelse

Dersom du mener Plan og forvaltning ved byggesak 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 byggeprosjektet 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.

### Retten 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 ved byggesak 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 ved byggesak kan orientere deg om retten til å kreve slik dekning.