



Vår saksbehandler
Marte Kleveland Dørum

Referanse
MADO/2021/1452-12/154/2

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Utvalg for bygg- og arealplansaker		15.02.2022

154/2 - Klage på endring av reguleringsplan for Bortistu Storli

Vedlegg

- 1 Tillatelse til endring av reguleringsplan, Bortistu Storli
- 2 Påklaging av vedtak i sak 21-692
- 3 Kommentarer til klage

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter

Saksopplysninger

Oppdal kommune mottok den 14.10.2021 søknad om endring av reguleringsplan for Bortistu Storli, plan-ID 2004001 fra Norrønlaft AS på vegne av Steinar Havik.

Vedtaket ble fattet administrativt i henhold til kommunens delegeringsreglement den 07.12.2021, og ble som følger:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av bestemmelsene i reguleringsplanen for Bortistu Storli, plan-ID 2004001 slik:

Det tas inn følgende setning under punkt 2.2.1 i bestemmelsene:

For tomtene gnr/bnr 154/7, 62, 88 og 89 tillates maks mønehøyde 7,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng og utnyttelsesgrad på maks 25 % BYA. For disse tomtene skal store vindusflater utføres med deling.

Punkt 3 og 4 angående bygningstyper og terrengtilpasning avslås, da disse hensynene anses ivarettatt i gjeldende bestemmelser.

I brev av 23.12.2021 påklages vedtaket av Grimstad og Tønsager AS på vegne av Ivar og Kathrin Sørensen Sneve. Sørensen Sneve er eiere av gnr/bnr 154/88. Klagen er kommet innen fristen, og er påklaget av part med rettslig klageinteresse. Forutsetninger for klagebehandling er oppfylt, jf. forvaltningsloven kapittel VI, og klagen tas til behandling.

Klagens innhold og søkers kommentarer

Klager anfører at vedtak av 07.12.2021 må kjennes ugyldig grunnet saksbehandlingsfeil. Klagens begrunnelse for dette kan deles i to hovedpunkt, herunder feilaktig nabovarsling og feil bruk av pbl. § 12-14.

Klager anfører i korte trekk følgende:

- Nabovarsel oppfyller ikke formelle krav.
- «Berørte naboer» etter pbl. § 12-14 er ikke varslet. Varsel burde vært sendt til alle innenfor planområdet, samt veglag.
- Oppdal kommune har ikke fulgt prosedyren for endring av reguleringsplan etter pbl. § 12-14, herunder krav om kunngjøring.
- Oppdal kommune har foretatt en større endring enn det pbl. § 12-14 (3) åpner for.

Søker gir i brev av 01.02.2022 kommentarer til klagen.

I korte trekk anføres følgende:

- Varslede naboer ble på forhånd avklart med Oppdal kommune.
- Kravene til nabovarsling etter pbl. § 12-14 er forskjellig fra pbl. § 19-2 (dispensasjon).
- Planendringene er i tråd med overordnet plan, kommuneplanens arealdel.

Videre vedlegger søker kopi av varsling til berørte naboer i form av e-post.

Se både klagen og søkers kommentarer til denne i sin helhet vedlagt saken.

Vurdering

Varsel til berørte naboer – formalkrav og omfang av varsling

Det følger av pbl. § 12-14 (3) at «eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg».

Klager ser ut til å henvise direkte til reglene om nabovarsling i byggesaksdelen i plan- og bygningsloven, pbl. § 21-3. Kommunedirektøren kan ikke uten videre se at dette medfører riktig fortolkning av varslingsregelen i pbl. § 12-14. Eksempelvis vises det i forarbeidene til at bestemmelsen ikke setter noen frist for uttalelse, men at en rimelig frist vil kunne være på 2-3 uker jf. prop. 149 L 2015-2016 s. 77. Dette i motsetning til pbl. § 21-3 som har en lovbestemt minimumsfrist på 2 uker. De formelle krav til forsendelsesmåte for nabovarsling etter pbl. § 21-3, fremgår ikke å være de samme for foreleggelse etter pbl. § 12-14. Kommunedirektøren anser at en foreleggelse pr. e-post oppfyller kravet.

Når det gjelder hvem som anses «berørt», fremgår det av lovens ordlyd at «eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte...» skal gis anledning til å uttale seg. Kommunedirektøren foretok en vurdering av hvilke eiendommer som måtte anses å være berørt i forbindelse med dialog før innsending av søknaden, jf. dialogen som søker henviser til.

Kommunedirektøren er av den oppfatning at omsøkte endringer ikke berører øvrige eiendommer enn de de som har mottatt endringsforslaget fra søker. Dette skyldes i stor grad at endringene gjelder de øverste tomtene, og at endringene gjelder BYA % og høyder. Kommunedirektøren kan vanskelig se at dette påvirker de øvrige eiendommene, som alle ligger minst 50 meter sør for de aktuelle tomtene i et bratt terreng. Heller ikke veglag for øvrig anses berørt av endringene, da det fortsatt kun er 1 bruksenhet pr. tomt.

Når det gjelder klagers kommentarer omkring krav til kunngjøring, ser kommunedirektøren at tolkningsuttalelsen fra desember 2019 ikke har blitt fanget opp. Dette vil kommunedirektøren rette opp i.

Rammene for endring etter forenklet prosess, pbl. § 12-14 (2) og (3)

Klagerne anfører at omsøkt endring strekker seg for langt utenfor endringsadgangen i pbl. § 12-14 (2) og (3).

Rammene for endringsadgangen etter forenklet prosess fremgår av pbl. § 12-14 (2). Vilkårene er at «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».

I foreliggende sak, kan det ikke sies at endringene berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Arealformål og infrastruktur er uendret, og i så måte vil heller ikke gjennomføringen av planen for øvrig påvirkes. Spørsmålet dreier seg i all hovedsak om hvorvidt endringene går utover hoveddrammene i planen.

Endringene gjelder økt BYA % og mønehøyde. Endringene er i tråd med kommuneplanens arealdel. De aktuelle tomtenes plassering har vært en relevant faktor ved vurderingen. Endringer på høyder og utnyttelsesgrad på ubebygde tomter lengre ned i planområdet ville kanskje ligget utenfor anvendelsesområdet til § 12-14 (2). Endringen hva gjelder høyder medfører at istedenfor å bygge ei hytte med en fullverdig etasje, og «hems», vil man nå kunne bygge en hytte med fullverdig etasje i to plan. Opprinnelig bestemmelse åpnet også for hytte med oppstuggu. En utnyttelsesgrad på 25 % BYA anses fremdeles å ligge i den nedre delen av skalaen, til tross for at tomtene er relativt store. Alt i alt, kan ikke kommunedirektøren se at disse endringene går utover hoveddrammene i planen.

Kommunedirektørens tilråding

Utvalg for bygg- og arealplansaker kan ikke se at klage mottatt 23.12.2021 innehar nye momenter som ikke var kjent på vedtakstidspunktet. Utvalget opprettholder vedtak av 07.12.2021, og oversender saken til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse jf. forvaltningsloven § 33.