



Vår dato
30.05.2022

Vår referanse
SYMY/2022/534-2

Deres referanse

Vår saksbehandler
Synnøve Myklebust

Direkte telefon
90705278

Deres dato
14.03.2022

Vedtak nr: 22/273

Bjørkmoen AS

283/118 - Tillatelse til mindre endring av reguleringsplan for Bjørkmoen 4 boligområde

Behandlet av: Plan, byggesak og oppmåling (delegert utvalg)

Administrativt vedtak:

Saksopplysninger

Ved brev av 14.03.22 søker Bjørkmoen AS v/ Knut Fostad om endring av reguleringsplanen for Bjørkmoen 4 - boligområde. Endringen består i å øke maksimalt antall boenheter fra 2 til 3 per tomt i boligområdet.

Endringen er begrunnet med at gjennomsnittlig utnyttelsesgrad av eksisterende tomter er under 25 %. Dette vurderes som en lav utnyttelsesgrad, sammenlignet med den tillatte utnyttelsesgrad på 40 %. Fordi det er høy andel eneboliger og fordi utnyttelsesgraden av tomter som er bebyggt og planlagt bebyggt er relativt lav, kan endringen det søkes om bidra til å gjøre området tilgjengelig for flere, samtidig som at endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.

Berørt grunneier står som søker. Berørte naboer er varslet, og det foreligger flere merknader. Gjeldende reguleringsplan for Bjørkmoen 4 - boligområde er vedtatt av bygningsrådet i møte 09.05.2016, sak 16/42.

Saken skal behandles i medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven. Myndighet til å vedta små endringer i reguleringsplan er delegert til kommunedirektøren, jfr. delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 07.05.20, sak 20/39. Kommunedirektøren har videredelegert denne avgjørelsesmyndigheten til enhetsleder Plan og forvaltning.

Vurdering

Endringen berører ikke landskaps- eller miljøhensyn, og faller heller ikke inn under virkeområdet til § 7 i naturmangfoldloven. Den foreslåtte endringen berører ikke landbruksinteressene, og er ikke av betydning for klima. En økning av antall boenheter på alle tomtene kan potensielt ha negative konsekvenser på folkehelsen, jf. nabomerknadene under.

Berørt grunneier står som søker. Berørte naboer er varslet, og det foreligger flere merknader. Anne Lise Dørum Birk kommer med to merknad undertegnet av ti andre personer. De mener at å endre antall boenheter per tomt vil bidra til at det trafikale bildet blir drastisk endret, med mange flere biler. De

Postadresse

Inge Krokanns veg 2
7340 OPPDAL
Epost: post@oppdal.kommune.no

Rådhuset

Telefon 72 40 10 00
Telefaks 72 40 10 01

Bankgirokonto

4202 44 62220
Konto for skatt

Organisasjonsnr.

964 983 003
6345 06 16348

som bor der i dag er hovedsakelig barnefamilier, og det er et stort antall barn som ferdes på Bjørkmovegen, PK Gorset vei, Bjørkmosvingen og Bjørkmoflata. Allerede i dag er veien en utfordring med hensyn til fart på bilene, sikt og ikke minst krysset der Bjørkmosvingen, Bjørkmovegen og Bjørkmoflata møtes. De ønsker en faglig risikovurdering i forhold til en økt trafikkbelastning på en vei som i dag brukes som skolevei for et stort antall barn.

De kommenterer også risikoen for å få et boligfelt med fritidsboliger. Her er det småbarnsfamilier som ønsker å bosette seg i et felt hvor man kan få naboer og ha en trygg oppvekst for sine barn. Å tillate økning av antall boenheter per tomt vil dette øke muligheten for utbygger til å bygge boliger som ikke er tenkt for et livslangt løp. De frykter at de vil få boliger med mye gjennomtrekk av folk eller mørklagte hus i ukedagene. Følelsen av å bo i et hyttefelt er ikke ønskelig.

Mohammed Khoshnau motsetter seg å øke antall boenheter. Dette vil føre til en stor endring ut over hva som var forutsatt ved ervervelse av tomta. Tomtearealet vil være det samme som opprinnelig forutsatt, mens antall parkeringsplasser, lekeplasser og uteområdet vil bli urimelig mer belastet enn det som ble lagt til grunn.

Kommunedirektøren har ikke funnet det nødvendig å sende søknaden på høring og kan heller ikke se at endringene berører sektormyndighetenes interesser.

Vurderingen er at saken faller innenfor §12-14 andre ledd om endring av reguleringsplan etter forenklet prosess da endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og heller ikke gå ut over hoveddrammene for planen. Endringen anses ikke å komme i strid med nasjonale eller viktige regionale hensyn som ellers ville medført innsigelse mot planen og er heller ikke konfliktfylt.

De omsøkte endringene medfører samlet sett ikke endring av arealformål, og er av en slik karakter at kommunedirektøren finner at søknaden kan behandles administrativt.

Kommunedirektøren støtter til dels nabomerknadene som er kommet inn, og ser den potensielle problematikken som kan oppstå dersom alle tomtene innenfor planen får økt antall boenheter fra to til tre. Likevel ser kommunedirektøren fordelene med å øke utnyttelsen av tomtene, og ønsker derfor å godkjenne økningen av boenheter på kun noen av tomtene. Kommunedirektøren har vært i kontakt med søker, og kommet fram til hvilke tomter som egner seg best. Det var ønskelig å ha en spredning av slike tomter rundt i feltet, og utvalget ble en kombinasjon av tomter i øvre område, store gjenværende tomter og tomter lengst mot øst som ikke skygger for andre. Valget falt på tomtene B1, B4, B11, B12 og B21.

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av ovenstående vedta de omsøkte endringene for noen av tomtene.

Vedtak

Kommunedirektøren gjør slikt vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 vedtas endring av bestemmelser for reguleringsplan for Bjørkmoen 4 – boligområde (planID 2015014).

Bestemmelsene 3.1.5 oppdateres, hvor følgende setning tilføyes:

«På tomtene B1, B4, B11, B12 og B21 kan det oppføres frittliggende boligbebyggelse med inntil 3 boenheter med tilhørende garasje/uthus.»

Saken er behandlet administrativt i flg. kommunens delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages i henhold til Forvaltningsloven § 28. Nærmere orientering om klagerett går fram av siste side i dette brevet.

Faktura for saksbehandlingsgebyr vil bli utsendt med det første. Gebyrets størrelse er beregnet ut fra de kostnadene Oppdal kommune har med å behandle denne typen saker, og er på kr. 10 260,-.

Med hilsen

Marte Kleveland Dørum
Fagleder plan og byggesak

Synnøve Myklebust
Arealplanlegger

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 Oppdal kommune, Plan og forvaltning. Dersom klagen ikke tas til følge, går den til Statsforvalteren i 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 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 tiltak i medhold av vedtaket 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.

Plan og forvaltning 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 saks kostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Plan og forvaltning kan orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

Kopi til:

Anne Lise Dørum Birk	Bjørkmovegen 67	7340	Oppdal
Ragnhild Staverløkk Eikli	Bjørkmovegen 51	7340	Oppdal
Julie Rønning Flatmo	Bjørkmoflata 6	7340	Oppdal
Henrik Vågen	Bjørkmoflata 1	7340	Oppdal
Trude Anshushaug	Bjørkmovegen 64	7340	Oppdal
Malgorzata Mojowska	Bjørkmoflata 15	7340	Oppdal
Kristin Mortensvik Stuberg	Bjørkmoflata 1	7340	Oppdal
Aleksander Skotte	Resthaugen, Dovrevegen 717	7340	Oppdal
Cathrine Sjømo Reinseth	Bjørkmovegen 61	7340	Oppdal
Hege Robertsen Skjesol	Bjørkmovegen 63	7340	Oppdal
Vidar Birk	Bjørkmovegen 67	7340	Oppdal

