



Vår dato
16.06.2022

Vår ref.
ANRI/2021/1827-8

Deres ref.

Vår saksbehandler
Andreas Rise

Direkte telefon
90646297

Deres dato

HEIMTUN BYGGTEKNIKK

Vedtaks nr.
22/309

Hjelltrøa 9
6600 SUNNDALSØRA

243/40 - Tillatelse til oppføring av anneks og dispensasjon fra arealformål, Stian Almås

Gnr 243	Bnr 40	Fnr	Eiendom Nerskogvegen 834, 7340 Oppdal
Tiltakshaver Stian Almås			Komplett søknad mottatt 13.06.2022
Bygning: Garasje, uthus, anneks til fritidsb, BRA 13 m ² , BYA 16 m ²			Krav om avfallsplan <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Avstand fra nabogrense: 2 meter fra gnr/bnr 243/1. Avstandserklæring foreligger		Avstand fra veimidte: -	Avstand fra annen bygning: Over 8 meter
Situasjonskart		Mottatt: 16.10.2021	
Plantegning, fasade, snitt		Mottatt: 16.10.2021	
Gjennomføringsplan		Mottatt: 13.06.2022	

Vedtaks:

Kommunedirektøren gjør slikt vedtak:

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

Tiltaket tillates plassert 2 meter fra grense mot gnr/bnr 243/1 som omsøkt, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd, bokstav a)

Vi gir dispensasjon fra arealformål «område for jord- og skogbruk», jf. pbl. § 19-2

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. 17 280,-. 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.

Postadresse

Inge Krokanns veg 2
7340 OPPDAL

Epost: post@oppdal.kommune.no

Telefon
Telefaks

Rådhuset

72 40 10 00
72 40 10 01

Bankgirokonto

4202 44 62220
Konto for skatt

6345 06 16348

Organisasjonsnr.

964 983 003

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 ettergodkjenning av anneks på eiendom gnr/bnr 243/40. Tiltakshaver var opprinnelig Magne Gjersvoll, eiendommen er imidlertid senere solgt til Stian Almås som pr. søknad 13.06.2022 overtar rollen som tiltakshaver.

Søknad om selvbyggeransvar utgår. Heimtun Byggteknikk er ansvarlig søker, prosjekterende og utførende. Ettersendte ansvarsretter bekrefter at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med TEK 17.

Plangrunnlag

Eiendommen er omfattet av bebyggelsesplan for fritidsbebyggelse Skarvatnet 243/1 og 264/1, planid 2001009. På grunn av unøyaktigheter ved utstikking av tomt er eiendommen delvis regulert til fritidsbebyggelse og delvis «området for jord- og skogbruk».

Anneksets plassering er vist på areal med formål «område for jord- og skogbruk», hvilket er i strid med planformålet. Det er søkt om dispensasjon for dette forhold.

Naboforhold og andre kommentarer

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med vilkårene i pbl § 21-3. Ingen merknader er registrert i saka.

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 og adkomst.

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

Det ligger ved nabosamtykke fra eier av gnr/bnr 243/1 for plassering inntil 2 meter fra nabogrense. Tiltaket blir godkjent som omsøkt, jf. pbl § 29-4 tredje ledd, bokstav a).

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 medfører ingen endring av eksisterende løsning for vann og avløp.

Dispensasjoner

Det er med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-1 søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål. Vi vurderer dispensasjonen til å være kurant, og saken blir derfor behandlet administrativt jf. kommunens delegeringsreglement.

Dispensasjon kan ifølge plan- og bygningsloven § 19-2 ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål for å kunne plassere et anneks til fritidsbolig på areal med formål «område for jord- og skogbruk».

Hensikten bak jord- og skogbruksformål er å ivareta jord- og skogbruksinteresser. I dette tilfellet er også noe av hensikten å sørge for at areal mellom hyttetomter ikke bygges ned.

Tiltakshaver har begrunnet søknaden med at eiendommen ikke er fradelt i samsvar med reguleringsplanen og dette har medført at nordre del av eiendommen er vist med jord- og skogbruksformål.

Slik kommunedirektøren ser det er det dessverre en vanlig problemstilling for eldre reguleringsplaner at fradeling ikke har skjedd i samsvar med plan. Det skyldes i hovedsak unøyaktige kart, samt en større toleranse for plassering av eiendom i forhold til terreng. Selv om lovverket ikke er endret noe vesentlig siden eiendommen ble fradelt i 2007 har både kommunen og søkere langt bedre forutsetninger for å fradele i tråd med plan. Det bør også nevnes at fritidsboligen er plassert i samsvar med reguleringsplanens tomteplassering.

Vår dato
16.06.2022

Vår referanse
ANRI/2021/1827-8 Gnr.

Arealet det er snakk om har ikke skog som er egnet til skogbruk og det er heller ikke aktuelt med noe jordbruk her. Man kan argumentere for at en dispensasjon i denne saken medfører at areal mellom hyttetomter bygges ned, men slik kommunedirektøren ser det vil det fremdeles være god avstand mellom anneks og hyttetomt i nord (243/17). I tillegg legger reguleringsplanen i utgangspunktet opp til at eiendom for omsøkt tiltak (H18) skal grense direkte til hyttetomt i sør (H19). Da H18 ikke er fradelt i samsvar med planen vil det også være et areal mellom H18 og H19 som ikke vil bli bebygd.

Etter en helhetlig vurdering er kommunedirektøren kommet til at fordelene er klart større enn ulempene. Videre vil hensikten bak arealformål i reguleringsplanen ikke bli vesentlig tilsidesatt. Likeledes gjelder dette lovens formålsbestemmelse.

Etter dette er vilkårene for dispensasjon oppfylt og kommunedirektøren innvilger dispensasjon fra jord- og skogbruksformål for oppføring av anneks som omsøkt, jf. pbl. § 19-2.

Tiltaket kan gjennomføres som omsøkt.

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

Med hilsen
OPPDAL KOMMUNE

Marte Kleveland Dørum
Fagleder plan og byggesak

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.

Kopi til:

Stian Almås Brattåsen 4 6423 MOLDE

Magne Gjersvoll Oppdølsvegen 20 6620 ÄLVUNDEID

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.