



Vår dato
05.07.2022

Vår ref.
MAGR/2022/730-7

Deres ref.

Vår saksbehandler
Martin Grønning

Direkte telefon
46929173

Deres dato

NORGESHUS OPPDAL BYGG AS
Att. Stig Fjellstad
Nordre Industrivegen 54
7340 OPPDAL

Vedtak nr.
22/339

279/6 - tillatelse til riving av garasje og oppføring av tilbygg med garasje

Gnr 279	Bnr 6	Fnr	Eiendom Røtveivegen 21, 7340 OPPDAL
Tiltakshaver Andreas Loe			Komplett søknad mottatt 17.06.2022
Vannforsyning <input type="checkbox"/> Privat <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig		Avløp <input type="checkbox"/> Privat <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig	
Bygning: Enebolig - tilbygg, BRA 64,2 m ² , BYA 71,1m ²			Krav om avfallsplan <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Avstand fra nabogrense: 0,8 meter avstandserklæring OK		Avstand fra veimidte: 6 meter	Avstand fra annen bygning: Over 8 meter
Situasjonskart		Mottatt: 22.04.2022	
Plantegning, fasade, snitt		Mottatt: 22.04.2022	
Gjennomføringsplan		Mottatt: 22.04.2022	

Vedtak:

Kommunedirektøren gjør slikt vedtak:

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

Vi gir dispensasjon fra § 1 byggegrense og § 7 utnyttelsesgrad i reguleringsplan Boligområder ved Røtveivegen etter pbl § 19-2. Utnyttelsesgrad godkjennes til 26,5 %, og avstand fra veggliv til vegkant godkjennes til 6 meter.

Plassering av tiltaket blir godkjent som omsøkt, jf. pbl § 29-4 tredje ledd, bokstav a).

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.

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.

Vår dato
05.07.2022

Vår referanse
MAGR/2022/730-7 Gnr.

- 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.

SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERING

Beskrivelse av tiltaket

Søknaden gjelder riving av eksisterende garasje og tilbygg med garasje på eiendom 279/6. Tiltakshaver er Andreas Loe og ansvarlig søker er Norgeshus Oppdal AS.

Det søkes dispensasjon fra § 1 byggegrense og § 7 utnyttelsesgrad i reguleringsplan for boligområder ved Røtveivegen.

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

Plangrunnlag

Eiendommen er omfattet av detaljreguleringsplan for boligområder ved Røtveivegen, planid 1980002. Eiendommen er regulert til boliger.

Tiltaket er tråd med planformålet med unntak av utnyttelsesgrad og byggegrense som det er søkt dispensasjon fra.

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.

Uttale fra andre myndigheter

Leder for avdeling samferdsel v/Tekniske tjenester i Oppdal kommune uttaler: det er ikke optimalt å rygge rett ut i en offentlig veg, men ettersom det er en svært lite trafikk i vegen kan tilbygg med garasje oppføres 6 meter fra veg senter som omsøkt.

Vei og adkomst

Tiltaket gir ingen endringer i vei og adkomst. Eksisterende garasje er også plassert nær kommunal veg, slik at situasjonen omkring inn- og utkjøring i all hovedsak forblir uendret.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter kommunens skjønne 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. Tilbygget har en arkitektonisk lik utforming som eksisterende bolig.

Plassering i plan og høyde

Det ligger ved nabosamtykke for plassering av tilbygg 0,5 meter fra Hallgrim Norbeck eier av 279/1 og nabosamtykke for plassering av tilbygg 3,5 meter fra Elinor Sæther og Harry Sæther eiere av 279/2. 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, jf. pbl § 29-4 første ledd.

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 søkt om dispensasjon fra § 1 byggegrense og § 7 utnyttelsesgrad i reguleringsplan «Boligområder ved Røtveivegen» med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-1. 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.

Hensynet bak byggegrensen er å ivareta kommunens drift og vedlikehold, samt å sette en minsteavstand til vegen for å sikre friskt og med det hindre trafikkfarlige situasjoner.

Oppføring av garasje kommer ikke i konflikt med vann- og avløpsledninger. Tiltaket vil heller ikke endre situasjon for snøopplagring.

Tilbygget er plassert ca. 30m fra nærmeste sving og tilbygget vil med dette ikke redusere friskt i nevneverdig grad. Vegen er også lite trafikkert og fartsgrensen for Røtveivegen er 30 km/h. Eksisterende garasje som er søkt revet er plassert like nært vegen som omsøkt tilbygg. Avstandssituasjonen vil da ikke endres og dette gjør at tilbygget ikke vil føre til økt trafikkfare enn dagens situasjon.

Tomtens utforming gjør omsøkt plassering av garasje som forlengelse av bolig, en god løsning for å utnytte den aktuelle eiendommen.

Vår dato
05.07.2022

Vår referanse
MAGR/2022/730-7 Gnr.

Hensynet bak utnyttelsesgrad er å sikre utomhusareal og sørge for en enhetlig utnyttelse av tomter i området, samt sikre at området bygges ut på en forutsigbar måte og for å begrense bygningsmasser på den enkelte tomt.

De fleste boligtomtene i kommunen har utnyttelsesgrad på 35-40% også i tettbygget område. I kommuneplanen er utnyttelsesgraden for boligbebyggelse 40%. Den aktuelle eiendommen har et relativt lite areal på 734 m² og utnyttelsesgraden på 20% gjør det begrenset hva som er mulig å bygge på eiendommen.

Eiendommen er innenfor 1km fra Oppdal sentrum og har god forbindelse med utdanningstilbud og andre tjenester og det vurderes at en boligeiendom som er såpas sentrumsnær er aktuell for en høyere utnyttingsgrad.

Reguleringsplanen er fra 1982 og kan det tenkes at en mer oppdatert reguleringsplan ville ha hatt en større grad av utnyttning, noe som taler for en dispensasjon i dette tilfellet.

Alternativ for dispensasjon kunne vært en ny plan eller en planendring. Da planen er 40 år gammel ville en ny plan vært det mest realistiske alternativet, men dette er uforholdsmessig kostbart for å oppføre ett tilbygg. Dispensasjon ses da på som beste alternativ for den aktuelle bygningsendringen.

Fordelen ved å gi dispensasjon, vil være at en oppnår en bedre utnyttelse av et boligområde som er sentrumsnært og knyttes til eksisterende infrastruktur.

Nasjonale og regionale interesser anses ikke berørt av dispensasjonen.

Etter en samlet vurdering anses fordelene med å dispensere fra § 1 byggegrense og § 7 utnyttelsesgrad i reguleringsplan Boligområder ved Røtveivegen å være klart større enn ulempene. Hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt. Likeledes gjelder dette for lovens formålsbestemmelse. Vilkår for dispensasjon er oppfylt, og kommunedirektøren vil innvilge dispensasjonssøknaden.

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

Martin Grønning
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
05.07.2022

Vår referanse
MAGR/2022/730-7 Gnr.

Kopi til:

Andreas Loe

Røtveivegen 21

7340 Oppdal

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.