



Vår dato
01.09.2022

Vår ref.
ANRI/2022/1097-3

Deres ref.

Vår saksbehandler
Andreas Rise

Direkte telefon
90646297

Deres dato

KLEVEN BYGG OPPDAL AS

Vedtaks nr.
22/380

Søndre Industrivegen 5
7340 OPPDAL

280/281 - Tillatelse til oppføring av enebolig og garasje, samt dispensasjon fra regulert byggegrense, Jan Reidar Kippernes

Gnr 280	Bnr 281	Fnr	Eiendom Aunevegen 64, 7340 OPPDAL
Tiltakshaver Jan Reidar Kippernes			Komplett søknad mottatt 01.07.2022
Vannforsyning <input type="checkbox"/> Privat <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig		Avløp <input type="checkbox"/> Privat <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig	
Bygning: Enebolig, BRA 136 m ² , BYA 155 m ² Garasje, BRA 29 m ² , BYA 33 m ²			Krav om avfallsplan <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Avstand fra nabogrense: Bolig 2 meter fra eiendommene 280/1 og 280/99. Avstandserklæringer foreligger. Garasje 1,3 meter fra 280/99 og 3,1 meter fra 280/1 (stikkveg)		Avstand fra veimidte: Bolig er innenfor byggegrense. Garasje ca. 6 meter fra stikkveg.	Avstand fra annen bygning: Over 8 meter
Situasjonskart		Mottatt: 01.07.2022	
Plantegning, fasade, snitt		Mottatt: 01.07.2022 og 12.08.2022	
Gjennomføringsplan		Mottatt: 12.08.2022	

Vedtaks:

Kommunedirektøren gjør slikt vedtak:

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

Enebolig tillates plassert som omsøkt, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd, bokstav a).

Garasjen anses som et mindre lignende tiltak og godkjennes plassert som omsøkt, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd, bokstav b).

- Før brukstillatelse kan gis må søknad om sanitærabonnement være innsendt

Oppdal kommune gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra regulert byggegrense i forbindelse med oppføring av garasje.

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. 24 480,-. 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 enebolig og garasje på eiendom gnr/bnr 280/281. Tiltakshaver er Jan Reidar Kippernes og ansvarlig søker er Kleven Bygg Oppdal AS.

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

Plangrunnlag

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Bjørndalshagen, planid 1977001. Eiendommen er regulert til boligformål.

Tiltaket er i tråd med planformålet, men plassering av garasje bryter regulert byggegrense. Det er søkt om dispensasjon for dette forhold.

Naboforhold og andre kommentarer

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med vilkårene i pbl §§ 21-3 og 19-1. 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, UTF og KONT foreligger.

Erklærte ansvarsretter er i samsvar med innsendt gjennomføringsplan.

Vei og adkomst

Tiltaket gir ingen endringer i vei og adkomst. Ny avkjørsel til eiendommen opparbeides fra eksisterende stikkveg fra Aunevegen.

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 eiere av gnr/bnr 280/1 og gnr/bnr 280/99 for plassering av enebolig 2 meter fra felles grenser. Omsøkt plassering medfører at bolig plasseres innenfor regulert byggegrense mot vei. Avstand til nærmeste bebyggelse blir 12,7 meter. Kommunedirektøren har ingen betenkeligheter med omsøkt plassering og tiltaket blir godkjent som omsøkt, jf. pbl § 29-4 tredje ledd, bokstav a).

Omsøkt garasje er plassert noe nærmere grense mot 280/99, spesifikt 1,3 meter. Mot stikkveg og gnr/bnr 280/1 blir avstanden 3,1 meter. Garasjen får en mønehøyde på 4,3 meter og er derfor ikke unntatt søknadsplikt. Etter kommunedirektørens skjønn vil garasjen likevel være å anse som «et mindre lignende tiltak». Plassering av garasje godkjennes som omsøkt, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd, bokstav b).

Plassering i høyden blir godkjent til ferdig gulv kote 568,8, jf. pbl § 29-4 første ledd.

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 kommunalt vann- og avløpsnett. Det må søkes om tilknytning til offentlig VA. Tilknytningsavgifter kommer i tillegg.

Overvann føres til overvannsledning i Aunevegen.

Dispensasjoner

Det er søkt om dispensasjon fra regulert byggegrense 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.

Hensikten med regulert byggegrense er å sikre at areal innenfor grensen ikke utbygges. I dette tilfelle er det snakk om byggegrense mot stikkvei fra kommunal vei. En slik byggegrense skal blant

annet sikre kommunens drift og vedlikehold av veien, eksempelvis snøbrøyting om vinteren, tilstrekkelig med areal til VA-ledninger i grøft, trafiksikkerhet mv.

Søker har begrunnet søknaden med at byggegrensa som brytes er mot stikkvei og ikke for hovedvei, slik som Aunevegen. Byggegrensene for stikkvei og Aunevegen er imidlertid omtrent like, med en avstand på ca. 8 meter fra veiformål. Det poengteres videre at eiendommen er på kun 620 m² hvorav store deler av arealet er innenfor byggegrensen og at det sann sett vanskelig lar seg gjøre å plassere en garasje på eiendommen uten at byggegrense brytes. Prosjektert bolig er plassert langt inn på tomt mot nordvest slik at byggegrensene overholdes for bolig.

Kommunedirektøren ser utfordringen med å plassere både enebolig og garasje på tomte uten at byggegrense brytes. Byggegrensen som bli brutt er mot stikkvei hvor det ligger VA-ledninger. I situasjonsplanen er garasjen vist med en minste avstand på 3,1 meter fra grense mot stikkvei. Dette medfører at garasjen blir liggende ca. 5 m fra VA-ledninger. I kommuneplanens arealdel går det frem at byggeavstand fra vann- og avløpsledninger skal være minst 4 m og garasjens plassering vil dermed være i tråd med denne føringen. Videre viser situasjonsplanen at det vil være god snuplass på egen eiendom og plassering av garasjen vil derfor heller ikke være til hinder for trafikk langs stikkveien. Totalt sett vurderer kommunedirektøren at hensikten bak den regulerte byggegrensa ikke vil bli vesentlig tilsidesatt.

Søker har avsatt arealet på eiendommen som kan bebygges i tråd med byggegrenser og reguleringsplanen til enebolig. Det anse som en klar fordel at eneboligen og garasjen er trukket langt innpå tomte mot nord, slik at man får utnyttet uteoppholdsareal mot sør.

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

Etter dette er vilkår for dispensasjon oppfylt og Oppdal kommune innvilger dispensasjon fra regulert byggegrense 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 informasjonskrivet på siste side.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og innehar ingen signatur.

Kopi til:

Jan Reidar Kippernes Skyttarbakken 79 7089 HEIMDAL

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.