



Vår dato 04.08.2022
Vår saksbehandler Johann Johannsson

Vår ref. JOJO/2022/822-5
Direkte telefon 90664670

Deres ref.
Deres dato

Byggpartner Stig Havnes
Att. Stig Roy Havnes
Brautvegen 12
6408 Aureosen

Vedtaks nr.
22/394

179/140 – Dispensasjon fra plankrav og LNFR samt tillatelse til oppføring av fritidsbolig, Åse Stavik Myrbostad og Stein Helge Myrbostad

Gnr 179	Bnr 140	Fnr	Eiendom Festavegen 235, 7340 Oppdal
Tiltakshaver Stein Helge Myrbostad			Komplett søknad mottatt 20.07.2022
Vannforsyning <input checked="" type="checkbox"/> Privat <input type="checkbox"/> Offentlig		Avløp <input checked="" type="checkbox"/> Privat <input type="checkbox"/> Offentlig	
Bygning: Fritidsbygg (hytter, sommerhus) olig 149,5 m ² , BYA 173,7 m ²			Krav om avfallsplan <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Avstand fra nabogrense: 9,7 m		Avstand fra veimidte: Ikke relevant	Avstand fra annen bygning: Over 8 m
Situasjonskart		Mottatt: 10.05.2022	
Plantegning, fasade, snitt		Mottatt: 10.05.2022	
Gjennomføringsplan		Mottatt: 10.05.2022	

Vedtaks:

Kommunedirektøren gjør slikt vedtak:

Etter pbl § 19-2, gis dispensasjon fra plankrav i kommuneplanens arealdel og LNFR-formålet for etablering av adkomstveg med følgende vilkår:

- Adkomstvegen skal utformes på en slik måte at den også skal kunne fungere som adkomst til landbruksarealene på gnr/bnr 179/5.

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

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

Vi minner om at vann ikke kan tilkobles før utslippstillatelsen foreligger.

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 dispensasjon fra plankrav og LNFR-formål for etablering av ca. 30 meter adkomstveg, samt tillatelse til oppføring av fritidsbolig.

Tiltakshavere er Åse Stavik Myrbostad og Stein Helge Myrbostad. Ansvarlig søker er Byggpartner Stig Havnes.

Plangrunnlag

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt av kommunestyret den 20.06.19 i sak 19/63. Formålet i planen er fritidsbebyggelse.

Fritidsboligen er i tråd med planformålet. For atkomst er det søknad om dispensasjon fra LNFR. Det er også søkt dispensasjon fra krav om reguleringsplan.

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

Adkomst skjer fra privat vei og tinglyst veirett av 15.06.2022, foreligger jf. pbl § 27-4.

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.

Plassering i plan og høyde

Plassering i høyden blir godkjent til ferdig gulv kote 635,3 moh, 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

Da tiltaket vil kreve separat utslipp er det det må søkes om utslippstillatelse. Denne blir behandlet med eget vedtak og utsendt separat. Vi minner om at vann ikke kan tilkobles før utslippstillatelsen foreligger.

Dispensasjoner

Det er søkt om dispensasjon fra plankrav i kommuneplanens arealdel §1.2 i kommuneplanens arealdel og fra LNFR, 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.

Søkers redegjørelse

Eiendommen er uregulert, men er i kommuneplanens arealdel avsatt til fritidsbebyggelse. Byggeprosjektet er derfor i tråd med arealformålet. En søker om dispensasjon fra plankravet da det er en omfattende og ressurskrevende prosess å sette i gang bare for denne tomte og som kan unngås ved at det gis dispensasjon. Mye av naboområdet er allerede utbygget med hytter og å bebygge også denne fradelte hyttetomte vil ikke endre nærområdet betraktelig.

En håper derfor det kan gis dispensasjon slik at en får sette opp en fritidsbolig med avløpsanlegg som omsøkt. Søknaden om dispensasjon gjelder også adkomstveg over LNFR. Tiltakshaver har ervervet tomt for oppføring av fritidsbolig utskilt fra eiendommen 179/5. Tiltaket vil ikke være til hinder for videre drift av gardsbruket. Veggen vil kreve lite areal da det er ca. 65 m² som tapes av LNFR område i kommuneplanen.

Søknaden

Søknaden gjelder dispensasjon fra krav om reguleringsplan, gitt i bestemmelse §1.2 i kommuneplanens arealdel. Det søkes i tillegg om dispensasjon fra LNFR til oppføring av atkomstveg over LNFR-grunn.

Hensynet bak bestemmelsene:

Hensynet bak plankravet er å sørge for god utredning før gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak. Utredningen vil gjennom sine lovpålagte prosesser medføre at både private og offentlige

interesser ivaretas på en god måte. En slik utredning vil både sørge for kontradiksjon samt belysning av andre forhold som eksempelvis ivaretagelsen av naturmangfoldloven og kartlegging av byggegrunn.

Videre er intensjonen med plankravet å sikre en forutsigbar utbygging som tilfredsstillende de mål og intensjoner kommunen har satt seg.

Hensynet bak LNFR bestemmelsen er å bevare naturmiljø, ivareta landbruksinteresser i området.

Vurdering

En innvilgning av dispensasjon vil slik bygningsmyndigheten ser det, ikke medføre noen samfunnsmessige konsekvenser av vesentlig grad, da tiltaket ikke berører kultur, helse, miljø eller sikkerhet. Kommunedirektøren kan heller ikke se at tiltaket berører jordvernet i noen særskilt stor grad, da arealet hvor adkomstvegen skal være også i dag brukes som adkomst. Adkomstvegen vil fremdeles kunne brukes av landbrukseiendommen, og på den måten kan det sies at tiltaket ikke endrer status i noen særskilt stor grad. Eiendommen er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen, og slik sett er arealet på fritidseiendommen omdisponert jf. jordlova § 9.

Tiltaket berører ikke regionale eller statlige myndigheters interesser i noen vesentlig grad, og er ikke sendt på høring. Veggen er kort og vil også fungere som mulig avlingsveg for landbrukseiendommen. Berørte naboer er varslet, og det foreligger ingen nabomerknader.

Det vurderes at det er urimelig å kreve reguleringsplan for oppføringen av denne ene fritidsboligen, og behov for reguleringsplan ikke er ikke til stede. Det vil heller ikke være hensiktsmessig å utarbeide en reguleringsplan så lenge alle krav som vanligvis ivaretas gjennom en reguleringsprosess blir ivarettatt gjennom byggesaksbehandlingen. Naboer er varslet og det foreligger ingen merknader i saken. Det er gjort utsjekk i naturbaser, uten funn. Naturmangfoldloven §§ 8-12 anses ivarettatt. Det er gjort utsjekk i NVE-atlas, uten treff på usikker byggegrunn.

Dispensasjonen gjelder et tiltak av begrenset omfang, hvor fritidsboligen er i henhold til arealformålet. Ut fra dette oppnås de samme fordelene ved en dispensasjon, og formålet til bestemmelsen anses ikke som vesentlig tilsidesatt.

Hensynet bak bestemmelsen kan på bakgrunn av overnevnte ikke sies å bli vesentlig tilsidesatt.

Det søkes i tillegg om dispensasjon fra LNFR til oppføring av atkomstveg over LNFR-grunn. Omsøkt avkjørsel vil gå gjennom landbruksareal (område for jordbruk). Veggen vil kreve lite areal da det er ca. 65 m² som tapes i av LNFR område i kommuneplanen. Terrenginngrepet vil således være lite. Fordelen til tiltakshaver er veg fram til hytta, og parkering på egen tomt. Omsøkt trase for atkomstvegen vurdert som den best egnede trase til eiendommen. Bakgrunnen for vurderingen er god terrengtilpassing og få ulemper for landbruket.

Ulempene ved å innvilge dispensasjon er at plangrunnlaget uthules. Oppdal kommune kan ikke se at tiltaket som helhet påfører særlige ulemper da tomten har fritidsformål i kommuneplanen.

Etter en helhetsvurdering, er Oppdal kommune kommet til at fordelene er klart større enn ulempene. Hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, blir ikke vesentlig tilsidesatt. Likeledes gjelder dette for lovens formålsbestemmelse. jf. pbl § 19-2.

Vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt, og Oppdal kommune innvilger dispensasjon som omsøkt.

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

Johann Johannsson
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:

Åse Stavik Myrbostad	Dalesletta 22	6440	Elnesvågen
Stein Helge Myrbostad	Dalesletta 22	6440	Elnesvågen
Ola Gorseth	Kjerkvegen 41	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.