



Vår dato
17.08.2022

Vår ref.
JOJO/2022/1155-3

Deres ref.

Vår saksbehandler
Johann Johannsson

Direkte telefon
90664670

Deres dato

Vedtaks nr.
22/411

BIHA AS
Att. Bjørn Inge Haugset
Postboks 2
7399 Rennebu

321/6 - Dispensasjon fra felles friområde og tillatelse til oppføring av anneks, Vigdis Irene Nyhus og Jan Kjetil Eggen

Gnr 321	Bnr 6	Fnr	Eiendom Stubbmivegen 20, 7340 Oppdal
Tiltakshaver Jan Kjetil Eggen			Komplett søknad mottatt 08.08.2022
Bygning: Anneks til fritidsbolig, BRA 31,3 m ² , BYA 36 m ²			Krav om avfallsplan <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Avstand fra nabogrense: 2 m		Avstand fra veimidte: Ikke relevant	Avstand fra annen bygning: Over 8 m
Situasjonskart		Mottatt: 21.07.2022	
Plantegning, fasade, snitt		Mottatt: 21.07.2022	
Gjennomføringsplan		Mottatt: 21.07.2022	

Vedtaks:

Kommunedirektøren gjør slikt vedtak:

Etter pbl § 19-2. gis dispensasjon fra felles friområde til oppføring av anneks til fritidsbolig

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

Eier av 321/17, John Egil Holden, samtykker at annekset kan føres opp inntil 2 m fra felles grense. Tiltaket godkjennes som omsøkt, jf. pbl § 29-4 tredje ledd, bokstav a).

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

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. 7 200,-. 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
17.08.2022

Vår referanse
JOJO/2022/1155-3 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 oppføring av anneks til eksisterende fritidsbolig.

Tiltakshavere er Vigdis Irene Nyhus og Jan Kjetil Eggan. Ansvarlig søker er Biha AS.

Plangrunnlag

Eiendommen er omfattet av bebyggelsesplan for Holda hyttefelt, planid 2003007. Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse.

Tiltaket er i tråd med planformålet.

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

Søknad om dispensasjon er ikke sendt til ekstern høring da sektormyndighetene ikke anses å være vesentlig negativt berørt.

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 for plassering nærmere enn 4 meter fra nabogrensa. Tiltaket blir godkjent som omsøkt, jf. pbl § 29-4 tredje ledd, bokstav a). Eier av 321/17, John Egil Holden, samtykker at annekset kan føres opp inntil 2 m fra felles grense.

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 dispensasjon fra felles friområde 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 ulemperne 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

Årsaken til at det søkes om dispensasjon er at deler av tomten 321/6 på 1014 m² viser seg å ligge på arealformål Felles friområde.

Tomten er av en slik beskaffenhet at for å få til annekset/uthus på en måte som er i tråd med tekstdel i arealplan (punkt 2.1.2 med flere) er plassering på den viste plassen den beste løsningen.

Tiltaket er etter vårt syn i tråd med intensjonen i reguleringsplanen. Det er behov for et slikt bygg på eiendommen for overnatting og for lagring innomhus.

Ved å tillate slike tiltak bidrar en med å holde området i ordentlig stand. Det blir økt interesse for eier og bruke og å vedlikeholde eiendommen. I et folkehelseperspektiv bidrar attraktive fritidseiendommer til økt friluftsliv i befolkningen og derigjennom økt trivsel og helsetilstand.

Samlet sett, er det vårt syn at å tillate tiltaket gir vesentlig større fordeler enn ulemper.

Søknaden

Søknaden gjelder dispensasjon fra felles friområde i reguleringsplanen.

Hensynet bak bestemmelsen

Hensynet bak formålet om felles friområdet er å ivareta luftig og åpent naturområde som gir luft mellom tomtene og kan benyttes til adkomst mot fjellet.

Vurdering

Vår dato
17.08.2022

Vår referanse
JOJO/2022/1155-3 Gnr.

En innvilgning av dispensasjon vil slik kommunedirektøren ser det, ikke medføre noen samfunnsmessige konsekvenser av vesentlig grad, da tiltaket ikke berører kultur, helse, miljø eller sikkerhet.

Berørt grunneier og naboer er varslet, og det foreligger ingen merknader.

Dispensasjonen medfører ikke at naboer blir negativt berørt av dispensasjonen på annet vis.

Kommunedirektøren er enig med søker at plasseringen er gunstig og i tråd med intensjonen i reguleringsplanen. Og det er klar fordel at tiltaket kan gi økt trivsel og helsetilstand.

Fradelinger av tomter i planområdet har utviklet seg i en noe annen retning enn hva planen har lagt opp til.

Dette har ført til at bygninger på flere tomter er annerledes enn planen har lagt opp til.

Videre er flere fradelte nabotomter forskjøvet på samme måte som eiendommen for omsøkt tiltak.

Tomt H27 (321/6) er fradelt over det opprinnelige grønne området. Dette fører til at det er utfordringer med plassering av bygninger i planområdet. Dette medfører at deler av felles friområde blir brukt til fritidsbebyggelse. Selv om noe mer friområde bygges ned, er det arealer som regulert til fritidsbebyggelse som har blitt brukt som friområde.

Oppføring av anneks vil ikke hindre lys og luft mellom tomtene eller bruk som adkomst til fjellet.

Hensynene bak bestemmelsen kan på bakgrunn av ovennevnte ikke sies å bli vesentlig tilsidesatt.

I praksis vil en dispensasjon ikke ha noen betydning og hensikten bak fellesarealet anses av den grunn ikke å bli til side satt. Fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene.

Ulempen 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 samlet helhetsvurdering er bygningsmyndigheten kommet til at fordelene er klart større enn ulempene. Hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra vil ikke vesentlig tilsidesettes. Likeledes gjelder dette for lovens formålsbestemmelse.

Vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon er oppfylt og bygningsmyndigheten innvilger dispensasjon i medhold av 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

Johann Johannsson
Saksbehandler

Saken er behandlet administrativt i henhold til kommunens delegeringsreglement.

Vår dato
17.08.2022

Vår referanse
JOJO/2022/1155-3 Gnr.

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.

Tiltaket kan gjennomføres som omsøkt.

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

Med hilsen
OPPDAL KOMMUNE

Vegard Kilde
Etter fullmakt

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:

Vigdis Irene Nyhus	Kuhaugen 20	7224	Melhus
Jan Kjetil Eggan	Kuhaugen 20	7224	Melhus
John Egil Holden	Gamle Kongeveg 1780	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.