



Vår dato
26.01.2022

Vår ref.
JOJO/2021/1413-4

Deres ref.

Vår saksbehandler
Johann Johannsson

Direkte telefon
90664670

Deres dato

Vedtaks nr.
22/52

Arkitekthagen AS
Att. Ola Haug Hagen
Torget 3
3570 Ål

235/7 – Dispensasjon fra utnyttelsesgrad og LNFR samt tillatelse til oppføring av to anneks, Anders Saltnes

Gnr 235	Bnr 7	Fnr	Eiendom Naustdalsvegen 90, 7340 Oppdal
Tiltakshaver Anders Saltnes			Komplett søknad mottatt 18.01.2022
Bygning: Anneks til fritidsbolig, BRA 33 m ² , BYA 38 m ²			Krav om avfallsplan <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Avstand fra nabogrense: 1,15 m		Avstand fra veimidte: Ikke veg til tomta	Avstand fra annen bygning: Over 8 m
Situasjonskart		Mottatt: 18.01.2022	
Plantegning, fasade, snitt		Mottatt: 18.07.2021	
Gjennomføringsplan		Mottatt: 18.07.2021	

Vedtaks:

Kommunedirektøren gjør slikt vedtak:

Etter pbl § 19-2 gis dispensasjon fra maksimalt utnyttelse på 70 m², og fra LNFR-formål.

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

Tiltaket godkjennes som omsøkt, jf. pbl § 29-4 tredje ledd, bokstav a.

Ansvarlig søker bekrefter at tiltaket er prosjektert og blir utført i samsvar med TEK 17.

Det vil i forbindelse med bygningsmyndighetens 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.

Vår dato
26.01.2022

Vår referanse
JOJO/2021/1413-4 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 dispensasjon fra § 6 i planbestemmelsene om maksimalt utnyttelse på 70 m², og dispensasjon fra § 2 og 4 i planbestemmelsene om LNFR og plassering innenfor inntegnet sirkel, samt tillatelse til oppføring av to anneks.

Tiltakshaver er Anders Saltnes. Ansvarlig søker er Arkitekthagen AS.

Plangrunnlag

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Rauhovden, Oppdal, Sone 5 - Nordre del, planid 1987001. Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse og LNFR.

Tiltaket er i ikke tråd med LNFR formålet i planen. Det er søkt om dispensasjon fra LNFR formålet.

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.

Anders Saltnes har søkt om godkjenning for selvbyggeransvar som utførende av hele tiltaket. Basert på innsendt dokumentasjon vurderer kommunen at Anders Saltnes tilfredsstillende krav til kompetanse innenfor område det er søkt om i denne saken, jf SAK 10 § 6-8.

Vei og atkomst

Tiltaket gir ingen endringer i vei og atkomst.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter plan- og bygningsmyndighetene sitt 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

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. Det foreligger nabosamtykke fra eier av 187/3, Jørgen Torve, til at anneks kan plasseres nærmere en 4 m fra felles grense. (Situasjonsplan 1,15 m)

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. Anneksene plasseres utenfor sikringssone fra kulturminner i reguleringsplanen.

Forholdet til utvalgte naturtyper

Det er foretatt en utsjekk i naturbasen uten funn. Da tiltaket ikke berører naturmangfoldet, finner ikke bygningsmyndighetene 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 utnyttelsesgrad og fra LNFR i plankartet, 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

Reguleringsplanen for området er av eldre dato, og tidene har vist at fritidsboligen er blitt et samlested for familien. Det er i området gitt dispensasjon for økt areal. Byggen er av beskjeden størrelse og innordner seg fint i terrenget.

Det blir derfor i økende grad behov for flere soveplasser til hyttene. Det søkes derfor om dispensasjon for bygging av to ekstra bygg på tomten.

Søknaden

Søknaden gjelder dispensasjon fra maksimalt utnyttelse på 70 m², og fra § 2 om dispensasjon fra LNFR grunn for oppføring av to anneks.

Hensynet bak bestemmelsen

Hensynet bak bestemmelsen er å begrense byggenes omfang, og minimere inngrep i naturen både visuelt og fysisk. Dette av hensyn til både naboer, natur- og dyreliv samt friluftsliv.

Hensynet bak LNFR-formålet er å bevare naturmiljø og å ta vare på 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, jordvern eller sikkerhet.

Tiltaket berører ikke regionale eller statlige myndigheters interesser, og er ikke sendt på høring. Berørte naboer er varslet, og det foreligger ingen nabomerknader.

Dispensasjonen har ikke negative samfunnsmessige konsekvenser, berører ikke kultur, jordvern eller sikkerhet. Helse og miljø anses berørt på en positiv måte ved at området benyttes til friluftsliv og fysisk aktivitet.

Planen er fra 1987 og gjenspeiler de forventinger som var for nesten 35 år siden. Det er gitt dispensasjon for utnyttelsesgrad tidligere i planområdet. I disse dispensasjonene har det vært gitt opp mot BYA 40 %, som var maksimalgrensen i kommuneplanen for BYA til fritidstomter. Omsøkt overskridelse i denne saken er tilsvarende tidligere gitt dispensasjoner, men mye mindre.

Flere av eiendommene i området er bebygd slik at bestemmelsen om maksimal utnyttingsgrad i bebyggelsesplanen allerede er overskredet. Hensynet til likebehandling veier tungt, og alle forhold tatt i betraktning vurderes saken at fordelene med dispensasjon anses klart større enn ulempene.

Overskridelsen i denne saken vil ikke gi inntrykk av at bebyggelsen er særlig stor, sett hen til tomtas utgangspunkt og de omkringliggende fritidsboliger. Tiltaket passer godt inn i omgivelsene, og har tilnærmet lik utforming som de øvrige fritidsbyggene i området. På den annen side, er under 8,7 % BYA en lav utnyttelse sett opp mot de andre hyttefelt i nærområdet.

Tiltaket medfører at det maksimale bebygde areal i henhold til reguleringsplanen overskrider med 17,8 m². Planområdet har god avstand mellom tomtene, og det vil fortsatt være tilstrekkelig luft og lys mellom disse.

Området er ikke svært tett utbygd, og en ytterligere utbygging er en mindre ulempe. En dispensasjon som omsøkt kan ikke anses å gi ny presedens for området, og ulemper i forbindelse med uthuling av bebyggelsesplanen anses små.

Formålet i reguleringsplanen er landbruksformål. I kommuneplanens arealdel er formålet fritidsformål. Tiltaket er i konflikt med landbruksformålet i reguleringsplanen som er fra 1987, men i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel, der tomtene er regulert til fritidsformål.

Området er i dag bevokst med tre av flere typer. Tomten vurderes å ha liten konsekvens for landbruksproduksjonen på hovedgården. Tiltaket gir ingen ytterligere inngrip i landskapet, og er skjermet mot Gjevilvatnet.

Tomta har vært brukt til fritidsformål fra 1965 det minste. Derfor er det ikke endret bruk med tiltaket. Tiltaket berører ikke landbruk eller bruk av dyrkamark. Arealet hvor omsøkt tiltak er vist plassert er i dag er ikke benyttet i landbruksøyemed. Det er således ingen arealer som går tapt sett hen til formålet. Formålet i bestemmelsene vil derfor ikke bli tilsidesatt med ny dispensasjon.

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

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.

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:

Anders Saltnes Tranbyveien 135 3534 Sokna

Jørgen Torve Festavegen 84 7340 Oppdal

Leif Saltnes Tranbyveien 103 3534 Sokna

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.