



Vår dato
07.10.2019

Vår ref.
VEKI/2019/375-8

Deres ref.

Vår saksbehandler
Vegard Kilde

Direkte telefon
72401807

Deres dato

TROLL ARKITEKTER AS

Vedtaks nr.
19/529

Losrådet 75
7345 DRIVA

293/53 - Tillatelse til oppføring av fritidsbolig, Oppdalslauft AS

Gnr 293	Bnr 53	Fnr	Eiendom Gardåvegen, 7340 OPPDAL
Tiltakshaver OPPDALSLAFT AS			Komplett søknad mottatt 26.9.2019
Vannforsyning <input type="checkbox"/> Privat <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig		Avløp <input type="checkbox"/> Privat <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig	
Bygning: Fritidsbygg (hytte) BRA 119,7 m ² , BYA 133 m ² Garasje 29,1 m ² , BYA 32,5 m ²			Krav om avfallsplan <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Avstand fra nabogrense: Hytte 4,1 meter fra nabogrense mot skiheisen Garasje 2,5 meter fra grense i sør		Avstand fra veimidte: Privat vei	Avstand fra annen bygning: 8 meter for garasje 11,2 meter for hytte
Situasjonskart		Mottatt: 16.9.2019	
Plantegning, fasade, snitt		Mottatt: 16.9.2019	
Gjennomføringsplan		Mottatt: 26.9.2019	

Vedtaks:

Fagansvarlig plan, byggesak og oppmåling gjør slikt vedtak:

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

Garasje tillates oppført 2,5 meter fra grense i sør, pbl § 29-4 3. ledd, b.

Det gis dispensasjon fra reguleringsplan for Sandbekktun hytteområde, plan ID 1017001, med krav til BYA for nåværende forhold og for framtidig fradeling, jf pbl § 19-2. BYA for framtidig fradeling skal ikke være lavere enn 29 %. Det gis dispensasjon fra reguleringsplanens § 2.3 om forbud mot oppføring av fritidsbolig før flomvoll er ferdig etter pbl § 19-2.

Det settes følgende vilkår til vedtaket:

- Det kan ikke gis brukstillatelse før sak 19/493 om infrastruktur er gitt ferdigattest.
- Det kan ikke gis brukstillatelse før flomvoll er godkjent av Oppdal kommune.
- Det kan ikke gis brukstillatelse før tomtedeling er gjennomført.
- Det kan ikke gis brukstillatelse før søknad om tilkobling til kommunalt vann og avløpsnett foreligger.

Vår dato
07.10.2019

Vår referanse
VEKI/2019/375-8 Gnr.

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. 25200. 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 hytte og garasje. Området har ikke fradelte tomter, og det søkes derfor dispensasjon fra krav til BYA.

Plangrunnlag

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Øvre Sandbekktun hytteområde, planid 2017001. Eiendommen er regulert til fritidsformål.

Tiltaket er i tråd med planformålet. Da tomtene ikke er fradelt er tiltaket ikke i tråd med krav om BYA.

Naboforhold og andre kommentarer

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med vilkårene i pbl § 21-3. Ingen merknader er registrert i saka.

Dispensasjon fra BYA er nabovarslet i første innsending. Utvidet krav til dispensasjon om bygging før ferdigstilling av flomvollen er ikke nabovarslet ytterligere. Naboers interesser anses ikke vesentlig berørt av sistnevnte.

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

Det foreligger vurdering av Gardå vassverk SA sin drikkevannskilde, vist som VA1. Slik vi vurderer saken er ikke denne tomte direkte berørt av tiltak for å sikre vannkilden. Brukstillatelse av bygget kan likevel ikke gis før sikringstiltak i vedtak om infrastruktur avsluttet med ferdigattest. Jf sak 19/493.

Vei og atkomst

Tiltaket gir vei og atkomst i henhold til planen.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Parkering skjer på egen tomt og i garasje

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter plan- og bygningsmyndighetene sitt 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

Hytta er plassert mer enn 4 meter fra grense.

Garasje er plassert 2,5 meter fra grense i sør. På grunn av lite bygg under BRA 50 m² og liten sjenanse mot naboer blir tiltaket blir godkjent som omsøkt, jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav b.

Plassering i høyden blir godkjent til ferdig gulv kote 684,2, 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 skredfare jf. NVE-atlas.

Tomta er utsatt for flomfare jf. Reguleringsplanen og krav om flomvoll i Sandbekken. Det kan ikke gis brukstillatelse før flomvoll er ferdigstilt.

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 bygningsmyndighetene 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.

Dispensasjoner

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens § 3.1.4 med krav om BYA mellom 40 % og 60 %, samt § 2.2 om at bygg ikke kan oppføres før flomsikring er gjennomført. 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, 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.

Vår dato
07.10.2019

Vår referanse
VEKI/2019/375-8 Gnr.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Søkers begrunnelse:

Søker opplyser at det søkes om to hytter på H1 og H10 før fradeling er gjennomført. Etter fradeling vil H10 være i tråd med kravet til BYA, mens H1 vil få et BYA på 29,5 %. Fradeling ønskes gjennomført etterhvert som de selges. Det er sendt egen dispensasjonssøknad for framtidig avvik fra BYA på tomt H1. I denne søknaden går det fram at H1 er vanskelig å bebygge på bakgrunn av bratt terreng. Det vises også til at det er fordeler for omgivelsene med en noe lavere utnyttelse enn for tomtene.

For bestemmelse om flomsikring før bygging vises det til at det er gjort innledende arbeider, og at bekken er dyp nok. Flomsikringen vil bli avsluttet med stedeegne masser når byggingen starter. Det vises også til uttalelse fra Oppdal kommune som sier at sikringsarbeidet har kommet så langt at arbeidet med hytter kan starte.

Hensikten bak bestemmelsen:

Hensikten bak bestemmelse 3.1.4 om MYA mellom 40% og 60% er gitt for å få en høy utnyttelse av arealene nær skiheisen. Hensynet bak bestemmelse 2.2, med krav om at sikringstiltak skal være gjennomført før bygging av hytter, er gjort for å sikre bygninger og mennesker mot naturskade.

Vurdering:

Med de bekreftelser som er gitt for det forberedende arbeidet med flomsikringen, så er fordelene med å kunne starte bygging tilstede. På denne måten kan det benyttes stedeegne masser for avslutningen av arbeidet. I et miljøperspektiv er dette god ressursbruk. Fordelen anses således klart større enn ulempene ved at flomsikringen anses som god nok. Bruksendring bør derimot ikke gis før flomsikringsarbeidet er avsluttet.

For krav til BYA er det klare fordeler for utbygger å komme tidlig i gang med byggingen. Når det foreligger en reguleringsplan er det et mål at denne skal gjennomføres. Slik det er søkt så kan det fradeles etter bygging i tråd med tomtedeling. For tomt H1 ser det ikke ut til at man vil klare kravet til BYA. Søknaden viser at man er ca 10 % lavere enn minimumskravet på 40 %. Oppdal kommune erkjenner at tomte er svært bratt. Deler av denne kan vanskelig la seg bebygge. Det område som er mulig å bebygge vil oppleves som en tetthet på BYA ca 40%. Med en slik tomtereduksjon kan vi ikke se at det er mulig å bebygge området tettere innenfor rammen av planen. Fordelene ved å fullføre planen med gitt tomtedeling er et tydelig eierskap på områder mot nabo i sør. Ut fra dette er fordelene klart større enn ulempene.

Etter en samlet vurdering for begge forholdene det er søkt dispensasjon for, så anses fordelene klart større enn ulempene. Formålet bak bestemmelsene til reguleringsplanens §§ 3.1.4 og 2.2 tilsidesettes i liten grad. Det samme gjelder for formålsbestemmelsen. Dispensasjon kan gis.

Oppsummering og konklusjon

Det er søkt om dispensasjon og bygging av hytte, garasje og forstøtningsmur. Det blir gitt tillatelse som omsøkt med vilkår, og tiltaket kan gjennomføres.

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

Med hilsen

OPPDAL KOMMUNE

Marte Kleveland Dørum
Fagleder byggesak

Vegard Kilde
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.

Kopi til:

OPPDALSLAFT AS v/Anders Hoel Stølen 7340 OPPDAL

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og innehar ingen signatur.

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.