



Vår dato
25.02.2022

Vår ref.
JOJO/2021/2006-4

Deres ref.

Vår saksbehandler
Johann Johannsson

Direkte telefon
90664670

Deres dato

HEAT Arkitekter AS
Att. Mari Asmervik
Osloveien 15
7017 Trondheim

Vedtaks nr.
22/89

275/30 - Dispensasjon fra LNFR og rammetillatelse til oppføring av anneks til fritidsbolig, Mari Dotterud og Bjørn Lerstad

Gnr 275	Bnr 30	Fnr	Eiendom Grytdalsvegen 270, 7340 Oppdal
Tiltakshaver Mari Dotterud og Bjørn Lerstad			Komplett søknad mottatt 04.02.2022
Bygning: Anneks til fritidsbolig, BRA 43,93,9 m ² , BYA 50,3 m ²			Krav om avfallsplan <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Avstand fra nabogrense: 1 m Nabosamtykke		Avstand fra veimidte: Ikke relevant	Avstand fra annen bygning: Over 8 m
Situasjonskart		Mottatt: 25.11.2021	
Plantegning, fasade, snitt		Mottatt: 04.02.2022	
Gjennomføringsplan		Mottatt: 04.02.2022	

Vedtaks:

Kommunedirektøren gjør slikt vedtak:

Etter pbl § 19-2. gir Oppdal kommune dispensasjon fra LNFR formålet i reguleringsplan.

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

Ansvarlig søker bekrefter at tiltaket er prosjektert og blir 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 henhold til forskriften er gebyret på kr. 38 880 (rammetillatelse inkl. 1 IG og dispensasjon). Oppdal kommune vurderer dette beløpet til å være urimelig høyt, og har med hjemmel i forskriften pkt. 1.4 adgang til å sette et annet gebyr. Oppdal kommune anser det mer riktig å fakturere for ett-trinns søknad anneks, dispensasjon og etterfølgende igangsettingstillatelse. Dette gir et samlet gebyr på kr. 23.040,- Gebyret er i tråd med de momenter som skal inngå i selvkost-vurdering. 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
25.02.2022

Vår referanse
JOJO/2021/2006-4 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 LNFR i plan og rammetillatelse til oppføring av anneks til fritidsbolig

Tiltakshavere er Mari Dotterud og Bjørn Lerstad. Ansvarlig søker er HEAT Arkitekter AS.

Plangrunnlag

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Sætersetra hytteområde, planid 1987003. Eiendommen er regulert til LNFR.

Tiltaket er ikke i tråd med planformålet og er det søkt om dispensasjon fra LNFR.

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 og PRO arkitektur foreligger.

Erklærte ansvarsretter er i samsvar med innsendt gjennomføringsplan.

Ansvarserklæringer for øvrige områder skal foreligge ved søknad om igangsetning:

Innmåling og utstikking (PRO og UTF). Grunn- og betongarbeider (PRO og UTF).

Konstruksjonssikkerhet (PRO). Rørleggerarbeider (PRO og UTF). Tømrerarbeider (UTF). Kontroll av lufttetthet og våtrom er ikke nødvendig.

Vei og adkomst

Tiltaket gir ingen endringer i vei og adkomst.

Uttale fra andre myndigheter

Søknad om dispensasjon er ikke sendt på høring til sektormyndigheter. Oppdal kommune har vurdert at tiltaket ikke berører andre myndigheter da tiltaket etableres på godkjent fradelt tomt, i eksisterende hytteområde. Kommuneplanens arealdel innehar en hensynssone reindrift for området. Da det ikke etableres ny bruksenhet på tomta, vurderes dithen at tiltaket ikke forringer leveområdene for reinen, og høring til reindriftsmyndighetene er ikke nødvendig.

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 gnr/bnr. 275/1, Svein Mæhlum, samtykker at annekset kan plasseres inntil 1 m fra felles grense.

Plassering i høyden blir godkjent til ferdig gulv kote 818,7 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

Tiltaket medfører ingen endring av eksisterende løsning for vann og avløp.

Dispensasjoner

Det er søkt om dispensasjon 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

Det står allerede en fritidsbolig på eiendommen, selv om området ikke er regulert til fritid. Da brukerne ser behovet for et annekset så søker vi om å få dette oppført. Annekset har en liten grunnflate og vil ikke føre til store inngrep i naturen. Visuelt vil det ikke føre til store endringer eller ulemper for naboer. Alt i alt mener vi at bruksverdien og det positive annekset vil tilføre eiendommen langt overgår ulempene ved å gi en dispensasjon.

Hensynet bak bestemmelsen

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

Søknaden

Det søkes om dispensasjon fra landbruksformålet i reguleringsplan (LNFR) for plassering av annekset. Tomta er fradelt lengre øst i feltet enn det gjeldende plankart tilsier. Dette medfører at del av felles LNFR område i planen blir brukt til fritidsformål.

Fradelinger av tomter har utviklet seg i en noe annen retning enn hva planen har lagt opp til. Dette har ført til at fleste tomtene er annerledes fradelt en planen har lagt opp til men i kommuneplanens arealdel er hele tomten vist til fritidsbebyggelse.

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 til dispensasjons søknaden.

Kommunen kan ikke se at tiltaket har vesentlige konsekvenser for helse, kultur, miljø, jordvern, sikkerhet, eller samfunnsmessige konsekvenser.

Dispensasjonen medfører ikke at naboer blir negativt berørt av dispensasjonen på annet vis. Dette gjelder også landbrukseiendommene som LNFR-formålet i all hovedsak skal hensynta. Eiendommen er godkjent fradelt, og er vist med fritidsformål i kommuneplanens arealdel. I kommuneplanen er området skravert med hensynssone reindrift. Siden annekset ikke medfører ny bruksenhet, anses tiltaket å påvirke reindriften i svært liten grad.

Tomta er fradelt lengre øst i feltet enn det gjeldende plankart tilsier. Dette medfører at del av felles LNFR område i planen blir brukt til fritidsformål.

På vestsiden blir det areal som er regulert til fritidsformål brukt som LNFR område og slik sett ivaretas like stort areal av LNFR området som blir tatt under fritidsbebyggelse. På denne måten vil intensjonen med planen i stor grad likevel være ivarettatt. Dette anses som en klar fordel.

Det er generelt en ulempe å dispensere fra en LNFR, da dette kan føre til en uheldig presedensvirkning. Presedensvirkningen vil etter bygningsmyndighetens syn være liten i dette tilfellet. Det er to tomter som er godkjent fradelt på landbruksformål, men begge disse ligger innenfor fritidsformålet i kommuneplanen, og er bebygd med 1 bruksenhet hver.

Arealbruk i forhold til dagens bruk vil ikke bli endret på grunn av dispensasjon. Arealet hvor omsøkt tiltak er vist plassert er i dag ikke benyttet i landbruksøyemed. Tiltaket berører derfor ikke landbruk eller bruk av dyrkamark. Formålet i bestemmelsene vil derfor ikke bli vesentlig tilsidesatt med tiltaket.

Det konkluderes med at annekset er godt plassert. Oppføring og plasseringen av annekset anses som en klar fordel for eiendommen.

Etter en helhetsvurdering, er Oppdal kommune kommet til at fordelene er klart større enn ulempene. Hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra, blir ikke vesentlig tilsidesatt. Likeledes gjelder dette for lovens formålsbestemmelse. jf, plb § 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**Gro Aalbu**

Fung. Enhetsleder plan og forvaltning

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:

Mari Dotterud Odd Sørli Veg 9 7059 Jakobsli

Bjørn Lerstad Odd Sørli Veg 9 7059 Jakobsli

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.