



Vår dato
07.12.2021

Vår referanse
ARST/2021/1452-4

Deres referanse

Vår saksbehandler
Arita Eline Stene

Direkte telefon
90705278

Deres dato

Vedtak nr: 21/692

NORRØN LAFT OPPDAL AS

Søndre Industrivegen 5
7340 OPPDAL

Tillatelse til endring av reguleringsplan, Bortistu Storli

Behandlet av: Plan, byggesak og oppmåling (delegert utvalg)

Saksopplysninger

Ved brev mottatt 14.10.21 søker Norrøn Laft Oppdal AS, på vegne av Steinar Havik, om endring av reguleringsplanen for Bortistu Storli, plan-ID 2004001. Endringen består i at tomtene gnr/bnr 154/7, 62, 88 og 89 får følgende bestemmelser:

1. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
2. Utnyttelse frittliggende fritidsbebyggelse, maks %-BYA = 25 %.
3. Innenfor området tillates oppført 1 fritidsbolig pr. tomt. I tillegg kan det oppføres garasje, og uthus/anneks med tilhørende anlegg.
4. Bebyggelse skal være tilpasset terrenget, sokkeletasje tillates ikke.
5. Store vindusflater skal utføres med deling.

Gjeldende bestemmelser sier at tillatt bruksareal (T-BRA) = 150 m² pr tomt. Loftetasje (oppstuggu) kan tillates på samtlige nye tomter i områder. Overbygde balkonger inngår i BRA. Terrasser med ferdig golv mer enn 50 cm over gjennomsnittlig terreng tillates ikke. Mønehøyde for hytter med loftetasje: 5,8 m over topp grunnmur. Grunnmur: Lågest mulig, maks 60 cm etter tilfylling. Takvinkel: 23-35 grader. Vinduer skal utføres i tradisjonell deling og størrelse.

Endringen er begrunnet med at det vil føre til større fleksibilitet og være lettere å oppnå kravene i dagens TEK17. Videre påpekes at omsøkt endring vil være innenfor kommuneplanens arealdel, og vil redusere behov for dispensasjonsbehandling. Det opplyses om at planen er delvis erstattet av ny plan (ID 2010006), hvor maks BYA er satt til 25 % og tillatt mønehøyde er endret til 6,0 m fra grunnmur. Det påpekes at endringen kun gjelder den øverste rekka i planområdet med 4 tomer, hvorav en er bebygd (gnr/bnr 154/88), og at det ikke ligger noen regulerte tomter bak. Andre momenter som trekkes fram er at tomt mot vest, 154/88, ligger 2 m høyere i terrenget enn tomt 154/89 og at det er et friområde mellom disse. Fritidsboligen på 154/88 er plassert 11 m fra grense i vest og det vil være god avstand mellom hyttene på 154/88 og 89. Det bemerkes at nyere reguleringsplaner i Storlidalen har en maks mønehøyde på 7,0 m, samt tillatt utnyttelsesgrad på 25-30 %. Avslutningsvis påpekes det at en maks høyde på 7 m inkluderer høyde på grunnmur. Gjeldende regulering tillater 5,8 m fra topp grunnmur, hvor høyde på grunnmur tillates maks 0,6 m, dvs. at det kan bygges 6,4 m.

Punkt 3 er begrunnet med at dette vil spesifisere at uthus/anneks kan bygges med innlagt vann, wc og el.

Postadresse

Inge Krokanns veg 2
7340 OPPDAL
Epost: post@oppdal.kommune.no

Rådhuset

Telefon 72 40 10 00
Telefaks 72 40 10 01

Bankgirokonto

4202 44 62220
Konto for skatt

Organisasjonsnr.

964 983 003
6345 06 16348

Punkt 4 er begrunnet med at det spesifiseres at tilpasning terreng er viktig, da tomtene det gjelder her er forholdsvis flate er dette kurant ved gjennomføring.

Punkt 5 om vindu er begrunnet med tilpasning til dagens arkitektur som har utviklet seg i forhold til eksisterende plan fra 2004 hvor det står, vinduer skal utføres i tradisjonell deling og størrelse.

Berørt grunneier har samtykker til tiltaket. Berørte naboer er varslet, og det foreligger merknad fra Grimstad & Tønsager AS, på vegne av Ivar og Kathrin Sørensen Sneve (eiere av gnr/bnr 154/88) i brev datert 10.09.21. Merknaden oppsummeres som følger:

Det henvises til plan- og bygningslovens §12-14 der det går frem at det ved endring av plan, gjelder samme bestemmelser som ved utarbeiding av ny plan. Det henvises til tolkningsuttalelse fra KMD av 17.12.2019 (Ref. 19/5682-2) som konkluderer med at *«en kunngjøring etter de ordinære reglene vil dessuten sikre bred offentliggjøring av vedtak om arealbruk, og dette er et viktig hensyn som også vil gjelde for endringer som vedtas etter en forenklet prosess. Departementet har på denne bakgrunn kommet til at det er de ordinære reglene om kunngjøring av reguleringsendringer som gjelder, også for som endringer som vedtas i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 andre og tredje ledd.* Grimstad & Tønsager kan ikke se at det er holdt oppstartsmøte med kommunen, eller at melding om oppstart er kunngjort i avis, eller at alle registrerte grunneiere, festere og andre rettighetshavere i planområdet er underrettet om at planarbeidet er startet. Det påpekes at nabovarsling ikke følger plan- og bygningslovens formalkrav, og manglende vedlegg. Nabovarsel skal blant annet opplyse om rett til og frist for å innlevere merknad.

En reguleringsplan er å anse som lov, og da må det være et krav at bestemmelsene skal være entydige og ikke gi rom for misforståelser. Grimstad & Tønsager AS mener forslaget til reviderte bestemmelser i dette tilfellet er så rotete og uklare at de neppe tilfredsstiller kravene til en vanlig lovtekst. Ettersom forslagsstiller neppe innehar nødvendig reguleringsfaglig kompetanse, vil de foreslå at han skaffer seg det og engasjerer et kompetent firma, og at han deretter ber om oppstartsmøte med kommunen, får gjort de nødvendige avklaringer før det kunngjøres på korrekt vis og til alle aktuelle (ikke bare de fire direkte berørte) at det er startet opp arbeid med å endre reguleringsplanen. Da vil prosedyren bli ryddig, oversiktlig og i tråd med plan- og bygningsloven.

De er heller ikke umiddelbart enige i at dette er å anse som en mindre reguleringsendring. Eksisterende plan tillater en maksimal utnyttning på 150 m² BRA (bruksareal). Det nye forslaget går ut på at fire eiendommer innen området kan bygge inntil 25 % BYA (bebygd areal). Bebygd areal er fotavtrykket av bebyggelsen, og ettersom reguleringsplanen tillater såkalt «oppstuggu», betyr det at en 2. etasje kan være rundt 1/3 av 1. etasjes areal. De fire eiendommene det dreier seg om er på hhv. 1160, 1100, 2016 og 1318 m². Det betyr at det vil kunne tillates bygd hhv. 290, 275, 504 og 330 m² BYA på disse eiendommene. Dersom de skal bebygges med oppstuggu, vil det etter dette kunne tillates bygg på disse tomtene på hhv. rundt 350, 350, 650 og 400 m² BRA (bruksareal). En økning fra maksimalt 150 m² BRA til godt over det dobbelte for de to minste tomtene, og til mer enn det firdobbelte for den største er en svært omfattende endring, og kan hverken betegnes som mindre eller mindre vesentlig. Grimstad & Tønsager AS mener at en endring i tillatt mønehøyde fra 5,8 meter over topp grunnmur til 7,0 meter over planert terreng medfører at det kan tillates inntil 20 % høyere bygg, og slett ikke er en mindre endring. Så vesentlige endringer fordrer at forslaget behandles deretter, og de kan derfor ikke se at forslaget kan behandles som en mindre reguleringsendring.

Dersom det skal vedtas nye bestemmelser om utnyttingsgrad og mønehøyder, bør de gjelde for hele reguleringsområdet, og ikke bare fire eiendommer. Det finnes ingen rimelige grunner hverken ved beliggenheten, topografien eller størrelsen på disse eiendommene som gjør at de bør ha andre bestemmelser enn de øvrige i det samme planområdet. Likelydende regler for alle eiendommene vil gi både forutsigbarhet og likebehandling.

Endringa i utnyttingsgrad er en harmonisering med det som er vanlig i hytteområder ellers i Oppdal, og er derfor ikke spesielt kontroversielt. Men både fordi endringsforslaget er så omfattende, og fordi det ikke kan sees noen god grunn til at denne endringa bare skal omfatte fire tomter, bør den vurderes i en større sammenheng, og for hele planområdet. Det er helt urimelig at noen innenfor et relativt homogent hyttefelt skal kunne bygge 350 til 650 m² BRA, mens alle de øvrige må nøye seg med 150 m² BRA. I planområdets øvre del er det litt over 20 hyttetomter der de aller fleste er bebygde, og der alle har holdt seg innenfor reglene om 5,8 meter mønehøyde. Det virker da ganske urimelig at de fire øverste eiendommene, som alle har langt bedre utsikt enn de nedenforliggende, skal kunne bygge 20 % høyere enn de øvrige. Hytteeierne i resten av planområdet har lojalt fulgt mønehøydereglene, og flere har fått til oppstuggu-løsninger innenfor eksisterende regelverk. I et relativt homogent og allerede nesten fullt utbygde felt er det derfor ikke akseptabelt at noen få gjenværende tomter skal få andre høydereglene enn de øvrige. Og ettersom disse fire tomtene ligger høyest, mest usjenert og med best utsikt av samtlige, er det enda mindre grunn til å utvide mønehøyden for akkurat dem. Siden de fleste øvrige allerede har bygd ut sine fritidseiendommer, er det heller ikke noen god løsning å heve tillatt mønehøyde i hele feltet. Det er svært få som vil kunne få glede av å heve mønet på en eksisterende fritidsbolig med 1,2 meter. Det er dessuten et poeng som med økende hyttebygging blir bare viktigere og viktigere, og det er terrengtilpasning, og høyde. Det er viktig at hyttefeltene blir godt inn i terrenget og at fjernvirkningen blir så diskret som mulig.

Avslutningsvis bemerkes det at Oppdal kommune har avslått å behandle utvidet størrelse og høyde som en dispensasjonssak og krevd reguleringsendring, og da må man også følge de reglene som følger av det. Av hensyn til forutsigbarhet og likebehandling, vil vi også be om at reguleringsendringene foreslås for hele reguleringsområdet, og ikke bare fire eiendommer. Forutsatt at endringa gjelder alle, vil en utvidet utnyttingsgrad kunne bifalles, men ikke en hevet mønehøyde.

Søker har ikke kommentert merknadene.

Gjeldende reguleringsplan for Bortistu Storli er vedtatt av det faste utvalget for plansaker i møte 20.09.04, sak 04/76.

Saken skal behandles i medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven. Myndighet til å vedta små endringer i reguleringsplan er delegert til kommunedirektøren, jfr. delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 07.05.20, sak 20/39. Kommunedirektøren har videredelegert denne avgjørelsesmyndigheten til fagleder for plan og byggesak.

Vurdering

Endringen berører ikke landskaps- eller miljøhensyn, og faller heller ikke inn under virkeområdet til § 7 i naturmangfoldloven. Den foreslåtte endringen berører ikke landbruksinteressene, og er ikke av betydning for folkehelsen eller klima.

Berørt grunneier står som søker. Berørte naboer er varslet, og det foreligger merknad fra eier av gnr/bnr 154/88. Til merknaden vil kommunedirektøren anføre følgende:

Ved endringslov 28. april 2017 nr. 20 er muligheten til å vedta endringer av reguleringsplaner etter en forenklet prosess utvidet. Formålet med lovendringen er å redusere omfanget av ressurskrevende dispensasjonsbehandling til fordel for en mer forutsigbar, langsiktig arealavklaring gjennom plan. Kommunen skal i større grad utøve et planfaglig skjønns ved hvilke endringer som kan gjennomføres etter de enklere saksbehandlingsreglene i § 12-14 tredje ledd. Vurderingen er at saken faller innenfor §12-14 andre ledd om endring av reguleringsplan etter forenklet prosess da endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og heller ikke gå ut over hoveddrammene for planen.

Endringen anses ikke å komme i strid med nasjonale eller viktige regionale hensyn som ellers ville medført innsigelse mot planen og er heller ikke konfliktfylt. Protester fra nabo eller andre berørte vil imidlertid ikke nødvendigvis føre til at endringen ikke kan gjennomføres på den enklere måten. For planer som er omfattet av § 12-14 andre ledd er det gjort unntak fra høring og offentlig utlegging. Slike planforslag kan etter lovendringen i 2017 være relativt omfattende. Ved endringer som omfattes av bestemmelsen, er det ikke nødvendig med alminnelig høring, det holder med særskilt varsling av grunneiere mv., jf. § 12-14 tredje ledd. Kommunedirektøren ser at det ikke er gitt noen frist for tilbakemelding på varsel, noe som er uheldig. Kommunedirektøren finner likevel at berørte naboer er tilstrekkelig varslet. Kommunedirektøren har ikke funnet det nødvendig å sende søknaden på høring og kan heller ikke se at endringene berører sektormyndighetenes interesser. De omsøkte endringene er av en slik karakter at kommunedirektøren finner at søknaden kan behandles administrativt.

I planområdet er det en del variasjon i størrelsen på tomtene, slik at det kan være hensiktsmessig å differensiere på bestemmelsen om utnyttelsesgrad, som omsøkt. Enkelte tomter er store, og en utnyttelsesgrad på 25 % vil kunne medføre massiv bebyggelse. For disse tomtene er det mer hensiktsmessig med annen formulering på utnyttelsesgrad, som BRA slik det er i gjeldende plan. Reguleringsplaner i nærheten har en BYA % på 20 og 25, og dette skal også inkludere areal til parkering og bebyggelse. Endringen er i tråd med kommuneplanen, og kommunedirektøren vurderer det slik at endring i utnyttelsesgrad for disse tomtene kan godtas.

Når det gjelder endring av tillatt mønehøyde fra maks 5,8 m fra topp grunnmur til 7 m over gjennomsnittlig planert terreng, vil kommunedirektøren slutte seg til vurdering fra søker, at med tillatt grunnmur på 0,6 m, vil samlet tillatt mønehøyde åpne for et bygg på 6,4 m. Omsøkt endring vil i praksis innebære en (maks) tillatt økning på 0,6 m. Med tanke på at byggene ligger helt øverst i feltet, kan ikke kommunedirektøren se at dette medfører særlige ulemper, og anses ikke å gå utover utsikten eller solforholdene til andre fritidsboliger i området.

Kommunedirektøren er delvis enig i at de reviderte bestemmelsene vedlagt søknaden kan oppfattes noe forvirrende, og vil tilrå en annen utforming av disse.

Det tas inn følgende setning under punkt 2.1.1 i bestemmelsene:

For tomtene gnr/bnr 154/7, 62, 88 og 89 tillates maks mønehøyde 7,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng og utnyttelsesgrad på maks 25 % BYA.

Det at kommunen har avslått dispensasjonssøknad om høyde og krevd reguleringsendring, gjenspeiler delvis hensikten bak endringen. Ved å endre tillatt mønehøyde i planen, vil dette være mer forutsigbar løsning enn dispensasjon. En forenklet endring i reguleringsplan er som regel en mer kurant sak enn dispensasjon, og er noe kommunen anbefaler i flere lignende saker.

For de fire tomtene foreslås å endre bestemmelsen om vinduer fra «*Vinduer skal utføres i tradisjonell deling og størrelse*» til «*Store vindusflater skal utføres med deling*». Dette er begrunnet med en tilpasning til dagens arkitektur som har utviklet seg i forhold til eksisterende plan fra 2004.

Kommunedirektøren finner det hensiktsmessig å endre bestemmelsen om vindu som omsøkt, og vil tilrå at det tas inn følgende tilleggsetning til punkt 2.1.1:

For disse tomtene skal store vindusflater utføres med deling.

Kommunedirektøren ser ikke hensikten bak omsøkt endring i punkt 3 og 5. Gjeldende bestemmelse i punkt 2.1.2 sier at det ikke bør være mer enn 3 bygninger på hver hyttetomt. Bygningsmasse begrenses gjennom BYA og det er ikke lagt noen føringer for hvorvidt det kan legges inn vann/WC eller ikke. Punkt 2.4 sier at «*Byggearbeide bør utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon*» og at «*Planering i større utstrekning tillates ikke.*» Kommunedirektøren ser derfor ikke hvorfor det skal tas inn en egen bestemmelse til de fire øverste tomter som omsøkt i punkt 4 om terrengtilpasning som allerede ivaretas i gjeldende bestemmelse. Her er det heller ikke naturlig at det bygges med sokkel.

Kommunedirektøren er av den oppfatning at disse endringene ikke anses som hensiktsmessige når de

kun skal gjelde for fire tomter i planområdet, og ivaretas tilnærmet likt i gjeldende bestemmelser. Kommunedirektøren vil derfor avslå disse punktene i søknaden.

Kommunedirektøren bemerker at det i forslag til reviderte bestemmelser vedlagt søknaden, er noen små endringer som ikke er omtalt i søknaden, og anses dermed ikke som en del av søknaden eller behandlingen.

Vedtak

Kommunedirektøren gjør slikt vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 vedtas endring av bestemmelsene i reguleringsplanen for Bortistu Storli, plan-ID 2004001, slik:

Det tas inn følgende setning under punkt 2.2.1 i bestemmelsene:

For tomtene gnr/bnr 154/7, 62, 88 og 89 tillates maks mønehøyde 7,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng og utnyttelsesgrad på maks 25 % BYA. For disse tomtene skal store vindusflater utføres med deling.

Punkt 3 og 4 angående bygningstyper og terrengtilpasning avslås, da disse hensynene anses ivaretatt i gjeldende bestemmelser.

Saken er behandlet administrativt i flg. kommunens delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages i henhold til Forvaltningsloven § 28. Nærmere orientering om klagerett går fram av siste side i dette brevet.

Faktura for saksbehandlingsgebyr vil bli utsendt med det første. Gebyrets størrelse er beregnet ut fra de kostnadene Oppdal kommune har med å behandle denne typen saker, og er på kr. 10 140,-.

Med hilsen

Marte Kleveland Dørum
Fagleder, plan og byggesak

Arita Eline Stene
Arealplanlegger

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og innehar ingen signatur.

Kopi til:

Steinar Havik	Jonsvannsveien 73A	7052	Trondheim
Ivar Sneve	Bergsbakken 13A	7052	Trondheim
Kathrin Sørensen Sneve	Bergsbakken 13A	7052	Trondheim
Sverre Erik Jebens	Paul Fjermstads Veg 28	7052	Trondheim
Laila Marie Grøthe	Nedre Stavsetvegen 12	7026	Trondheim
Ane Opdøl Kopreitan	Tunvegen 9	7058	Jakobsli
Tormod Rognes	Tunvegen 9	7058	Jakobsli
John Georg Løfgren	Notveien 4	6515	Kristiansund N
Grimstad og Tønsager AS	Innherredsveien 9	7014	TRONDHEIM

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 Oppdal kommune, Plan og forvaltning. Dersom klagen ikke tas til følge, går den til Statsforvalteren i 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 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 tiltak i medhold av vedtaket 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.

Plan og forvaltning 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 kan orientere deg om retten til å kreve slik dekning.