

Oppdal kommune
Plan og forvaltning
Inge Krokanns veg 2
7340 OPPDAL

Trondheim, den 23. desember 2021

Kommunens ref. ARST/2021/1452-4

BEBYGGELSESPLAN BORTISTU STORLI – MINDRE PLANENDRING PÅKLAGING AV VEDTAK I SAK 21/692 AV 07.12.2021

Vi viser til Oppdal kommunes vedtak om tillatelse til endring av reguleringsplan, Bortistu Storli (vedtak nr. 21/692, kommunens ref. ARST/2021/1452-4). Vi viser også til vårt brev av 10.09.2021. På vegne av Ivar og Kathrin Sørensen Sneve vil vi påklage vedtaket, og skal i det nedenstående begrunne klagen.

UGYLDIG VEDTAK

Plan- og bygningsloven setter en del formalkrav til søknader for å få godkjent plan- og byggesaker. Blant annet kreves det at naboer og gjenboere varsles, og i plansaker er varslingsplikten utvidet til også å gjelde alle eiere og festere som direkte berøres av tiltaket. I tillegg er det vanlig at sektormyndigheter, veglag osv. varsles. Det er dessuten formalkrav til hvordan et varsel skal utformes. Ikke noe av dette er oppfylt i denne reguleringsaken.

Vi har ved to anledninger gjort tiltakshaver ved hans entreprenør oppmerksom på dette og bedt om at korrekt nabovarsel som oppfyller formalkravene, sendes alle berørte parter i saken. Begge brevene er gått i kopi til kommunen, slik at kommunen fra første stund har hatt kjennskap til både manglene og at tiltakshaver er gjort oppmerksom på dem, men uten å reagere.

ER NABOER FORSKRIFTSMESSIG VARSLET?

Oppdal kommune skriver i sitt saksframlegg at berørte naboer er varslet. Det stemmer ikke, og jeg må be Oppdal kommune om å dokumentere at berørte naboer er varslet og at varsel er mottatt. Jeg minner i den forbindelse om at plan- og bygningsloven stiller formelle krav både til innhold i et varsel, og til dokumentasjon av at varselet faktisk er mottatt.

Når det gjelder sending og mottak av nabovarsel, skal tiltakshaver/søker legge fram dokumentasjon på at berørte naboer er varslet. Det kan skje på forskjellige måter, men felles for alle er at det må foreligge en eller annen form for kvittering på at varsel er mottatt. Det kan gjøres ved

- Å sende varselet i rekommandert brev mot kvittering fra postkontor
- Å sende varselet via Altinn
- Å levere varselet personlig mot kvittering
- Å sende varsel på e-post mot å få en bekreftende e-post i retur.

Som vi skal vise i det nedenstående, er berørte naboer ikke varslet i tråd med ovennevnte krav, og det finnes heller ikke dokumentasjon på at naboer er varslet.

FØRSTE FORSØK PÅ «NABOVARSLING 23.07.2021:

I denne regulerings-saken har eierne av Krokåttegen 96 mottatt to e-poster. Den første kom den 23.07.21. I e-posten stod det:

Heisann,

Vi er engasjert av hjemmelshaver på tomt Krokåttegen 98 til å søke om mindre planendring Bortistu Storli plan - Id 2004001, kostnad på denne planendring dekkes i sin helhet av hjemmelshaver på tomt Krokåttegen 98.

Dette nabovarsel som sendes gjelder tomtene Krokåttegen 90, 92,96 og 98. Det bes om en bekrefteelse på at du/dere samtykker til endringen, dette kan bekreftees ved å svare på denne e-post.

Vedlegg/ informasjon som er medsendt i denne e-post.

- 1. Kart over planområdet, markert grønt. (Vedlegg 1)*
- 2. Samtykke fra grunneier, Linda Mai Helmersen Wiseth. Her går det frem hva det søkes endringer om. (Vedlegg 2)*
- 3. Revidert Reguleringsbestemmelser. (Vedlegg3)*
- 4. Dagens Reguleringsbestemmelser, 2004001. (Vedlegg 4)*

Hvis spørsmål, uklarheter hører vi fra dere.

Med vennlig hilsen

Norrøn Laft Oppdal AS

Svein Erik Mellemsæter

Mobil 997 42 502

Det er helt åpenbart at denne e-posten ikke oppfyller formalkravene til et nabovarsel etter pbl.

- Det er ikke opplyst om at en har mulighet til å komme med merknader.
- Det er ikke opplyst noe om frist for å komme med merknader.
- Den eneste opsjonen som er gitt naboene, er å sende en samtykkebekrefteelse.

Ivar og Kathrin Sørensen Sneve sendte i begynnelsen av august et svar til Norrøn Laft med kopi til Oppdal kommune der ovenstående forhold ble påpekt og der det ble bedt om å få tilsendt et korrekt nabovarsel. Det ble også vist til at planområdet omfattet flere enn de fire øverste tomtene, og at korrekt varsel også måtte sendes til øvrige hjemmelshavere innenfor planområdet. I tillegg ble det påpekt en del forhold ved de vedlagte dokumentene som var temmelig uklare, og heller ikke utformet i tråd med kravene i pbl, og at dette måtte rettes opp ved utsending av korrekt nabovarsel.

NYTT «NABOVARSEL» DEN 02.09.2021:

Den 02.09.21 mottok Ivar og Kathrin Sørensen Sneve en ny e-post fra Norrøn Laft. Teksten i e-posten er gjengitt i sin helhet under:

Heisann,

Vi er engasjert av hjemmelshaver på tomt Krokåttegen 98 (154/89) til å søke om mindre planendring Bortistu Storli plan - Id 2004001, kostnad på denne planendring dekkes i sin helhet av hjemmelshaver på tomt Krokåttegen 98 (154/89).

Dette nabovarsel som sendes gjelder tomtene Krokåttegen 90 (154/90), 92 (154/7), 96 (154/88) og 98 (154/89).

Det bes om en bekrefteelse på at du/dere samtykker til endringen, dette kan bekreftees ved å svare på denne e-post.

Vedlegg/ informasjon som er medsendt i denne e-post.

- 1. Kart over planområdet, markert grønt. (Vedlegg 1)*
- 2. Samtykke fra grunneier, Linda Mai Helmersen Wiseth. Her går det frem hva det søkes endringer om. (Vedlegg 2)*
- 3. Revidert Reguleringsbestemmelser. (Vedlegg 3)*
- 4. Dagens Reguleringsbestemmelser, 2004001. (Vedlegg 4)*
- 5. Oversikt plankart 2010006 som er tatt ut av opprinnelig plan 2004001. (vedlegg 5)*

Hvis spørsmål, uklarheter hører vi fra dere.

Med vennlig hilsen

Norrøn Laft Oppdal AS

Svein Erik Mellemsæter

Mobil 997 42 502

Den eneste forskjellen på innholdet i denne e-posten og den første, er at det er et ekstra vedlegg. Til tross for at både tiltakshaver/søker og kommunen er gjort oppmerksom på de formelle manglene som gjør at en slik forsendelse ikke kan aksepteres som nabovarsel, sender de likevel ut en likelydende e-post.

Vi fant det hele så vidt grovt at vi på vegne av Ivar og Kathrin Sørensen Sneve sendte tiltakshaver et brev den 10.09.21 med kopi til Oppdal kommune. I brevet gjør vi tydelig oppmerksom på at vi ikke betrakter e-posten som et nabovarsel ettersom det ikke på noen måte oppfyller kravene til hva et slikt varsel skal inneholde. Vedleggene med forslag til endringer, er også beheftet med så mye uklarhet at det er åpenbart at noen med mer reguleringsfaglig kompetanse må overta dette arbeidet. Vi ba derfor kommunen kreve at tiltakshaver engasjerer et kompetent foretak til å stå for reguleringsendring og søknad.

Vi er derfor nokså forbauset når kommunen, trass i at den også erkjenner at dette ikke var formelt korrekt, og trass i fullstendig mangel på godkjent dokumentasjon av at nabovarsel er sendt, - og mottatt, likevel behandler søknaden og godkjenner den.

I følge tiltakshaver/søker er e-posten de kaller «nabovarsel» kun sendt de aller nærmeste naboene, og ikke øvrige berørte naboer som omfattes av den opprinnelige planen. Vi har i tillegg bare tiltakshavers/søkers påstand om at dette «nabovarselet» er sendt de aller nærmeste naboene. Så vidt vi vet, er det kun undertegnede, som gjennom svarbrevet av 10.09.21, som på et vis har stadfestet at e-posten er mottatt. Samtidig som vi gjør det uttrykkelig klart at e-posten ikke kan betraktes som et nabovarsel. Det foreligger etter det vi har brakt på det rene, ingen dokumentasjon på at øvrige naboer er varslet. Vi gjør oppmerksom på at en kopi av en e-post sendt fra Norrøn Laft ikke på noe vis er en dokumentasjon på at korrekt varsel er sendt, - og mottatt, like lite som en sms eller et brev ville ha vært det.

Søknaden om reguleringsendring kan derfor ikke påberope seg å være forskriftsmessig nabovarslet, og må derfor forkastes.

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS KRAV TIL HVEM SOM SKAL VARSLES

Plan- og bygningsloven stiller krav til hvem som skal varsles, både ved plansaker og byggesaker. Ved byggesaker er det nok at naboer og gjenboere varsles, men ved plansaker er kravet betraktelig utvidet. I plan- og bygningslovens § 12-14 om endring og oppheving av reguleringsplan, heter det i tredje ledd:

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.

Vi har forståelse for at det her ikke er nødvendig å varsle sameting, vegmyndigheter osv, men ettersom reguleringsplanen som søkes endret, omfatter nærmere 40 eiendommer totalt, og rundt 20 i det øvre feltet (vist med grønt på reguleringskartet som var vedlagt e-posten fra Norrøn Laft), mener vi i alle fall at disse grunneierne/festerne skulle ha vært varslet, muligens alle som omfattes av reguleringsplanen. Det er også et veilag som dekker hele området, og det er heller ikke varslet. En flerdobling av utnyttingsgraden for de øverste hyttetomtene i feltet, vil kunne medføre atskillig mer trafikk på veien.

I tillegg til grunneier som har avgitt en erklæring, påstår tiltakshaver/søker etter det vi har fått oppgitt, at seks eiere av de nærmeste sju eiendommene er varslet. Men det finnes ikke dokumentasjon på at det faktisk har skjedd. Vi mener at dette er klart i strid med pbl § 12-14, tredje ledd.

FORMALKRAV TIL ENDRING OG MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLANER

I vår merknad av 10.09.2021 påpekte vi at det gjelder samme regler for framgangsmåte og prosedyrer når det gjelder endring av eksisterende reguleringsplaner som for utarbeiding av nye, og at Oppdal kommune derfor må forholde seg til det. Dette standpunktet imøtegås av kommunedirektøren som i saksframlegget skriver:

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 skjønn 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.

Men i vår merknad av 10.09.2021 viser vi til en tolkningsuttalelse fra Regjeringen.no av 17.12.2019 (Ref. 19/5682-2) der det først skrives:

Kommunal- og moderniseringsdepartementet viser til at det framgår av plan- og bygningsloven § 12-14 første ledd at ved endring av reguleringsplaner gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Og etter en del drøfting, konkluderer tolkningsuttalelsen slik:

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har kommet til at det vil være riktig å legge det standpunktet som framgår av juridisk litteratur til grunn, når ordlyden i loven ikke er klar. 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.

Det er nokså innlysende at departementets tolking av 2019 av en lovtekst fra 2017 går foran Oppdal kommunes private forståelse av den samme lovteksten.

Dermed har kommunen ikke oppfylt plan- og bygningslovens prosedyrekrav til endring av reguleringsplanen, og vedtaket må derfor kjennes ugyldig.

MØNEHØYDE

I dag tillates det å bygge med maksimal mønehøyde 5,8 meter over topp grunnmur. I tillegg kan grunnmuren være maksimalt 0,6 meter høy. Når endringsforslaget går ut på at det kan bygges med en mønehøyde på maks 7,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng, utlegges det av Oppdal kommune som at maksimal mønehøyde bare økes med 0,6 meter og ikke 1,2. Dette beror på en svært teoretisk og ikke spesielt realistisk betraktningssmåte. Tiltakshavers tomt er relativt flat. Ved bygging på relativ flat grunn, vil alle legge golvnivået (det vil si grunnmurens krone) så lavt som mulig. Dette for å få noenlunde trinnfri atkomst til hytta, og ikke minst for å kunne gå rett ut på bakkenivå/terrasse fra stue. Fra en over førtiårig praksis med prosjektering av fritidsbebyggelse, kan jeg si at jeg aldri har planlagt en hytte med så høy grunnmur som 60 cm. På relativt flat grunn støpes det som oftest plate på mark slik at ferdig golv kommer så lavt som mulig uten mer enn kanskje 10-15 cm forskjell mellom ferdig golv og terrengnivået ute. Å endre tillatt mønehøyde til 7,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng, vil derfor i realiteten innebære en økning av faktisk mønehøyde på 1,0 til 1,2 meter sammenlignet med dagens bestemmelser.

VESENTLIG ENDRING

Oppdal kommune anser reguleringsendringa som ei mindre endring. Det er klart at spørsmålet om hvor stor og vesentlig endringa er, er et semantisk og dermed et tolkingsspørsmål, men vi mener Oppdal kommune strekker språket vel langt her, og vil gjerne høre statsforvalterens syn på denne forståelsen. I tilsvarende reguleringssaker i andre kommuner har hverken kommune eller statsforvalter vært like omtrentlige.

De to viktigste endringene i denne saken gjelder mønehøyde og utnyttingsgrad. For mønehøydens vedkommende dreier det seg om en økning fra 5,8 til 7,0 meter. Dette er en økning på over 20 %, og kan på ingen måte sies å være en «mindre» eller «mindre vesentlig» endring. (Se for øvrig argumentasjonen om mønehøyder i avsnittet over.)

Enda mer omfattende er endringa i utnyttingsgrad. I dag tillates det å bygge maksimalt 150 m² BRA, mens det nye forslaget vil tillate 25 % BYA. Ettersom tomtene i området er på rundt 1000 m², betyr det at det stort sett kan settes opp bygg med et bebygd areal (fotavtrykk) på ca. 250 m² BYA. Men reguleringsplanen tillater oppstuggu-løsninger. En normal oppstuggu dekker vanligvis rundt 1/3 av arealet i 1. etasje. Bebyggelse på 250 m² BYA tilsvarer rundt 232 m² BRA (på grunn av veggtykkelser). Med en oppstuggu på 78 m² BRA, vil dette gi en total utbyggingsmulighet på 310 m² BRA, altså mer enn en fordobling av utnyttingsgrad. For tiltakshavers vedkommende, der tomta er 1 159,9 m² blir det mulig å bygge 290 m² BYA, og

med ei oppstuggu-løsning vil det være tillatt å bygge 270 m² BRA i 1. etasje og 90 m² BRA i oppstuggu (2. etasje). Totalt vil dette gjøre at eiendommen nå kan bebygges med inntil 360 m² BRA, eller en økning på 140 % fra den opprinnelige utnyttingsgraden. For Krokåttegen 92 sitt vedkommende, ei tomt som er på 2 016,3 m², vil det etter dette kunne tillates mer enn 600 m² BRA, det vil si mer enn en firedobling av tillatt utnytting. Det sier seg selv at dette på ingen måte kan være en «mindre» eller «mindre vesentlig» endring.

KONKLUSJON

På bakgrunn av det ovennevnte, og med henvisning til tidligere oversendte merknader, vil vi påklage Oppdal kommunes vedtak om endring av Bebyggelsesplan for Bortistu Storli. Vi mener søknaden er mangelfull, og at kommunen i sin behandling har valgt å se bort fra plan- og bygningslovens formalkrav til reguleringsendringer. I tillegg finner vi det helt urimelig at en av de siste utbyggerne innenfor en reguleringsplan med rundt 40 eiendommer, skal kunne få spesielle regler som medfører så drastiske endringer. Særlig gjelder dette ettersom de aller fleste av eiendommene innenfor reguleringsområdet er utbygd, og der alle har forholdt seg lojalt til bestemmelsene med få, om noen, dispensasjoner. Med økt oppmerksomhet rundt landskapspleie, fjernvirkning og at fritidsboliger i større grad bør tilpasse seg terreng og omgivelser, er det heller ikke akseptabelt at en så drastisk endring blir godkjent, og etter en så lemfeldig behandling.

Med vennlig hilsen
Grimstad og Tønsager AS



Amund Grimstad
Sivilarkitekt

Kopi: Ivar og Kathrin Sørensen Sneve