



Vår dato
09.08.2022

Vår referanse
SYMY/2022/279-2

Deres referanse

Vår saksbehandler
Synnøve Myklebust

Direkte telefon
90705278

Deres dato
14.12.2021

Vedtak nr: 22/395

TEAMBYGG OPPDAL AS

Nordre Industrivegen 64
7340 OPPDAL

298/42 - Vedtak om mindre reguleringsendring for Støltrøa, Eksportconsult AS

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

Administrativt vedtak:

Saksopplysninger

Ved brev av 28.01.2022 søker Teambygg Oppdal AS om endring av reguleringsplanen for Støltrøa. Endringen består i å utføre makeskifte på eiendommene gnr/bnr 298/30, 298/31, 298/39 og 298/25 og endring av reguleringsbestemmelse, hvor utnyttelsesgrad ønskes endret fra maksimal 30% BYA til 35% BYA.

Endringen er begrunnet med at eierne av de omsøkte eiendommene ønsker å sette opp tilbygg/anneks på hyttene, noe som kommer i konflikt med eksisterende tomtegrenser. Ønsket om økt tillatt BYA er begrunnet med at hyttene blir brukt av flere generasjoner samtidig, noe som krever større plass og dermed større tillatt utnyttelse av tomtene.

Teambygg Oppdal AS står som søker på vegne av grunneier Eksportconsult AS. Berørte naboer er varslet, og det foreligger ingen merknader. Gjeldende reguleringsplan for Støltrøa er vedtatt av bygningsrådet i møte 21.12.2011, sak 11/32.

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 videre delegert denne avgjørelsesmyndigheten til enhetsleder Plan og forvaltning.

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.

Søknaden er sendt inn på vegne av grunneier/tiltakshaver. Berørte naboer er varslet, og det foreligger ingen merknader. Kommunedirektøren har ikke funnet det nødvendig å sende søknaden på høring og kan heller ikke se at endringene berører sektormyndighetenes interesser.

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

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.

De omsøkte endringene medfører samlet sett ikke endring av arealformål, og er av en slik karakter at kommunedirektøren finner at søknaden kan behandles administrativt.

Alle de fire omsøkte eiendommene er innenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred. Det ble gjort en skredfarekartlegging i 2018 av Skred AS. Rapporten (datert 29.09.18) viser at tre av eiendommene, gnr/bnr 298/25, 298/31 og 298/39, ligger helt eller delvis innenfor faresone for sørpeskred og flomskred langs Gardåa, med årlig sannsynlighet $\geq 1/1000$. Dette området tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetskrav for tiltak i sikkerhetsklasse S2 i TEK17. Hele området er vurdert til å ha en årlig sannsynlighet for skred som er lavere enn $1/100$, og gjeldende krav for tiltak i sikkerhetsklasse S1 er dermed tilfredsstillt. På tomtene 298/31 og 298/39 er det kun snakk om mindre tilbygg, som er å regne som S1-tiltak. På tomt 298/25 er det ønske om garasje/anneks, og her må det skredsikres før byggetillatelse kan gis. Tomt 298/30 ligger i område hvor kravene til S2-tiltak er tilfredsstillt.

Tre av hyttene ligger delvis innenfor grensene for et større område som er kartlagt som svært viktig friluftsområde. De ønskede utvidelsene mot vest gjør at disse tomtene forflyttes mot dette friluftsområdet. I tillegg ligger det en viktig tursti like vest for disse tre tomtene. Dette er en mye brukt tursti og ligger i en veldig viktig åre langs bekken som sikrer tilgang til turområdene over hyttefeltet uten å måtte gå vegen. Endringen for tomt 298/25 vil komme nærmest stien, omtrent 10 meter ifra. Selv om dette er nokså nærme, vil det fremdeles være en del vegetasjon og trær i området imellom, og endringen vil i svært liten grad påvirke turstiens verdi.

Å øke utnyttelsesgraden for store generasjonshytter kan potensielt sett føre til en uheldig utvikling over tid, med ønske om fradeling av tomter i fremtiden. I dette tilfellet er det likevel hovedsakelig snakk om tilbygg og garasje, og i tillegg begrenser skredfaren i området mulighetene for oppføring av anneks. En økning av BYA fra 30% til 35% vil også være i tråd med kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren ser behovet for justering av tomtegrensene for å få til utvidelse av hyttene, og vil godkjenne endringene mot at det avgis tilsvarende areal på tomtene.

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av ovenstående vedta de omsøkte endringene.

Forslagsstiller oversendte den 24.06.22 oppdatert plankart og bestemmelser som inkluderer skredfaresonen. I det nye plankartet vises eksisterende bebyggelse, men disse er ikke ment som byggegrenser.

Vedtak

Kommunedirektøren gjør slikt vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 vedtas endring av reguleringsplanen for Støltrøa, plan-ID 2010007, slik det går fram av utsnitt av 4 situasjonskart vedlagt søknad datert 28.01.22 fra Teambygg Oppdal AS. Bestemmelsen § 3.1, punktet tomteutnytting, 1. setning endres til: Bebygd areal (BYA) kan være inntil 35% (BYA=35%).

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 i utgangspunktet på kr. 10 260,-. Grunnet sakens kompleksitet har saksbehandlingstiden gått en del over 12-ukersfristen, jf. pbl. § 12-11 første punktum. Vi vil derfor gi reduksjon i gebyret, jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, § 8. Gebyret reduseres til kr. 6200,-.

Med hilsen

Marte Kleveland Dørum
Fagleder plan og byggesak

Synnøve Myklebust
Arealplanlegger

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.