



Vår dato
17.03.2022

Vår referanse
MAGR/2021/986-16

Deres referanse

Vår saksbehandler
Martin Grønning

Direkte telefon
46929173

Deres dato

Statsforvalteren i Trøndelag

Postboks 2600
7734 STEINKJER

271/260 - klage på vedtak på oppføring av fritidsbolig

Vedlagt følger klage på byggesak til endelig klagebehandling hos Statsforvalteren.

Om det er spørsmål eller behov for ytterligere dokumenter i saken. Ta kontakt med saksbehandler.

Til informasjon kommer kommunedirektørens innstilling etter selve avgjørelsen i vedtaksdokumentet.

Med hilsen

Martin Grønning
Saksbehandler byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og innehar ingen signatur.

Vedlegg

- 1 Klage på vedtak - tillatelse til oppføring av fritidsbolig, Kjerkevegen 242
- 2 271/260 - tillatelse til oppføring av fritidsbolig
- 3 Kommentarer til Klage fra nabo
- 4 8_KART_Situasjonsplan_A121 - Plan_tomteplan.pdf
- 5 Terrensnitt 1
- 6 Terrensnitt 2
- 7 7_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_271_259_0Vedlegg1.docx

- 8 10_TEGN_TegningNyFasade_A110 - Fasader 1 3.pdf
- 9 17_TEGN_TegningNyttSnitt_A115 - Snitt XX.pdf
- 10 18_TEGN_TegningNyttSnitt_A116 - Snitt YY.pdf
- 11 3D View 1
- 12 3D View 2
- 13 3D View 3

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



Vår saksbehandler
Martin Grønning

Referanse
MAGR/2021/986-13/271/260

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato

271/260 - klage på vedtak på oppføring av fritidsbolig

Vedlegg

- 1 Klage på vedtak - tillatelse til oppføring av fritidsbolig, Kjerkvegen 242
- 2 271/260 - tillatelse til oppføring av fritidsbolig
- 3 Kommentarer til Klage fra nabo
- 4 8_KART_Situasjonsplan_A121 - Plan_tomteplan.pdf
- 5 Terrengsnitt 1
- 6 Terrengsnitt 2
- 7 7_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_271_259_0Vedlegg1.docx
- 8 10_TEGN_TegningNyFasade_A110 - Fasader 1 3.pdf
- 9 17_TEGN_TegningNyttSnitt_A115 - Snitt XX.pdf
- 10 18_TEGN_TegningNyttSnitt_A116 - Snitt YY.pdf
- 11 3D View 1
- 12 3D View 2
- 13 3D View 3

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter

Saksopplysninger

Den 06.01.2022 ga Oppdal kommune i vedtak nr. 21/793 igangsettingstillatelse for oppføring av fritidsbolig på gnr/bnr 271/260.

Nevnt vedtak er påklaget av Benjamin Strøm Solli og Mari Strøm Solli i brev av 27.01.2022. Klagen er oversendt ansvarlig søker 02.02.2022.

Klagen er fremsatt innen fristen jf. forvaltningsloven § 29. I henhold til delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret skal Utvalg for bygg- og arealplansaker ha klagen til forberedende klagesaksbehandling. Utvalget kan oppheve eller endre vedtaket fra 06.01.2022 dersom de finner klagen begrunnet.

Klagen

Benjamin Strøm Solli og Mari Strøm Solli (heretter klager) har angitt følgende anførsler i sin klage:

1. Det legges til grunn at hyttene i Vangslia skal tilpasses terrenget. Altså at terrenget absolutt ikke skal manipuleres. Noe det til de grader blir gjort i dette tilfellet.
2. Stiller spørsmålsteget til vurdering om at det må støpes en plate på opptil 1 meter for å stabilisere terrenget. Tomten må uansett graves ut for å få støpt platen. I den Geotekniske vurderingen som foreligger baseres det mye på anbefaling for gjennomføring av arbeid, og ikke at det er et krav for gjennomføring av arbeidet.
3. Oppdal kommunes saksbehandlingstid på to dager etter innsendt nabovarsel fra klager der det søkes om å øke planert terreng med 1 ekstra meter, sees på som lite troverdig.
4. Utsikt mot sør og solforhold vil forsvinne.

Det vises til klagen som i sin helhet er vedlagt.

Kommentar på klagen fra tiltakshaver

Slik ansvarlig søker forstår er klagers fritidsbolig oppført på kvote 770. Sokkelen på tiltakshavers fritidsbolig blir liggende betydelig lavere på kvote 763,8 meter. Innsendte tegninger viser at det ikke kan være vesentlig grunnlag for innsigelser versus sol og utsikt.

Tiltakshaver svarer på klagen punkt for punkt. Her kort oppsummert.

Geotekniske undersøkelser utført av geotekniker viser at klagers murs i nord på 2,6 meters høyde har et betydelig jordtrykk mot tiltakshavers tomt. På bakgrunn av dette må uttaket av masser på tiltakshavers tomt begrenses og det er behov for en støttemur i front. Støttemuren i front er godt tilpasset terrenget og kommer i god overenstemmelse med støttemuren for nabo i vest.

Hytta har H-form med saltak i begge ender. Klagers utsikt mot sør vil kun bli delvis berørt av tiltaket og sol- og lysforhold vil i liten grad bli berørt.

Svaret fra tiltakshaver er i sin helhet vedlagt.

Vurdering

Kommunedirektøren vil i det følgende ta for seg klagers anførsler.

1. I detaljreguleringsplan for Vangslia fjellandsby 3.1.6 står det at det «Ved utbygging av området skal det tillegges stor vekt at bebyggelsen er tilpasset terrenget. Bygningenes hovedmøneretning bestemmes ut i fra tomtens utforming slik at man oppnår best mulig terrengtilpasning».

Hovedmøneretning på fritidsbolig på 271/260 er vurdert til å være tilpasset tomtens utforming og oppnår gjennom dette god terrengtilpasning. Kommunen skal i henhold til plan og bygningsloven (pbl). § 29-4 (1) godkjenne ethvert tiltaks plassering i plan og høyde. I dette ligger at tiltakshaver selv foreslår plassering i sin søknad (tiltakshaver selv eller ansvarlig søker), og kommunen godkjenner dette. Alternativt skal kommunen foreslå ny plassering innenfor tomta, med de planbestemmelser og øvrige føringer som foreligger.

Kommunedirektøren finner ikke grunnlag til å endre sitt vedtak på bakgrunn av klagens innhold vedrørende terrengtilpasning. Kommunedirektøren anser terrengtilpasningen god sett hen til det skrånende terrenget. Fritidsboligen bygges med sokkel jf. krav i reguleringsplan. Dette anses som et godt grep for god terrengtilpasning i forhold til tomtas beskaffenhet. For øvrig vises til vurderinger gjort i vedtak av 06.01.2022.

2. Geoteknisk undersøkelse er noe kommunen etterspør i Vangslia fjellandsby i hovedsak når det skal bygges på nedsiden av eksisterende bebyggelse. Dette pga. tidligere erfaringer med utglidning av masser i området under byggeprosessen. Ansvarlig prosjekterende for Geoteknikk Dr. Techn. Olav Olsen AS, har signert for at de skal gi riktige opplysninger og forpliktet seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11. Den ansvarlig prosjekterende har ansvar for at tiltaket prosjekteres i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av pbl. Jf. pbl 21-4, skal kommunen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav. Videre skal kommunen påse at de angitte ansvarsområdene dekker tiltaket og er plassert i riktige tiltaksklasser, og avgjøre omfanget av uavhengig kontroll.
3. Oppdal kommune mottok søknaden 20.05.2021. Oppdal kommune mottok høydeendringen 14.10.2021 og i midlertidig svar av 20.12.2021 etterspurte saksbehandler nabovarsling av denne høydeendringen. Fra mottak av høydeendring til vedtak er det over to måneder. I dette tidsrommet hadde saksbehandler flere diskusjoner/samtaler med de øvrige byggesaksbehandlerne. Den reelle saksbehandlingstiden er vesentlig lengere enn 2 dager.
4. Mønehøyden på fritidsboligen er vist til 8,84 meter, 16 cm lavere enn reguleringsplanens maksimalt tillatte mønehøyde. Mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng er lavere. Reguleringsplanen legger opp til svært høy utnyttelse, med små tette tomter i ett bratt terreng. Maksimal mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng er satt til 9 meter. Dette medfører at planområdet i seg selv gir mindre forutsigbarhet med tanke på utsikt fra den enkelte tomt. For de heisnære områdene har andre kvaliteter vært vektlagt mer enn hensynet til den enkelte tomts utsikt mot dalen. Hensynet til utsikt ivaretas til dels ved at adkomstvegene i planområdet er med på å skape dynamikk og «grupper» av fritidsbebyggelse. Kommunedirektøren skriver i vedtak om tillatelse til oppføring av fritidsbolig at takets møner er vent ut mot dalen og gjør at bygget får en varierende høyde der kun en del er opp til 2,1 meter høyere enn nabos gulv. Dette viser at kun deler av utsikten blir redusert. Kommunedirektøren ønsker å understreke dette, og at dersom møneretningen hadde ligget langs terrengkotene i hele tomtens lengde, ville dette kunne medført annet resultat i vurderingen av utsiktstap. Med en reguleringsplan som legger opp til svært høy utnyttelse og en mønehøyde på 9 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng, vurderer kommunedirektøren at det er høyst ventelig med bygninger i tråd med reguleringsplan som kan redusere utsikt fra egen tomt.

Kommunedirektøren finner ikke grunnlag til å endre sitt vedtak på bakgrunn av klagens innhold vedrørende utsiktstap. Det vises også til vurderinger gjort i vedtak av 06.01.2022 vedrørende dette.

Kommunedirektøren anser etter en helhetlig vurdering, at fritidsboligen på 271/260 tilfredsstillende bestemmelser i detaljreguleringsplan for Vangslia fjellandsby, samt er i tråd med pbl § 29-4.

På bakgrunn av den ovenstående vurderingen, finner ikke kommunedirektøren grunn til å endre sitt vedtak av 06.01.2022, og tilråder at klagen oversendes til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig

Saksprotokoll i Utvalg for bygg- og arealplansaker - 15.03.2022

Behandling

Vedtak

Kommunedirektørens tilråding ble enstemmig vedtatt.

Vedtak bli som følger:

Utvalg for bygg- og arealplansaker tar ikke klagen av 27.01.2022 til følge. Med hjemmel i forvaltningsloven § 33 opprettholdes vedtak nr. 21/793 og saken oversendes til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Kommunedirektørens tilråding

Utvalg for bygg- og arealplansaker tar ikke klagen av 27.01.2022 til følge. Med hjemmel i forvaltningsloven § 33 opprettholdes vedtak nr. 21/793 og saken oversendes til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.