



Vår dato  
13.05.2022

Vår ref.  
VEKI/2022/408-21

Deres ref.

Vår saksbehandler  
Vegard Kilde

Direkte telefon  
90685426

Deres dato

KB ARKITEKTER AS

Vedtaks nr.  
22/221

Postboks 333 Sentrum  
3101 TØNSBERG

## 280/265 -Dispensasjon fra støykrav og rammetillatelse for oppføring av leilighetsbygg - Oppdal hotellinvest AS

Gnr 280	Bnr 265	Fnr	Eiendom Ola Setroms veg 37 A+B, 7340 OPPDAL
Tiltakshaver OPPDAL HOTELLINVEST AS			Komplett søknad mottatt 6.5.2021 – Situasjonsplan mottatt
Vannforsyning <input type="checkbox"/> Privat <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig		Avløp <input type="checkbox"/> Privat <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig	
Bygning: Forretningsbygning, BRA 5298 m <sup>2</sup> , BYA 1156 m <sup>2</sup>			Krav om avfallsplan <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Avstand fra nabogrense: 0,3 meter for bygning 0 meter for sammenbygging med Skifer hotell 280/247		Avstand fra veimidte: 13,1 meter til Ola Setroms vei 4,4 meter til felles innkjøring meter	Avstand fra annen bygning: For bygning: 2,1 meter til skifer hotell på 280/247. Sammenbygges med overbygg med skifer hotell på 280/247.
Situasjonskart		Mottatt: 6.5.2022	
Plantegning, fasade, snitt		Mottatt: 11.3.2022 og 1.4.2022	
Gjennomføringsplan		Mottatt: 11.3.2022 og 1.4.2022	

### Vedtaks:

Kommunedirektøren gjør slikt vedtak:

Etter pbl § 19-2 blir det gitt dispensasjon fra områdereguleringsplan for Oppdal sentrum, plan ID 2012024 og bestemmelse 6.1, som krever minst ett soverom på stille side.

Følgende vilkår settes til vedtaket.

- Det skal gjennomføres støyreducerende tiltak i tråd med kapittel 5.5 og 5.6 i støyrapport av 1.12.2021.

Oppdal kommune godkjenner søknaden og gir rammetillatelse til bygging av leilighetsbygg, mellombygg til Skifer hotell, tilbygg av avfallsrom til Skifer hotell, ombygging av kommunal vei og ombygging av parkeringsanlegget. Vi viser til plan- og bygningsloven (Pbl) § 21-4, jf. § 20-3.

Det gis tillatelse til plassering av bygget 1 meter fra grensa til 280/247 – Oppdal hotellinvest AS, og 0,3 meter fra grensa til eiendom 280/7 Oppdal kommune, jf. pbl § 29-4 tredje ledd, bokstav a).

Det minnes om følgende:

- Vilkår i avtale mellom Oppdal kommune og Oppdal hotell drift AS skal følges.
- Tillatelse til igangsetting skal foreligge før byggearbeider starter.

### Postadresse

Inge Krokanns veg 2  
7340 OPPDAL

Epost: [post@oppdal.kommune.no](mailto:post@oppdal.kommune.no)

Telefon  
Telefaks

### Rådhuset

72 40 10 00  
72 40 10 01

### Bankgirokonto

4202 44 62220  
Konto for skatt

### Organisasjonsnr.

964 983 003

6345 06 16348

Vår dato  
13.05.2022

Vår referanse  
VEKI/2022/408-21 Gnr.

- Føringslinje for dagens kantsteinsrekke mot Ola Setroms veg skal videreføres.
- Tillatelse fra Arbeidstilsynet skal foreligge før igangsettingstillatelse for byggearbeider over fundament kan gis.
- Overvannsledning til Statens vegvesen i stikkvei inn til hotellet må avklares privatrettslig.
- Veglinje mot Oppdal Gjestetun, 280/21 skal opprettholdes.

Det vil i forbindelse med bygningsmyndighetens behandling av tiltaket bli innkrevd et gebyr med hjemmel i kommunens forskrift for gebyrregulativ, jf. pbl § 33-1. Utgangspunktet for fastsetting av gebyr i denne saken er gebyrsatsene for to-trinns søknad (gebyrsats 4.2.b, 4.2.c og 4.2.d) og gebyr for dispensasjon (gebyrsats 4.7.c). Da tiltaket omfatter 27 enheter blir gebyret etter denne beregningen kr. 226.080,-.

I henhold til forskriften punkt 1.4 kan kommunedirektøren imidlertid etter egen vurdering fastsette et annet gebyr enn det som fremgår av regulativet, dersom et gebyr åpenbart er urimelig i forhold til de prinsipp som er lagt til grunn, det arbeidet og de kostnadene kommunen har hatt i anledning saken. Gebyrsatsene for behandling etter plan- og bygningsloven er fastsatt på bakgrunn av selvkostberegninger. I selvkostberegningene inngår foruten lønn også utgifter som kontorhold, IT-kostnader, post, arkiv, sekretariat og kartsystem mv.

I vurderingen av gebyr vil man måtte ta hensyn til merarbeidet ved å behandle en sak i to trinn. Det må også tas hensyn til den enkelte sak, herunder dens kompleksitet. Omsøkt tiltak har hatt flere momenter som er vurdert nøye av flere saksbehandlere over lengre tid. Dersom man ser på lignende saker og tidsbruk, er det vurdert at et gebyr i denne saken etter vedtatt gebyrregulativ vil være åpenbart urimelig.

På bakgrunn av vurdering av tidsforbruket til saksbehandlere, arkiv og støttetjenester og vurdering av fremtidig behov ved igangsettingssøknader, så har kommunedirektøren kommet til at det vil være rimeligere å fastsette et gebyr på kr 150.000,-.

I denne saken fastsettes gebyret til kr. 150 000,-. 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:**

- Byggearbeider kan ikke starte før det foreligger igangsettingstillatelse, jf pbl § 20-3.
- 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 oppføring av leilighetsbygget kalt *Skifer Signatur*. Bygget vil få 27 fritidsleiligheter i 2. – 4. etasje. Det søkes videre om parkering, teknisk rom og næringsareal i 1. etasje samt ombygging av kommunal vei inn til Skifer hotell, Skifer Signatur og ombygging av parkeringsanlegget. I tillegg bygges det avfallsrom til Skifer hotell samt at leilighetsbygget og hotellet sammenbygges med et tak.

Det er gitt planendring for ny plassering av avfallshåndtering nær bygningen den 9.5.2022. Parallelt er det i foreliggende byggesak søkt dispensasjon fra gammel plassering av avfallshåndtering. Den nye avfallsplassen er lik med plass vist i planendringen, og dispensasjon for plassering av avfallshåndtering er ikke nødvendig.

### Plangrunnlag

Eiendommen er omfattet av områderegeringsplan for Oppdal sentrum, planid 2012024, samt planendring av eiendommen av 17.12.2021 og 9.5.2022. Eiendommen 280/265 er vist til BKB9 og regulert til kombinert fritids og sentrumsformål. Endringer av vei, parkering, areal for avfallshåndtering og tilbygg til Skifer hotell er i tråd med underliggende plan.

Tiltaket er i tråd med planformålet, men ikke planbestemmelse § 6.1.

### Naboforhold og andre kommentarer

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med vilkårene i pbl § 21-3, og det er registrert merknader fra 1006/59 – Statens vegvesen. Merknadene går i hovedsak på støy og at det i planen er krav til soverom på stille side i reguleringsplanen. Det er søkt dispensasjon fra reguleringsplanens § 6.1 og krav til soverom på stille side. I forbindelse med dispensasjonssøknaden er saken sendt for høring hos bl.a. Statens vegvesen. For videre vurdering av nabomerknaden vises det til avsnitt om dispensasjon.

### 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 er tilstrekkelig for en rammetillatelse. Erklæring av ansvarsrett for SØK og PRO foreligger.

Erklærte ansvarsretter er i samsvar med innsendt gjennomføringsplan.

### Uttale fra andre myndigheter

I forbindelse med søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens § 6.1 og krav til soverom på stille side er saken sendt til høring hos Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og Statens vegvesen. Vurderingen av høringsuttaler er gjennomført i kapittel om dispensasjon.

Oppdal kommune, Tekniske tjenester har vurdert tiltaket i forhold til eiendom, vei, vann, avløp og overvann. Det er inngått avtale mellom Oppdal kommune og Oppdal hotell drift AS. Avtalen inneholder også tillatelse til bygging nærmere enn 4 meter til felles grense for 280/7 og 280/265, se avsnitt om *plassering i plan og høyde*.

### Vei og adkomst

Det er gitt avkjøringstillatelse fra kommunal vei. Avkjørselen til eiendommen er regulert gjennom reguleringsplanen. Avtale med Oppdal kommune gir rett til endring av innkjøring. Vilkår i avtale med Oppdal kommune skal følges.

**Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger**

Søknaden viser til uteoppholdsareal på egen balkong/veranda, sentrumsgata samt lekeområde på offentlig lekeplass o\_BUT. Lekeområdet er plassert 100 – 150 meter fra utgang av leilighetsbygget. Mellom hotellet og lekeplass er det sambruksgate der myke trafikanter skal hensyntas spesielt. Løsningen anses som god, trafiksikker og i rimelig nærhet til hotellet, jf reguleringsplanens § 5.6.

Uteområdeplasser på balkong til de leilighetene som har for høye beregnede støyverdier fra E6 får lokale støyreducerende tiltak og dempet fasade, jf, T-1442 og støyrapport fra Sweco av 1.12.2021.

**Visuell utforming**

Skifer signatur bygges i samme høyder og materialbruk som Skifer Hotell. Materialbruken er forblending med skifer og glass samt trekledning. Materialene er ønskede materialer for å gi sentrum et helhetlig preg, jf Oppdal +. Utbyggingen fremstår som en god helhet med Skifer hotell, og sørger for utbygging av kvartalets 3. side. Etter utbyggingen er det fortsatt utbyggingsareal for hotellet som et næringsbygg på kvartalets 4. side mot E6. Plasseringen gir leiligheter mot sør-vest, som dermed får gode sol- og utsiktsforhold for leilighetene.

Etter kommunens skjønn innehar tiltaket 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 til eiendom 280/7 og 280/247. Bygget blir av Oppdal hotellinvest AS godkjent plassert 1 meter fra grensa til eiendom 280/247 og i tråd med situasjonsplan av 5.5.2022. Videre blir bygget av Oppdal kommune godkjent oppført 0,3 meter fra grensa til eiendom 280/7, jf. pbl § 29-4 tredje ledd, bokstav a).

Interne veier og parkeringsplasser bygges i tråd med byggegrenser og formålsgrenser.

Plassering i høyden blir godkjent til ferdig gulv 1. etasje 541,4, 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 flomvurdering av Norconsult av 13.12.2021

**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, avløp og overvann**

Tiltaket skal knyttes til kommunalt vann- og avløpsnett. Det må søkes om tilknytning til offentlig VA. Tilknytningsavgifter kommer i tillegg.

Overvann skal føres til overvannsnett.

**Dispensasjoner**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra områdereguleringsplan for Oppdal sentrum, planID 2012024, § 6.1 og krav om ett soverom på stille side. 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 opplysning

Det søkes dispensasjon fra reguleringsplan for Oppdal sentrum § 6.1, og krav om etablering av soverom på den stille siden av bygget.

Søker viser til at planlagt utbygging tar utgangspunkt i konklusjonen i støyutredningsrapporten til Sweco. Støyrapporten anbefaler å implementere støyreducerende tiltak i form av dempet fasade, jf avsnitt og 5.6 i støyrapporten og at det søkes dispensasjon fra bestemmelse 6.1.

Søker viser til at støyutsatte soverom ligger i nedre del av gul støysone jf. T-1442/2021. T-1442/2021 åpner for at man kan erstatte stille side med dempet fasade dersom dette er hensiktsmessig.

I tillegg til støyreducerende fasade/vinduer, vil alle soverom som er støyutsatt ha luftutskiftning via leilighetens ventilasjonsanlegg. Søker mener dette vil redusere behovet og følelsen av å måtte lufte via åpent vindu.

Det er viktig å påpeke at begrunnelsen for plasseringen av bygget er basert på områdets arealformål som er kombinert fritidsbolig/sentrumsformål. I merknaden fra Statens vegvesen er det foreslått at bygget bør plasseres langs E6, men formålet på dette området er avsatt til utvidelse hotell/sentrumsformål.

Søker viser til at byggets orientering har en gunstig himmelretning med vestvendt bygg som har gode dagslysforhold, nærhet til miljøgaten og avstand fra E6, samt verdifulle areal for næring mot sentrumsgaten vurderes som kompenserende forhold.

Søker viser til at hensikten med krav om minimum et soverom mot stille side er at alle skal ha mulighet for naturlig lufting uten for mye forstyrrelser fra støy fra samferdsel. Det bemerkes at en endring på 2-3 dB er å regnes som subjektivt knapt merkbar (kilde: Byggforsk).

Ved å implementere støyreducerende tiltak og ovenstående kompenserende tiltak, mener søker at intensjonen i kravet om ett soverom på stille siden blir ivaretatt og derfor gir særlig grunn til å gi dispensasjon fra kravet.

### Høringssvar og nabomerknad

Statens vegvesen, gbnr 1006/59, har den 25.2.2022 merknad til byggesøknaden og at tiltaket ligger i støysone til E6. Vegvesenet viser til at intensjonen i sentrumsplanen er både soverom på stille side, og å etabler lydsvake uterom ved at bygninger skal brukes som aktive skjermingstiltak. Det foreslås å legge bygget langs med E6 for å etablere sentrumsplanens intensjon om aktivt støyskjermingstiltak.

I forbindelse med dispensasjonen fra bestemmelse § 6.1 og krav til soverom på stille side har Statens vegvesen kommet med uttale til dispensasjonssøknaden. Her vises det til støyrapporten fra Sweco, og at det i merknad fra nabovarsel var pekt på å benytte bygning som skjermingstiltak. Vegvesenet mener en plassering langs med E6 ville gitt et bedre resultat, men erkjenner at planen ikke åpner for boligbygg på denne plassen. Det vises til at det ikke er mulig med lekeplass eller annet uteareal i området da dette er areal for parkering og renovasjon.

Statens vegvesen krever at det stilles vilkår om at det skal gjennomføres støyreducerende tiltak i tråd med Sweco sin støyrapport av 1.12.2021 kapittel 5.5 og 5.6.

Statsforvalteren i Trøndelag uttaler i høringsuttale at det ikke er merknader til tiltaket under forutsetning av at det stilles vilkår i tillatelsen om at det skal utføres tiltak for å ivareta krav om innendørs lydnivå og lydnivå på uteoppholdsareal, samt at det utføres tiltak for å ivareta dempet fasade og kompenserende tiltak som beskrevet i støyutredningen.

Trøndelag fylkeskommune har ingen kommentarer til dispensasjonen.

### Kommunens vurdering

For vurdering av søknad om dispensasjon fra krav om ett soverom på stille side, jf planbestemmelse § 6.1, viser kommunen til den prosess som har medført støyrapporten av 1.12.2021, utarbeidet av Sweco. Støyutredningen viser først til intensjonen i T-1442 med å etablere minst et soverom på stille side. Det vises at T-1442 i seg selv åpner for bruk av dempet fasade for et mindre antall leiligheter der stille side ikke kan oppnås. Videre viser støyrapporten til hvilke regler som foreligger i reguleringsplan for Oppdal sentrum, for til sist å vise hvilke leiligheter som er rammet av støy og hva som skal til for at krav til innvendig støy oppfylles. Støyrapporten viser avslutningsvis til at det må søkes dispensasjon fra reguleringsplanens § 6.1 og krav om stille side, og at det redegjøres for kompenserende tiltak.

Oppdal kommune viser til at støyrapporten på en faglig god måte viser hvilke tiltak som skal gjennomføres. Som statsforvalteren og Statens vegvesen viser til er anbefalte støytiltak gjengitt i støyrapportens avsnitt 5.5 og 5.6. Disse går i hovedsak på dempet fasade som vil redusere innvendig støy og utvendig støy på balkong tilstrekkelig i forhold til krav i T-1442.

Kommunen viser videre til søker og støyrapporten som viser til at bygningen er i nedre del av gul støysone, og at T-1442 i seg selv åpner for bruk av dempet fasade. Kommunen er enig i at de kompenserende tiltak søker viser til gjennom byggets plassering gir god soltilgang, god tilknytning til sentrumsgata for gode støysvake uteområder og lekeplass (o\_BUT). Kommunen er enig med Statens vegvesen som viser til at uterommet i umiddelbar nærhet til bygningen er uegnet da det er parkeringsplass.

Vilkårene i støyrapport av 1.12.2021 avsnitt 5.5 og 5.6 blir satt som vilkår om at disse tiltakene skal gjennomføres.

Ut fra det som vises gjennom støyrapport, søkers opplysninger og sektormyndigheters kommentarer, kan ikke kommunen se at verken lovens formålsbestemmelse eller intensjonen bak reguleringsplanens bestemmelse § 6.1 om stille side tilsidesettes i vesentlig grad. Under forutsetning om at tiltaket gjennomføres i tråd med støyrapportens avsnitt 5.5 og 5.6, så anses fordelene med god tilpasning til de etablerte gode uterommene i sentrumsgata og lekeplass o\_BUT, samt gode solforhold til bygning som klart større enn ulempene for ved ikke å etablere soverom på alle støyutsatte leiligheter, jf pbl § 19-2.

Vi ønsker lykke til med tiltaket.

**Med hilsen**  
**OPPDAL KOMMUNE**

**Ane Hoel**  
Enhetsleder Plan og forvaltning

**Vegard Kilde**  
Saksbehandler

Saken er behandlet administrativt i henhold til kommunens delegeringsreglement.

Vår dato  
13.05.2022

Vår referanse  
VEKI/2022/408-21 Gnr.

---

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:

OPPDAL HOTELLINVEST AS    c/o Bjørn Ove Ansnes Gardådalsvegen 15    7340    OPPDAL

STATENS VEGVESEN    Postboks 1010 Nordre Ål    2605    LILLEHAMMER

## 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.