



Vår dato
26.01.2022

Vår ref.
VEKI/2021/1896-4

Deres ref.

Vår saksbehandler
Vegard Kilde

Direkte telefon
90685426

Deres dato

Steinar Fossen

Vedtaks nr.
22/41

Haakon Odd Christiansensveg 34
7048 TRONDHEIM

316/53 - dispensasjon for oppføring av mindre bygning. Steinar Fossen

Gnr 316	Bnr 53	Fnr	Eiendom Nyhauglia 26, 7340 OPPDAL
Tiltakshaver Steinar Fossen			Komplett søknad mottatt 11.01.2022
Vannforsyning Ingen vannforsyning			Avløp Ikke avløp
Bygning: Utetue til fritidsbolig, BRA 25 m ² , BYA 28 m ²			
Avstand fra nabogrense: 1,9 meter		Avstand fra veimidte: Privat vei	Avstand fra annen bygning: Mer enn 8 meter til annen boenhet
Situasjonskart		Mottatt: 1.11.2021	
Planfegning, fasade, (bilder)		Mottatt: 1.11.2021	

Vedtaks:

Kommunedirektøren gjør slikt vedtak:

Det gis dispensasjon fra reguleringsplan for Nyhauglia §§ 3.1.5, 3.1.6 og 3.1.7 etter pbl § 19-2. Etter denne planavklaringen er oppføring av tiltaket ansett å være unntatt søknadsplikt, jf pbl § 20-5 (1) a jf. SAK § 4-1 (1) a.

Det vil i forbindelse med kommunens behandling av tiltaket bli innkrevd et gebyr med hjemmel i kommunens forskrift for gebyrregulativ, jf. pbl § 33-1. I denne saken er gebyret på kr. 10.080. 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:

- 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.).
- 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.

Postadresse

Inge Krokanns veg 2
7340 OPPDAL

Epost: 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

SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERING

Beskrivelse av tiltaket

Søknaden gjelder oppføring av en utestue. Tiltaket ble meldt som ikke søknadspiktig, og ble ved registrering vurdert å være i strid med bestemmelsene 3.1.5, vindusutforming, 3.1.6, tilpasset eksisterende bebyggelse og 3.1.7 saltak.

Plangrunnlag

Eiendommen er omfattet av detaljreguleringsplan for Nyhauglia, planid 2020005. Eiendommen er regulert til fritidsformål.

Tiltaket er i tråd med planformålet, men ikke bestemmelsene 3.1.5, 3.1.6 og 3.1.7.

Naboforhold og andre kommentarer

I søknaden er det ikke gjennomført nabovarsling, og kommunen anser at søker har vurdert at ingen naboer er berørt, jf. vilkårene i pbl § 21-3 andre ledd. Oppdal kommune er enig i at tiltaket ikke berører naboer i vesentlig grad.

Sikkerhet mot fare

Tomta er ikke utsatt for skred- eller flomfare jf. NVE-atlas.

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.

Dispensasjoner

Det er søkt om dispensasjon fra § 3.1.5 og vindusutforming, § 3.1.6 og tilpasning til områdets bebyggelse og 3.1.7 krav om saltak med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-1. 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 dispensereres 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 dispensereres 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.

Søker viser innledningsvis at gapahuken ikke er ment til beboelse. Videre vises det til avviket fra bestemmelse 3.1.5, og krav om smårutete vindu eller sprosser, at langsiden mot hytta er en foldedør. Denne har til hensikt å stå åpen om sommeren og er til for å kunne lukkes om vinteren. Dørene vil dermed ikke være spesielt synlig. Videre vises det til at plasseringen ligger bak hovedhytta og er derfor lite synlig. Det vises også til at det finnes andre hytter uten sprosser i området med Nyhauglia 50.

Til vurdering av bestemmelse 3.1.6, og krav om tilpasning til hyttefeltet, vises det til at hovedhytta er sammenbygget med carport som har pulttak. Gapahuken har torvtak og ligger bak hovedhytta. Gapahuken er plassert slik at den følger samme stil som hovedhytta. Det vises til at pulttak er den naturlige takformen for bygget, og at det med denne formen følger terrenget godt. Gapahuken tar igjen stilformer på egen og nabos hytte. Det vises til slutt at det er flere små bygg i området med pulttak.

Vår dato
26.01.2022

Vår referanse
VEKI/2021/1896-4 Gnr.

Hensynet bak bestemmelsen

Hensynet bak § 3.1.5, § 3.1.6 og §3.1.7 har samme formål om å sørge for et enhetlig uttrykk på byggingene i hytteområdet. Dette gjelder spesielt vindusutforming og takform, men også bygningene generelt.

Kommunens vurdering.

Søker nevner ikke § 3.1.7 spesielt i sin redegjørelse, men er så tydelig i vurderingen på forholdet at takform anses som del av søknaden, og dermed også dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Det bekreftes at hytte på Nyauglia 50 er oppført uten vindusdeling. Denne er oppført i 2018. Reguleringsplanen er stadfestet i 2021, og da med bestemmelsene om sprosper på vindu. Dette viser at det er et bevist forhold til ønske om lik vindusutforming i hytteområdet.

små bygg er det vanskeligere å fastslå om det finnes liknende tilfeller. For denne søknaden legges det vekt på at det ikke er hovedhytta som ønskes uten deling.

Det presiseres at byggets funksjon og uttrykk er ment som en gapahuk, altså et åpen overbygget areal der det mangler minst en vegg. Når det monteres skyvedører vil bygget bli tett med et innvendig areal, og er mer en «utestue». Ser en bort fra denne døren ville det aldri vært noe hinder i planen å føre opp bygget uten denne glassfasaden. Sammenliknet med en gapahuk ville også bygget kunne vært oppført uten sidevindue. I forhold til bygget funksjon må vindusutforming og takutforming anses som normal for denne type bygg.

Det vises også til at egen hytte har et mindre pulttak. Et slikt pulttak på en stor hytte med saltak anses normalt ikke som avvik fra hovedtakform. Samtidig viser dette at pulttak er et gjenkjennelig trekk ved hovedhytta. Plassering bak hovedhytta med høyeste gesims mot hytta gjør at pulttaket ikke vil gi et fremtredende uttrykk ut mot sine omgivelser. Kommunen er dermed enig med søker at takformen gir en bedre tilpasning til terreng og omgivelser i dette tilfellet.

Etter en samlet vurdering anses fordelene å være større enn ulempene, jf pbl § 19-2. Bestemmelsene det dispenseres fra tilsesettes ikke i stor grad. Det samme gjelder lovens formålsbestemmelse.

Vi ønsker lykke til med prosjektet. Om du har spørsmål, ta kontakt med saksbehandler.

Med hilsen
OPPDAL KOMMUNE

Marte Kleveland Dørum
Fagleder plan og byggesak

Vegard Kilde
Saksbehandler

Saken er behandlet administrativt i henhold til kommunens delegeringsreglement.

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.

Vår dato
26.01.2022

Vår referanse
VEKI/2021/1896-4 Gnr.

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.