

Oppdal kommune,  
Plan- og forvaltning

Trondheim, den 25. oktober 2021

7340 Oppdal

## **STORLIDALSVEGEN 1456 - FRITIDSBOLIG** **SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANEN**

Eiendommen Storlidalsvegen 1456 (gnr/bnr 158/13) ble skilt ut som tomt for fritidsbebyggelse sammen med naboeiendommen Nausthaugvegen 1 (gnr/bnr 158/12) for mellom 50 og 60 år siden. Nausthaugvegen 1 ble bebyggt med en fritidsbolig som for 15–20 år siden ble omgjort til helårsbolig. Eiendommen Storlidalsvegen 1456 ble først solgt i 2003 da tiltakshaver kjøpte den. Disse to naboeiendommene ligger helt for seg selv i østenden av innmarka til garden Ångarden. Den nærmeste øvrige bebyggelse er den gamle «Nidarhytta» ca. 150 meter mot sørøst og et par hytter nede ved Ångardsvatnet, ca. 100 og 150 meter mot sør. Ingen av disse eiendommene er omfattet av noen reguleringsplan.

### **BAKGRUNN**

#### Plankrav:

I bestemmelsene for kommuneplanen for Oppdal 2019-2030 heter det:

#### **1.2 Plankrav**

(PBL §§ 11-9 nr.1 og 11-10 nr. 1)

For alle områder for bebyggelse og anlegg er det krav til reguleringsplan før tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 kan skje.

Unntatt fra plankravet er tiltak etter pbl § 20-4 a, b, c, og e, og § 20-5 på allerede utbygde bolig- og fritidseiendommer, samt tiltak som kun omfatter riving.

I LNF-områder der spredt utbygging kan tillates er det krav til reguleringsplan før tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 kan skje, der det oppføres en gruppebebyggelse med 2 eller flere boliger eller fritidsboliger.

Ved fortetting er forutsetningen at ny bebyggelse innpasses i bestående struktur og at den nye bebyggelsen underordner seg bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, -volum og grad av utnytting, samt eksisterende infrastruktur.

På bakgrunn av ovennevnte bestemmelser, er det krav om å utarbeide reguleringsplan før tiltak etter pbl kan skje. På vegne av tiltakshaver søker vi om dispensasjon fra dette kravet.

#### Krav om avstand til dyrka mark

I den samme kommuneplanen heter det i § 2.1.2 om fritidsbebyggelse blant annet:

Fritidsbebyggelse skal plasseres minst 10 m fra fulldyrka og overflatedyrka jord (AR5).

På grunn av at tomte er relativt smal, er det vanskelig å tilpasse bebyggelsen helt til dette kravet, og det søkes derfor om dispensasjon fra avstandskravet til dyrka mark.

## BEGRUNNELSE

### Plankrav:

Eiendommen Storlidalsvegen 1456 har vært skilt ut som eiendom for fritidsbebyggelse i rundt 60 år. Den ligger mellom nåværende boligeiendom Nausthaugvegen 1 (som også opprinnelig var fritidsbebyggelse) og innmarka til garden Ångarden. Mot sør ligger Storlidalsvegen (fylkesveg) og mot nord er det relativt bratt og dessuten er området skredutsatt. Det er derfor helt usannsynlig at det vil komme noen flere utparselleringer, verken av bolig- eller fritidsboligtomter i dette området. En reguleringsplan skal klargjøre felles retningslinjer og skape forutsigbarhet, men i dette tilfellet dreier det seg om kun ei tomt i et spredt og allerede ferdig utbygd område. I henhold til plankravet i KPA (se utdrag på foregående side) er det også slik at det er krav til reguleringsplan før tiltak kan skje bare når det oppføres en gruppebebyggelse med to eller flere fritidsboliger, og det er ikke tilfelle her.

Vi mener at alle sider ved byggesaken bør kunne belyses ved vanlig byggesaksbehandling og uten forutgående reguleringsplan. Tiltaket er dessuten lite, og forholder seg i tillegg godt innenfor kravene i KPA og i reguleringsplanen for det nærliggende hytteområdet Nausthaugen.

### Krav om avstand til dyrka mark:

Etter bestemmelsene i KPA skal bebyggelse plasseres minst 10 meter fra fulldyrka og overflatedyrka jord etter AR5. Eiendommen Storlidalsvegen 1456 er ubebygd. Riktignok står det restene av et gammelt bur litt lenger øst på tomte, men der er det steinete og ulendt. Ettersom eiendommen ikke er bebygd og i bruk som fritidseiendom, har Ångarden brukt deler av eiendommen til beitemark, og av kartgrunnlaget til vedlagte situasjonsplan, ser en at dyrkamarka følger terrenget og ikke eiendomsgrensa. Vi forholder oss derimot til eiendomsgrensa mot nord. Tomte er relativt smal, og den løsninga som er valgt for å sikre bebyggelsen mot skred, gjør at bygget nødvendigvis blir relativt langt og smalt da den eneste fasaden og dermed dagslys/utsikt er mot sørvest. Ved å plassere bygget fire meter fra nabogrense i sørøst, vil den eksponerte del av bygget mot nordvest komme 8,2 meter fra grense mot dyrka mark på det nærmeste. Ettersom mesteparten av bebyggelsen ligger under bakken, og det kun er vinduer og synlige fasader mot sør og vest, mener vi at avstanden til nabogrense og dyrkamark på 8,2 meter bør være akseptabel. Vi kan heller ikke se at avstanden skulle innebære spesielle konfliktområder. Ångarden driver med kjøttproduksjon, og tiltakshaver er fullt klar over at det går store beitedyr på naboeiendommen. Eventuell gjødselspredning vil heller ikke være problematisk ettersom det meste av eiendommen ligger under bakken. Vi mener derfor det bør kunne innvilges dispensasjon fra avstandskravet i KPA.

For at en dispensasjon skal kunne innvilges må det foreligge en overvekt av fordeler sammenlignet med de ulemper dispensasjonen måtte medføre. I tillegg skal ikke en dispensasjon tilsidesette intensjonene i opprinnelig plan eller bestemmelser.

Når det gjelder plankravet, er fordelene for tiltakshaver åpenbare, mens vi i liten grad kan se at en dispensasjon er noen ulempe for kommunen eller allmenheten. Vi kan heller ikke se at en dispensasjon vil skape uønsket presedens og dermed tilsidesette intensjonene bak

bestemmelsen ettersom det dreier seg om en enkelt eiendom der det neppe noensinne vil bli flere tomter.

Når det gjelder kravet til avstand til dyrkamark er dette tiltaket så spesielt med tanke på at det i hovedsak er nedgravd at vi mener en dispensasjon på 1,8 meter verken vil skape presedens eller tilsidesette intensjonene bak avstandskravet. For tiltakshaver er fordelene ved dispensasjon åpenbare, mens vi i liten grad kan se at det er noen store ulemper for grunneier.

Vi mener derfor at vi i det ovennevnte har vist at det er en overvekt av fordeler ved å innvilge dispensasjon, og at en dispensasjon ikke på noen måte vil tilsidesette intensjonene bak planbestemmelsene i KPA.

Med vennlig hilsen  
Grimstad og Tønsager AS



Amund Grimstad  
Sivilarkitekt

Kopi:  
Tiltakshaver