



Vår dato  
22.12.2021

Vår ref.  
JOJO/2021/1861-3

Deres ref.

Vår saksbehandler  
Johann Johannsson

Direkte telefon  
90664670

Deres dato

Vedtak nr.  
21/794

Grimstad og Tønsager AS  
Att. Amund Grimstad  
Innherredsveien 9  
7014 Trondheim.

## 158/13 - Dispensasjon fra avstand til dyrkamark, dispensasjon fra plankrav samt rammetillatelse til oppføring av fritidsbolig, Eva Faanes og Terje Faanes

Gnr 158	Bnr 13	Fnr	Eiendom Storlidalsvegen 1456, 7342 Lønset
Tiltakshaver Eva Faanes og Terje Faanes			Komplett søknad mottatt 25.10.2021
Vannforsyning <input checked="" type="checkbox"/> Privat <input type="checkbox"/> Offentlig		Avløp <input checked="" type="checkbox"/> Privat <input type="checkbox"/> Offentlig	
Bygning: Fritidsbygg (hytte), BRA 72,5 m <sup>2</sup> , BYA 108,7 m <sup>2</sup>			Krav om avfallsplan <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Avstand fra nabogrense: 4 m		Avstand fra veimidte: Ikke relevant	Avstand fra annen bygning: Over 8 m
Situasjonskart		Mottatt: 25.10.2021	
Plantegning, fasade, snitt		Mottatt: 25.10.2021	
Gjennomføringsplan		Mottatt: 25.10.2021	

### Vedtak:

Kommunedirektøren gjør slikt vedtak:

Etter pbl § 19-2. gir oppdal kommune dispensasjon fra avstand til dyrkamark og dispensasjon fra krav om reguleringsplan.

Oppdal kommune godkjenner søknaden og gir rammetillatelse for oppføring av fritidsbolig. Vi viser til plan- og bygningsloven (Pbl) § 21-4, jf. § 20-3.

### Vilkår:

I forbindelse med igangsettingstillatelse, må det holdes oppmålingsforretning for å klarlegge grensene til eiendommen 158/13 jf. pbl. § 21-4 (5) a.

Ansvarlig søker bekrefter at tiltaket blir prosjektert i samsvar med TEK 17.

Da tiltaket vil kreve separat utslipp må det søkes om utslippstillatelse. Denne blir behandlet med eget vedtak og utsendt separat. Vi minner om at vann ikke kan tilkobles før utslippstillatelsen foreligger.

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. 31 680,-. 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:

- Du kan ikke ta i bruk det du har bygd uten at det er søkt om og gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl 21-10.
- 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.
- Tiltakshaver er ansvarlig for at adressenummer er satt opp før bygning eller bygningsdel kan tas i bruk, jf. matrikkelforskriften § 57 (2).

#### SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERING

##### Beskrivelse av tiltaket

Søknaden gjelder dispensasjon fra avstand til dyrkamark, dispensasjon fra plankrav samt rammetillatelse til oppføring av fritidsbolig.

Tiltakshavere er Eva Faanes og Terje Faanes. Ansvarlig søker er Grimstad og Tønsager AS.

##### Plangrunnlag

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt av kommunestyret den 20.06.19 i sak 19/63. Formålet i planen er fritidsbebyggelse.

Tiltaket er i tråd med planformålet, men i strid med bestemmelse om avstand til dyrkamark og plankrav.

##### Naboforhold og andre kommentarer

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med vilkårene i pbl § 21-3, og det er registrert merknader fra eier av gnr/bnr. 158/12, Eli Karin Mølmann. Merknadene går i hovedsak på at fritidsboligen er plassert for nært, innsyn, aktiviteter og uønsket gjennomgang på sin eiendom.

##### Ansvarlig søker har svart på merknadene:

Ansvarlig søker peker på at det er ganske tett vegetasjon og særdeles lite innsyn mellom de to eiendommene. Den nederste av de to byggene som ligger i nabogrensa har tett vegg mot nordvest, mens den øverste har ett vindu. Trass i at naboen har bygd bare ca. 1,7 meter fra nabogrensa, vil det likevel være 10,5 meter mellom bygningene. I tillegg er det tre til fire meter nivåforskjell og relativt tett vegetasjon mellom bygningene på de to tomtene. Det må dessuten være et viktig poeng at tiltaket i hovedsak ligger under bakken, og at det kun er soveromsvinduer som har retning mot nabo.

Vår dato  
22.12.2021

Vår referanse  
JOJO/2021/1861-3 Gnr.

*Når det gjelder spørsmålet om uønsket gjennomgang, viser vi til at tiltakshaver bekostet opparbeiding av atkomstveg fra nordvest for rundt femten år siden, og derved har egen atkomst uavhengig av nabo.*

*Storlidalsvegen 1456, har vært skilt ut som tomt for fritidsbebyggelse lenge før naboen kjøpte Nausthaugvegen 1, og tiltakshaver forholder seg til plan- og bygningsloven og TEK 17 sine krav til avstand til annen bebyggelse og tomtegrenser.*

Oppdal kommune er enig i søkers svar på merknadene.

Som ansvarlig søker peker på er det ganske tett vegetasjon og særdeles lite innsyn mellom de to eiendommene. Fritidsboligen er plassert 10 til 11 m fra nærmeste nabobygg som er anneks/uthus. Naboer har sitt uteområde på sørsiden av bolighuset, og kommunen vurderer dithen at det ikke blir vesentlig innsyn på uteområdet fra fritidsboligen.

Tomten var fradelt som fritidseiendom før naboer kjøpte sin eiendom. Naboer må dermed forvente at det vil være en utvikling i området i tråd med kommuneplanen.

Adkomst vil skje fra Storlidalsvegen via privat veg, slik at det ikke blir uønsket gjennomgang på naboens eiendom som har atkomst via Nausthaugvegen.

Oppdal kommune anser at ulempene for nabo ikke er vesentlig. Det er vanskelig å se at innsyn, aktiviteter og gjennomgang berører naboen i vesentlig grad.

Ulempene er ikke store sett opp mot kommuneplanens forutsigbarhet om fritidsbebyggelse. Merknaden tas ikke til følge.

#### **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 byggeprosjektet omfatter. Erklæring av ansvarsrett for SØK og PRO foreligger.

Grimstad og Tønsager AS erklærer ansvar for arkitekturprosjektering.

Erklærte ansvarsretter er i samsvar med innsendt gjennomføringsplan.

Ansvarlig søker forutsetter at konstruksjonsikkerhet settes i tiltaksklasse 2. Oppdal kommune er enig i søkers vurdering.

#### **Uttale fra andre myndigheter**

Fagleder for landbruk, miljø og kultur:

Eiendom 158/13 har areal klassifisert som dyrka jord og skog med lav bonitet innenfor sine grenser.

Andelen dyrka jord er ca 100 m<sup>2</sup> og er derfor så lite at det ikke regnes som drivverdig og skal hensyntas så lenge tomten i kommuneplan/reguleringsplan er vist til fritidsformål.

Avstanden fra skissert hus og til dyrka jord i Ångarden er 5-6 meter ut fra kart, fra dyrka jord Ångarden (158/1) og til yttervegg bod, mens det i søknaden er beskrevet 8,2 meter bort til hovedhytta. Det vises til tilsvarende saker (263/35, 237/64 ) som de siste årene har vært lignende tilfeller og gitt dispensasjon fra 10-meters byggegrense mot dyrka jord.

Plassering av bygninger inntil dyrka inntil dyrkamark kan også utøve press på landbruksvirksomheten, og konflikter kan oppstå. I denne saken er det søkt om et hus bygd inn i bakken, der det i hovedsak er

en bod mot vest som i plan og fasadetegningen er vist oppført i mur. Støy, støv og påvirkning på boden regnes som minimal.

I saker hvor det søkes dispensasjon fra byggegrensen, er det viktig at eier av fritidseiendommen er klar over de ulempene som plasseringen kan medføre og aksepterer denne risikoen.

Det er videre av sentral betydning at eier av landbrukseiendommen aksepterer plasseringen, og ikke anser denne å være til hinder for utøvelse av landbruksvirksomheten. I foreliggende sak har eier av landbrukseiendommen godkjent nabovarselet.

### **Vei og adkomst**

Tiltaket gir ingen endringer i vei. Adkomst skjer fra privat veg. Tinglyst vegrett av 01.09204 foreligger, jf. pbl § 27-4.

### **Visuell utforming**

Tiltaket innehar etter kommunens skjønn 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**

Omsøkt plassering godkjennes i plan og høyde som omsøkt jf. pbl. § 29-4 (1).

Eiendomsgrensene er imidlertid svært unøyaktige, med en usikkerhet på mellom 2-5 meter. Det må derfor stilles vilkår om at det avholdes oppmålingsforretning før igangsetting etter pbl. § 21-4 (5) a. Dette for å sikre at bygget overholder krav om 4 meter til nabogrenser.

Plassering av tiltaket skal gjennomføres i samsvar med dette vedtaket og godkjente tegninger.

### **Sikkerhet mot fare**

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

Skredfarevurdering av 30.06.2017, utarbeidet av Rambøll Norge AS, konkluderte med at 158/13 er aktuell for hytteutbygging da den har tilfredsstillende sikkerhet mot snøskred for tiltak i sikkerhetsklasse S2.

NVE utga ekstern rapport om skredfarekartlegging i Oppdal kommune i november 2018, som setter tomten i sikkerhetsklasse S1 (1/100). Denne rapporten er ikke like detaljert utarbeidet som rapporten fra Rambøll Norge AS.

Med hensyn til usikkerheten har tiltakshavere valgt å bygge fritidsboligen stort sett under bakken med konstruksjonsikkerhet som tilfredsstillende sikkerhetskravene i TEK17.

Uteareal anses tilfredsstillende, jf. VTEK. 17 § 7.3 annet ledd.

### **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- og avløp**

Da tiltaket vil kreve separat utslipp må det søkes om utslippstillatelse. Denne blir behandlet med eget vedtak og utsendt separat. Vi minner om at vann ikke kan tilkobles før utslippstillatelsen foreligger.

### **Dispensasjoner**

Vår dato  
22.12.2021

Vår referanse  
JOJO/2021/1861-3 Gnr.

Det er søkt om dispensasjon fra avstand til dyrkamark og krav om reguleringsplan 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 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 vurdering*

Krav om reguleringsplan:

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 kommuneplanens arealdel 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 kommuneplanens arealdel og i reguleringsplanen for det nærliggende hytteområdet Nausthaugen.

Krav om avstand til dyrka mark:

Etter bestemmelsene i kommuneplanens arealdel skal bebyggelse plasseres minst 10 meter fra fulldyrka og overflatedyrka jord etter AR5.

Tomta 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.

#### *Hensynet bak bestemmelsen*

Hensynet bak bestemmelsen om byggegrense mot dyrkamark er å ta vare på landbruksinteresser og unngå inngrep i dyrka og dyrkbar jord.

Hensynet bak plankravet er å sørge for god utredning og gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak. En slik utredning vil både sørge for kontradiksjon samt belysning av andre forhold som eksempelvis ivaretagelsen av naturmangfoldloven og kartlegging av byggegrunn.

Videre er intensjonen med plankravet å sikre en forutsigbar utbygging som tilfredsstillende de mål og intensjoner kommunen har satt seg og medføre at både private og offentlige interesser ivaretas på en god måte.

Søknaden

Vår dato  
22.12.2021

Vår referanse  
JOJO/2021/1861-3 Gnr.

Det søkes dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel og avstand til dyrka mark med hensyn for å sikre hensiktsmessig drift i jord- og skogbruksøyemed.

#### *Vurdering*

Tiltaket berører ikke regionale eller statlige myndigheters interesser, og er ikke sendt på høring.

En innvilgning av dispensasjon vil ikke medføre noen samfunnsmessige konsekvenser av vesentlig grad.

Plassering av fritidsboligen i en avstand på 8,2 meter (4,2 m for bod under bakkenivå) fra dyrka mark, vurderes å ha liten konsekvens for landbruksproduksjonen. Det vurderes derfor at tiltaket ikke fører til økt press på dyrkamarka og produktive landbruksområder.

Det er også sentralt for bygningsmyndigheten i sin vurdering at eieren av dyrkamarka ikke har innvendinger til plasseringen.

En innvilgning av dispensasjon vil slik bygningsmyndigheten vurderer det, ikke sette landbruksinteresser vesentlig til side. Fritidsboligen er oppført under bakken og har fortsatt god avstand til dyrkamarka.

Bygningsmyndigheten ser også at det er vanskelig å plassere fritidsboligen uten å komme i konflikt med byggegrense til dyrkamark i vest og samtidig ivareta sikkerhet mot naturfare. Bygningsmyndigheten er enig med søker i at omsøkt plassering er den beste plasseringen for fritidsboligen.

Eiere av fritidsboligen må påregne at det kan være noen ulemper tilknyttet plasseringen i forbindelse med møkk-kjøring, og annen våronn. Plasseringen av fritidsboligen anses som en klar fordel for eiendommen.

Det vurderes at det er urimelig å kreve reguleringsplan for et svært lite tiltak og behov for reguleringsplan ikke er til stede. Det vil heller ikke være hensiktsmessig å utarbeide en reguleringsplan så lenge alle krav som vanligvis ivaretas gjennom en reguleringsprosess blir ivaretatt gjennom byggesaksbehandlingen. Dispensasjonen begrunnes med at dette er svært begrenset tiltak, og er i henhold til arealformålet. Ut fra dette oppnås de samme fordelene ved en dispensasjon.

Etter en helhetsvurdering, er Oppdal kommune kommet til at fordelene er klart større enn ulempene. Hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra, blir ikke vesentlig tilsidesettes. Likeledes gjelder dette for lovens formålsbestemmelse. jf, plb § 19-2.

Vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt, og Oppdal kommune innvilger dispensasjon som omsøkt.

---

Tiltaket kan gjennomføres som omsøkt.

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

**Johann Johannsson**  
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 informasjonskrivet på siste side.

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og innehar ingen signatur.*

Kopi til:

Eva Faanes	Simskleiva 17	7057	Jonsvatnet
Terje Faanes	Simskleiva 17	7057	Jonsvatnet
Eli Karin Mølmann	Nausthaugvegen 1	7342	Lønset
Dagrun Vasli	Storlidalsvegen 1488	7342	

## 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.