



Vår saksbehandler
Johann Johannsson

Referanse
JOJO/2021/1861-9/158/13

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Utvalg for bygg- og arealplansaker		

158/13 – Klage på vedtak om dispensasjon fra avstand til dyrkamark, dispensasjon fra plankrav samt rammetillatelse til oppføring av fritidsbolig, Eva Faanes og Terje Faanes

Vedlegg

- 2 C-5 Kommentar til naboklage
- 3 158/13 - Dispensasjon fra avstand til dyrkamark, dispensasjon fra plankrav samt rammetillatelse til oppføring av fritidsbolig, Eva Faanes og Terje Faanes
- 4 Tinglyst vegrett
- 5 Søknad om rammetillatelse
- 6 A-1 Følgebrev Storlidalsvegen 1456
- 7 B-1 Søknad om dispensasjon
- 8 C-1 Kopi av nabovarsel
- 9 C-2 Kvittering for nabovarsel
- 10 D-1 2042-1 Situasjonsplan
- 11 D-2 2042-2 Oversiktsplan
- 12 E-1 1452-3 Plan og fasade
- 13 E-2 2042-4 Snitt
- 14 E-3 2042-5 Terrengsnitt
- 15 F-1 Skredfarevurdering fra Rambøll juni 2017
- 16 F-2 NVE-rapport - utdrag for Nausthaugen nov. 2018

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter

Saksopplysninger

Oppdal kommune mottok den 25.10.2021 søknad om dispensasjon fra avstand til dyrkamark og dispensasjon fra plankrav i kommuneplanens arealdel, samt rammetillatelse for oppføring av fritidsbolig på eiendommen gnr/bnr 158/13.

I vedtak av 22.12.2021 vedtaksnummer 21/794 gav Oppdal kommune tillatelse til oppføring av fritidsbolig som omsøkt. Det ble i tillegg gitt dispensasjon fra avstand til dyrkamark og dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel.

Vedtaket ble påklaget av Dagrun Vasli, eier av naboeiendommen gnr/bnr 158/1. Klagen er også undertegnet av Odd Inge Sliper.

Klagen ble mottatt 10.01.2022. Klagen er således kommet inn rettidig 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 22.12.2021 dersom det finner klagen begrunnet.

Klagens innhold og søkers kommentar til denne

Klagen kan oppsummeres i fire punkt:

1. Mangelfull prosjektering av rømningsveger og bygningen vil være som en katapult i en rassituasjon
2. Det bør ikke gis dispensasjon fra byggegrense mot dyrkamark
3. Vegen vil påføre ulemper på dyrene i form av forstyrrelser
4. Uklarheter omkring hvilken skredrapport som skal legges til grunn i byggesaker.

Det vises til klagen i sin helhet vedlagt saken.

Ansvarlig søker og tiltakshaver ble informert om klagen, og gav i brev av 23.01 en kommentar. I korte trekk skriver søker følgende:

1. Tiltaket er skredsikkert og innehar tilstrekkelige rømningveger, bygningen vil på ingen måte være noen katapult.
2. Tiltakshaverne er godt kjent med, og aksepterer de ulemper som måtte oppstå som følge av nærhet til dyrkamark.
3. Vegen ble opparbeidet på initiativ av Vasli, og Vasli har selv gitt vegrett til Faanes.
4. Rambølls rapport ikke er brukt som grunnlag i foreliggende sak. Det er den sist utarbeidede (Skred AS, 2019) som er lagt til grunn.

Det vises til søkers kommentar i sin helhet vedlagt saken.

Vurdering

Innledningsvis vil kommunedirektøren understreke at det er skredrapporten utarbeidet av Skred AS i 2019 som er lagt til grunn i byggesaksbehandlingen. Rapporten viser at området tilfredsstillende sikkerhetsklasse S1. Det må derfor gjennomføres sikringstiltak dersom S2-tiltak (hytter) skal kunne oppføres.

I forbindelse med sikkerhet, anfører klager at det ikke er tegnet inn rømningsveier under bakken fra hytte ut til rassikkert område og at bygget kan virke som en katapult for skred/ras slik at det blir fare for hus og folk på naboeiendommer.

Kravene til sikkerhet mot naturpåkjenninger fremgår av TEK 17 § 7-1 første og annet ledd:

«(1) Byggverk skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende mot skade eller vesentlig ulempe fra naturpåkjenninger. (2) Tiltak skal prosjekteres og utføres slik at byggverk, byggegrunn og tilstøtende terreng ikke utsettes for fare for skade eller vesentlig ulempe som følge av tiltaket.»

I rammetillatelsen er lagt til grunn at uteareal anses tilfredsstillende, jf. VTEK. 17 § 7.3 annet ledd. jf. vurdering av sikkerhet mot fare i vedtaket.

«For bygninger som inngår i sikkerhetsklasse S2 kan kravet til sikkerhet for tilhørende uteareal til sikkerhetsnivået som er angitt for sikkerhetsklasse S1 (1/100). Dette fordi eksponeringstiden for personer, og dermed faren for liv og helse, normalt vil være vesentlig lavere utenfor bygningene.»

Ansvarlig søker har satt konstruksjonssikkerhet i tiltaksklasse 2, noe som innebærer at prosjekteringen og beregningene blir vurdert av uavhengige foretak. Kommunen skal i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfylder tekniske krav, jf pbl § 21-4.

Ansvarlig søker svarer at når det gjelder spørsmålet om hvordan tiltaket vil virke inn på et eventuelt skred, er poenget at tiltaket i helt minimal grad endrer terrenget og at taket i hovedsak følger dagens terreng. Det vil derfor ikke gi noen spretthopp-, eller katapultvirkning, og i alle fall ikke føre til at skredet ledes til én av de to naboeiendommene. Et skredforløp med og uten denne bebyggelsen vil arte seg tilnærmet likt.

På bakgrunn ansvarsretter og søkers redegjørelse, finner kommunen at krav til sikkerhet i pbl. 28-1 jf. TEK 17 kap. 7 er oppfylt.

Når det gjelder avstand til dyrkamark, skriver klager i sin e-post av 10.01.21 at dersom de hadde visst at kommunen ville tillate bygging i området, så ville de i nabovarselet ha påpekt at avstand til dyrka mark og andre grenser måtte overholdes. Klager utdypet ikke dette videre, men kommunedirektøren forstår det slik at det klages på dispensasjonen fra byggegrense mot dyrkamark.

I vurderingen for avstand til dyrkamark er det i vedtak av 22.12.21 lagt vekt på at fritidsboligen er oppført under bakken og anses derfor å ha liten konsekvens for landbruksproduksjonen på gården. Kommunedirektøren vektla også i sin vurdering det faktum at gårdeier ikke hadde merknader til tiltaket. Når gårdeier nå kommer med innsigelse til plasseringen, ønsker kommunedirektøren å foreta ytterligere vurdering av dispensasjonsforholdet.

Som nevnt i vedtak av 22.12.21, og tidligere i saksutredningen bygges fritidsboligen inn i terrenget. Dette innebærer at store deler av bygningen er under bakkenivå. Eksempelvis er boden som kommer 4,2 meter fra dyrkamarka til klager, under terreng. Den delen av bygningen som er over terreng har en minsteavstand på 8,2 meter fra dyrkamark.

Bygningens langstrakte form er valgt med hensyn til å kunne ivareta sikkerhetskravene. Dersom bygningen i sin helhet skulle vært plassert 10 meter fra dyrkamark, og samtidig overholde avstandskrav mot nabogrenser, ville bygningens lengde måtte bli redusert med 2 meter. I lys av dagens fritidsboliger, kan ikke kommunedirektøren se at omsøkt hytte kan sies å være stor. Den har et bruksareal på 72 m², hvilket tilsvarer helt vanlig hyttestørrelse.

Kommunedirektøren anser heller ikke at bygningen burde bli trukket vesentlig lengre mot sør-vest for å på den måten overholde byggegrensen mot dyrkamark. En plassering lengre ned på tomta, vil redusere vesentlig kvaliteten på utearealene og parkeringsløsning.

Det vektlegges videre at bygningen henvender seg mot sør/sør-vest, og ikke direkte mot dyrkamarka.

Fortrinnsvis ønsker kommunedirektøren at gårdeier samtykker i plasseringen når det dispenseres fra byggegrense mot dyrkamark, men dette er ikke et krav. I foreliggende sak er det gjennom klagen blitt klart at gårdeier ønsker at plasseringen skal overholde byggegrensen. Klager skriver ikke noe om sine ulemper ved omsøkt plassering. Erfaringsvis er disse ulempene blant annet støy/støv/lukt som kommer som følge av utøvelse av landbruksvirksomhet. Privat bebyggelse nær arealer hvor det utøves landbruksvirksomhet kan også føre til en barriere for gårdeier, som «kvier» seg for å utføre arbeid. Det er disse momentene som i stor grad utgjør hensynet bak byggegrensen.

I lys av den ovenstående vurderingen, finner kommunedirektøren at de fordeler eiendommen oppnår med valgt plassering, herunder både utforming av sikkerhetsmessige årsaker, bod som nærmeste bygningsdel mot dyrkamark og det faktum at bygningens hovedfasade ikke direkte henvender seg ut mot dyrkamarka, er klart større enn de ulemper som kan sies å medføre for utøvelsen av landbruksvirksomheten.

Sammenhold med vurderingene i vedtak av 22.12.21 står kommunedirektøren fast ved at vilkårene for dispensasjon er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Når det gjelder den skjønsmessige vurderingen av hvorvidt dispensasjon skal innvilges, viser kommunedirektøren til at kommunen i flere tilsvarende saker har innvilget dispensasjon. Foreliggende sak vil ikke i seg selv skape særlig presedens.

Når det gjelder klagers kommentarer omkring økte forstyrrelser på beitende storfe ved biltrafikk til og fra ny hytte, kan ikke kommunedirektøren se at det er nødvendig å kreve ny adkomst. Søker opplyser at adkomsten er opparbeidet i samarbeid mellom klager og tiltakshaver, og det foreligger tinglyst vegrett. Tiltakshaverne er åpne for å endre adkomsten dersom dette vil være mer hensiktsmessig. Kommunedirektøren finner ikke grunnlag for å kreve ny adkomst.

Kommunedirektørens tilråding

Utvalg for bygg- og arealplansaker imøtekommer ikke klage av 10.01.2022, og opprettholder vedtak av 22.12.2021. Saken oversendes til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse jf. forvaltningsloven § 33.