



Vår dato  
19.05.2022

Vår referanse  
MADO/2022/467-3

Deres referanse

Vår saksbehandler  
Marte Kleveland  
Dørum

Direkte telefon

Deres dato  
04.03.2022

Vedtak nr: 22/251

Siv. Agric. Ola Fjøsne

Dovrevegen 297  
7340 OPPDAL

## 195/35 og 196/34 - Tillatelse til mindre endring av detaljreguleringsplan for Minnildalsåsen

Behandlet av: Plan, byggesak og oppmåling (delegert utvalg)

Administrativt vedtak:

### Saksopplysninger

Ved brev av 04.03.2022 søker Ola Fjøsne på vegne av Ellen Tveit Klíngenbergr om endring av reguleringsplanen for Minnildalsåsen (planID 2012003). Endringen består i å øke utnyttelsesgrad fra 20 til 25 % BYA for 5 tomter. I tillegg søkes det om å gjennomføre makeskifte på gnr/bnr 196/35, hvor 127 m<sup>2</sup> av tomta avgis i øst og tilsvarende areal tillegges mot vest.

På tomt 196/35 og 196/34 er eksisterende bygningsmasse allerede overskredet kravet om tomteutnytting på 20 % BYA. For at eksisterende bebyggelse skal stemme overens med bestemmelsene, er det derfor ønskelig å få gjennomført en planendring hvor maksimal utnyttelsesgrad økes. Det vurderes som hensiktsmessig at endringen skal gjelde for de 5 øverste hyttene i planområdet, ettersom disse tomtene har egen adkomst. Ønsket om å gjennomføre makeskifte på gnr/bnr 196/35 er begrunnet med at det er ønskelig å bygge ny garasje på tomta, og grensejusteringene vil gjøre dette mulig.

Eier av gnr/bnr 196/35 står som søker. Berørte naboer er varslet, og det foreligger ingen merknader. Gjeldende reguleringsplan for Minnildalsåsen er vedtatt av bygningsrådet i møte 18.06.2012, sak 12/75.

Saken skal behandles i medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven. Myndighet til å vedta små endringer i reguleringsplan er delegert til kommunedirektøren, jfr. delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 07.05.20, sak 20/39. Kommunedirektøren har videredelegert denne avgjørelsesmyndigheten til enhetsleder Plan og forvaltning.

### Vurdering

Endringen berører ikke landskaps- eller miljøhensyn, og faller heller ikke inn under virkeområdet til § 7 i naturmangfoldloven. Den foreslåtte endringen berører ikke landbruksinteressene, og er ikke av betydning for folkehelsen eller klima.

---

#### Postadresse

Inge Krokanns veg 2  
7340 OPPDAL  
Epost: [post@oppdal.kommune.no](mailto:post@oppdal.kommune.no)

#### Rådhuset

Telefon 72 40 10 00  
Telefaks 72 40 10 01

#### Bankgirokonto

4202 44 62220  
Konto for skatt

#### Organisasjonsnr.

964 983 003  
6345 06 16348

Eier av gnr/bnr 296/35 står som søker. Berørt grunneier har samtykket til endringen. Berørte naboer er varslet, og det foreligger ingen merknader. Kommunedirektøren har ikke funnet det nødvendig å sende søknaden på høring og kan heller ikke se at endringene berører sektormyndighetenes interesser.

Vurderingen er at saken faller innenfor §12-14 andre ledd om endring av reguleringsplan etter forenklet prosess da endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og heller ikke gå ut over hoveddrammene for planen. Endringen anses ikke å komme i strid med nasjonale eller viktige regionale hensyn som ellers ville medført innsigelse mot planen og er heller ikke konfliktfylt.

De omsøkte endringene medfører samlet sett ikke endring av arealformål, og er av en slik karakter at kommunedirektøren finner at søknaden kan behandles administrativt.

Planområdet er ikke innenfor noe aktsomhetsområde for naturfarer, og sikkerhetskravene i TEK17 regnes derfor som ivaretatt. Planen ligger innenfor beiteområde for tamrein og innenfor svært viktig friluftsområde. Planendringen er likevel ikke av en slik karakter at den vurderes til å ha noen form for negativ innvirkning på disse verdiene.

Eier av 196/35 har tidligere søkt om utvidelse av tomte, ettersom dette er en familiehytte som blir brukt av mange generasjoner samtidig (vedtak 20/698). Dette var ikke i tråd med retningslinjene i kommuneplanens arealdel om maksimal tomtestørrelse, og søknaden ble derfor avvist. Kommunen foreslo den gang heller å søke om økt utnyttelsesgrad i kombinasjon med å gjennomføre makeskifte på eiendommen. Dette har de søkt om nå, og endringene er i tråd med kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren har ingen betenkeligheter med å gjennomføre omsøkt planendring, og ser på dette som den beste løsningen for å tilrettelegge for økt utnytting av tomte.

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av ovenstående vedta de omsøkte endringene.

## Vedtak

Kommunedirektøren gjør slikt vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 vedtas endring av reguleringsplanen for Minilldalsåsen (planID 2012003) slik det går fram av utsnitt av plankart vedlagt søknad datert 04.03.2022 fra Ola Fjøsne. På gnr/bnr 196/35 endres arealformålet til landbruk der tomteareal avgis, og endres til fritidsbebyggelse der tomteareal utvides.

Reguleringsplanens bestemmelser § 4.1.2 endres til:

«For tomtene gnr/bnr. 196/34, /196/35, 196/65, 196/68 og 196/86 er %-BYA = 25%. For de øvrige tomtene er %-BYA = 20%»

Saken er behandlet administrativt i flg. kommunens delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages i henhold til Forvaltningsloven § 28. Nærmere orientering om klagerett går fram av siste side i dette brevet.

Faktura for saksbehandlingsgebyr vil bli utsendt med det første. Gebyrets størrelse er beregnet ut fra de kostnadene Oppdal kommune har med å behandle denne typen saker, og er på kr. 10 260,-.

Med hilsen

Marte Kleveland Dørum  
Fagleder plan og byggesak

Synnøve Myklebust  
Arealplanlegger

## *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 Oppdal kommune, Plan og forvaltning. Dersom klagen ikke tas til følge, går den til Statsforvalteren i 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 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 tiltak i medhold av vedtaket 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.

Plan og forvaltning 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 kan orientere deg om retten til å kreve slik dekning.