



Vår dato  
06.07.2022

Vår ref.  
ANRI/2022/583-8

Deres ref.

Vår saksbehandler  
Andreas Rise

Direkte telefon  
90646297

Deres dato

AGRAFF ARKITEKTUR AS

Vedtak nr.  
22/349

Mellomila 56  
7018 TRONDHEIM

**271/268 m.fl. - Rammetillatelse for oppføring av 9 fritidsboliger, Aproksimal Invest AS**

Gnr 271	Bnr 268	Fnr	Eiendom Kjerkvegen, 7340 OPPDAL
Tiltakshaver APROKSIMAL INVEST AS			Komplett søknad mottatt 25.05.2022
Vannforsyning <input checked="" type="checkbox"/> Privat <input type="checkbox"/> Offentlig		Avløp <input checked="" type="checkbox"/> Privat <input type="checkbox"/> Offentlig	
Bygning:			Krav om avfallsplan <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<b>Tomt</b>	<b>BRA</b>	<b>BYA</b>	
H23 (fritidsbolig)	162 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>	
H17A (fritidsbolig) (bod)	144 m <sup>2</sup> 10 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup> 11 m <sup>2</sup>	
H17B (fritidsbolig) (bod)	144 m <sup>2</sup> 10 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup> 11 m <sup>2</sup>	
H18A (fritidsbolig) (bod)	144 m <sup>2</sup> 10 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup> 11 m <sup>2</sup>	
H18B (fritidsbolig) (bod)	144 m <sup>2</sup> 10 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup> 11 m <sup>2</sup>	
H19A (fritidsbolig)	144 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>	
H19B (fritidsbolig)	168 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	
H4A (fritidsbolig)	168 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	
H4B (fritidsbolig)	144 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	
Avstand fra nabogrense: 1 meter fra gnr/bnr 271/310 og 271/91. Avstandserklæringer foreligger.		Avstand fra veimidte: -	Avstand fra annen bygning: Under 8 meter.
Situasjonskart		Mottatt: 25.05.2022	
Fasade- og snittegninger		Mottatt: 22.03.2022	
Plantegning U01 og H01		Mottatt: 27.04.2022	
Plantegning H02		Mottatt: 25.05.2022	
Gjennomføringsplan		Mottatt: 22.03.2022	

**Vedtak:**

Kommunedirektøren gjør slikt vedtak:

Oppdal kommune godkjenner søknaden og gir rammetillatelse for oppføring av 9 fritidsboliger. Vi viser til plan- og bygningsloven (Pbl) § 21-4, jf. § 20-3.

Tiltaket tillates plassert som omsøkt jf. pbl. § 29-4 tredje ledd, bokstav a).

Frittstående boder på tomt H17 og H18 tillates plassert 1 meter fra grense som omsøkt, videre tillates biloppstillingsplasser inntil grense jf. pbl. § 29-4 tredje ledd, bokstav b).

- Ansvarsrett for PRO Brann skal foreligge senest ved første søknad om igangsettingstillatelse. Resterende ansvarsretter skal foreligge ved søknad om igangsettelse i den grad fagområdet er relevant for byggetrinnet.
- Før brukstillatelse kan gis må søknad om sanitærabonnement være innsendt
- Før ferdigattest kan gis skal sluttrapport for faktisk disponert avfall foreligge jf. TEK 17 §§ 9-6, 9-9
- Overvann skal føres til overvannssystem for feltet jf. VA-plan.
- Tak skal tekkes med torv jf. bestemmelse 3.1.4

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. 116 640,-. 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**

Rammesøknaden gjelder oppføring av 9 fritidsboliger sørøst i Vangslia fjellandsby. Tiltakshaver er Aproksimal Invest AS og ansvarlig søker er Agraff Arkitektur AS.

Fritidsboligene søkes oppført på 5 tomter hvorav 4 tomter får to fritidsboliger og en tomt får én fritidsbolig. Reguleringsplanen tillater maksimum 3 boenheter pr. tomt jf. bestemmelse 3.1.1.

Søknadens ansvarsretter bekrefter at tiltakets rammer er prosjektert i samsvar med TEK 17.

**Plangrunnlag**

Eiendommen er omfattet av detaljreguleringsplan for Vangslia fjellandsby, planid 2015019. Eiendommen er regulert til fritidsformål.

Tiltaket er i tråd med planformålet og bestemmelser.

**Naboforhold og andre kommentarer**

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med vilkårene i pbl § 21-3, og det er registrert merknader fra eiere av gnr/bnr 271/250 Robert Pedersen Winther og Tor Olav Haugen, samt eier av gnr/bnr 271/247 Sverre Moe og Wenche Skalmerås.

271/250 – Winther og Haugen

Merknadene går i hovedsak på parkering, høydeplassing og plassering av bod.

Det anføres at parkering som vist på situasjonsplanen ikke er gjennomførbar og på grunn av liten plass vil dette sannsynligvis medføre gateparkering og parkering i innfartsløypa. En slik parkering vil forhindre brann og redning og i tillegg brøyting. Det stilles også spørsmål om parkeringsplassene overholder krav til 18 m<sup>2</sup>. Videre uttales det at fritidsboligene virker dårlig tilpasset terreng og det stilles spørsmål om snitthøyder kan overholdes. Det stilles også spørsmål hva planen er for veranda på tomt H18 (øst) samt plassering av bod.

Ansvarlig søker har uttalt at p-plasser er i henhold til reguleringsplanens krav og at størrelsen er i tråd med beregningsregler i Grad av utnytting. Videre uttales det at byggehøyde er i tråd med reguleringsplanens krav til maks 9 meter over gjennomsnittlig terreng.

Kommunedirektøren er enig i at det ikke er særlig stor plass, men kan samtidig ikke se at omsøkt løsning strider med reguleringsplanen. Det er gjennomført prosjektering for veg, uteareal og landskapsutforming og foreliggende situasjonsplan er et resultat av denne prosjekteringen. Med erklæring av ansvar har prosjekterende blant annet bekreftet at plassering av fritidsbolig i plan og terreng vil bli utført i samsvar med gjeldende regelverk. Reguleringsplanen stiller krav om 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet og situasjonsplanen er i tråd med dette kravet. Vedrørende spørsmål om parkeringsplassene overholder krav til areal på 18 m<sup>2</sup> vil kommunedirektøren understreke at dette ikke er et krav, men en anbefalt verdi. Verdien på 18 m<sup>2</sup> blir i hovedsak benyttet ved beregning av grad av utnytting i planer med maks-begrensninger i BYA noe som ikke vil være relevant i plan for omsøkt tiltak. Innsendt situasjonsplan viser 3 biloppstillingsplasser i tråd med reguleringsplanen og biloppstillingsplassene vurderes store nok til sin funksjon.

I forhold til plassering i høyden vurderes terrengtilpasningen å være tilpasset terrenget. Eksisterende terreng er relativt bratt og slik kommunedirektøren ser det vil det være naturlig med en terrenjustering som omsøkt. Når det gjelder snitthøyder har ansvarlig søker bekreftet at denne er i samsvar med reguleringsplan, det vil si maksimalt 9 meter mønehøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Videre er det ikke vist noen veranda for østlig fritidsbygg på tomt H18. Når det gjelder plassering av boder er disse vist 1 meter fra grense. En frittstående bod som omsøkt vil være unntatt søknadsplikt i det

eiendommen er bebygd og må derfor kunne anses som et mindre lignende tiltak som kan plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter jf. pbl. § 29-4 tredje ledd, bokstav b).

Etter en helhetlig vurdering finner kommunedirektøren omsøkt tiltak å være i tråd med reguleringsplanen og byggregler generelt. Merknader tas ikke til følge.

#### 271/247 Moe og Skalmerås

I merknaden vises det til at det har vært utglidning av masser i forbindelse med bygging av hytter lengere oppe i feltet. Nabo ønsker at dette blir hensyntatt ved utbygging i omsøkte tiltak.

Ansvarlig søker har svart ut merknaden med at fagområdet med geoteknisk prosjektering er ansvarsbelagt i tiltaket og at det foreligger geoteknisk rapport. Prosjektering av hytter og terreng vil være i henhold til denne.

Kommunedirektøren anser merknaden som tatt til følge av ansvarlig søker.

#### **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, PRO Arkitektur, PRO veg, uteareal og landskapsutforming og PRO Geoteknikk foreligger.

Ansvarsrett for PRO og UTF er ikke komplett. Den enkelte ansvarsrett innenfor de ulike fagområder må foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

Erklærte ansvarsretter er i samsvar med innsendt gjennomføringsplan.

#### **Vei og adkomst**

Tiltaket gir ingen endringer i vei. Adkomst skjer fra privat vei og tinglyst veirett foreligger jf. pbl § 27-4.

#### **Parkering**

Reguleringsplanens bestemmelse 3.1.5 krever minst 2 biloppstillingsplasser pr. tomt og minst 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet for tomter med 2 eller flere boenheter.

Søknaden omfatter 5 tomter hvor 4 av tomtene har to boenheter. På disse 4 tomtene er det vist 3 biloppstillingsplasser i tråd med plan. Det er også vist 2 biloppstillingsplasser for tomtene som kun får én boenhet.

#### **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**

Det ligger ved nabosamtykke for plassering nærmere enn 4 meter fra nabogrensa. Eier av gnr/bnr 271/91 og 271/310, Oppdal Skiheiser har samtykket til at fritidsboliger i omsøkte tiltak kan plasseres inntil 1 meter fra skiheisens eiendommer. Samtykket gjelder mot vei og ikke mot skibakken. Kommunedirektøren har ingen betenkeligheter med omsøkt plassering. Fritidsboligene er vist minst 8 meter fra eksisterende bebyggelse og internt mellom enhetene vil det bli gjennomført brannprosjektering. Tiltaket blir godkjent som omsøkt, jf. pbl § 29-4 tredje ledd, bokstav a).

På tomtene H17 og H18 er det vist frittstående bod for hver boenhet, totalt 4 boder. Bodene er vist inntil 1 meter fra nabogrense. Slik kommunedirektøren ser det må frittstående bod med areal på 11 m<sup>2</sup> i en avstand på 1 meter fra grense kunne anses som «mindre lignende». Alle bodene kan alternativt meldes

ifra som tiltak unntatt søknadsplikt jf. pbl. § 20-5, men kommunedirektøren finner det hensiktsmessig å vurdere byggene sammen med fritidsboliger. Plassering av boder godkjennes som omsøkt, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd, bokstav b). Når det gjelder biloppstillingsplasser er disse vist i og ved innkjørsel til de enkelte tomtene. Slik kommunedirektøren ser det vil opparbeidelse av arealet ved innkjørsel også være å anse som et mindre lignende tiltak og biloppstillingsplasser godkjennes plassert som omsøkt, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd, bokstav b).

Plassering i høyden blir godkjent til koteverdier vist under, jf. pbl § 29-4 første ledd.

<b>Tomtenr.</b>	<b>Kote (ferdig gulv)</b>
H23	747,7 moh
H17A (vest)	751,8 moh
H17B (øst)	751,8 moh
H18B (vest)	745,9 moh
H18A (øst)	745,9 moh
H19A (vest)	740,2 moh
H19B (øst)	739,4 moh
H4A (vest)	738,9 moh
H4B (øst)	738,9 moh

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

#### **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.

#### **Vann- og avløp**

Tiltaket skal knyttes til kommunalt vann- og avløpsnett. Det må søkes om tilknytning til offentlig VA. Tilknytningsavgifter kommer i tillegg.

Overvann skal føres til overvannssystem for feltet.

---

Tiltaket kan gjennomføres som omsøkt.

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

Vår dato  
06.07.2022

Vår referanse  
ANRI/2022/583-8 Gnr.

---

**Med hilsen**  
**OPPDAL KOMMUNE**

**Marte Kleveland Dørum**  
Fagleder plan og byggesak

**Andreas Rise**  
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.*

Kopi til:

APROKSIMAL INVEST AS	c/o Arnt Einar Andersen Åsbakken 12	7043	TRONDHEIM
Robert A Pedersen Winther	Schives Gate 12	7030	Trondheim
Tor Olav Haugen	Astronomvegen 27	7037	Trondheim
Sverre Moe	Framveien 11 B	7020	Trondheim
Wenche Skalmerås	Framveien 11 B	7020	Trondheim

## 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.