



Vår dato
04.08.2022

Vår ref.
JOJO/2022/1108-3

Deres ref.

Vår saksbehandler
Johann Johannsson

Direkte telefon
90664670

Deres dato

Norgeshus Oppdal Bygg AS
Att. Stig Fjellstad
Nordre Industrivegen 54
7340 Oppdal

Vedtaks nr.
22/393

20/293 - Dispensasjon fra takutforming samt tillatelse til oppføring av enebolig med garasje, Lisbeth Aleksandra Brøttemsmo Munkvold og Ola Hindseth

Gnr 20	Bnr 293	Fnr	Eiendom Rugdevegen 8A, 7340 Oppdal
Tiltakshaver Lisbeth Aleksandra Brøttemsmo Munkvold			Komplett søknad mottatt 05.07.2022
Vannforsyning <input type="checkbox"/> Privat <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig		Avløp <input type="checkbox"/> Privat <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig	
Bygning: Enebolig, BRA 238,3 m ² , BYA 175,5 m ²			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: 05.07.2022	
Plantegning, fasade, snitt		Mottatt: 05.07.2022	
Gjennomføringsplan		Mottatt: 05.07.2022	

Vedtaks:

Kommunedirektøren gjør slikt vedtak:

Etter pbl § 19-2 gis dispensasjon fra takutforming i planbestemmelsens § 1.1.

Oppdal kommune godkjenner søknaden og gir tillatelse til at oppføring av enebolig med garasje settes i gang. Vi viser til plan- og bygningsloven (Pbl) § 21-4, jf. § 20-3.

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

Søknadens ansvarsretter bekrefter at tiltaket er prosjektert og vil bli utført i samsvar med TEK 17.

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. 24 480,-. 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.

Vår dato
04.08.2022

Vår referanse
JOJO/2022/1108-3 Gnr.

- 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 oppføring av enebolig med garasje.

Tiltakshaver er Lisbeth Aleksandra Brøttensmo Munkvold og Ola Hindseth. Ansvarlig søker er Norgeshus Oppdal bygg AS.

Plangrunnlag

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for E6 sør for Oppdal sentrum, planid 1995009. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Tiltaket er i tråd med planformålet.

Naboforhold og andre kommentarer

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med vilkårene i pbl § 21-3. Ingen merknader er registrert i saka.

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, KONT og UTF foreligger.

Vei og adkomst

Det er gitt avkjøringstillatelse fra kommunal vei.

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

Plassering i høyden blir godkjent til ferdig gulv kote 534,9 moh, jf. pbl § 29-4 første ledd.

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.

Dispensasjoner

Det er søkt om dispensasjon fra takutforming 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.

Redegjørelse fra søker

Det søkes dispensasjon fra bestemmelse 1.1 Bebyggelsens karakter. Garasje og inngangsparti planlegges utført med flatt tak for mulig fremtidig takterrasse.

Hoveddelen av tiltaket har saltak som beskrevet i bestemmelsene fra 1995. Ved å bygge flatt tak over garasje/ inngangsparti gis det mulighet for fremtidig gode utearealer. Utsikt mot vest er begrenset så det er en stor fordel å få terrasse ut fra 2 etg. Bygningsvolumet blir også mindre noe som gagnar både eks. og fremtidige naboer.

Hensynet bak bestemmelsene

Hensynet bak bestemmelsen om takutforming er å få en tilnærmet lik arkitektonisk utforming og felles uttrykk med samme takutforming blant bebyggelsen i planområdet.

Vurdering

Dispensasjonen har ikke samfunnsmessige konsekvenser, berører ikke kultur, helse, miljø, jordvern eller sikkerhet.

Berørt grunneier og naboer er varslet, og det foreligger ingen merknader i saken. Dispensasjonen medfører ikke at naboer får redusert utsikt eller blir negativt berørt av dispensasjonen på annet vis. Garasjedelen ønskes oppført med flatt tak som kan benyttes som veranda for 2. etasjen. Tiltaket er i strid med planbestemmelsene § 1.1 hva gjelder takutforming.

I henhold til planbestemmelsen § 1.1, skal byggverk og oppføres med saltak. Garasjer skal være tilpasset hovedhuset i materialvalg, form og farge.

I løpet av den tiden som har gått fra planvedtak til nå har arkitekturen endret seg, og det er også endringer i forhold til folks ønsker og behov.

Da det allerede er ulike typer tak-former i planområdet, vurderer bygningsmyndigheten at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved at garasjedelen får flatt tak.

Det moderne preget glir godt inn blant flere nye boliger i nærområdet. Imidlertid er flere av bygninger i planområdet oppført med flatt tak.

Planen er fra 1995, og utformet med tanke på den tids tradisjonelle bolighus. I nyere tid ser man utviklingen mot flatt tak og andre tak-former enn de tradisjonelle saltakene.

Selve hovedhuset med boligdelen har saltak slik at man får et godt samspill mellom de to ulike tak-formene. Med flatt tak, minimeres tap av utsikt for eksisterende og fremtidige bygg vest, nord og øst for eiendommen.

Det vurderes at naboer og fremtidige naboer ikke vil miste utsikt, eller berøres negativt på annen måte på grunn av den omsøkte tak-formen. Bygningsmyndigheten ser det derimot slik at omsøkt tiltak er av estetisk god kvalitet, og vil ikke bryte vesentlig med planens intensjoner.

Flere eiendommer innenfor planområdet har garasje eller uthus med annen uttrykk en bestemmelsene legger opp til. Hensynet bak bestemmelsen om takutforming går på at området skal ha et felles uttrykk. Da det allerede er ulike typer tak-former i planområdet, vurderer bygningsmyndigheten at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved at garasjen til bolighuset får flatt tak.

Ved å velge flatt tak på garasjedelen, får man gode muligheter for uteareal med god utsikt fra 2. etasjen, uten at bygningsmassen blir virkende massiv slik den kunne ha blitt ved å bygge garasjedelen med saltak. Bygningen ligger også i utkanten av boligområdet lengst mot sør-øst, mot friluftsområdet. Dette gjør at boligen ikke er særlig eksponert visuelt sett og at arkitektoniske forskjeller ikke blir særskilt dominerende på en negativ måte.

I tillegg har boligdelen saltak, slik at man får et godt samspill mellom de to ulike tak formene. Siden området består av bygninger med saltak, valmtak, flatt tak og mindre bygninger med pulttak, vurderer bygningsmyndigheten at flat tak i dette tilfellet ikke er et forstyrrende element i nærområdet.

Garasjen vil få en gesimshøyde som er lavere enn de fleste boligene i området. Dette anses som en klar fordel, og garasjedelen vil ikke medføre særskilte ulemper for naboer hva gjelder utsikt og lysforhold.

En innvilgning av dispensasjon fra tak form kan medføre presedens for lignende saker ved at man kan få flere bygg med flat tak i planområdet. På bakgrunn av planområdets utvikling når det gjelder takform, anses imidlertid ikke dette å være en vesentlig ulempe som tilsier at dispensasjonen ikke skal innvilges.

Oppdal kommune er kommet til at fordelene anses klart større enn ulempene, og at hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Likeledes gjelder dette for lovens formålsbestemmelse.

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

Tiltaket kan gjennomføres som omsøkt.

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

Vår dato
04.08.2022

Vår referanse
JOJO/2022/1108-3 Gnr.

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 informasjonsskrivet på siste side.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og innehar ingen signatur.

Kopi til:

Lisbeth Aleksandra Brøttemsmo Munkvold Ola Setroms Veg 213 7340 Oppdal

Ola Hindseth Ola Setroms Veg 213 7340

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.