



Vår dato
23.08.2022

Vår ref.
VEKI/2022/950-6

Deres ref.

Vår saksbehandler
Vegard Kilde

Direkte telefon
90685426

Deres dato

Vedtak nr.
22/422

Teambygg Oppdal AS.
Att. Karin Lervik Rolvsjord
Nordre Industrivegen 64
7340 Oppdal

286/64 - Dispensasjon fra byggegrense og vindusutforming og tillatelse til oppføring av tilbygg til bolighus, Anne Grete Klokset

Gnr 286	Bnr 64	Fnr	Eiendom Bjørndalsvegen 1, 7340 Oppdal
Tiltakshaver Anne Grete Klokset			Komplett søknad mottatt 9.8.2022
Vannforsyning <input type="checkbox"/> Privat <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig			Avløp <input type="checkbox"/> Privat <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig
Bygning: Tilbygg til bolig, BRA 161,7 m ² , BYA 167 m ²			Krav om avfallsplan <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Avstand fra nabogrense: 4 meter		Avstand fra veimidte: 17,5 meter fra FV 6520	Avstand fra annen bygning: Mer enn 8 meter
Situasjonskart		Mottatt: 9.8.2022	
Plantegning, fasade, snitt		Mottatt: 3.6.2022	
Gjennomføringsplan		Mottatt: 9.8.2022	

Vedtak:

Kommunedirektøren gjør slikt vedtak:

Etter pbl § 19-2 gis det dispensasjon fra byggegrense mot FV6520 – Gamle kongeveg, samt fra krav om delte vindu.

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

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. 17.280. 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.).

Vår dato
23.08.2022

Vår referanse
VEKI/2022/950-6 Gnr.

- 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 to tilbygg til eksisterende bolig. Tilbygg mot øst plasseres noe nærmere Gamle kongeveg enn byggegrense, og det er i den anledning søkt om dispensasjon fra byggegrense. Det er også søkt dispensasjon fra krav om vindusdeling.

Tiltakshaver er Anne Grete Klokset, og ansvarlig søker er Teambygg Oppdal AS

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

Plangrunnlag

Eiendommen er omfattet av detaljreguleringsplan for Slepphaugen boligområde, planid 2009009. Eiendommen er regulert til bolig.

Tiltaket er i tråd med planformålet, men i strid med byggegrense i plankartet og bestemmelse § 2.3 krav til tradisjonelt delte vindu.

Naboforhold og andre kommentarer

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med vilkårene i pbl § 21-3, og det er registrert merknader fra Bjørndalsvegen gbnr 200/7 ved John Bjørndal-Volden, Hege Merete Fjøsne og Erik Bjerke. Merknadene går i hovedsak på at avstand til Bjørndalsvegen er for liten til veivedlikehold og snøbrøyting. Det vises at avstand til grense mot Bjørndalsvegen bør være 4 meter.

Søker viser til at varselet hadde en situasjonsplan som viste 2,9 meter avstand til tomtegrense mot Bjørndalsvegen. Etter merknadene er avstand til tomtegrense økt til 4 meter.

Oppdal kommune har i tillegg krevd at vending av biler skal foretas på egen grunn slik at bruk av parkeringsplass og garasje ikke medfører rygging ut i Bjørndalsvegen.

4 meter avstand til tomtegrense mot Bjørndalsvegen, samt utvidet gårdsplass med plass til vending av bil er vist i ettersendt situasjonsplan av 9.8.2022. Etter dette anses merknaden som besvart.

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, UTF og KONT foreligger.

Erklærte ansvarsretter er i samsvar med innsendt gjennomføringsplan.

Uttale fra andre myndigheter

Det er valgt å ikke sende søknad om dispensasjon fra byggegrense mot FV 6520 – Gamle Kongeveg til høring hos Trøndelag fylkeskommune. Dette begrunnes med at byggegrensen brytes med kun en drøy meter. I tillegg er byggegrensen vist til 15 meter fra vegkant, mens naboplanen viser byggegrense 15 meter fra vegmidte. Da selve bygget plasseres 17,5 meter fra vegmidte er avstanden så stor at bebyggelsen ikke kommer i konflikt med sikkerhetssoner, siktsoner eller annet som er viktig å få opplyst i en høring.

Vedtaket sendes Trøndelag fylkeskommune for orientering.

Vei og adkomst

Tiltaket gir ingen endringer i vei og adkomst. Adkomst skjer fra Bjørndalsvegen.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Etter tilbakemelding er det vist parkeringsplass som muliggjør vending av bil på egen tomt.

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 590,75, 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, avløp og overvann

Tiltaket medfører ingen endring av eksisterende løsning for vann og avløp. Bygningen er koblet til offentlig vann og avløpsnett.

Overvann skal føres til offentlig overvannsløsning.

Dispensasjoner

Det er søkt om dispensasjon fra byggegrense mot Gamle kongeveg og fra bestemmelse § 2.3 - krav om tradisjonell deling av vindu. Søknaden er i tråd med 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.

Vår dato
23.08.2022

Vår referanse
VEKI/2022/950-6 Gnr.

Søkers opplysning

Søker viser til at regulert byggegrense er på 15 meter fra vegkant til Gamle Kongeveg er stor i forhold til i andre nyere boligfelt. Det vises at kun noe av tilbygget mot Gamle Kongeveg krysser byggegrense. Det søkes derfor om dispensasjon fra regulert byggegrense mot Gamle Kongeveg.

Det søkes også om dispensasjon fra bestemmelsen om at vinduer skal utføres i tradisjonell deling. Eksisterende boligbygg har ingen deling av vinduer. Tiltakshaver ønsker å beholde vinduer uten deling også etter restaurering og tilbygg. Søker viser at det er flere nabohus i samme reguleringsplan som også har vinduer uten deling. Mange av husene i det nærmeste området rundt er også uten deling. Ser en på Slepphaugen som helhet skiller ikke dette huset seg vesentlig ut. Større vinduer uten oppdeling er i tiden og er positivt når det gjelder gratis varme/energi og lys, samt vedlike- og renhold.

Søker viser at ingen naboer som hadde merknader til vinduer uten deling.

Kommunens vurdering

Som vist under avsnitt om «uttale fra andre myndigheter» så er det valgt å ikke sende saken til høring hos Trøndelag fylkeskommune. Trøndelag fylkeskommune har heller ikke kommentert forholdet når de fikk saken i nabovarsel. Nærmeste reguleringsplan for Nestuggu fra 2018 har byggegrense mot Gamle kongeveg som er vist 15 meter fra vegmidte. Byggegrense i reguleringsplan for Slepphaugen er vist 15 meter fra vegkant. Forholdet gjør at omsøkt overskridelse er så liten at tilbygget plasseres lenger fra Gamle kongeveg enn bygninger på Nestuggu. Også eiendom 287/14 vis a vis Bjørndalsvegen har en garasje som er plassert nærmere Gamle kongeveg enn omsøkt tilbygg. I tillegg er det regulert inn parsell for skiløype mellom Gamle Kongeveg og aktuell tomt 286/64. Dette gjør at avstand mot veg naturlig blir relativt stor. Tilbygget er heller ikke til hinder for preparering av skispor.

Når det gjelder vindusutforming er det rett som søker viser til at det er flere bygg med vindu som ikke er delt i området. Også bygningen det bygges til har udelte vindu fra opprinnelse. Det er derfor vanskelig å se at omsøkte vindu bryter med området rundt og egen bygning. Oppdal kommune er enig i at det er en fordel at vindusutforming på tilbygget blir lik den eksisterende bygningen.

Etter en samlet vurdering er det vanskelig å se at noen av dispensasjonene gir noen ulemper. Det er klart større fordeler med å tilpasse vindusuttrykket med dagens bygg og omgivelser enn å gi bygget nye vinduer som ikke passer inn. Når det så ikke kan vises til ulemper med å bryte byggegrensen med en drøy meter, så anses fordelene som klart større enn ulempene, jf pbl § 19-2.

Hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra tilsesettes i kun liten grad. Det samme gjelder lovens formålsbestemmelse. Kommunedirektøren vil på denne bakgrunn innvilge dispensasjonssøknadene.

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

Vegard Kilde
Saksbehandler

Vår dato
23.08.2022

Vår referanse
VEKI/2022/950-6 Gnr.

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:

Anne Grete Klokset	Øvre Hammervoll 5	6460	Eidsvåg I Romsdal
Bjørn Klokset	Øvre Hammervoll 5	6460	Eidsvåg i Romsdal
John Bjørndal-Volden	Bjørndalsvegen 57 B	7340	Oppdal
TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE	Fylkets hus Postboks 2560	7735	STEINKJER
Ingebrigt Bjerke	Bjørndalsvegen 49	7340	OPPDAL
Erik I Bjerke	Bjørndalsvegen 48 B	7340	OPPDAL

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.