



Bjørn Olav Snøfugl

LYNGVEGEN 7
7340 OPPDAL

Delegert vedtak:

286/24 - Vedtak - Søknad mindre endring av reguleringsplan for Bjerkehagen

Saksopplysninger

Ved brev av 02.11.22 søker Bjørn Olav Snøfugl om endring av reguleringsplan for Bjerkehagen (planID 197300). Endringen består i å endre arealformålet på deler av eiendom 286/24. I dag er deler av eiendommen satt av til reguleringsformål friluftsområde. Dette ønskes endret slik at tomta i sin helhet vises som boligformål. I tillegg søkes det om at tomta deles i to. Tomta er i dag 1845 m² stor. Det ligger i dag et eksisterende bolighus i den nordlige delen av tomta.

Berørt grunneier står som søker. Berørte naboer er varslet, og det foreligger ingen merknader. Gjeldende reguleringsplan for Bjerkehagen er vedtatt 09.04.73.

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.

Berørt grunneier står som søker. 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 endring av arealformål, men er likevel av en slik karakter at kommunedirektøren finner at søknaden kan behandles administrativt.

I umiddelbar nærhet til tomta er det registrert gulspurv og grønnfink, som begge har status som sårbare på rødlista. Det er også registrert gråspurv, som har status som nær truet. Tomta ligger i et allerede tett bebygd område, og reguleringsendringen vil ha liten påvirkning på de truede fugleartene.

Kommunedirektøren har ingen betenkeligheter til den omsøkte planendringen. Arealet på tomta som er avsatt til friluftformål er en del av et større friluftsområde som i reguleringsplanen opprinnelig strekte seg fra Gamle Kongeveg og nedover mot Høgmovegen. Som det er nevnt i søknaden, er det opprinnelige friluftområdet allerede brutt og bebygd flere steder. Kommunedirektøren ser derfor ikke noen grunn til å beholde arealet til dette formålet.

Formålet med reguleringsplanen for Bjerkehagen var å legge til rette for utbygging av boliger i området. En mindre endring av reguleringsplanen for å innpasse en ny tomt vil være i tråd med dette. Tilrettelegging for flere boligtomter i Oppdal sentrum er noe kommunedirektøren ser på som svært positivt. Delingen vil medføre betydelige fordeler ved at areal regulert til boligformål blir bedre utnyttet, noe som vil bidra til å redusere presset på å legge ut nye arealer til formålet. Oppføring av ny bolig i området vil også gi bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur. Den eksisterende tomta er i tillegg nesten 2 dekar stor, noe som er vesentlig større enn retningslinjene i kommuneplanens arealdel. Her står det at tomtestørrelse maks bør være på 1000 m². Deling av tomta er dermed også i tråd med dette. Det ble i tillegg vedtatt tilsvarende deling for gnr/bnr 288/115 i 2015 innenfor samme reguleringsplan.

Det må sendes inn egen søknad om deling.

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 Bjerkehagen, planID 197300, slik det går fram av søknad datert 02.11.22 og kartutsnitt sendt på e-post 29.11.22 fra Bjørn Olav Snøfugl. Herunder at friarealet på gnr/bnr 286/24 endres til boligformål, og tomtedeling som vist på situasjonsplan av 29.11.2022 vedtas.

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.

Rett 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.

Rett 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.