



HOEL & SØNNER AS

Kåsvegen 16
7340 OPPDAL

Delegert vedtak: 26/460

283/1 - Tillatelse til mindre planendring

Vedtak:

Kommunedirektøren gjør slikt vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 vedtas endring av reguleringsplan for Bjørndalshagen (planID 1977001), slik det går fram av forslag til bestemmelser vedlagt søknad datert 17.03.2026 fra Hoel & Sønner AS.

Saksopplysninger

Ved brev av 17.03.2026 søker Hoel & Sønner AS om endring av reguleringsplan for Bjørndalshagen. Endringen gjelder forslag til to nye bestemmelser

- A. Fellesbestemmelser
10. Det tillates kjøring til regulert tomt nord for eiendom gnr/bnr 283/9, på gangvei regulert mellom Vinkelvegen og Aunevegen. Kjøringen skal kun gjelde nødvendig adkomst til og fra nevnte eiendom. Gjennomkjøring er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å parkere på gangveien.
- E. Rekkefølgebestemmelser
Før igangsettelse av tiltak på eiendom som skal ha kjøreadkomst på gangvei, skal det etableres fysisk stengning som hindrer gjennomkjøring i tråd med kommunens krav. Den fysiske stengningen skal oppføres mellom nordre del av eiendommene gnr/bnr 282/27 og 283/9, og den skal være opplyst.

Endringen er begrunnet med at tomt nord for eiendom 283/9 ikke har adkomstveg. Endringene vil muliggjøre kjøring over gangvei frem til den aktuelle tomta.

Berørte naboer er varslet, og det foreligger merknad fra Odd Ivar Rogstad (nabo), eier av eiendom 283/130. Nabo anfører følgende i sin merknad

- Varselet gjelder ikke Bjørndalsvegen 57A
- Statsforvalter har konkludert med at fordelene med dispensasjon ikke er større enn ulempene.
- Gang- og sykkelvei mellom Aunevegen og Gamle kongeveg er ikke ferdig opparbeidet
- Trafikksituasjon inn på Engvegen

- Forslag om innkjøring fra Aunevegen

Gjeldende reguleringsplan for Bjørndalshagen er stadfestet av fylkesmannen den 17.12.1973.

Saken skal behandles i medhold av § 12-14 andre ledd i plan- og bygningsloven. Myndighet til å vedta små endringer i reguleringsplan er delegert til kommunedirektøren, jf. delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 26.06.2025, sak 25/57. Kommunedirektøren har videredelegert denne avgjørelsesmyndigheten til enhetsleder Plan og forvaltning og videre til fagleder byggesak.

Vurdering

Vurdering nabomerknad

- Det er sendt ut nabovarsel for eiendom gnr/bnr 283/1 og denne eiendommen har tilhørende adresse Bjørndalsvegen 57A. Forslag til nye bestemmelser viser beskriver også det aktuelle området.
- Det er riktig at Statsforvalter i klagesak for dispensasjon har omgjort vedtak til avslag. Denne saken er avgjort og har ingen innvirkning på foreliggende sak, søknad om planendring.
- Når det gjelder bruk av areal regulert til gang- og sykkelvei er det ingen krav til at dette opparbeides et gitt tidspunkt. Arealformålet med tilhørende bestemmelser regulerer hva som kan tillates på det enkelte formål.
- Søker har fremlagt kart med sporingskurver som viser at det er mulig å kjøre av og inn på Engvegen. Trafikken det er snakk om i denne saken gjelder én boenhet og trafiksikkerheten anses god nok.
- Det er også sett på mulighet for innkjøring fra Aunevegen, men her vil en vei bli for smal i forhold til tilstøtende grenser.

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.

Kommunedirektøren har ikke funnet det nødvendig å sende søknaden på høring og kan heller ikke se at endringene berører sektormyndighetenes interesser.

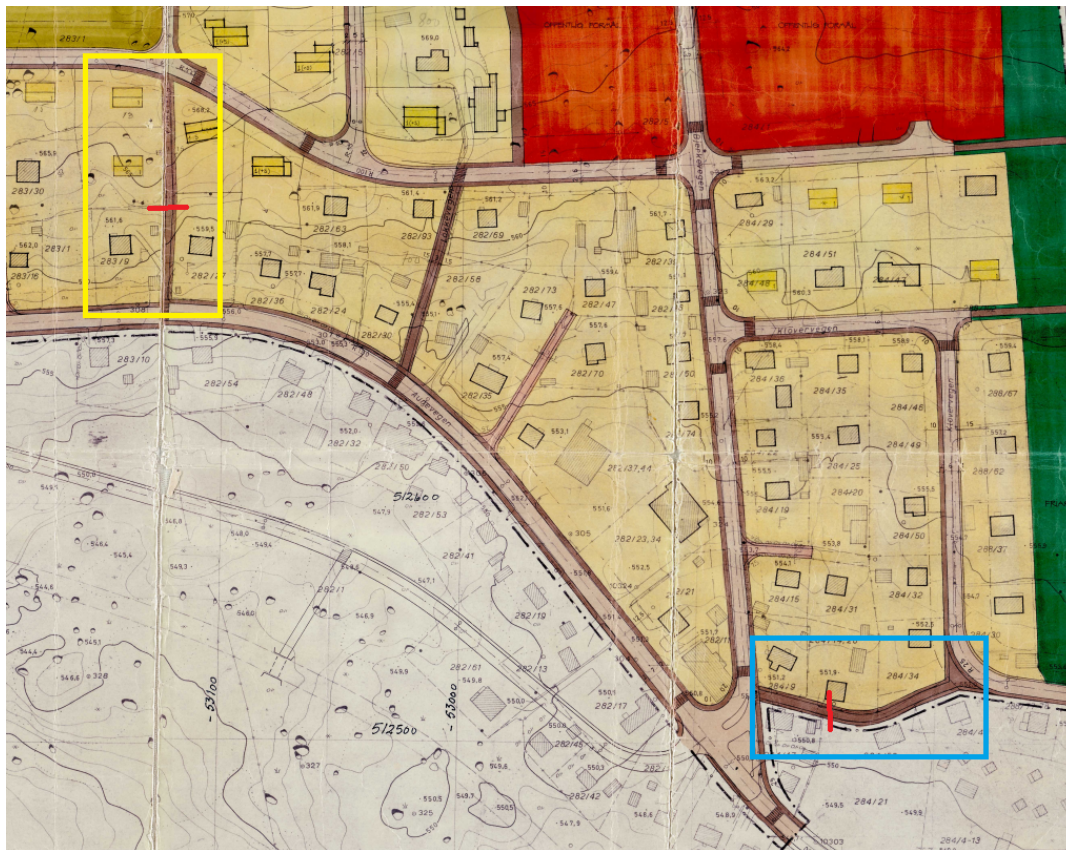
Vurderingen er at saken faller innenfor § 12-14 andre ledd om endring av reguleringsplan etter forenklet prosess da endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og heller ikke gå ut over hoveddrammene for planen. Endringen anses ikke å komme i strid med nasjonale eller viktige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

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

Forslag til nye bestemmelser medfører at regulert boligtomt kan ta i bruk areal med gangvei-formål til kjørbare adkomst. Den aktuelle tomte er plassert mellom eiendommene gnr/bnr 283/9 og 283/164 og har i dag ingen regulert adkomst eller mulighet for adkomst, med mindre areal til gangvei tas i bruk.

I fellesbestemmelse A.10 spesifiseres det at det kun er beskrevet tomt som kan bruke gangvei som adkomst, og det forbys parkering på gangveien. Kommunedirektøren mener dette er en god løsning som både sikrer at regulert boligtomt får nødvendig adkomst og som viderefører gangvei-formålet.

Videre er det foreslått rekkefølgebestemmelse for etablering av fysisk stenging. Dette vil hindre gjennomkjøring på gangvei og er ei løsning som er benyttet også lenger øst i planområdet. Illustrasjonen under viser plankart for Bjørndalshagen med aktuell gangvei innenfor gul firkant og lignende forhold markert innenfor blå firkant. Forslag til plassering av fysisk sperre er vist med rødt strek.



Figur 1: Det aktuelle området for planendringen er vist med gul firkant. Område med blå firkant viser gangvei i Luvegen.

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av ovenstående vedta de omsøkte endringene.

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. 13 920,-.

Med hilsen

OPPDAL KOMMUNE

Andreas Austlid Rise
saksbehandler plan- og byggesak

Marte Dørum Lauritzen
fagleder plan- og byggesak

Saken er behandlet administrativt i henhold til kommunens delegeringsreglement.

Du kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Klagefristen er tre uker fra du har mottatt vedtaket. For nærmere orientering, se informasjonsskrivet på siste side.

Dokumentet er elektronisk og sendes derfor uten signatur.

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. Hvis Plan og forvaltning ikke tar klagen til følge, blir klagen tatt opp til politisk behandling i Utvalg for bygg- og arealplansaker. Dersom utvalget ikke tar klagen til følge, blir den sendt 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 tiltaket 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/byggesak.

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.