



NORCONSULT NORGE AS AVD OS I ØSTERDALEN

Brutippen 13
2550 OS I ØSTERDALEN

Delegert vedtak: 24/433

295/1 - Vedtak om endring av reguleringsplan for Gorsetgrenda Øvre etter forenklet prosess

Vedtak:

Kommunedirektøren gjør slikt vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 (2) vedtas endring av detaljreguleringsplanen for Gorsetgrenda Øvre (planID 2019004), slik det går fram av søknad datert 02.05.2024 fra Norconsult AS på vegne av Harald Rogstad.

Bestemmelse pkt. 3.1.1 f får følgende ordlyd:

«Tillatt utnyttelsesgrad er maks 25 % BYA pr. tomt. Hovedbygning skal ha alle funksjoner som en boenhet. Ekstra soverom/bad/øvrige funksjoner kan komme som tilbygg fremfor frittstående bygg. Dette skal fremgå av plantegning vedlagt byggesøknaden. Dersom bygningsmassen på tomte bygges sammen skal hovedbygg maksimalt være 150 m² BYA, og de mindre enkeltelementene skal terrasseres og/eller forskyves på en slik måte at de tar opp terrenget og at unødvendige skjæringer og fyllinger unngås. For tomt 1 skal maks størrelse på hovedbygning være BYA 225 m². Dersom bygningselementene ikke bygges sammen, skal likevel hovedbygning være maksimalt 150 m². Parkeringsareal på 18 m² pr. parkeringsplass inngår i beregning av BYA jf. veileder Grad av utnytting.»

Saksopplysninger

Ved brev av 02.05.2024 søker Norconsult AS på vegne av grunneier Harald Rogstad om endring av detaljreguleringsplanen for Gorsetgrenda Øvre. Endringen består i at man bestemmelse 3.1.1 f åpner opp for at bygningsmassen pr. tomt kan bygges sammen, dog med krav til terrassering/forskyvning for å unngå massiv fjernvirkning.

Begrunnelse for søknaden:

«Bakgrunnen for søknaden og ønsket endring er at det vil åpne for å kunne bygge sammen mindre bygg. Det vil støtte intensjonen i planen om å begrense volumene, og vil kunne samle bebyggelsen i stedet for å bygge mer spredt i tun med flere bygg. Hensikten er ikke å bygge ett stort bygg, men å dele opp bygningsmassen i flere mindre elementer som kan stå enkeltvis eller bygges sammen. Ved å fordele bygningsmassen på flere mindre bygg og bygningselementer vil en kunne bruke terrenget på en bedre måte enn ved å bygge et stort bygg. Da tomt 1 er under utbygging vil ikke endringen gjelde for denne tomten. Omsøkt reguleringsendring vil føre til at bygninger kan plasseres bedre i terrenget og ikke legge beslag på mer areal enn nødvendig. Dette vil være en fordel for total arealbruk og vil bedre beitebruken i området. Naturmangfold knytta til beiting vil dermed styrkes.»

Berørt nabo er varslet, og det foreligger ingen merknader. Søknaden er også sendt på høring til Statsforvalter og Fylkeskommune, og ingen av dem har merknader til endringen.

Gjeldende detaljreguleringsplan for Gorsetgrenda Øvre er vedtatt av Kommunestyret i møte 27.01.2022, sak 22/7.

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 07.05.20, sak 20/39. Kommunedirektøren har videredelegert denne avgjørelsesmyndigheten til enhetsleder Plan og forvaltning og videre til fagleder byggesak.

Vurdering

Kommunedirektøren anser endringen positiv ved at man får sentrert bygningsmassen i vesentlig større grad enn om hvert enkelt bygg plasseres med god avstand fra de øvrige. Det vil medføre større ulemper for vegetasjonen å spre bygninger, enn å samle disse. Det vil fremdeles være adgang til å ha frittstående bygg, på den mer tradisjonelle måten. Ved sammenbygning, vil det være krav om terrassering/forskyvning slik at landskapshensyn og visuelle kvaliteter/fjernvirkning fremdeles opprettholdes på et akseptabelt nivå.

Viktige hensyn i forbindelse med vedtakelsen av denne reguleringsplanen var å bevare så mye som mulig at den kartlagte hagemarka. Det ble derfor inntatt en del bestemmelser som skal sørge for mer skånsom utbygging. Grepene som nå foreslås, vil styrke dette hensynet. På bakgrunn av dette, anses prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 å være ivaretatt.

Kommunedirektøren kan ikke se at endringen berører landskaps- eller miljøhensyn på en negativ måte. Endringen vil ikke påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, og heller ikke gå utover hoveddrammene for planen. Endringen påvirker heller ikke viktige friluft- eller naturhensyn. Det vurderes på bakgrunn av det ovenstående at planendringen fyller vilkårene for endring etter forenklet prosess etter plan- og bygningsloven § 12-14 (2).

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. 10 835,-.

Med hilsen

OPPDAL KOMMUNE

Marte Kleveland Dørum

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.

Kopi til:

HARALD ROGSTAD	Gamle Kongeveg 345	7346	OPPDAL
ROAR MUNKHAUGEN	Ladebekken 26	7041	TRONDHEIM
CHRISTINE HELENE MUNKHAUGEN	Ladebekken 26	7041	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. 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.