



TROLL ARKITEKTUR AS

Ola Setroms veg 17
7340 OPPDAL

Delegert vedtak: 24/412

194/76 - Mindre planendring, Solgrenda hytteområde

Vedtak:

Kommunedirektøren gjør slikt vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 (2) vedtas endring av detaljreguleringsplanen for Solgrenda hytteområde (planID 2015011), slik det går fram av situasjonsplan vedlagt søknad datert 23.01.2024 fra Troll arkitektur AS.

I tillegg vedtas følgende endringer i bestemmelsene:

- Tillegg til pkt. 3.6 med følgende ordlyd: «For tomt F10 er maks utnyttelse 23 % BYA»
- Tillegg til pkt. 3.7 med følgende ordlyd: «For tomt F10 skal dette maksimalt utgjøre 30 %»

Saksopplysninger

Ved brev av 23.01.2024 og supplerende informasjon i e-post av 06.05.2024 søker Troll Arkitektur AS på vegne av Kyrre Isaksen om endring av detaljreguleringsplanen for Solgrenda hytteområde. Endringen består i at tomt F10 utvides mot øst.

Endringen er begrunnet med at

«Tomt F10 ligger i bratt terreng, noe som gjør det utfordrende og plassere fritidsbolig på tomte. Ved å utvide tomte kan fritidsboligen trekkes lengre bak enn dagens eiendomsgrenser tillater. Dette vil gi en mye bedre terrengtilpasning, og krever mindre skjæring, samt at biloppstillingsplasser kan plasseres lengre ned i terrenget. At fritidsboligen trekkes lengre bak vil også gjøre den mindre ruvende for omkringliggende bebyggelse.»

Berørte naboer er varslet, og det foreligger merknader fra 2 naboer (194/73 og 194/80). Disse gjengis og vurderes under avsnitt *Vurdering*. Kommunedirektøren har ikke funnet det nødvendig å sende søknaden på høring til sektormyndigheter da endringene ikke berører sektormyndighetenes interesser.

Gjeldende detaljreguleringsplan for Solgrenda er vedtatt av Utvalg for bygg- og arealplansaker i møte 30.01.2017, sak 17/3. Det er i senere tid gjort flere planendringer, disse fremgår av kommunens planarkiv; www.arealplaner.no

Saken behandles i medhold av § 12-14 andre ledd i plan- og bygningsloven, da endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, og ikke går utover hoveddrammene for planen. Kommunedirektøren kan heller ikke se at endringen av tomteutformingen vil berøre viktige natur- og friluftsområder. Dette begrunnes ytterligere i den nedenstående vurderingen.

Myndighet til å vedta små endringer i reguleringsplan er delegert til kommunedirektøren det endringen er i tråd med overordnet plan, 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

Det er gjort utsjekk i naturbaser, uten treff i området hvor tomte ønskes utvidet. Kunnskapsgrunnlaget anses tilstrekkelig til å kunne si at endringen ikke vil ha noen ytterligere negativ påvirkning på naturmangfoldet i området. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 anses ivaretatt.

Det er kommet nabomerknader fra naboene på gnr/bnr 194/73 (Slind) og 194/80 (Kvamme). Slind peker på to forhold som utdypes i merknaden. Disse er 1) redusert utsikt og 2) verdiforringelse på sin eiendom. Slind anfører at tomteutvidelsen vil medføre at fritidsboligen på F10 vil kunne plasseres høyere opp i terrenget og dermed redusere utsikten fra deres fritidsbolig. Slind peker videre på at dette vil føre til en verdiforringelse på hans eiendom. Han peker avslutningsvis på et privatrettslig forhold, om en lovnad fra utbygger på at fritidsboliger foran ikke ville komme høyere opp enn det som forelå i byggeplanen for Solgrenda. Han viser til at dersom tomte var vanskelig å bebygge, så burde dette blitt avdekket i forbindelse med planprosessen.

Troll arkitektur AS har kommentert merknaden med at selv om fritidsboligen trekkes lengre mot nord-øst, så vil ikke mønehøyden bli høyere enn det dagens tomt med bestemmelser gir rom for. Dette er illustrert i en vedlagt skisse. Når det gjelder anførsel om verdiforringelse, peker søker på at det vil være over 20 meter fra ny tomtegrense til naboens fritidsbolig, og at den også ligger 3 høydemeter lengre opp. Med tanke på at fritidsboligen på gnr/bnr 194/73 er vendt vestover, mener søker at utsikten ikke reduseres.

Nabo på gnr/bnr 194/80 (Kvamme) har levert sine merknader i tre forsendelser. Den siste forsendelsen er kun sendt til kommunen, etter at søknad om planendring kom inn til kommunen. Kvammes merknader kan i korte trekk oppsummeres slik:

- Det er viktig å ivareta turdraget både med tanke på lek, men også for å opprettholde avstand mellom hyttene.
- Utvidelsen vil medføre at ny fritidsbolig kan plasseres høyere i terrenget, og dermed redusere utsikt for tomtene bak.
- En utvidelse som omsøkt vil medføre presedens, slik at også gnr/bnr 194/75 og 194/82 kan gjøre tilsvarende.
- Utvidelsen vil medføre at det kan etableres større bygningsmasse på eiendommen.
- Det må tas større hensyn til de som allerede har etablert seg i feltet, fremfor noen som ikke har kjøpt tomt enda

- Utvidelsen berører landbruksformålet, og har derfor innvirkning på både beitedyr og allmennhetens ferdsel

Troll Arkitektur AS har kommentert merknadene punkt for punkt. De har utarbeidet en skisse som viser både mulig fritidsbolig med dagens reguleringsplan og planlagt fritidsbolig med tomteutvidelse. Skissen viser at mønehøyden ikke blir høyere enn dagens reguleringsplan åpner for. De påpeker også at utvidelsen ikke berører arealformålet turdrag. Når det gjelder presedens, så viser de til at de øvrige tomtene ikke har de samme terrengutfordringene som F10, og at man derfor ikke kan sammenligne disse tomtene med tanke på presedens.

I forbindelse med saksbehandlingen, stilte kommunen noen spørsmål til søker knyttet til behovet for utvidelsen. Søker gav da ytterligere beskrivelse av de faktiske forhold. Grunneier ba om en besiktigelse, og to representanter fra administrasjonen besiktiget foreslått tomteutvidelse den 21. mai. Som følge av utbyggingen av infrastruktur i feltet, er det ikke samsvar mellom offentlig tilgjengelige kartgrunnlag og terrenget. Tomten vises på kartet som relativt svakt skrående, men er i realiteten nokså bratt i front (mot vest) ned mot vegen. Dette vil medføre at ved en plassering av hytte 4 meter fra grensen mot vest, så vil den stikke seg vesentlig ut og fremstå mer ruvende enn om den kan trekkes lengre bak i terrenget. Avstanden opp til fritidsboligene på gnr/nbr 194/80 og 194/71 vil være over 20 meter i luftlinje, og de ligger også flere høydemeter opp i terrenget. Kommunedirektøren kan ikke se at naboeiendommen påføres særlige ulemper ved å tillate utvidelsen som omsøkt.

Kommunedirektøren anser det hensiktsmessig å følge formåls grensa for turdrag slik søknaden foreslår, men at man samtidig ikke omregulerer større areal enn nødvendig. Dette medfører at tilleggsarealet får en «spiss» form, fremfor rektangulær form. Ny tomt vil bli 519,5 m², og ligger innenfor retningslinjen for fritidstomt i kommuneplanens arealdel. Et av flere sentrale moment i forbindelse med planarbeidet for Solgrenda, var å etablere små tomter. Nytt areal vil etter utvidelsen fremdeles være ca. 230 m² mindre enn øvrige nye tomter i kommunen (750m²). Den nye tomten vil likevel være den største i feltet. Kommunedirektøren anser imidlertid at størrelsen er akseptabel sett i lys av mulig utnyttelse og øvrige bestemmelser.

Som følge av utvidelsen, vil arealet avsatt til landbruksformål øst for F10 innskrenkes noe. Endringen er imidlertid svært liten, og det vil fremdeles være en fri passasje på 10 meter mellom F10 og gnr/brn 194/73. Korridoren anses å ha tilstrekkelig bredde for ferdsel. Som følge av utvidelsen, anser kommunedirektøren det nødvendig å innskrenke tillatt inngjerding på F10. Det foreslås derfor følgende tillegg i bestemmelsene pkt. 3.7:

«For tomt F10 skal dette maksimalt utgjøre 30 %»

Videre anses det viktig å ikke øke total bygningsmasse på tomten selv om tomten økes noe. Kommunedirektøren foreslår derfor følgende tillegg i bestemmelse pkt. 3.6:

«For tomt F10 er maks utnyttelse 23 % BYA»

Ved å innta disse tilleggene i bestemmelsene, anses utvidelsen å være akseptabel.

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:

EVA KJØL SLIND	MARKAPLASSEN 305A	7054	RANHEIM
STÅLE SLIND	MARKAPLASSEN 305A	7054	RANHEIM
ANITA KVAMME	ESTENSTADVEGEN 42	7049	TRONDHEIM
RUNE KRISTIANSEN KVAMME	ESTENSTADVEGEN 42	7049	TRONDHEIM
OLAV KVAM	GAMLE FESTAVEGEN 64	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. 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.