



BJØRNAR HORSGÅRD

HARRY BORTHENS VEI 22B
7040 TRONDHEIM

Delegert vedtak: 23/1031

298/21 - Tillatelse til mindre endring av reguleringsplan for Støltunet

Vedtak:

Kommunedirektøren gjør slikt vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av detaljreguleringsplanen for Støltunet (planID 2000016), slik det går fram av utsnitt av plankart vedlagt supplering av søknad datert 08.12.23 fra Bjørnar Horsgård.

Bestemmelse § 3.7 siste setning endres til følgende ordlyd:

«Det må settes av minimum to biloppstillingsplasser pr tomt. For tomtene som oppstår ved deling av gnr/bnr 298/21 trenger det kun å settes av en biloppstillingsplass pr tomt.»

Bestemmelse § 3.11 endres til følgende ordlyd:

For de tomtene som oppstår ved deling av gnr/bnr 298/20 og 298/21 gjelder følgende bestemmelser foran eksisterende:

Maksimal mønehøyde er 5,8 meter over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.

Taktekking skal være torv eller andre mørke, ikke-reflekterende materialer.

Store glassflater skal ha deling. Takvinkel er 25 – 35 grader.

For øvrige forhold gjelder eksisterende bestemmelser.

Saksopplysninger

Ved brev av 04.08.23 søker Bjørnar Horsgård om endring av reguleringsplan for Støltunet. Endringen består i å dele tomt 298/21 i tre tomter. Dagens tomt er 1,37 dekar stor, og er allerede delt opp i to enheter med naturlig skille i terrengnivå. Den nordlige delen er allerede bebyggt med en hytte, men denne er av dårlig standard og er tenkt revet. Troll Arkitektur utarbeidet et mulighetsstudie med muligheter for oppdeling i 4 tomter. Søker ønsker å redusere dette til 3 enheter, med eksisterende

tomt i nord (tomt 1) og to mindre tomter (tomt 2 og 3) i sør. Det er tegnet inn adkomstvei over tomt 2 for å sikre adkomst til tomt 3. Terrengskillet mellom nord og sør vil være naturlig plassering for adkomstveien og avgrensning av tomtene. Hver av tomt 2 og 3 vil bli omtrent 300 m². Tomtene skal kobles til offentlig vann og avløp, jf. planbestemmelse § 2.4. Oppdal kommune har bekreftet at det er tilstrekkelig kapasitet for påkobling av de omsøkte enhetene.

Det søkes også om endringer i bestemmelse § 3.7 og § 3.11. Ettersom at det fra før av er mulighet for parkering ved avkjøringen til tomtene, og at tomtene 2 og 3 ved deling vil bli nokså små, er det ønskelig at bestemmelse § 3.7 endres og slik at man kan legge opp til kun en biloppstillingsplass per tomt for disse. Dette er også en gammel plan som ikke tar høyde for dagens byggestil. Ved deling av tomt 298/20 ble det i § 3.11 inntatt ny bestemmelse om byggestil for de delte tomtene. Det er ønskelig at denne bestemmelsen ved deling av 298/21 også skal gjelde for disse tomtene.

Berørt grunneier står som søker. Berørte naboer er varslet, og det foreligger flere merknader. Gjeldende detaljreguleringsplan for Støltunet er vedtatt av Kommunestyret i møte 13.09.2000, sak 99/765.

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

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 flere merknader. Opprinnelig kom det inn 4 nabomerknader:

Marius Vinje (gnr/bnr 298/10) er imot oppdeling til de to små tomtene, på grunn av deres størrelse og terrenget. Han ønsker en mest mulig ensartet hyttebebyggelse i området, og mener at de enkelte tomtene bør ha en viss størrelse. Bebyggelse bør tilpasses det naturlige terrenget.

Eksportconsult AS (298/42) mener at tre nye tomter i dette området vil belaste veien for mye, og at den ikke er dimensjonert for dette. De ser heller ikke hvordan delingen vil kunne samsvare med reguleringsplan og bestemmelser for området. Som eier av tilstøtende friareal ønsker de ikke oppdeling til 3 tomter og ser ikke hvordan det skal kunne gjennomføres uten å forringe vei og naboeiendommer.

Ola Kaarby (298/60) mener at endringen vil medføre en betydelig belastning på vei, adkomst og parkering. Tre enheter vil medføre en ekstremt høy utnyttelsesgrad, med en betydelig forringelse av verdien til eksisterende bebyggelse.

Janne Ørsund (298/69) stiller seg i sin uttalelse positiv til planendringen.

I søknadsteksten har søker besvart de 4 innkomne merknadene. Kommunedirektøren støtter seg til disse kommentarene.

Kommunen gav i etterkant av den opprinnelige varslingen tilbakemelding til søker om at det måtte reguleres inn byggegrenser og at planendringen derfor måtte varsles på nytt. Ved dette varselet kom det inn en ny merknad fra Arild Hagen (298/5). Han skriver at under forutsetning om at byggegrensen mot 298/5 blir på minst 4 meter, har han ingen merknader til endringen. Det er regulert inn 1 meter

byggegrense fra denne eiendommen. Tilgrensende område er LNF-område, og kommunedirektøren vurderer det som at eiendommen ikke vil bli berørt av redusert byggegrense. For 298/5 er det også regulert inn en tomt for fritidsbebyggelse 12 meter fra omsøkt tomt.

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 samlet sett ikke endring av arealformål, og er av en slik karakter at kommunedirektøren finner at søknaden kan behandles administrativt.

Ettersom at tomta i dag allerede er delt i to enheter, vil planendringen kun føre til en ekstra enhet. Kommunedirektøren mener at dette vil øke belastningen på veien i svært liten grad. De to nederste tomtene vil bli små i forhold til andre tomter innenfor planen, men kommunedirektøren ser det likevel som svært positivt å fortette eksisterende hyttefelt fremfor å ta hull på nye områder.

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. 10 560,-.

Med hilsen

OPPDAL KOMMUNE

Synnøve Myklebust
rådgiver plansaker

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.

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.