



ANDERS WOLDEN MELHUS

Brennhaugvegen 15
7340 OPPDAL

Delegert vedtak: 25/720

316/2 - Tillatelse til mindre endring av reguleringsplan

Vedtak:

Kommunedirektøren gjør slikt vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 vedtas endring av reguleringsplan for Fagerhauglia hyttefelt (planID 2007006), slik det går fram av søknad datert 31.08.2025, og reviderte planbestemmelser datert 22.10.2025.

Saksopplysninger

Ved brev av 31.08.2025 søker Anders Wolden Melhus om endring av reguleringsplan for Fagerhauglia hyttefelt. Endringen gjelder følgende endringer i planbestemmelsene

- **1.1.a kulepunkt 1**
endres til «Det tillates oppført én fritidsbolig pr. tomt. I tillegg kan det oppføres en garasje og et anneks/uthus.»
- **1.1.a kulepunkt 2**
endres til «Utnyttelsesgrad på tomt er 20 % BYA.»
- **1.1.a kulepunkt 3**
strykes.
- **1.1.b kulepunkt 2**
tilføyes med «eller garasje»
- **1.1.b kulepunkt 3**
strykes
- **1.1.b nytt kulepunkt**
«For tomt H28-H31 tillates det å bygge kjeller / sokkel til hytten innfelt i terrenget / skjæringen.»
- **1.1.c kulepunkt 3**
endres til «Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7,0 meter over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 6,0 m over gjennomsnittlig, planert terreng.»
- **1.1.c kulepunkt 4**
strykes

Endringen er begrunnet med at «hyttefeltet består av store og romslige tomter. Det er dermed vurdert som gjennomførbart å øke det totale bruksarealet pr tomt. Det er viktig å unngå store inngrep og terrengendringer i hyttefeltet. Et tiltak for å begrense dette er å tilrettelegge for at tomt H28 – H31, som ligger i det bratte terrenget i feltet, kan ha mulighet til å bygge sokkel / kjeller.»

Gjeldende detaljreguleringsplan for Fagerhauglia hyttefelt er vedtatt av det faste planutvalget i møte 08.10.2007, sak 07/146.

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.

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

Grad av utnytting

Dagens bestemmelse 1.1.a setter en begrensning på antall bygg ved at det kun tillates hytte og et uthus med bruksareal på henholdsvis 110 m² og 20 m². Dette er svært lav utnytting av fritidstomter som hovedsakelig er over 1 mål og har dermed god plass. I tillegg er det regulert inn byggegrenser på hver tomt. Kommunedirektøren mener det er fornuftig å endre bestemmelsen slik at dagens hyttetyper i større grad kan tillates.

Bestemmelse om maks størrelse på veranda er ikke nødvendig da en veranda ofte medfører et BYA som ellers blir fanget opp i beregning av BYA%.

Terrengtilpasning/vegetasjon

Det er foreslått å stryke bestemmelse om mur/pilarhøyde. Kommunedirektøren er enig i dette.

Videre er det foreslått ny bestemmelse hvor det tillates sokkel for tomtene H28-H31. Dette virker fornuftig da disse tomtene er brattest og vil få en bedre terrengtilpasning med sokkel.

Kommunedirektøren vil imidlertid endre ordlyden av bestemmelsen slik at det blir krav om sokkel. Ny bestemmelse blir derfor «Tomt H28-H31 skal bebygges med sokkel innfelt i terrenget»

Estetikk

Det søkes om å endre tillatt mønehøyde fra 4,9 m til 7,0 m. Dette vil gjøre det mulig med 2 etasjer. Kommunedirektøren har ingen innvendinger til foreslått endring.

Det er også foreslått å stryke bestemmelse om oppstuggu. Dette er slik kommunedirektøren ser det et gammelt begrep som ikke benyttes noe vesentlig i dagens byggesaker, og kan derfor strykes.

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. 9 075,-.

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.

Vedlegg

Kopi til:

ANDERS NORDMO	Fagerhaugvegen 76	7347	OPPDAL
MARIT FAGERHAUG	Fagerhaugvegen 76	7347	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.