



NORCONSULT NORGE AS
Att.Kjersti Flatråker
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Delegert vedtak: 25/352

283/118 - Mindre endring av Detaljreguleringsplan for Bjørkmoen 5

Vedtak:

Kommunedirektøren gjør slikt vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 vedtas endring av detaljreguleringsplanen for Bjørkmoen 5 (planID 2020013), slik det går fram av utsnitt av plankart vedlagt søknad datert 18.04.2025 fra Norconsult AS på vegne av Bjørkmoen AS.

Saksopplysninger

Ved brev av 11.04.2025 søker Norconsult AS om endring av detaljreguleringsplanen for Bjørkmoen 5. Endringen består i at turdrag (T1) deles opp, slik at man avsetter et større areal til friområde (F1). I tillegg endres vendehammerne på en slik måte at de er mer funksjonelle. De trekkes lengre inn i planområdet, og man oppnår en større buffer mot friområdet i øst. Videre er det foreslått å justere lekeplassen (LP2) slik at den trekkes noe lengre nord.

Bakgrunnen for endringen var opprinnelig at de regulerte vendehammerne ved detaljprosjektering viste seg å ikke tilfredsstilte tekniske krav til slike snuplasser. Det var derfor behov for å trekke dem lengre inn i planområdet, for å få bedre areal. Kommunen hadde dialog med søker om dette, og det ble diskutert hvorvidt det kunne være hensiktsmessig å også endre arealformålet turdrag (T1) slik at dette kun gjaldt det arealet som skulle opparbeides. Det ble ikke ansett formålstjenlig å skulle opparbeide et to meter bredt turdrag på både øst- og sørsiden av gnr/bnr 283/117, i tillegg til det som var intensjonen med rekkefølgekravet (på eiendommens vestside, som en snarveg fra Bjørkmovegen. Intensjonen med å ikke regulere tomter helt inntil gnr/bnr 283/117 på øst og sørsiden var å skape en vegetasjonsbuffer mot eksisterende bebyggelse, og det søkes derfor om å omregulere fra turdrag til friområde.

Intensjonen bak justeringen av lekeplassen er å skape bedre utforming og plassering med tanke på tilgrensende boligtomt.

Berørt grunneier er Bjørkmoen AS. Berørte naboer er varslet, og det foreligger én merknad fra nabo mot nord/øst, Hans E. Fjøsne. Han skriver i sin merknad at man bør sikre at vegene i Bjørkmoen 5 går frem mot regulert offentlig veg mot nordøst (fra E6 og opp til Gamle Kongeveg). Han viser til at for å komme til landbruksjorda på gnr/bnr 291/13 så det benyttes gang- og sykkelveg, noe som ikke er en tilfredsstillende løsning pga. potensiell konflikt med gående og syklende. Han ønsker at den ene vegen i Bjørkmoen 5 føres helt ut til fremtidig veg mot nordøst.

Gjeldende detaljreguleringsplan for Bjørkmoen 5 er vedtatt av Utvalg for bygg- og arealplansaker i møte 14.03.2024, sak 24/26.

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.

Kommunedirektøren har ikke funnet det nødvendig å sende søknaden på høring da det er vurdert at endringene ikke 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.

Nabo kommenterer at reguleringsplanen burde legge til rette for gjennomkjøring mellom Bjørkmoen 5 og eventuell fremtidig veg mellom E6 og Gamle Kongeveg, nord-øst for planområdet. Dagens plan legger heller ikke opp til gjennomkjøring, da det er avsatt en liten stripe med friareal mellom dagens vendehammere og regulert veg (ov2). Den omsøkte endringen medfører således ingen endring i intensjonen bak planen. Dersom det i fremtiden skulle være ønskelig og behov for slik gjennomkjøring, vil det være naturlig å foreta ny planendring for adkomst/gjennomkjøring langs vegen mellom tomtene B19 og B5.

Når det gjelder lekeplass anses omsøkt endring som hensiktsmessig. Det ble tatt opp i sluttbehandlingen av planen at lekeplassen hadde en noe uheldig utforming mtp. nærhet til boligtomten. Det anses derfor positivt at lekeplassen trekkes litt nordover.

Når det gjelder endring av arealformål turdrag, anses også dette som en hensiktsmessig løsning, da det ikke har vært noen intensjon om at det skal opparbeides turdrag på tre sider av eksisterende bolighus. Turdraget var ment å være en snarveg for beboerne i området, fra Bjørkmovegen og ned mot E6. Arealet avsettes til friområde, som også kan brukes av hele planområdet, fortrinnsvis til

fremkommelighet, men også for lek/opphold. Ved å trekke vendehammeren ved B25/B26 lengre mot nord-øst, vil også eksisterende boligeiendom få en større buffer mot infrastrukturen. Dette anses som en klar fordel for boligeiendommen, uten at det går utover hoveddrammene i planen eller på annen måte svekker de øvrige arealformålene.

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av det 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

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:

BJØRKMOEN AS

c/o Fostad Gorsetvegen 23A

7340 OPPDAL

HANS ERIKSSØNN FJØSNE

Egganvegen 31B

7081 SJETNEMARKA

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.