



Saksframlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
25/7	27.02.2025	Utvalg for bygg- og arealplansaker

45/22 - Endring av reguleringsplan etter forenklet prosess - Heggvoll

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 (2) endring av reguleringsplan for Heggvoll (planID 2001017), som vist på vedlegg 1 *Forslag til reviderte bestemmelser – Heggvoll* og arealformål vist i vedlegg nr. 2 *Forslag – endring arealformål*.

Utvalg for bygg- og arealplansakers behandling av sak 7/2025 i møte 27.02.2025:

Behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 (2) endring av reguleringsplan for Heggvoll (planID 2001017), som vist på vedlegg 1 *Forslag til reviderte bestemmelser – Heggvoll* og arealformål vist i vedlegg nr. 2 *Forslag – endring arealformål*.

Vedlegg

- 1 Forslag til reviderte bestemmelser - Heggvoll
- 2 Forslag - endring av arealformål
- 3 Søknad mindre planendring.pdf
- 4 C-1-Kvittering Nabovarsel.pdf
- 5 C-2-Distribusjon nabovarsel.pdf
- 6 D-1-Situasjonsplan-45-22.pdf
- 7 F-1-Plankart.pdf
- 8 Q-1-Samtykke fra grunneier.pdf
- 9 F-2-Bestemmelser m-forslag endring.pdf
- 10 Rapport - naturfare
- 11 Fylkeskommunens uttalelse til høring - Endring av reguleringsplan etter forenklet prosess - Heggvoll - 45-22 - Oppdal kommune.PDF
- 12 Uttalelse til endring av reguleringsplan Heggvoll etter forenklet prosess - Oppdal kommune.pdf
- 13 Uttalelse til høring - Endring av reguleringsplan for Heggvoll - Gnr. 45 bnr. 22 - Oppdal kommune.PDF

Sammendrag:

Saken gjelder endring av reguleringsplan for eksisterende hytteområde Heggvoll, etter forenklet prosess. Endringen består i at eiendommen gnr/bnr 45/22 endrer arealformål fra fritid til bolig, og at bestemmelsene tilpasses denne endringen. I tillegg endres et lite areal fra fritidsformål til landbruksformål. Kommunedirektøren ser ingen ulemper ved å endre planen, og tilrår at utvalget innvilger søknaden med korrigert situasjonsplan og bestemmelser.

Saksopplysninger:

TEAMBYGG Oppdal AS søker på vegne av Bergljot Støer og Fredrik Rønnemo om endring av reguleringsplan for Heggvoll (planID 2001017), herunder at eiendommen gnr/bnr 48/22 endrer arealformål fra fritidsformål til boligformål. Det er i tillegg søkt om å innta arealformålet bolig i planbestemmelsene. Endringen er varslet til berørte naboer, og ingen merknader er kommet inn.

Søknaden ble sendt på høring til berørte sektormyndigheter, og Statens vegvesen, Statsforvalteren i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune har gitt uttale.

Statens vegvesen har ingen merknader av betydning, og anser eiendommen som egnet til boligformål.

Statsforvalteren i Trøndelag ser heller ingen betenkeligheter med å omregulere eiendommen til boligformål. De oppfordrer imidlertid kommunen til å innta bestemmelsene fra kommuneplanens arealdel, samt å lage en begrenset ROS-analyse for naturfare.

Trøndelag fylkeskommune er ikke negativ til omreguleringen, og ber kommunen vurdere hvorvidt man skal innta bestemmelser fra arealdelen inn i planbestemmelsene. De peker spesielt på bestemmelsene knyttet til parkering.

For å unngå tolkningstvil ved fremtidige tiltak innenfor planområdet, anså kommunedirektøren det mer hensiktsmessig å opprette et nytt dokument for planbestemmelser, fremfor å innta boligbebyggelse under eksisterende pkt. 1.1, som først foreslått fra søker. Forslag til nye bestemmelser har derfor en oppdatert layout, og et nytt punkt *1.2 Boligbebyggelse* i bestemmelsene. For øvrig er bestemmelsenes innhold identisk med de opprinnelig vedtatte bestemmelsene.

Kommunedirektøren har i samråd med søker og tiltakshavere gjort små justeringer på plankartet i forhold til opprinnelig søknad. Dette gjelder en smal «stripe» på østsiden av gnr/bnr 45/22 som i dag har arealformål fritid, men som bør ha landbruksformål siden det ligger på landbrukseiendommen gnr/bnr 48/1. Dette fremgår av kart i vedlegg nr. 2.

Endring av reguleringsplan er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-14 og en såkalt mindre endring kan gjøres etter forenklet prosess «når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planene, og heller ikke berøre hensynet til viktig natur- og friluftsområder» jf. § 12-14 andre ledd. Kommunedirektøren har delegert myndighet til å vedta

endringer som er i tråd med overordnet plan (kommuneplanens arealdel). I foreliggende sak, er arealet som ønskes omregulert avsatt til fritidsformål i arealdelen. Kommunedirektøren har dermed ikke vedtakskompetanse, og saken legges derfor frem for Utvalg for bygg- og arealplansaker. Til orientering, har søkerne levert innspill til revideringen av kommuneplanens arealdel, hvor eiendommen ønskes avsatt til boligformål. Dersom begge godkjennes av Oppdal kommune, vil det være sammenheng i plan-hierarkiet.

Vurdering

Kommunedirektøren er av den oppfatning at endringen fra fritidsformål til boligformål for én tomt ikke vil påvirke gjennomføringen av planen, og heller ikke går ut over hoveddrammene. Planområdet er nesten ferdig utbygd, med kun én ubebygd tomt. Eiendommen har tidligere vært en landbrukseiendom, men tunet ble fradelt i 1985 og har siden vært benyttet delvis som bolig og delvis som fritidshus. Boligen har aldri vært bruksendret til fritidsbolig, men har bygningskoden «våningshus», slik det ble bygd opprinnelig. Av bygningsmasse på eiendommen, er det i tillegg til våningshuset et gammelt fjøs. Den omsøkte planendringen vil i så måte ikke endre på den bruken som har vært siden 1985. Planendringen vil heller ikke ha negative innvirkninger på natur- og friluftsområder.

Statsforvalteren peker på naturfare, og ber kommunen vurdere om det skal utarbeides en begrenset ROS-analyse. Eierne av eiendommen har fått utarbeidet en rapport på naturfare, som konkluderer med at eiendommen tilfredsstiller de sikkerhetsklassene som er oppstilt i byggt teknisk forskrift for bolighus. Kommunedirektøren ser derfor ikke grunn til å utarbeide ROS-analyse.

Når det gjelder sektormyndighetenes innspill knyttet til bestemmelsene, mener kommunedirektøren at det ikke vil være hensiktsmessig å innta de samme bestemmelsene som i arealdelen for denne boligeiendommen. Dette fordi KPA-bestemmelsene blant annet vil medføre en svært høy utnyttelse av en stor eiendom. Begrensningene på 40 % BYA i KPA er ment for eiendommer som er rundt ett dekar, mens denne eiendommen er vesentlig større. Det anses mer hensiktsmessig å ha samme utnyttelsesgrad som de øvrige eiendommene i planområdet for å sikre helhetlig utforming i feltet. Når det gjelder parkeringsplasser, så mener kommunedirektøren at det ikke er nødvendig å sette noen begrensninger på maks antall plasser. Gjeldende reguleringsplan angir et minimum på 2 plasser, mens arealdelen viser til at det skal være minimum 1 plass. Kommunedirektøren kan ikke se at det er noen vesentlig ulempe å videreføre kravet om 2 biloppstillingsplasser for denne reguleringsplanen.

Naturmangfoldlov

Ved all offentlig beslutningstaking skal prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 vurderes. Det er gjort utsjekk i naturbase uten funn av betydning for planendringen. Eiendommen er avsatt til bebyggelse, og endringen medfører ingen konsekvenser av betydning for artsmangfoldet i området. Krav om nærmere vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12 kommer derfor ikke til anvendelse i denne saken.

Bærekraftsvurdering

Endringen berører bærekraftsmålene nr. 3 (god helse og livskvalitet), 4 (god utdanning), 6 (rent vann og gode sanitærforhold) og 11 (bærekraftige byer og lokalsamfunn) på en positiv måte ved at eiendommen er godt tilrettelagt for bosted. Endringen anses ikke å berøre målene i noen negativ grad.

Konklusjon og anbefaling:

Kommunedirektøren ser ingen betenkeligheter ved å endre arealformålet på eiendommen, og anser beliggenheten som god for bruk av eiendommen som bosted. Den ligger i nærhet av skole/barnehage, og i nærhet til øvrig boligbebyggelse/gårdsbruk med fast bosted.