



TROLL ARKITEKTUR AS

Ola Setroms veg 17
7340 OPPDAL

Delegert vedtak: 23/576

288/171 - Mindre planendring - Grøset'n hytteområde

Vedtak:

Kommunedirektøren gjør slikt vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 vedtas endring av detaljreguleringsplanen for Grøsetn hytteområde (planID 1994004), slik det går fram av søknad datert 12.04.2023 fra Troll Aritektur AS på vegne av Øvre Slettvoll Grendalag.

Endringene består i følgende:

- Plankart oppdateres slik at veger reguleres i tråd med faktisk bygget
- Bygningskropp fjernes fra plankart og henvisning til innmålt pel i bestemmelsene
- Endring fra BYA 20 % til BYA 45 %
- Etablering av parkeringsplasser på tomtene 9-12
- Gangveg endres til kjøreveg

Saksopplysninger

Ved brev av 12.04.2023 søker Troll Arkitektur AS om endring av detaljreguleringsplanen for Grøsetn hytteområde. Endringen består i at utnyttelsesgraden økes til 45 % og at forutsetning om felles parkeringsplass fremfor parkering på egen tomt fjernes for de øverste tomtene. Dette innebærer at planen nå vil åpne for egen parkering på alle tomtene. Krav om plassering av bygg fjernes fra både bestemmelser (henvisning til pel) og plankart (inntegnet bygningskropp). Videre korrigeres plankartet slik at vegformål samsvarer med faktisk bygget veg. Søknaden gjelder endring i både bestemmelser og plankart, samt en korrigering i «planbetingelsene» som følger bestemmelsene .

Endringen er begrunnet med at dagens situasjon ikke samsvarer med reguleringsplanen, og at det derfor er ønskelig å rydde opp i dette.

Øvre Slettvoll Grendalag har gitt Troll Arkitektur AS fullmakt til å besørge søknaden. Berørte naboer er varslet, og det foreligger en merknad fra Tore Brattøy Haugnes. Merknaden går ut på at han ikke

har noen innvendinger til de omsøkte endringene, men at han i tillegg ønsker nedring av grense for mur i tråd med det som er bygget. Troll Arkitektur har kommentert merknaden med at grendalaget tidligere har vurdert hvorvidt grensene bør justeres, men at det er besluttet å ikke gjøre dette. Merknaden blir således ikke imøtekommet. De vurderer videre at innspillet ikke er en merknad i seg selv, all den tid den gjelder andre forhold enn det som blir søkt.

Gjeldende detaljreguleringsplan for Grøsetn er vedtatt 03.11.1994.

Saken skal behandles i medhold av § 12-14 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.

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 en merknad. All den tid søker ikke selv ønsker å korrigere grensene, anser kommunedirektøren at dette ikke kan påkrevs.

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.

Søknaden gjelder endring av utnyttelsesgrad fra 20 % til 45 %. Endringen er i tråd med forutsetningene i kommuneplanens arealdel, hvor det fremgår at heisnære områder skal ha høy utnytting. Arealdelen har bestemmelser om minimum BRA 40 % på dette området. Kommunedirektøren anser at søknad om maks 45 % BYA er i tråd med denne forutsetningen, og at BYA er en bedre beregning for utnyttelse enn BRA i dette etablerte feltet, hvor det er begrensning på kun 1 etasje.

Videre søkes det om endring av forutsetning om fellesparkering og gangveg opp til de øverste hyttene. Det søkes om at denne gangvegen endres til kjøreveg, slik at også disse tomtene kan få parkering ved hytta. Veggen korrigeres i plankartet slik at arealformålet samsvarer med etablert veg. Kommunedirektøren ser ingen betenkeligheter med endringen, og anser det som en klar fordel at faktisk veg samsvarer med plankartet. Det kjøres opp til hyttene i dag også, uten at dette har bydd på problemer av det kommunedirektøren er kjent med. Hyttefeltet ligger sentralt i Oppdal, med stor aktivitet både med tanke på skiheis rett ved, og øvrig ferdsel. Det å åpne for kjøreveg opp til tomene anses derfor ikke å medføre noen ulemper for området.

Det søkes også om å endre krav om bygningens plassering, i form av inntegnet omriss på dagens plankart, samt bestemmelse om innmålt pel. Kommunedirektøren anser endringen som hensiktsmessig.

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****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:

ØVRE SLETTVOLD GRENDALAG	Nastad Gård Bjørkmyr	7036	TRONDHEIM
TORRE BRATTØY HAUGNES	REKESVINGEN 7B	6515	KRISTIANSUND N

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 ved byggesak. Hvis Plan og forvaltning ved byggesak 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 ved byggesak 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 byggeprosjektet 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 ved byggesak 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 ved byggesak kan orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

