



BENT KORSSJØEN

KYSTAD ALLE 7  
7024 TRONDHEIM

**Delegert vedtak:** 24/860

## **314/5 - Tillatelse til mindre planendring**

### **Vedtak:**

Kommunedirektøren gjør slikt vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 vedtas endring av «reguleringsplan for Hyttefelt, del av 314/1» (planID. 2001013), slik det går fram av utsnitt av plankart vedlagt søknad datert 22.08.2024 fra Bent Korssjøen.

### **Saksopplysninger**

Ved brev av 22.08.2024 søker Bent Korssjøen om endring av «reguleringsplanen for Hyttefelt, del av 314/1». Endringen gjelder flytting av tomt H10 samt økt størrelse slik at tomteplassering i plankart blir i samsvar med plassering av eiendom, med noen justeringer på formålsgranse. Dette vil danne grunnlag for etterfølgende delingssøknad.

Utvidelse av eiendom er begrunnet med at dagens eiendom er lang og smal, noe som gjør det vanskelig å bygge vedbod/hundehus. Eiendommen har hytte øverst (lengst nord) på eiendommen og parkering lengst sør. På grunn av bratt terreng vil det ikke være aktuelt å flytte parkering. Det er derfor søkt om utvidelse av tomt slik at vedbod/hundehus kan plasseres ved siden av/i samme høydedrag som hytte.

Eier av eiendom som søkes utvidet står som søker. Grunneier i området, samt berørte naboer er varslet om planendringen i brev av 22.11.2024 med frist for uttale til 06.12.2024. Det er ikke mottatt innspill til planendringen.

Gjeldende reguleringsplan for Hyttefelt, del av 314/1 er vedtatt av det faste utvalget for plansaker i møte den 20.08.2001, sak 01/073.

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

Det er gjort utsjekk i naturbaser uten funn. Endringen vil i svært liten grad berøre landskaps- eller miljøhensyn. Kunnskapsgrunnlaget anses tilstrekkelig, og føre-var-prinsippet i naturmangfoldloven § 9 kommer ikke til anvendelse. Endringen medfører svært liten til ingen endring på økosystem og samlet belastning. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 anses ivaretatt jf. § 7.

Den foreslåtte endringen berører ikke landbruksinteressene i noen vesentlig grad ut over at det reguleres et større areal (ca. 490 m<sup>2</sup>) til fritidsbebyggelse. Området med utvidet arealformål er angitt som *godt beite* basert på vegetasjonskartlegging i 1985. Utvidelsesområdet er klassifisert som delvis bebygd og delvis skog (impediment lauvskog) i AR5. Kommunedirektøren anser at endringen er akseptabel i forhold til disse interessene. Endringen anses ikke å være av betydning for folkehelse eller klima.

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 noe økning av areal til fritidsformål, men er samlet sett av en slik karakter at kommunedirektøren finner at søknaden kan behandles administrativt.

Eiendom 314/5 er nesten i sin helhet plassert utenfor regulert plassering av tomt H10.

Kommunedirektøren er positiv til at tomteplassering blir i tråd med faktiske forhold. Den fradelte eiendommen er noe større enn den regulerte tomten (H10). Dagens eiendom 314/5 er 1284,1 m<sup>2</sup>, men tomt H10 er kun 986,75 m<sup>2</sup>. Kommunedirektøren ser imidlertid at dette også gjelder flere tomter innenfor planen og er vet at fradeling var mindre nøyaktig tilbake i 2004 da 314/5 ble opprettet.

Omsøkt tomtestørrelse er ca. 1774,4 m<sup>2</sup>, en økning på ca. 490,3 m<sup>2</sup>. I retningslinjene til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel går det frem at tomtestørrelse for fritid ikke bør overstige 750 m<sup>2</sup> og kommunedirektøren er på bakgrunn av dette noe skeptisk til planendringen. I lignende saker har kommunen som praksis å tillate endringer som ikke medfører økt størrelse av eiendommen. I dette tilfellet ville det for eksempel vært uproblematisk å regulere tomt H10 med størrelse lik dagens eiendom.

Økningen av tomteareal er begrunnet med eiendommens beskaffenhet, herunder bratt terreng og mye stein og fjell i dagen. I utgangspunktet burde arealendringen skje ved at ytterligere areal i sør avstås og ny eiendom dermed får uendret areal (størrelse). På grunn av det bratte terrenget vil det imidlertid ikke være mulig med snøbrøyting nærmere hytte og det er derfor ikke aktuelt å flytte parkering. Kommunedirektøren anser at det er viktigere å beholde dagens parkering som allerede ligger inne på gnr/bnr 314/5, på denne eiendommen, og at størrelse på tomt i retningslinjen i dette tilfellet kan overskrides.

Hytte og garasje på eiendommen har kort avstand til eiendomsgrenser. Foreslått utvidelse vil gjøre det enklere med vedlikehold av bygningsmasse uten å ta i bruk naboeiendom.

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. 10 835,-.

**Med hilsen**

**OPPDAL KOMMUNE**

**Andreas Austlid Rise**

saksbehandler plan- og byggesak

**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.