



Oppdal Interiør & Arkitektur AS

Hindsetvegen
7340 OPPDAL

Delegert vedtak: 24/262

296/38 - Tillatelse til mindre planendring

Vedtak:

Kommunedirektøren gjør slikt vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 vedtas endring av detaljreguleringsplanen for Trøa (planID 2012012), slik det går fram av søknad datert 18.04.2024 og tilleggsbrev datert 19.04.2024 fra Oppdal Interiør & Arkitektur AS.

Saksopplysninger

Ved brev av 18.04.2025 søker Oppdal Interiør & Arkitektur AS om endring av detaljreguleringsplan for Trøa (planID 2012012). Søknaden gjelder endring av planbestemmelse 4.1, 4.2 og 4.3. Endringene oppsummeres med det følgende.

- På felt H3 (tomt 7, 8, 9 og 10) tillates inntil 2 boenheter
- Maks takvinkel endres fra 30° til 36°
- Teksten «møneretning skal i hovedsak flukte med terrenget» tas ut
- Garasjer, carporter og boder tillates oppført med flatt tak, eller pulttak inntil 18° og maks gesimshøyde endres fra 2,5 meter til 3 meter
- Det tillegges tekst som tillater torvtak

Endringen er begrunnet med at

- Maks takvinkel økes til 36° for å fange opp hyttetyper som leveres med A-takstoler der plan 2 er bygget inn i takstolene. Dette er en byggemetode som er svært vanlig, og gir en rimeligere løsning for å utnytte arealet i høyden.
- Tekst om møneretning gir ikke noe klare føringer på møneretning, og er derfor ikke relevant for planen.
- Gesimshøyde på 2,5 meter er svært lavt og gjør blant annet at man ikke kan ha garasjeport og dører med normal høyde på langvegg. 3 meter gesimshøyde er mer hensiktsmessig på slike bygg, og det er også det som er gjeldene på bygninger under 50 m2 som kan bygges uten byggesøknad.

Søknaden er innsendt på veggen av berørt grunneier. Berørte naboer er varslet, og det foreligger ingen merknader. Gjeldende detaljreguleringsplan for Trøa er vedtatt av bygningsrådet i møte 29.10.2012, sak 12/114.

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.

Berørt grunneier står som søker. 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.

Det søkes om legge til bestemmelse som tillater inntil 2 boenheter på tomtene i felt H3. Disse tomtene har veiforbindelse direkte fra hovedvei til planområde og flere boenheter kan derfor forsvares. Tomtene er store, ca 1 mål pr. tomt og flere boenheter vil være positivt med tanke på arealutnyttelse.

Det søkes om en økning i takvinkel slik at nyere byggemetoder hvor loftsplan er bygget inn i A-takstol kan benyttes. En takvinkel på 36° er ikke uvanlig for ei hytte, ofte ser man at maks takvinkel er 35°. Tatt i betraktning at hyttefeltet er ubebygget, så vil endringen gjelde for alle hytter i feltet og endringer vil ikke være negativt visuelt sett.

Kommunedirektøren er enig i at tekst om møneretning ikke gir noen klare føringer. Ordlyden «i hovedsak» kan gi rom for tolkning, og er en uheldig formulering som planbestemmelse. Dersom møneretning skal reguleres bør dette vises i plankartet, men dette er en løsning som medfører andre ulemper. Kommunedirektøren aksepterer derfor at setningen tas ut.

Når det gjelder bestemmelse om garasjer, carporter og boder ser kommunedirektøren at det allerede tillates flate tak. En endring hvor pulttak også tillates vil ikke medføre noen vesentlig forskjell fra dagens bestemmelse. Det er positivt at det settes et tak for maks takvinkel på pulttak. Kommunedirektøren ser også at det vil være hensiktsmessig med en gesimshøyde på 3 meter i motsetning til 2,5. Det er også bra at en slik bestemmelse samsvarer med bestemmelser for tiltak som er unntatt søknadsplikt.

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 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.