



KNUT RAGNAR FOSTAD

4 PALM BLVD, MISSOURI CITY, TX 77459, U.S.A

Delegert vedtak: 25/766

288/61 og 288/193 - Behandling av søknad om endring av Områdereguleringsplan for Oppdal sentrum

Vedtak:

Kommunedirektøren gjør slikt vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 avslås søknad om endring av Områdereguleringsplan for Oppdal sentrum (planID 2016), slik det går fram av søknad datert 10.08.2025 fra Knut Fostad. Dette begrunnes med at Oppdal kommune ikke ønsker å endre plankartet før det er enighet mellom partene om fremtidig eiendomsgrense.

For nærmere begrunnelse, se vurderingen nedenfor.

Saksopplysninger

Ved brev av 10.08.2025 søker Knut Fostad om endring av Områdereguleringsplan for Oppdal sentrum. Endringen gjelder flytting av regulert delelinje mellom eiendommene gnr/bnr 288/61 og 288/193. Eiendommen gnr/bnr 288/61 er et seksjonssameie med 14 eiere (deriblant Fostad), mens 288/193 er en ubebygdt tomt og eies av Håvardslø Eiendom AS.

Endringen er begrunnet med at det hefter saksbehandlingsfeil ved tidligere vedtak, herunder planvedtak, delingsvedtak og seksjoneringsvedtak, alle fra 2019, og at søknaden medfører at man får «*rettet opp i uheldige forhold og eksisterende uklarheter*».

Den 06.10.2017 ble det gitt rammetillatelse for etablering av leilighetsbygg på eiendom gnr/bnr 288/61. Den 02.05.2019 mottok kommunen søknad om seksjonering, og innvilget denne i vedtak av 30.08.2019. Dagen før, den 29.08.2019, ble det fattet vedtak om endring av reguleringsplanen, slik at det ble inntatt delelinje på plankartet. Samme dag ble det fattet delingsvedtak i tråd med nylig vedtatt planendring. Fostad peker på at det hefter feil ved planvedtaket av 29.08.2019 da potensielle kjøpere av leiligheter ikke ble varslet om endringen. Videre anføres at delingsvedtaket var i strid med plan- og bygningslov da avstandsreglene i plan- og bygningsloven § 29-4 ikke var oppfylt. Det anføres også at det hefter feil ved seksjoneringsvedtaket da seksjoneringen gjelder mer enn én grunneiendom.

I etterkant av delingen har seksjonssameiet og nåværende eier av 288/193 (utbygger og tidligere eier av 288/61, Håvardslie eiendom AS) hatt en tvist angående blant annet adkomst og eiendomsgrense. Når det gjelder eiendomsgrense inngikk partene i 2024 rettsforlik med følgende ordlyd:

«Eiendomsgrensen i kjelleren mellom gnr 288, bnr. 193 og gnr. 288, bnr. 61 trekkes ihht inntatt skisse slik at garasjeanlegg inkludert teknisk rom på gnr. 288, bnr. 61 i sin helhet blir liggende på egen grunn».

I etterkant mottok kommunen søknad om opprettelse av anleggseiendom fra Håvardslie eiendom AS som skulle omfatte kjeller. Seksjonssameiet motsatte seg slik opprettelse, og anførte at dette ikke var i henhold til rettsforliket. Det ble derfor ikke opprettet noe anleggseiendom.

Oppdal kommune har videre mottatt søknad om rammetillatelse for etablering av tilsvarende leilighetsbygg på gnr/bnr 288/193 som på gnr/bnr 288/61. Det er ikke gitt vedtak i saken på nåværende tidspunkt.

I brev av 17.09.2025 mottar kommunen brev fra Fostad, hvor det informeres om at det er åpnet sak for Trøndelag tingrett (sak nr. 25-123926TVI-TTRO/TTRD), hvor seksjonssameiet fremmer påstand om at rettsforliket fra 2024 er ugyldig hva gjelder adkomst.

Søknad om planendring er varslet naboer, og det foreligger følgende merknad fra Håvardslie Eiendom AS:

«Henviser til denne søknad og stiller oss helt negativ til søknaden. Kan ikke se at det er noe behov for å endre reguleringsplanen og kan heller ikke se at kommunen har hjemmel til å endre reguleringsplanen med den konsekvens at grensen mellom to eiendommer flyttes.»

Som svar på merknaden, viser Fostad til at den omsøkte endringen i plankartet ikke medfører at eiendomsgrensen i seg selv endres, og at det må gjøres i etterfølgende sak. Han viser videre til at Håvardslie Eiendom AS under saken i jordskifteretten virket å være positiv til å «rette opp» forhold omkring eiendomsgrense. Videre viser Fostad til at kommunen som planmyndighet har adgang til å foreta endring i reguleringsplankart.

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 plan- og 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.

Vurderingen er at behandling av 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. Omsøkt løsning anses ikke å komme i strid med nasjonale eller viktige regionale hensyn, og er derfor ikke sendt på høring.

Fostad anfører at det hefter saksbehandlingsfeil ved vedtakene som foreligger knyttet til planendring, deling og seksjonering. Oppdal kommune har ikke gått inn i disse vurderingene som ledd i saksbehandling av foreliggende søknad om planendring.

Kommunen er av den oppfatning at det hefter uenighet mellom partene om hvor eiendomsgrensen skal gå, både under og over bakkenivå. Det er flere alternativ for å løse denne situasjonen, herunder enten opprettelse av anleggseiendom som forsøkt av Håvardsli Eiendom AS, eller å flytte eiendomsgrensen (både under og over bakkenivå) slik det er omsøkt fra Fostad. Man kan også flytte eiendomsgrensen over og under bakkenivå, og samtidig regulere en annen byggegrense enn hovedregelen i pbl. § 29-4. Dette kan være en løsning som imøtekommer begge parter. Kommunen er av den oppfatning at disse alternativene er gjennomførbare, men at det bør være en privatrettslig avklaring på hvordan eiendomsstrukturen med grenser skal være. Kommunen ser ikke grunn til å foreta en endring i plankartet på nåværende tidspunkt, og med det ta stilling til hvor grensen bør gå. Kommunen er imidlertid positiv til å eventuelt endre plankartet på et senere tidspunkt dersom det vil være en god løsning for partene. På nåværende tidspunkt anses forholdene å være for uklare, og partene har ulikt syn på både hva man er blitt enig om i rettsforliket, og hva som er en hensiktsmessig løsning. I tillegg er det fremmet sak for Trøndelag tingrett, som også bør avklares før man foretar noen endringer i plan.

Kommunedirektøren ser på bakgrunn av det ovenstående ikke grunnlag for å vedta omsøkt planendring på nåværende tidspunkt.

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 Dørum Lauritzen
fagleder plan- og byggesak

Saken er behandlet administrativt i henhold til kommunens delegeringsreglement.

Du kan ikke klage på dette vedtaket, men kan kreve avslaget forelagt kommunestyret jf. plan- og bygningsloven §§ 12-14 jf. 12-11. Frist for å kreve dette, er tre uker fra du har mottatt vedtaket.

Dokumentet er elektronisk og sendes derfor uten signatur.

Kopi til:

HÅVARDSLI EIENDOM AS c/o NH Oppdal Bygg AS Nordre Industrivegen 54 7340 OPPDAL