

Knut Fostad (hjemmelshaver til Gnr 288, Bnr 61, Snr 9 i Oppdal kommune)
4 Palm Blvd
Missouri City
Texas 77459
U.S.A.
E: kfostad@gmail.com

Oppdal kommune

Søknad om mindre endring av reguleringsplan

Det søkes med dette om endring av områdereguleringsplan for Oppdal sentrum, plan ID 2012024.

Søknaden foreslås behandlet etter forenklet prosess etter plan- og bygningslovens § 12-14, da endringene det søkes om

- i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig,
- ikke går utover hoveddrammene i planen
- og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan omfattet av søknaden er "Områdereguleringsplan for Oppdal sentrum", plan ID 2012024.

Endringen det søkes om

Endring av plankartet internt i området BKB7, nærmere bestemt koordinatene for eiendomsgrense mellom Gnr 288 Bnr 193 og Gnr 288 Bnr 61 (begge i Oppdal kommune).

Begrunnelse for søknaden

Plankartet ble sist endret av Oppdal kommune i delegert vedtak den 29. august 2019 (Oppdal kommune sin referanse ARHO/2019/1234-2):

Vedtak

Rådmannen gjør slikt vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 vedtas endring av områdereguleringsplanen for Oppdal sentrum, slik det går fram av utsnitt av plankart vedlagt søknad datert 22.08.19. fra Håvardslø Eiendom AS.

Det nevnte "utsnitt av plankart" ser slik ut:



Vedtaket og endringen av plankartet ble gjort etter at bygget på eiendommen var oppført, men før seksjonering og overlevering av leiligheter til de som hadde forhåndskjøpt leiligheter i bygget oppført på Bnr 61.

I ettertid er det enkelt å se at vedtaket var beheftet med vesentlig saksbehandlingsfeil: ingen av leilighetskjøperne i kontraktsposisjon ble gitt anledning til å uttale seg, og de ble heller ikke informert om endringen. Dette er et åpenbart brudd på PBL §12-14 som har ufravikelig krav om at alle berørte skal ha anledning til å uttale seg.

Bygget ble seksjonert og Trevaren Sameie ble etablert i september 2019, kort tid før overlevering av de forhåndssolgte leilighetene til de nye eierne. I forbindelse med seksjoneringen avga representantene for Håvardslø Eiendom AS en erklæring om at det kun dreide seg om én grunneiendom:

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt	
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:	
a)	☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
b)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c)	☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
e)	☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggsseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f)	☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g)	☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåliggende tiltak i eksisterende bygg
h)	☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
i)	☒ det er fastsatt vedtekter.
Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365	
7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt	
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:	
☒	Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
☐	boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
☐	eller
☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
Dato 05.05.2019	Innsenderens underskrift * Ole S. Høy Stig Fjellstad

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

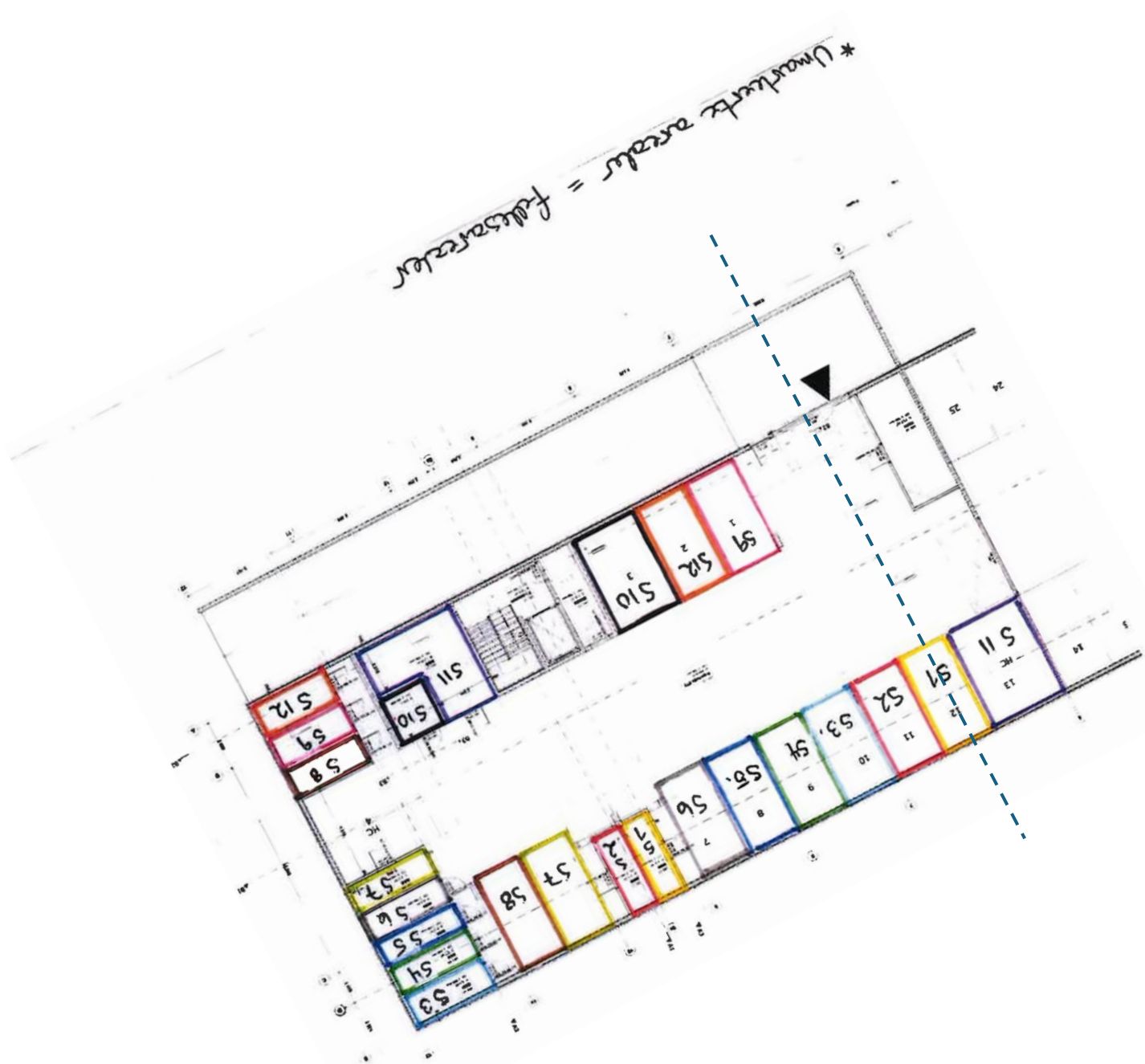


Side 2 av 4

Dette har imidlertid vist seg å ikke stemme. Eiendomsgrensen går gjennom arealet tinglyst som seksjonert areal til Trevaren Sameie i garasjekjelleren:



Tegning av garasjekjelleren fra seksjoneringsdokumentet. Hele garasjekjelleren er seksjonert som fellesareal tilhørende Trevaren Sameie og tilleggsareal til seksjonene.



Den stiplede, blå linjen illustrerer omtrentelig opprinnelig grense plassering mellom Bnr 61 og Bnr 193, med deler av adkomsten og deler av det seksjonerte arealet (bl.a. teknisk rom) beliggende på Bnr 193. Bnr 61 ned til venstre og Bnr 193 opp til høyre.

Siden undertegnede ble kjent med forholdet i 2023 (etter å ha kjøpt leilighet i bygget i 2021), har forholdet vært en kilde til bekymring og engstelse. Det er flere aspekter som blir berørt, også forhold som angår Oppdal kommune, f.eks:

- Hvordan skal eiendommene takseres riktig slik at riktig eiendomsskatt innkreves fra respektive eiendommer?
- Adkomsten til parkeringskjelleren ligger delvis på Bnr 193, uten at det eksisterer noen tinglyst rett eller avtale om bruk av arealet for hjemmelshaverne til Bnr 61 om å kunne kjøre vanlige personbiler inn og ut av garasjekjelleren.
- Det er også spørsmål relatert til de tekniske installasjonene som ligger i teknisk rom. Dette rommet ligger på Bnr 193, uten at det eksisterer noen tinglyst rett eller avtale om å bruke dem. Er det hjemmelshaver til Bnr 61 eller hjemmelshaver til Bnr 193 som kontrollerer denne infrastrukturen og hvem er ansvarlig for vedlikeholdet av f.eks. pumpen for brannslukningsanlegget i teknisk rom beliggende på Bnr 193? Som skal sikre slukking av evt brann på Bnr 61?

Oppsummert fremstår det for undertegnede som at det er oppstått unødvendige problemer og uklarheter forbundet med fradelingen av Bnr 193 fra Bnr 61 og den påfølgende seksjoneringen som ble gjort i 2019. Basert på erklæringen gitt ved seksjoneringen (som ble gjort kort tid etter fradelingen), og forutsatt at representantene fra Håvardslø Eiendom AS ikke bevisst gjorde seg skyldige i brudd på straffeloven, så var den opprinnelige intensjonen at hele bygget og arealet som er seksjonert areal tilhørende Trevaren Sameie, ment å være beliggende på Bnr 61 (én grunneiendom).

Begrunnelse for denne søknaden er altså å få rettet opp i uheldige konsekvenser av tidligere saksbehandlingsfeil hos Oppdal kommune, og få rettet opp i uheldige forhold og eksisterende uklarheter, bl.a. de som er nevnt ovenfor.

Nytt plankart det søkes om



Nye grensekoordinater mellom Bnr 61 og Bnr 193 i plankartet, slik at erklæringen gitt av Håvardslø Eiendom AS ved seksjoneringen blir sann:

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

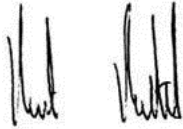
Nabovarsel

Etter plan- og bygningslovens § 12-14 skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte. Disse skal gis anledning til å uttale seg før det fattes vedtak i saken. Søknaden er nabovarslet med frist for uttale satt til 9. august 2025.

Konsekvenser av forslag til endring

Forslag til reguleringsendring inneholder forslag som inneholder mindre endringer som ikke har vesentlige negative virkninger for omgivelsene. Endringsforslaget er i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

Med vennlig hilsen



Knut Fostad

Vedlegg:

- Kopi av søknad om mindre endring av reguleringsplan i 2019
- Kopi av vedtak om mindre endring av reguleringsplan i 2019
- Kopi av nabovarsel med liste over mottakere
- Bemerkninger mottatt ved nabovarsling, og kommentarer til bemerkningene