



LESJA OG DOVRE BYGGCONSULT
Roar Nilstad
Vestsidenvegen 502
2665 LESJA

17/477

288/61 - rammetillatelse for oppføring av boligbygning - Håvardslø Eiendom AS

Gnr 288	Bnr 61	Fnr	Eiendom Høgmovegen 38, 7340 OPPDAL
Tiltakshaver HÅVARDSLØ EIENDOM AS			Komplett søknad mottatt 6.9.2017
Vannforsyning ☐ Privat ☒ Offentlig			Avløp ☐ Privat ☒ Offentlig
Bygning: Boligblokk på 3-4 etasjer, BRA 1012,7 m ² , BYA 809,2 m ²			Krav om avfallsplan ☒ Ja ☐ Nei
Avstand fra nabogrense: 4 meter mot vest. 9,7 meter mot nord 4 meter mot øst		Avstand fra veimidte: 13,3 meter	Avstand fra annen bygning: Mer enn 8 meter
Situasjonskart		Mottatt: 6.9.2017	
Plantegning, fasade, snitt		Mottatt: fasade- og plantegninger 8.8.2017. Snittegninger 6.9.2017	
Gjennomføringsplan		Mottatt: 8.8.2017	

Vedtak:

Fagansvarlig plan, byggesak og oppmåling gjør slikt vedtak:

Oppdal kommune godkjenner søknaden og gir rammetillatelse til boligblokk i 4 etasjer over garasjekjeller settes i gang. Vi viser til plan- og bygningsloven (Pbl) § 21-4, jf. § 20-3.

Vi gir dispensasjon fra byggegrense i vest, vist i plankartet etter pbl § 19-2.

Det vil i forbindelse med bygningsmyndighetens behandling av tiltaket bli innkrevd et gebyr med hjemmel i kommunens forskrift for gebyrregulativ, jf. pbl § 33-1. I denne saken er gebyret på kr. 128 000. Faktura blir sendt i etterkant.

Alle parter har rett til å klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se informasjonsskrivet på siste side.

Vi ønsker å minne om følgende:

- Byggearbeider kan ikke settes i gang før igangsettingstillatelse foreligger.

- Tiltakshaver og ansvarlig foretak må selv påse at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven med forskrifter, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (for eksempel jordlov, veilov, konsesjonslov etc.).
- Denne tillatelsen, sammen med kart og tegninger det er vist til, skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Eventuelle endringer må søkes om, og det må være gitt tillatelse før endring kan gjennomføres.
- Har du ikke satt i gang å bygge senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis bygging innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9.
- Vi har med denne tillatelsen ikke tatt stilling til eventuelle privatrettslige forhold som byggesaken kan være i konflikt med, jf. pbl § 21-6.

SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERING**Beskrivelse av tiltaket**

Søknaden gjelder en boligblokk i 4 etasjer over parkeringskjeller, totalt 5 plan. 3. etasje og loftetasje tilhører samme leilighet med intern trapp.

Nedkjøringen viser en 5,9 meter lang flate som står vinkelrett på Høgmovegen. Dette gir en god orientering for bilene når de skal ut på høgmovegen. I tillegg er det vist et område avsatt for renovasjonsbiler med snuplass langs Høgmovegen. Området er tydelig og avgrenset, samt at bod/skur for renovasjonscontainere er plassert i dette området.

Uteområde er vist med skisse for opparbeidelse og møblering. Endelig utforming av uteområdet vil bli gitt etter situasjonsplanen som vedlegges i igangsettingssøknaden.

Tiltaket viser at ett byggetrinn nr. 2 er planlagt øst for omsøkt tiltak. Dette tiltaket er tenkt å benytte samme nedkjøring som dagens byggetrinn. Ved framtidig seksjonering må det tas hensyn til dette forholdet. Utbygger kan ved seksjonering av byggetrinn 1 sette seg i en posisjon der de ikke har mulighet til å gjennomføre framtidig plan.

Plangrunnlag

Eiendommen er omfattet av områdereguleringsplan for Oppdal sentrum, planid 2012024. Eiendommen er regulert til kombinert bolig og forretningsformål.

Tiltaket er i tråd med planformålet.

Naboforhold og andre kommentarer

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med vilkårene i pbl § 21-3, og det er registrert merknader fra Møregruppen AS, eiendom 288/66. Merknadene går i hovedsak på krav om forstøtningsmur med gjerde mot egen eiendom. Søker har sagt at kravene skal innfris, og at avtale om drift og vedlikehold av gjerdet skal tinglyses. Oppdal kommune oppfatter at forstøtningsmur og gjerde kan stå helt inn til grense på eiendommen 288/61.

Foretak med ansvarsrett

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

I denne saken har foretak erklært ansvar for SØK og PRO arkitektur og bygningsutforming. Erklæringene er i samsvar godkjent gjennomføringsplan, vist i tabellen over.

Øvrige ansvarsområder for PRO, UTF og KONT, samt tiltaksklasse skal avklares i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

Uttale fra andre myndigheter

Trøndelag brann og redning har vurdert adkomst for redning og slukking, og forutsetter oppføring i hht. V-TEK.

Vei og atkomst

Tiltaket gir atkomst fra Høgmovegen mot grense til 288/66. Atkomsten er i hht planen.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Parkering er i vist i p-kjeller for alle leiligheter. I tillegg avsetts det en parkeringslomme langs Høgmovegen til bruk for renovasjon og avlesing. Denne parkeringslommen ligger langs kommunal vei, og vil delvis være på kommunens eiendom. Ved igangsettingstillatelsen kan det bli satt vilkår til skilting og parkeringstid/stopptid av parkeringslommen.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter plan- og bygningsmyndighetene sitt skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og de bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl § 29-2.

Plassering i plan og høyde

Plassering i høyden blir godkjent gesimshøyde 9,8 meter og mønehøyde 14,0 meter. Høydene er vist over kote 556,2, som angir topp parkeringskjeller/ nytt terreng, jf. pbl § 29-4 første ledd.

Plassering av tiltaket skal gjennomføres i samsvar med dette vedtaket og godkjente tegninger.

Sikkerhet mot fare

Tomta er ikke utsatt for skred- eller flomfare jf. NVE-atlas.

Kulturminner

Det er foretatt en utsjekk i kulturminnebasen Askeladden uten funn.

Forholdet til utvalgte naturtyper

Det er foretatt en utsjekk i naturbasen uten funn. Da tiltaket ikke berører naturmangfoldet, finner ikke bygningsmyndighetene det nødvendig å vurdere saken etter §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

Vann- og avløp

Tiltaket skal knyttes til kommunalt vann- og avløpsnett. Det må søkes om tilknytning til offentlig VA. Tilknytningsavgifter kommer i tillegg.

Dispensasjoner

Det er søkt om dispensasjon fra byggegrense i vest med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-1. Vi vurderer dispensasjonen til å være kurant, og saken blir derfor behandlet administrativt jf. kommunens delegeringsreglement.

Dispensasjon kan ifølge plan- og bygningsloven § 19-2 ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenserer fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må

fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Byggegrensen er satt til mellom 7,5 og 9 meter, og det søkes om dispensasjon for å oppføre bygning 4 meter fra grense. Begrunnelsen er å utnytte tomten bedre.

Det er innhentet aksept fra berørt nabo, sammen med vilkår som skal tinglyses på eiendommen. Vilkårene går på å oppføre en forstøtningsmur med gjerde, samt vedlikehold av denne installasjonen.

Formålet bak grensen er å gi rom til naboeiendommen som er regulert til forretning, kontor og industri. Eiendommen eies av mørekjøttgruppen.

Utgangspunktet for byggegrensen anses å være hensynet til etablering av framtidig industri, uten at denne er spesifisert. Når så eier av tomten anser at de får dekket sine behov for sikring med mur og gjerde, anser vi at eier er ivaretatt på en like god måte som byggegrensen. Ut fra dette konkluderer vi med at fordelene ved bedre utnyttelse av verdifullt areal i sentrum er klart større enn ulempene for nabo på 288/66. Formålet i planen blir da heller ikke tilsidesatt. Ut fra dette er vilkårene for å gi dispensasjon fra plbl § 19-2 tilstede.

Oppsummering og konklusjon

Det gis i dette vedtaket tillatelse til oppføring av et leilighetsbygg med 10 leiligheter i 3 etasjer. I tillegg etableres det garasjekjeller. Det er gitt dispensasjon fra byggegrense i vest, og bygget kan plasseres 4 meter fra felles grense. Tiltaket kan gjennomføres som omsøkt.

Vi ønsker lykke til med prosjektet. Om du har spørsmål, ta kontakt med saksbehandler.

Med hilsen
OPPDAL KOMMUNE

Vegard Kilde
Saksbehandler

Saken er behandlet administrativt i henhold til kommunens delegeringsreglement.

Alle parter har rett til å klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se informasjonsskrivet på siste side.

Kopi til:

HÅVARDSLII EIENDOM AS Trondheimsvegen 53 7340 OPPDAL

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og innehar ingen 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 ved byggesak. Hvis Plan og forvaltning ved byggesak ikke tar klagen til følge, blir den sendt til bygningsrådet og behandlet der. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Sør-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.