

Idehytta AS
Postboks 66
7551 HOMMELVIK

Tynset, 27.12.22

<i>Vår ref.</i>	<i>Løpenr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Saksbehandler</i>	<i>Deres ref.</i>
22/2392-4	17935/22	GID 112/203	Anders Midtskogen Urset 477 92 856	

(Vennligst oppgi "Vår ref." ved svar)

MELDING OM DELEGERT VEDTAK - OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG MED DISPENSASJONSBEHANDLING - GNR./BNR. 112/203 I TYNSET

Søknad om tillatelse til tiltak er mottatt her 08.09.22 og 23.11.22.

Gjelder: *Pbl. § 19-2. Dispensasjon
Pbl. § 20-1. Oppføring av fritidsbolig*

Bruksareal: *149,9 m² BRA*

Bebygd areal: *160,4 m² BYA (inkludert parkering 178,4 m² BYA)*

Bruttoareal: *160,4m² BTA*

Byggested: *klevan II, tomt 38.*

Bygningsnr.: *-*

Vann og avløp: *Skal tilkobles offentlig VA. Krever særskilt tillatelse.*

Tiltakshaver: *Andreas Amadeus Sagvang*

Følgende fulgte søknaden:

- Søknad om dispensasjon
- Søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger
- Dokumentasjon for nabovarsling.
- Nabomerknad
- Situasjonsplan, fasadetegninger og grunnriss.
- Gjennomføringsplan med erklæringer om ansvarsrett.
- Terrengprofil

Saksopplysninger

Reguleringsbestemmelser og søknad

Søknaden gjelder oppføring av fritidsbolig på gnr./bnr. 112/203 i Tynset kommune. Eiendommen er beliggende i et område som i reguleringsplan for Klevan II er avsatt til fritidsformål. Tiltaket er vurdert til å vær i tråd med planformålet.

Reguleringsplanbestemmelse 1.3 åpner opp for maksimal tillatt gesimshøyde på «4,0 meter (2 etasjer/»oppstuggu«/»kaffekvønn«.» Det er søkt om dispensasjon for gesimshøyde på 4,8 meter.

Planbestemmelse 1.2 sier følgende. «Det skal ikke utføres terrenginngrep som skaper skjæringer og fyllinger på tomta.» I påfølgende setning sier bestemmelsen at «detaljert byggeplan som viser terrenginngrep og vegetasjonsbehandling skal følge byggesøknaden.» Planbestemmelse 1.7 sier at «tiltakshaver og kommunen skal ved søknad og behandling av byggesaken påse at bebyggelsen og terrengendringer får god form og utforming.» Reguleringsplanens bestemmelser om terrenginngrep oppfattes som tvetydig. Skjæring/fylling er også til en viss grad nødvendig for å oppføre hytte i skrånende terreng. Jf. planens bestemmelser kan derfor skjæringer/fyllinger tillates, men med forbehold om god utforming.

Nabomerknad

Det foreligger nabomerknad i saken. Merknaden sier følgende:

1. «Omsøkt hytte søker om dispensasjon fra reguleringsplanen på Gesimshøyde som er satt til 4 meter. Det søkes her om 4.8 meter.

*Punkt 1.3 i Reguleringsplanen: Max 4 meter. Og det fremheves att bygget **ikke** skal være dominerende.*

- Slik denne hytten er søkt om vil den ligge en god del høyere i terrenget enn de andre hyttene rundt. Kan ikke se att fordelene er større en ulempene dette vil medføre. Et hyttefelt som Klevan ligger i bratt skrått terreng, derfor er det viktig at bygg og bygningskropp ikke er dominerende, men legges så lavt som mulig i terrenget. Derfor er reguleringsplan satt med gesims på 4m for å opprettholde et nennsomt uttrykk. Vi som naboer bestrider derfor en dispensasjon fra reguleringsplan.

2. *Punkt 1.2 i reguleringsplan: Det skal ikke utføres terreng inngrep som skaper skjæringer og fyllinger på tomtene.*

Tomten 112/203 har en fått betydelig fylling av masser fra nærliggende tomteetableringer. Dette ble gjennomført før tomten ble solgt til tiltakshaver. Tomteflaten er høynet opp mot 2 meter fra opprinnelig bakke nivå. Der det er mer naturlig å legge seg ned i terrenget for ikke å skape store inngrep og større terrengforandringer.

Vi vært i dialog med Trond Motrøen (Byggservice Nord-Østerdal AS, ansvarlig for etablering av hyttetomtene) og påpekt denne fyllingen i flere omganger. Han bekrefter at dette har blitt gjort for å kvitte seg med masse fra nærliggende tomter. Derfor må denne massen fjernes slik at tomten etableres iht reguleringsplan.

Utfyllende informasjon

- Nabohytte 112/197 ligger på høyde 824 ut fra høydekoter. Tomten det skal bygges på ligger på eksisterende 824,5 ut fra tegninger vedlagt søknad. Dette medfører uriktighet, da det eksisterende terrenget det her vises til er en fylling, det er ikke det opprinnelige terrenget. Det ligger en god del lavere. Ut fra koter fra høydedata er det ca. 0,5 meter forskjell på hytte 112/197 og omsøkt hytte 112/203. Dette stemmer ikke, da fyllingen har hevet tomten. Dette sees godt på stedet.
 - Omsøkt tiltak bygges høyt i terrenget og i tillegg søkes det disp. for høyde på gesims. Dette vil føre til at hytta stikker seg frem i terrenget. De andre hyttene på samme side av veien har lagt seg ned i terrenget. Dette er ut fra beskrivelse i reguleringsplanen for hyttefeltet og området. Dette omsøkte tiltaket bør legges ned i terrenget og ha lavere gesims, som samtidig vil opprettholde gode kvaliteter og strøkskarakter i hyttefeltet.
3. Punkt 1.7 i reguleringsplanen: Tiltakshaver og kommune skal ved søknad og behandling av byggesøknad påse at bebyggelse og terrengendringer får god form og utforming.
- Her bør man tilstrebe å etablere tomteflate ned i terrenget, som beskrevet over i pkt.2.
 - Tomteflate og nødvendig opparbeidelse av mur og betongsåle kan gi betydelig høyde før bygningskropp etableres.»

Tilsvar til nabomerknad fra søker

«Vedrørende nabomerknad har Finn Mortens fra Tynset kommune Avdelingsingeniør-Plan, byggesak og geodata vært ute på tomta å sett. Han har målt tomta til å ha en høyde på 825,85 meter. Han sier videre det ikke er mulig å få tomta lavere uten å sprengte. Ved innkjøringen ligger tomta i terrenget. Søknaden vil derfor bli sendt inn som den står og med deres anmerkning og mitt svar som vedlegg.»

Vurdering av merknaden angår forhold som direkte berører dispensasjonsvurderingen. Denne omtales derfor i kommunens vurdering under.

Om dispensasjon

Dispensasjonssaker behandles etter plan- og bygningsloven (pbl.) kapittel 19. Plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd oppstiller to rettslige vilkår.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler. Vilkårene er kumulative, slik at forvaltningen kun har rettslig adgang til å gi dispensasjon dersom begge vilkårene i bestemmelsen er oppfylt.

Spørsmålet om å dispensere fra planer reiser særlige spørsmål. Planer er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess, og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. De omhandler konkret vurderte forhold knyttet til arealutnyttelsen innenfor et bestemt område, og det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse.

Dispensasjoner vil lett kunne undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen er det viktig at endringer av planene ikke skjer gjennom enkeltdispensasjoner.

Saksvurdering

Som anført i plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd kan kommunen innvilge dispensasjon. Det betyr ikke at kommunen skal, selv om de kumulative vilkårene i § 19-2 andre ledd er oppfylt.

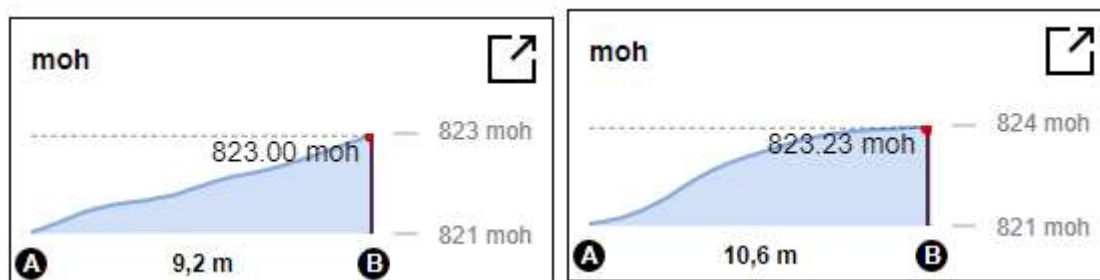
Vesentlig tilsidesettelse

Det er søkt om dispensasjon fra planbestemmelse 1.3 med maksimal gesimshøyde på 4 meter. Hensynet bak høydebestemmelsen i plan er ment å ivareta en god tilpasning av bygninger i terrenget. Anlegg av store fyllinger for plassering av fritidsbebyggelse vil ikke ivareta hensynet bak bestemmelsen. Nødvendige fyllinger for å kunne plassere en bygning i skrånende terreng er likevel ikke en vesentlig tilsidesettelse av planens bestemmelser om skjæringer og fyllinger, da planen åpner for begge deler.

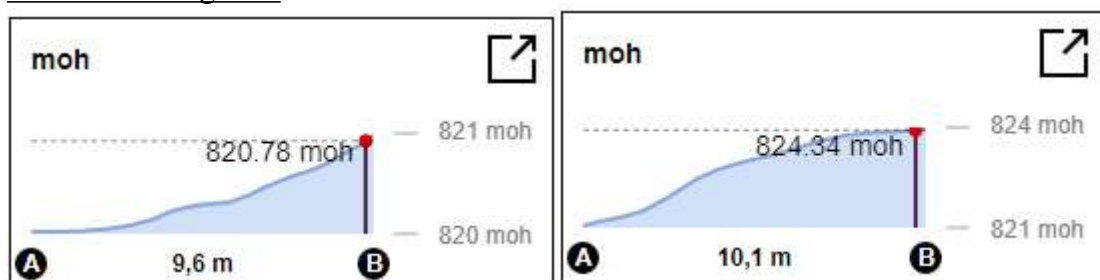
Tabell 1: Angivelse av høyder for tomter i samme linje/rekke i feltet.

GNR/BNR	FØR MOH	ETTER MOH
1: 112/196	823,0	823,2
2: 112/197	820,8	824,3
3: 112/203	824,7	825,9
4: 113/85	827,0	

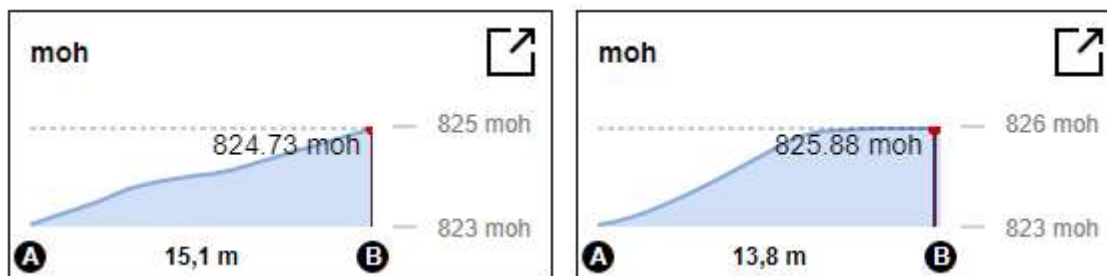
112/196 - før og etter



112/197 - før og etter

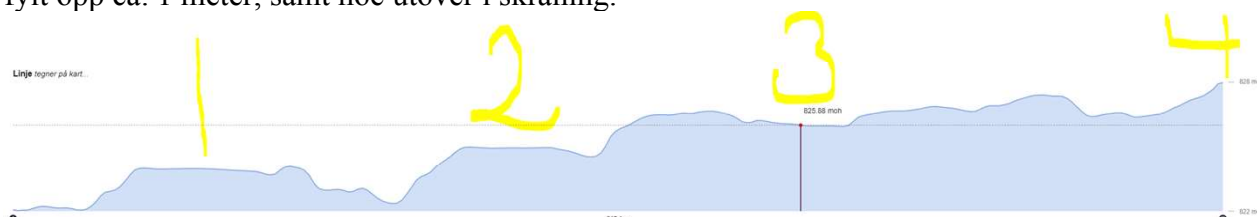


112/203 - før og etter

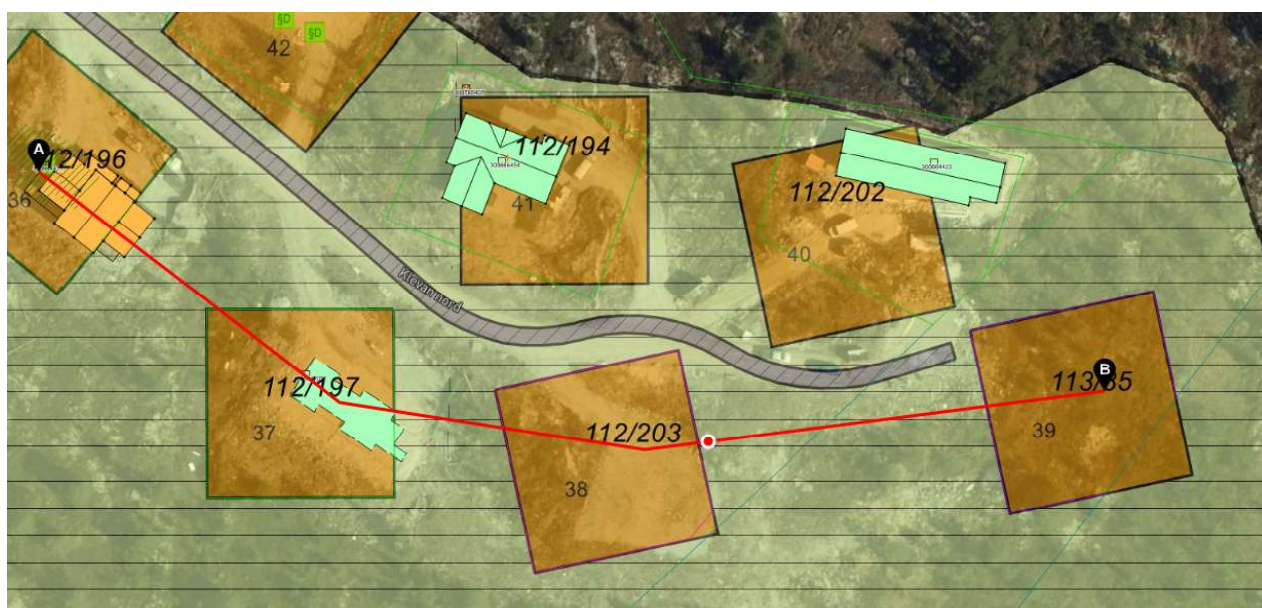


Figur 1: høydeknoter før og etter terrenginngrep. Punkt A = rett nedenfor fylling, punkt B er ytterste toppunkt på fylling.

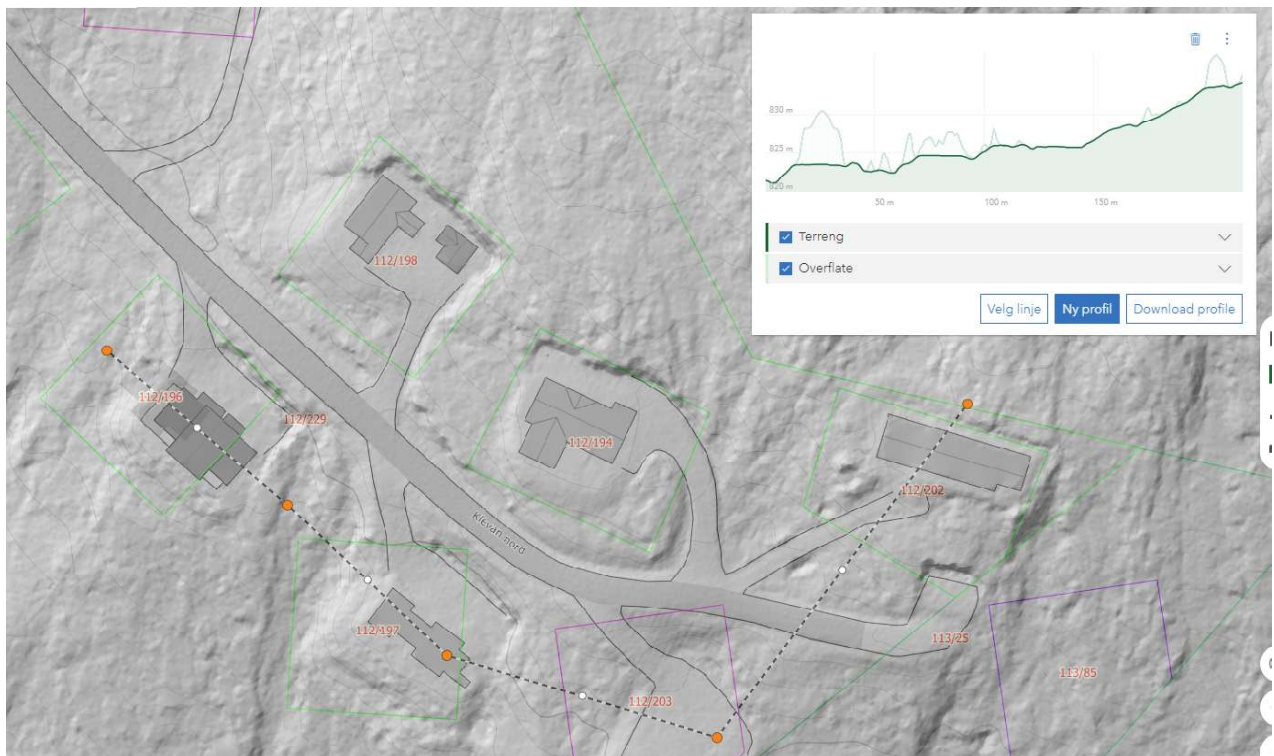
Figur 1 viser toppnivå/ytterste punkt på flate for fylling for de ulike bebygde tomtene i samme rekke som gjeldende eiendom, 112/203. Fylling på 112/196 har ikke medført endret høyde på byggeflate, men noe fylling utover i hellende terreng. Terrengendringer på 112/197 har medført høydeforskjell på byggeflate på ca. 3 meter, og større oppfylling utover. For 112/203 er byggeflate fylt opp ca. 1 meter, samt noe utover i skråning.



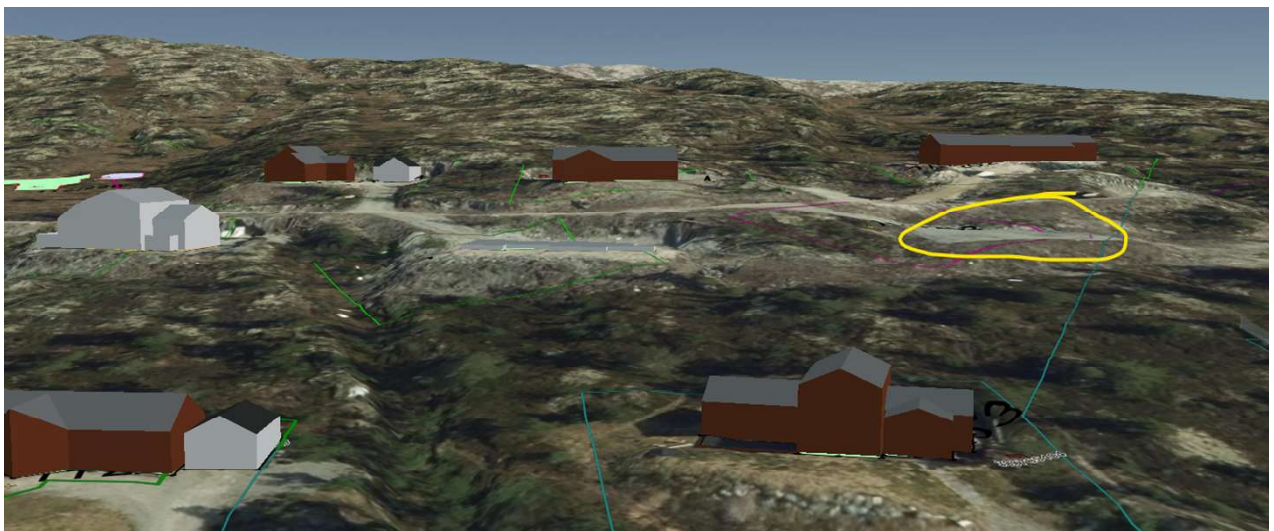
Figur 2: Terrengprofil langsgående med tomtemarkering. Se tabell over.



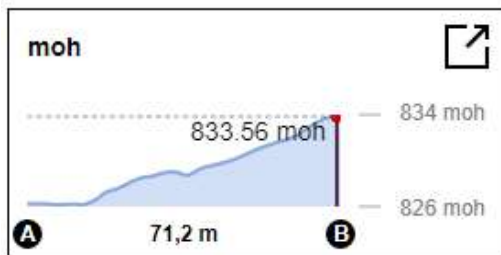
Figur 3: Kartgrunnlag for terrengprofil i figur 2.



Figur 4: Terrengprofil med topper som angir takflate på eksisterende bebyggelse langs linjen.



Figur 5: Utdrag fra kommunekart 3D. Fritidseiendom 112/203 angitt i gul sirkel.



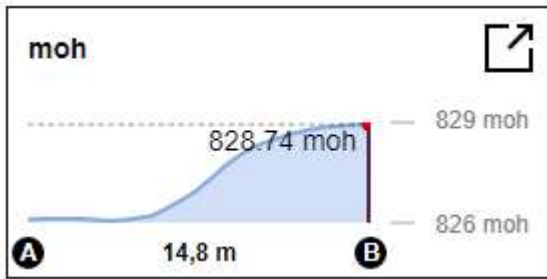
Figur 6: Terrengprofil mellom gnr./bnr. 112/202 og 112/203.



Figur 7: kartgrunnlag for terrengprofil i figur 6.

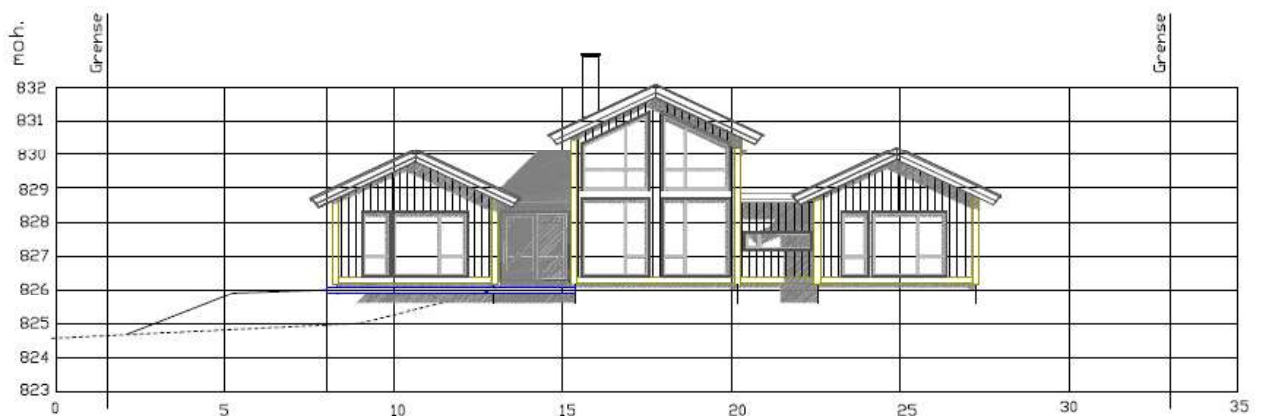
Terrengprofil i figur 6 viser en høydeforskjell på nesten 8 meter mellom fritidsbolig på gnr./bnr. 112/202 (833,56 moh) og planert tomt på gnr./bnr. 112/203 (825,84 moh). Høydeforskjellen er 7,72 meter. Omsøkte fritidsbolig på gnr./bnr. 112/203 vil få en mønehøyde på 6 meter over planert terreng, samt ligge 1,72 meter under bakkenivå for fritidsbolig på gnr./bnr. 112/202. Sammenlignet med fritidsbolig på gnr./bnr. 112/196 vil omsøkte fritidsbolig få mønehøyde som rager ca. like høyt over bakken.

Innsendte terrengsnitt vedlagt søknaden viser plassering av bebyggelse på 826 moh. Høydeforskjell fra byggeflate på gnr./bnr. 112/203 og opp til vei er ca. 3 meter, jf. figur 8. Ny bygning vil i liten grad berøre siktlinje for fritidsbolig på gnr./bnr. 112/202, som har fri siktlinje mellom 112/203 og 113/85. I et regulert område må man som nabo klar over at det vil komme bebyggelse på omkringliggende regulerte eiendommer.



Figur 8: differanse på planert tomt og vei.

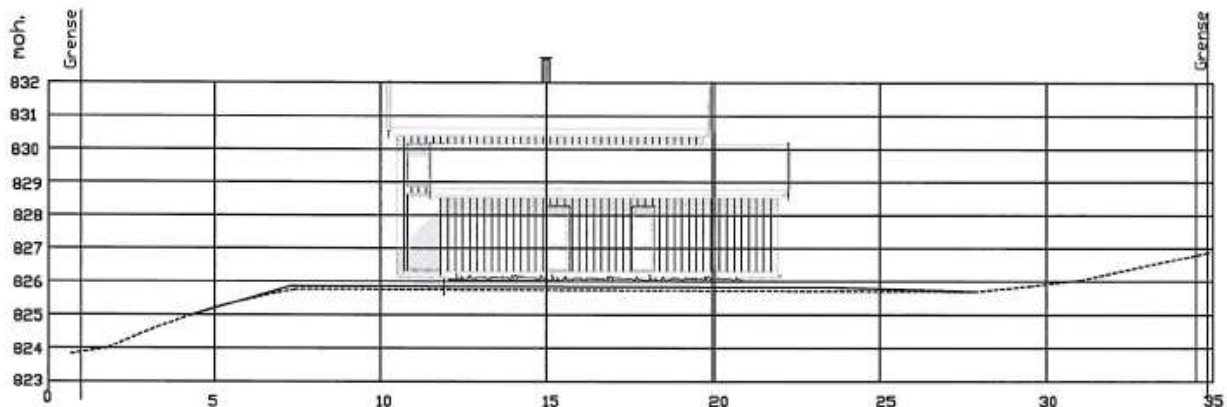
Det er anlagt fyllinger på de ulike tomtene i feltet. Planens tvetydighet åpner likevel for at fyllinger kan tillates, dette fremgår også av flerårig praksis. Tiltakshaver skal likevel i samråd med kommunen påse at skjæringer og fyllinger får god utforming. Hensikten med planen er god tilpasning av bebyggelse i terrenget. Hvorvidt en fylling er godt tilpasset eller ikke beror på en vurdering av omfang og skjønn. Likevel vil en fylling som medfører høydeforskjell på byggeflate på 1 meter ansees for å være en fylling som er nødvendig for å plassere en bygning og for å unngå for store skjæringer. En fylling kan virke kompenserende for større skjæring som også medfører sprengningsarbeider.



Figur 9: terrengsnitt fra sør



Figur 10: terrengsnitt fra nord



Figur 11: terrengsnitt sør-nord

Vurdering av vilkår i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd.

Anlegg av bygninger med høyde utover planens begrensning vil ikke være heldig. Det er tidligere innvilget tilsvarende dispensasjoner i samme område. Dispensasjon i denne saken vil ikke skape presedens eller ny praksis. Det er i søknaden anført at bygningen skal oppføres på høydekote 826. Kommunen ber om at dette overholdes.

En mindre del av bygningen vil oppføres som «oppstuggu». Det er denne delen av bygningen som vil få gesimshøyde på 4,8 meter, jf. figur 9, 10 og 11. Som anført i søknaden er oppstuggudelen smal og vil få tilsvarende høyde som andre bygninger med oppstuggu.

Tiltaket tilsidesetter ikke fritidsformålet og er sammenlignbart med andre gitt dispensasjoner i samme område. Andre hensyn i plan eller hensyn anført i lovens formålsbestemmelse vil i liten grad berøres av en slik dispensasjon. Hensynet bak planens bestemmelse er vurdert til å ikke bli vesentlig tilsidesatt.

Tiltaket berører i liten grad nasjonale eller regionale forhold, foruten villreinhensynet. Se vurdering under naturmangfold lengre ned.

Fordeler og ulemper

En vurdering av fordeler og ulemper bygge på objektive vurderinger. Kommunen forstår likevel at subjektive hensyn vektlegges tungt hos den enkelte. Det er i søknaden argumentert med følgende.

«Dette er en frittliggende fritidsbolig med oppstuggu. Selve oppstuggu-delen er forholdsvis smal hvilket gir en høy gesimshøyde på 4,8 meter. Takvinkel er satt til 25 grader på både hovedbygg og oppstuggu. Mønehøyden er derfor ikke høyere enn en normal hytte med oppstuggu. Vi kan derfor ikke se at hensikten bak kravet blir vesentlig tilsidesatt eller at naboene blir berørt av dette. Viser til andre hytter i feltet som også har fått dispensasjon for å få høyere gesims på oppstuggu.»

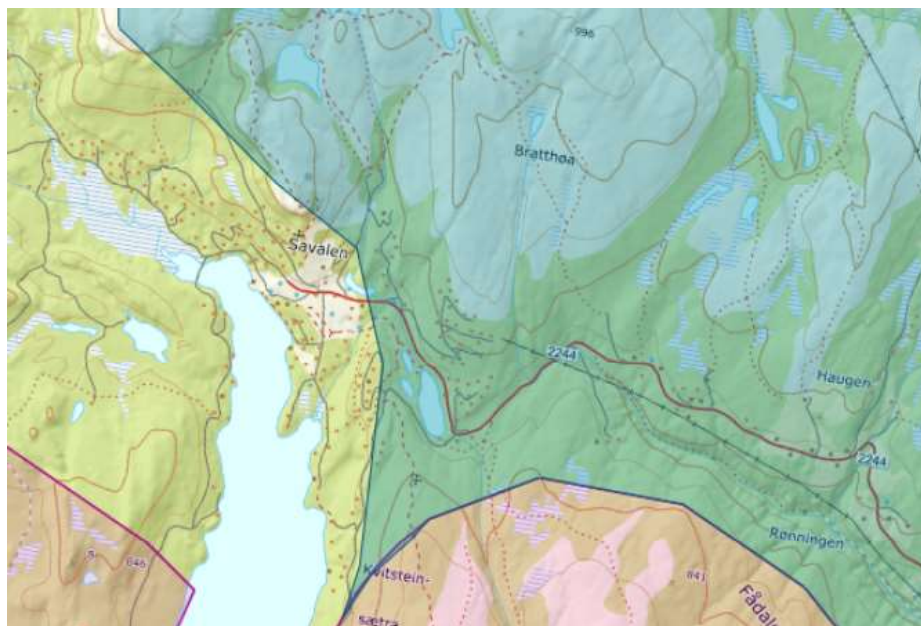
Det er ikke anført ulemper. Det er likevel ikke heldig å innvilge gjentatte dispensasjoner da dette er med på å uthule en eksisterende plan. Det vil være en fordel at det utarbeides reguleringsendring fremfor innvilgelse av dispensasjon som en unntaksbestemmelse.

Jf. prinsippet om likebehandling skal kommunen innvilge tillatelse der det er gitt tilsvarende tillatelser tidligere. Gjeldende reguleringsplan er av eldre dato. Kommunen forstår at krav til høyder har endret seg de siste årene. Selv om det ikke er anført ulemper i innsendte søknad, er fordelene vurdert til å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Naturmangfoldloven

Data fra Miljødirektoratet er benyttet for å kartlegge tiltakets påvirkning på fredede arter, verneområder, utvalgte naturtyper, prioriterte arter, samt naturmangfoldet. Det foreligger ingen registrerte lokasjoner av arter, naturtyper eller områder i nærhet til omsøkte tiltak. Savalen ligger likevel i Knutshøe villreinområde.

I nytt kunnskapsgrunnlag for villreinens leveområder ligger eiendommen innenfor kalvings- og oppvekstområde. Følgende er en sammenstilling av informasjon hentet fra nytt kunnskapsgrunnlag. Områdene har mye skog, og det er vanskelig å ha oversikt over villrein her, men det er observert kalving av enkeltdyr og småflokker på begge sider. De skogsdominerte arealene rundt Savalen er derimot ikke regna som vinterbeite.



Figur 12: Kart over områder for vårbeite

I Savalenområdet er det tegnet inn noen nye trekk som er viktige for bevegelsesmønsteret i området. Både arbeidsgruppa og informanter bekrefter trekket over selve Savalen, mest brukt seinvinter/ tidlig vår. Skogs- og lavfjellsområdene nord for Fådalen er mest brukt av bukk. For å komme hit må dyra krysse den trafikkerte Fv. 2244, dette skjer over en begrensa sone. Registrert krysningspunkt av Savalen er stadfesta som brukt om våren.



Figur 13: Trekkpassasje øst for Kvikndøltjøna

Eiendommen er en fritidseiendom beliggende i regulert fritidsområde tett på Savalen sentrum. På eiendommen der fritidsboligen ønskes plassert er det beliggende høystandard fritidsboliger på alle kanter.

Kommunen har vurdert tiltakene i forhold til naturmangfoldloven §§ 8 - 12, og ut fra en samlet vurdering kan vi ikke se at tiltakene vil komme i konflikt med denne. Som anført i nytt kunnskapsgrunnlag er arealbruken i Savalen og utvekslingen av villrein mot Sølnekletten ikke tilstrekkelig vurdert. Forholdet bør og undersøkes nærmere for å lære om hvor stort omfang trekket mellom områdene har. Kommunen mener kunnskapsgrunnlaget likevel er tilstrekkelig og står i rimelig forhold til sakens karakter.

Sammenstilling

En mindre del av bygningen vil oppføres som «oppstuggu». Det er denne delen av bygningen som vil få gesimshøyde på 4,8 meter, jf. figur 9,10 og 11. Etter en samlet vurdering vil tiltaket ikke tilsidesette hensyn bak høydebestemmelsen i vesentlige grad. Det er innvilget tilsvarende dispensasjoner tidligere og dispensasjon gjelder mindre del av bygningen.

Nødvendig oppfylling av tomt i skrånende terreng er tillatt i henhold til reguleringsplanen. Oppfyllingen bør ikke medføre endringer av et omfang som skaper større forandringer i områdets karakter. En enkel fylling kan virke kompensierende for sprengningsarbeider og større skjæringer.

Tiltakets økte gesimshøyde på mindre del av bygning og anlagte fylling vil i liten grad medføre ulemper for naboeiendommene. Fritidsboligen vil få mønehøyde med noe lik moh. som nærliggende eiendom i samme byggelinje i terrenget. Anførte fordeler er vurdert til å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Tiltaket vurderes til å være i tråd med gjeldende plan for området, innvilget dispensasjon og bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Det underrettes herved om at det er fattet følgende delegerede vedtak nr. 596/22:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, samt delegeringsreglement i Tynset kommune innvilger fagleder dispensasjon fra reguleringsplan for Klevan II og bestemmelse 1.3 for gesimshøyde på 4,8 meter som omsøkt.
2. Dispensasjonen innvilges med følgende vilkår. Eiendommen er utnyttet med 178,4 av 180 m². Det tillates kun oppføring av bygning/tilbygg på inntil 1,6 m². Ytterligere bebyggelse tillatelse ikke.
3. Med hjemmel i SAK10 § 6-8, samt plan- og bygningsloven § 20-1, innvilger fagleder personlig ansvarsrett som selvbygger til Andreas Amadeus Sagvang.
4. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1, samt delegeringsreglement i Tynset kommune, gir fagleder tillatelse til oppføring av fritidsbolig med bruksareal 149,9 m², i samsvar med innsendt søknad og tegninger mottatt 08.09.22 og 23.11.22.

Tillatelsen gis under følgende forutsetninger:

Ansvarsrett for funksjoner og ansvarsområder skal utføres i henhold til kapittel 23 i plan- og bygningsloven av følgende foretak:

ANSVSØK:

Idehytta AS

ANSVPRO:

*Idehytta AS
Brødrene Harsjøen Entreprenør AS
Vvs Kompetanse Thomas Cappelen*

ANSVUTF:

*Idehytta AS
Stiftstaden Rør AS
Brødrene Harsjøen Entreprenør AS*

Erklæringene er kun gjeldende for det omsøkte tiltaket.

Tiltaket skal utføres på en måte som ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ferdigattest

Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det må ikke brukes før ferdigattest er gitt. Søknad om ferdigattest framsettes av ansvarlig søker på særskilt skjema så snart tiltaket er fullført.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig og senest innen 3 uker etter at dette vedtaket er mottatt.

Gebyr

Faktura for behandlingsgebyr sendes tiltakshaver i egen forsendelse.

Tilknytning til offentlig nett

Dersom byggesaken utløser tilknytning til offentlig vann og avløp er det tiltakshavers ansvar å søke om tillatelse. Søknadsskjema finnes på kommunens hjemmeside.

<https://www.tynset.kommune.no/tjenester/tekniske-tjenester-og-drift/vann-og-avlop/>.

Vedtaket om tillatelse til tilknytning skal følge søknad om brukstillatelse/ferdigattest.

Nabomerknad

Nabo tilsendes vedtaket i kopi.

Med hilsen

Anders Midtskogen Urset

Fagleder bygge- og delesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes ut uten underskrift.

Kopi:

Andreas Amadeus Sagvang, Alf Godagers veg 28, 7081 SJETNEMARKA

Mari Haanæs, Sigrid Johansens veg 16 D, 7025 TRONDHEIM

Edvard Haanæs, Sigrid Johansens veg 16 D, 7025 TRONDHEIM