

**Kari Skjulhaug**

**Fra:** Sletengen Christian <CSL@statskog.no>  
**Sendt:** 3. november 2014 15:31 Tomt  
**Til:** Postmottak Tynset Kommune  
**Emne:** Røstvangen - Klage på vilkår for tillatelse til fradeling sak 116/14 arkivsak 14/920  
 Tynset kommune Gjelder eiendom  
 437/140/12/0

Rådhuset  
 2500 TYNSET

03.11.2014

Kunde

4/11 14  
 14/920-9  
 8038/14  
 GAR 137/1 TS

**Vår ref.**  
 (Bes oppgitt ved svar)  
 12/11958-25

**Deres ref.**  
 14/920-8

**Vår saksbehandler**  
 Christian Sletengen, 906 16 747  
 csl@statskog.no

### Røstvangen - Klage på vilkår for tillatelse til fradeling sak 116/14 arkivsak 14/920

Det vises til vedtak om tillatelse til fradeling av festet fritidstomt av 137/1 – Jordlovsbehandling

Det klages med dette på de vilkår som er gitt i vedtaket om fradeling av 16.10.2014 sak 116/14

Det klages på vilkåret gitt i vedtakets pkt 2.

Dette vilkåret virker svært urimelig da vilkåret som gis i utgangspunktet skal behandles ved konsesjonssøknad ved eventuelt salg av 137/1 og er ikke et nyttbart tvangsmiddel i en delings sak slik som denne.

Videre var eiendommen 137/1 på det tidspunkt vi mottok vedtaket allerede solgt og Statskog hadde således ingen mulighet til, eller ønske om å styre et salg på den måten som kommunen forlanger, da man selger eiendommene i det åpne marked.

Det kan også virke som kommunen ikke har oppfattet den realitet som ligger i at bebyggelsen på den aktuelle festetomt 137/1/1 er privateid og ikke kan regnes som en del av driftsgrunnlaget på landbrukseiendommen 137/1. Festeren har etter hvert også innløsningrett i hht tomtefesteloven og vil således med tiden ha krav om innløsning i hht tomtefesteloven som igjen setter annet lovverk til side.

Statskog SF ber kommunen slette vilkåret for fradeling som er gitt i vedtakets pkt 2.

Kommunen er likevel gitt mulighet til gjennom konsesjonsregelverket å avgjøre om kjøperen av 137/1 kan erverve eiendommen eller ikke.

Med hilsen

Christian Sletengen

*Dette dokumentet er elektronisk signert*

Vedlegg: 0

Kopi til:

Harald Pettersson

Niels Juels gate 34B

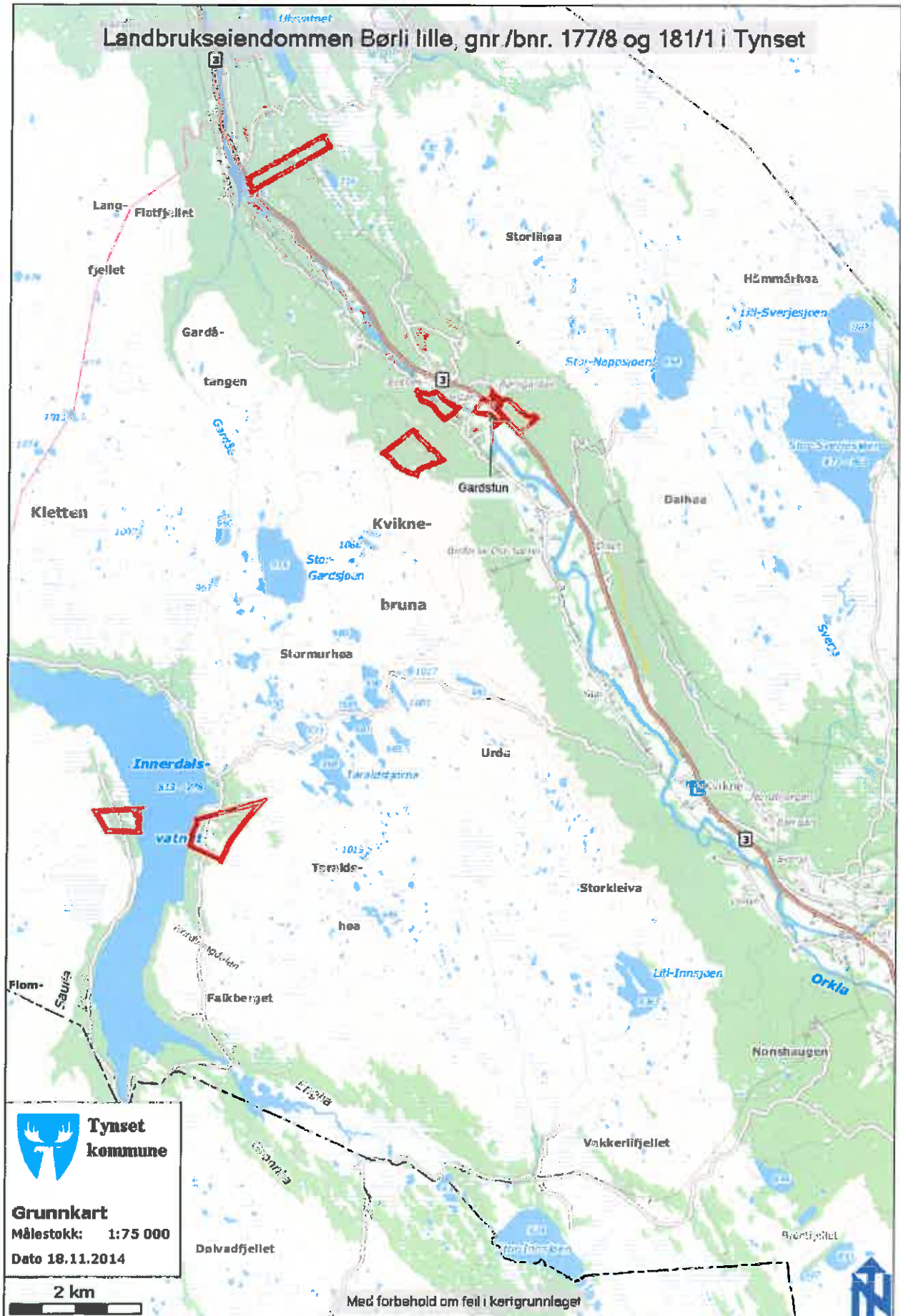
0272

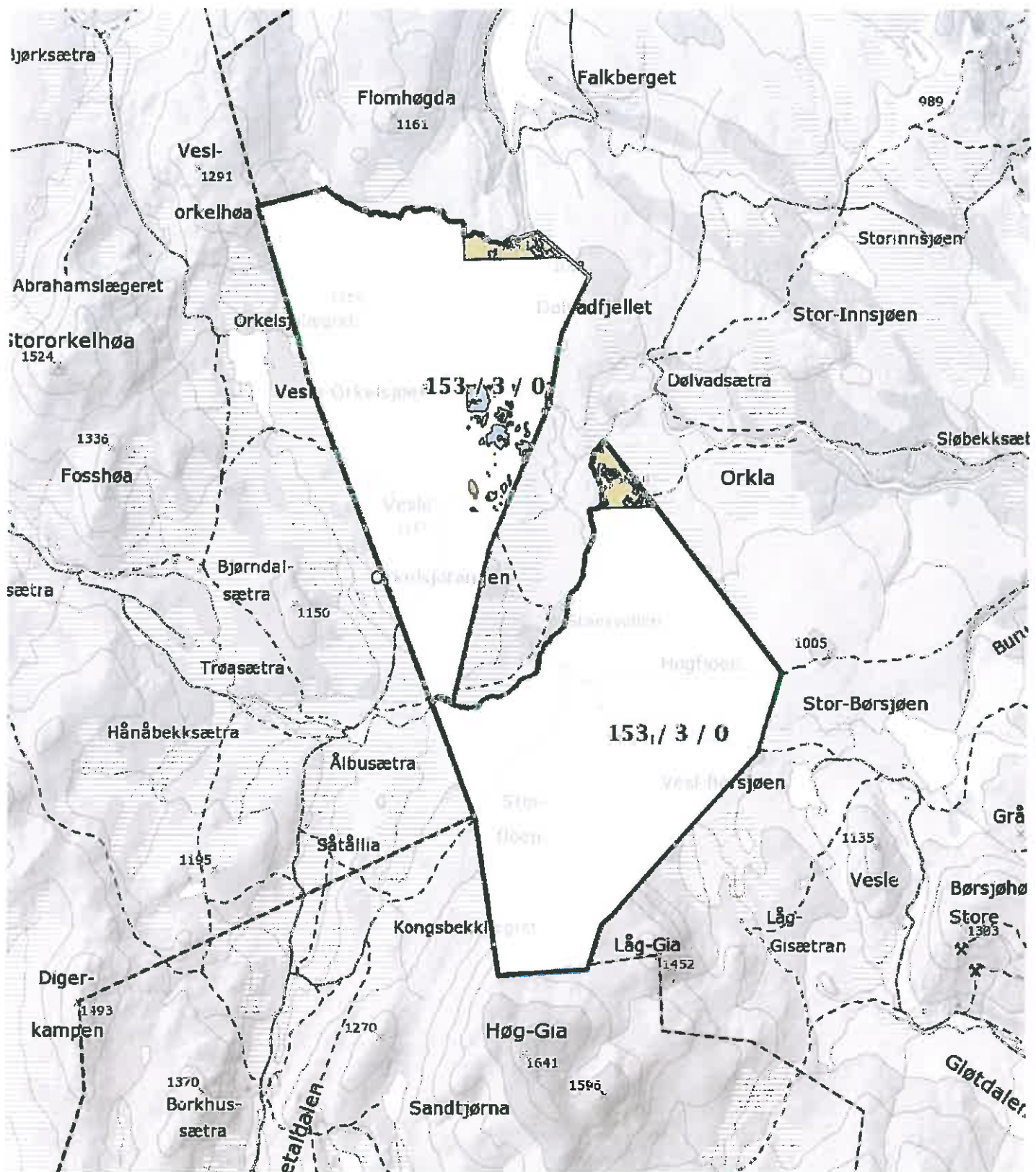
Oslo



---

Denne mailen har blitt sjekket av MessageLabs Email Security System.  
Hilsen driftsavdelingen FARTT.

---





|  |   |            |                |     |  |                     |     |  |               |     |  |                          |     |  |                     |     |  |                         |     |  |                     |     |  |                 |     |  |     |     |  |                        |     |  |                          |     |  |                         |     |  |                   |     |             |  |            |  |     |     |     |     |            |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|--|---|------------|----------------|-----|--|---------------------|-----|--|---------------|-----|--|--------------------------|-----|--|---------------------|-----|--|-------------------------|-----|--|---------------------|-----|--|-----------------|-----|--|-----|-----|--|------------------------|-----|--|--------------------------|-----|--|-------------------------|-----|--|-------------------|-----|-------------|--|------------|--|-----|-----|-----|-----|------------|------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| <br>Målestokk 1 : 100000 ved A4 utskrift<br>Utskriftsdato: 02.09.2014 | <p>Markslag (AR5) 13 klasser<br/> TEGNFORKLARING</p> <table border="1"> <tr><td></td><td>Fulldyrka jord</td><td>0.0</td></tr> <tr><td></td><td>Overflatedyrka jord</td><td>0.0</td></tr> <tr><td></td><td>Innmarksbeite</td><td>0.0</td></tr> <tr><td></td><td>Skog av særs høg bonitet</td><td>0.0</td></tr> <tr><td></td><td>Skog av høg bonitet</td><td>0.0</td></tr> <tr><td></td><td>Skog av middels bonitet</td><td>0.0</td></tr> <tr><td></td><td>Skog av lav bonitet</td><td>0.0</td></tr> <tr><td></td><td>Uproduktiv skog</td><td>0.0</td></tr> <tr><td></td><td>Myr</td><td>0.0</td></tr> <tr><td></td><td>Åpen jorddekt fastmark</td><td>0.0</td></tr> <tr><td></td><td>Åpen grunnlendt fastmark</td><td>0.0</td></tr> <tr><td></td><td>Bebygg, samf, vann, bre</td><td>0.0</td></tr> <tr><td></td><td>Ikke klassifisert</td><td>0.0</td></tr> <tr><td><b>Sum:</b></td><td></td><td><b>0.0</b></td></tr> </table> |            | Fulldyrka jord | 0.0 |  | Overflatedyrka jord | 0.0 |  | Innmarksbeite | 0.0 |  | Skog av særs høg bonitet | 0.0 |  | Skog av høg bonitet | 0.0 |  | Skog av middels bonitet | 0.0 |  | Skog av lav bonitet | 0.0 |  | Uproduktiv skog | 0.0 |  | Myr | 0.0 |  | Åpen jorddekt fastmark | 0.0 |  | Åpen grunnlendt fastmark | 0.0 |  | Bebygg, samf, vann, bre | 0.0 |  | Ikke klassifisert | 0.0 | <b>Sum:</b> |  | <b>0.0</b> | <p>AREALTALL (DEKAR)</p> <table border="1"> <tr><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td><b>0.0</b></td><td><b>0.0</b></td></tr> <tr><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> </table> <p>Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</p> <p>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Arealressursgrenser</li> <li> Eiendomsgrenser</li> <li> Eiendomsgrenser - registrert jordsameie</li> <li> Eiendomsgrenser - uavklart elerforhold</li> <li> Eiendomsgrenser - tvisteteig</li> </ul> | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | <b>0.0</b> | <b>0.0</b> | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
|  | Fulldyrka jord  | 0.0        |                |     |  |                     |     |  |               |     |  |                          |     |  |                     |     |  |                         |     |  |                     |     |  |                 |     |  |     |     |  |                        |     |  |                          |     |  |                         |     |  |                   |     |             |  |            |  |     |     |     |     |            |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|  | Overflatedyrka jord   | 0.0        |                |     |  |                     |     |  |               |     |  |                          |     |  |                     |     |  |                         |     |  |                     |     |  |                 |     |  |     |     |  |                        |     |  |                          |     |  |                         |     |  |                   |     |             |  |            |  |     |     |     |     |            |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|  | Innmarksbeite   | 0.0        |                |     |  |                     |     |  |               |     |  |                          |     |  |                     |     |  |                         |     |  |                     |     |  |                 |     |  |     |     |  |                        |     |  |                          |     |  |                         |     |  |                   |     |             |  |            |  |     |     |     |     |            |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|  | Skog av særs høg bonitet  | 0.0        |                |     |  |                     |     |  |               |     |  |                          |     |  |                     |     |  |                         |     |  |                     |     |  |                 |     |  |     |     |  |                        |     |  |                          |     |  |                         |     |  |                   |     |             |  |            |  |     |     |     |     |            |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|  | Skog av høg bonitet   | 0.0        |                |     |  |                     |     |  |               |     |  |                          |     |  |                     |     |  |                         |     |  |                     |     |  |                 |     |  |     |     |  |                        |     |  |                          |     |  |                         |     |  |                   |     |             |  |            |  |     |     |     |     |            |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|  | Skog av middels bonitet   | 0.0        |                |     |  |                     |     |  |               |     |  |                          |     |  |                     |     |  |                         |     |  |                     |     |  |                 |     |  |     |     |  |                        |     |  |                          |     |  |                         |     |  |                   |     |             |  |            |  |     |     |     |     |            |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|  | Skog av lav bonitet   | 0.0        |                |     |  |                     |     |  |               |     |  |                          |     |  |                     |     |  |                         |     |  |                     |     |  |                 |     |  |     |     |  |                        |     |  |                          |     |  |                         |     |  |                   |     |             |  |            |  |     |     |     |     |            |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|  | Uproduktiv skog   | 0.0        |                |     |  |                     |     |  |               |     |  |                          |     |  |                     |     |  |                         |     |  |                     |     |  |                 |     |  |     |     |  |                        |     |  |                          |     |  |                         |     |  |                   |     |             |  |            |  |     |     |     |     |            |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|  | Myr   | 0.0        |                |     |  |                     |     |  |               |     |  |                          |     |  |                     |     |  |                         |     |  |                     |     |  |                 |     |  |     |     |  |                        |     |  |                          |     |  |                         |     |  |                   |     |             |  |            |  |     |     |     |     |            |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|  | Åpen jorddekt fastmark  | 0.0        |                |     |  |                     |     |  |               |     |  |                          |     |  |                     |     |  |                         |     |  |                     |     |  |                 |     |  |     |     |  |                        |     |  |                          |     |  |                         |     |  |                   |     |             |  |            |  |     |     |     |     |            |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|  | Åpen grunnlendt fastmark  | 0.0        |                |     |  |                     |     |  |               |     |  |                          |     |  |                     |     |  |                         |     |  |                     |     |  |                 |     |  |     |     |  |                        |     |  |                          |     |  |                         |     |  |                   |     |             |  |            |  |     |     |     |     |            |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|  | Bebygg, samf, vann, bre   | 0.0        |                |     |  |                     |     |  |               |     |  |                          |     |  |                     |     |  |                         |     |  |                     |     |  |                 |     |  |     |     |  |                        |     |  |                          |     |  |                         |     |  |                   |     |             |  |            |  |     |     |     |     |            |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|  | Ikke klassifisert   | 0.0        |                |     |  |                     |     |  |               |     |  |                          |     |  |                     |     |  |                         |     |  |                     |     |  |                 |     |  |     |     |  |                        |     |  |                          |     |  |                         |     |  |                   |     |             |  |            |  |     |     |     |     |            |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| <b>Sum:</b>  |   | <b>0.0</b> |                |     |  |                     |     |  |               |     |  |                          |     |  |                     |     |  |                         |     |  |                     |     |  |                 |     |  |     |     |  |                        |     |  |                          |     |  |                         |     |  |                   |     |             |  |            |  |     |     |     |     |            |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 0.0  | 0.0   |            |                |     |  |                     |     |  |               |     |  |                          |     |  |                     |     |  |                         |     |  |                     |     |  |                 |     |  |     |     |  |                        |     |  |                          |     |  |                         |     |  |                   |     |             |  |            |  |     |     |     |     |            |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 0.0  | 0.0   |            |                |     |  |                     |     |  |               |     |  |                          |     |  |                     |     |  |                         |     |  |                     |     |  |                 |     |  |     |     |  |                        |     |  |                          |     |  |                         |     |  |                   |     |             |  |            |  |     |     |     |     |            |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| <b>0.0</b>   | <b>0.0</b>  |            |                |     |  |                     |     |  |               |     |  |                          |     |  |                     |     |  |                         |     |  |                     |     |  |                 |     |  |     |     |  |                        |     |  |                          |     |  |                         |     |  |                   |     |             |  |            |  |     |     |     |     |            |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 0.0  | 0.0   |            |                |     |  |                     |     |  |               |     |  |                          |     |  |                     |     |  |                         |     |  |                     |     |  |                 |     |  |     |     |  |                        |     |  |                          |     |  |                         |     |  |                   |     |             |  |            |  |     |     |     |     |            |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 0.0  | 0.0   |            |                |     |  |                     |     |  |               |     |  |                          |     |  |                     |     |  |                         |     |  |                     |     |  |                 |     |  |     |     |  |                        |     |  |                          |     |  |                         |     |  |                   |     |             |  |            |  |     |     |     |     |            |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 0.0  | 0.0   |            |                |     |  |                     |     |  |               |     |  |                          |     |  |                     |     |  |                         |     |  |                     |     |  |                 |     |  |     |     |  |                        |     |  |                          |     |  |                         |     |  |                   |     |             |  |            |  |     |     |     |     |            |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 0.0  | 0.0   |            |                |     |  |                     |     |  |               |     |  |                          |     |  |                     |     |  |                         |     |  |                     |     |  |                 |     |  |     |     |  |                        |     |  |                          |     |  |                         |     |  |                   |     |             |  |            |  |     |     |     |     |            |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 0.0  | 0.0   |            |                |     |  |                     |     |  |               |     |  |                          |     |  |                     |     |  |                         |     |  |                     |     |  |                 |     |  |     |     |  |                        |     |  |                          |     |  |                         |     |  |                   |     |             |  |            |  |     |     |     |     |            |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 0.0  | 0.0   |            |                |     |  |                     |     |  |               |     |  |                          |     |  |                     |     |  |                         |     |  |                     |     |  |                 |     |  |     |     |  |                        |     |  |                          |     |  |                         |     |  |                   |     |             |  |            |  |     |     |     |     |            |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 0.0  | 0.0   |            |                |     |  |                     |     |  |               |     |  |                          |     |  |                     |     |  |                         |     |  |                     |     |  |                 |     |  |     |     |  |                        |     |  |                          |     |  |                         |     |  |                   |     |             |  |            |  |     |     |     |     |            |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 0.0  | 0.0   |            |                |     |  |                     |     |  |               |     |  |                          |     |  |                     |     |  |                         |     |  |                     |     |  |                 |     |  |     |     |  |                        |     |  |                          |     |  |                         |     |  |                   |     |             |  |            |  |     |     |     |     |            |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 0.0  | 0.0   |            |                |     |  |                     |     |  |               |     |  |                          |     |  |                     |     |  |                         |     |  |                     |     |  |                 |     |  |     |     |  |                        |     |  |                          |     |  |                         |     |  |                   |     |             |  |            |  |     |     |     |     |            |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 0.0  | 0.0   |            |                |     |  |                     |     |  |               |     |  |                          |     |  |                     |     |  |                         |     |  |                     |     |  |                 |     |  |     |     |  |                        |     |  |                          |     |  |                         |     |  |                   |     |             |  |            |  |     |     |     |     |            |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 0.0  | 0.0   |            |                |     |  |                     |     |  |               |     |  |                          |     |  |                     |     |  |                         |     |  |                     |     |  |                 |     |  |     |     |  |                        |     |  |                          |     |  |                         |     |  |                   |     |             |  |            |  |     |     |     |     |            |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| GRUNNEIENDOM 0437-153/3  |   |            |                |     |  |                     |     |  |               |     |  |                          |     |  |                     |     |  |                         |     |  |                     |     |  |                 |     |  |     |     |  |                        |     |  |                          |     |  |                         |     |  |                   |     |             |  |            |  |     |     |     |     |            |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|    |   |            |                |     |  |                     |     |  |               |     |  |                          |     |  |                     |     |  |                         |     |  |                     |     |  |                 |     |  |     |     |  |                        |     |  |                          |     |  |                         |     |  |                   |     |             |  |            |  |     |     |     |     |            |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |





 **Tyuset  
kommune**

Regulerings-/Bebudsplaner

Målestokk: 1:1 000

Date 10.04.2014

30 m

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget


**FYLKESMANNEN I HEDMARK**  
**Kommunalavdelingen**

Saksbehandler, innvalgstelefon  
 Maren Oftedal, 82551079

Vår dato  
 02.09.2014  
 Arkivnr.  
 423.1

Vår referanse  
 2014/3723 (bes oppgitt ved svar)  
 Deres referanse  
 13/1718

Se adresseliste

|                |             |
|----------------|-------------|
| TYNSET KOMMUNE |             |
| Dato:          | 4/9 Ar.14   |
| Saksnummer:    | 13-1718-10  |
| Løpnummer:     | 6502/14     |
| Arkiv:         | 39/31       |
|                | Saksf. 100F |

### Klageavgjørelse - Rammetillatelse - seksmannsbolig og carport i Aumliveien 59 gnr. 39 bnr. 31 - Tynset kommune

Vi viser til kommunens behandling og oversendelse av klage på gitt rammetillatelse for oppføring av seksmannsbolig med tilhørende carport, mottatt her 26.06.2014. Vi beklager lang saksbehandlingstid. Dette skyldes hovedsakelig stor saksmengde.

Fylkesmannen har ikke funnet feil i saksbehandling som gir grunnlag for å oppheve kommunens vedtak av 03.01.2014.

#### Kort om saken

På bakgrunn av forhåndskonferanse avholdt mellom tiltakshaver, ansvarlig søker og Tynset kommune ble det sendt inn søknad om rammetillatelse for oppføring av seksmannsbolig i Aumliveien 59. Tynset kommune ga tillatelse i samsvar med innsendte søknad i vedtak av 03.01.2014. Vedtaket inneholder flere vilkår for igangsettelse.

Kommunen mottok klage på vedtaket i brev av 17.02.2014. Det er også kommet tillegg til klagen i brev av 20.02.2014, hvor vedtaket subsidiært anmodes omgjort til at det kun tillates oppført en boligenhet, eventuelt med en tilleggsleilighet. Videre har klagerne Aasmund Skjøtskift og Jon Anders H. Dalbakk sendt inn tilleggsbrev av 05.05.2014 og 06.05.2014.

Det forutsettes at sakens øvrige dokumenter er kjent for partene.

#### Fylkesmannen ser slik på saken

Fylkesmannen konstaterer at klage er kommet inn til rett tid, og at det foreligger rett til å fremsette klage i henhold til forvaltningsloven (fvl) §§ 28, 29 og 30.

Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken, men skal legge vekt på det kommunale selvstyret ved prøvingen av det frie skjønn, jf. fvl § 34 andre ledd.

#### Planstatus

Tomten omfattes av kommunedelplan for Tynset tettsted, vedtatt 13.12.2007. Det finnes ingen reguleringsplan som gjelder for tomten. Kommunedelplanen har heller ikke

bestemmelser vedrørende utnyttingsgrad som tomten omfattes av. Den ene av klagerne har i brev av 05.05.2014 vist til kommuneplanens arealdel, bestemmelse nr. 5 bokstav b), som for boligutforming angir at bebygd areal ikke skal overstige 20% av netto tomt. Kommuneplanens arealdel er vedtatt 25.06.2002. Tynset tettsted omfattes imidlertid ikke av kommuneplanens arealdel. Vi viser i denne forbindelse til kommuneplanens arealdel pkt. 1.3, som viser hovedplankart med tilhørende tegnforklaring. Området for Tynset tettsted er her markert med hvitt, og avgrenset med stiplet linjesymbol. Av tegnforklaringen fremgår det at linjen markerer planens avgrensning. Kommuneplanens arealdel er dermed avgrenset mot Tynset tettsted, hvor det på vedtakstidspunktet forelå en kommunedelplan som er erstattet av nåværende plan vedtatt i 2007.

#### *Klagers anførsler*

Klagerne anfører at vedtaket er i strid med plan- og bygningsloven (pbl) § 12-1 tredje ledd, og at det skulle vært krav om reguleringsplan. Det vises til risiko ved økt trafikk i området, med tilhørende støy for beboere. Klagerne har gjort gjeldende at boligområdet som eiendommen grenser til i hovedsak kun består av eneboliger, med unntak av et seksjonert kjederekkehus. Videre er det vist til at tiltaket vil være til skade for skiløpere som krysser vei. Det er også anført at rammetillatelsen medfører usaklig forskjellsbehandling fra kommunens side, da reguleringsplanen som gjelder for boligområdet ved siden av i hovedsak har en lavere grense for utnytting. Klager Jon Anders H. Dalbakk har i tilleggsbrev 05.05.2014 vist til kommuneplanens arealdel, bestemmelse nr. 5 bokstav b), samt kommuneplanbestemmelse nr. 8 i kommunedelplan for Tynset tettsted. Gjeldende tomt omfattes ikke av kommuneplanens arealdel, jf. ovenfor.

#### *Krav om reguleringsplan*

Eiendommen er regulert til boligformål og har et areal på 1730 kvm. Omsøkte tiltak gir et areal på 545 kvm, som tilsvarer ca. 31,5 % BYA.

Det følger av pbl § 12-1 tredje ledd at ved «større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan». Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) kap. 6.12., som er en del av forarbeidene til plan- og bygningsloven, legger til grunn at vurderingen av hva som er «større bygge- og anleggstiltak» må bero på en konkret vurdering ut fra de forhold som gjør seg gjeldende på stedet og i saken. I noen tilfeller vil tiltakets størrelse alene utløse reguleringsplikt, mens tiltak som i seg selv ikke er så store kan utløse reguleringsplikt dersom virkningene for omgivelsene er omfattende og usikre. Dette er aktuelt i sårbare områder, hvor hensynet til særlig verdifullt kultur- eller naturlandskap, særlig bevaringsverdig bebyggelse, eller andre vernehensyn gjør seg gjeldende.

Klagerne anfører at en oppføring av seksmannsbolig vil være et større byggetiltak i dette området, hvor det tidligere ikke er tillatt oppført eller eksisterer boliger med så mange boenheter. Fylkesmannen ser at boligen til en viss grad bryter med karakteren til de boliger som er i umiddelbar nærhet til tomten. Dette boligområdet kan imidlertid ikke ses isolert fra det området boligene for øvrig inngår i. Tomten er plassert i et område med flere omkringliggende boligområder. Det er også opplyst av kommunen at naboeiendommer er utbygget med en høyere utnyttelsesgrad enn gjeldende tomt. Fylkesmannen finner derfor ikke at forholdene på stedet og i saken tilsier at boligen er å regne som et «større bygge og anleggstiltak» Videre kan ikke boligen i seg selv karakteriseres som et «større bygge- og anleggstiltak» som nødvendigvis gjør regulering.

Spørsmålet videre blir da om byggeprosjektet er å regne som annet tiltak som kan få «vesentlige virkninger for miljø og samfunn». Ordlyden «vesentlig» viser til at det må være virkninger av en viss betydning. Forarbeidene viser til særlige vernehensyn, jf. ovenfor. Denne type hensyn er ikke aktuelt i denne saken, slik at det i utgangspunktet ikke er aktuelt å kreve reguleringsplan etter dette vilkåret.



Pbl § 12-1 tredje ledd må ses i sammenheng med § 12-1 andre ledd, hvor det følger at kommunen skal sørge for utarbeiding av reguleringsplan hvor det følger av loven eller kommuneplanens arealdel « samt der det ellers er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til private og offentlige interesser». En relevant vurdering vil da være om det er nødvendig å kreve reguleringsplan for å sikre en forsvarlig behandling av byggeprosjektet.

Gjeldende område består i hovedsak av eneboliger, og saken er vurdert opp mot reguleringsplan for Ångardsmoen. Utnyttelsesgraden for tomten er høy i forhold til det som er gjeldende for nærmest tilgrensende boligområde. Boligområdet KS har imidlertid en tillatt utnyttelsesgrad på 40 %. Utnyttelsesgraden for tomten avviker dermed ikke fra det som er tillatt for oppføring av bebyggelse med flere enheter i område som er nært opp til tomten. Kommunedelplan for Tynset tettsted har ikke relevante bestemmelser om utnyttelsesgrad. Med tanke på utnytting av gjeldende tomt, bemerker Fylkesmannen at dette i utgangspunktet er uheldig. Dette fordi kommunen da er henvist til å bruke andre hjemler for et eventuelt avslag på byggesøknad dersom søknaden angir en høyere utnyttelsesgrad enn det kommunen vil tillate. Manglende utnyttelsesgrad kan da være et argument for et krav om reguleringsplan. Fylkesmannen mener imidlertid at vurdering av utnyttelsesgrad i dette tilfellet kan gjøres tilfredsstillende innenfor en alminnelig behandling av byggesøknad. Det er heller ikke holdepunkter for å anta at et krav om reguleringsplan ville ha medført at tiltaket ville fått en lavere utnyttelsesgrad enn det som følger av rammetillatelsen.

Klageme har anført at tiltaket medfører en vesentlig trafikkøkning, og økt risiko, blant annet i forbindelse med lekende barn og kryssing av skiløype. Det er også vist til dårlige veiforhold, jf. tilleggsbrev av Aasmund Skjøtskift av. 06.05.2014. Når det gjelder adkomstforhold gjennom boligområdene er det stilt som vilkår 1 i kommunens vedtak av 03.01.2014 at dette avklares og sjekkes ut nærmere. Videre at dokumentasjon for bruk av vei må avklares og organiseres i forhold til vedlikehold og trafikk. Det forutsettes at dette følges opp av kommunen og ansvarlig søker/tiltakshaver. Fylkesmannen ser at tiltaket til en viss grad vil medføre økt trafikk i området, vi kan likevel ikke se at dette nødvendiggjør en reguleringsplan for å sikre forsvarlighet, jf. ovenfor. En oppføring av enebolig med tilhørende tilleggsleilighet ville også ha generert økende trafikk på anslagsvis 2 – 4 biler. Hensynet til skiløpere som krysser veien vil heller ikke nødvendiggjøre en planprosess.

Fylkesmannen viser for øvrig til at kommunen har lagt til grunn at retningslinjene i kommunedelplan for Tynset tettsted videreføres ved det vedtatte rammetiltaket. Herunder et ønske om fortetting av sentrumsnære områder, og høyere utnyttelse av tomtene. Vedtaket anses derfor ikke å være i strid med kommuneplanens målsetting, og heller ikke det som til en viss grad må være påregnelig med tanke på utnytting av tomter i sentrumsnære områder. Fylkesmannen bemerker også at fokus på økt konsentrasjon ved utbygging i by og tettstedsområder er i tråd med nasjonale føringer som er gitt for å sikre tilstrekkelig boligutbygging. Vi viser i denne forbindelse blant annet til kongelig resolusjon av 24.07.2011 om nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging.

Det følger av forarbeidene til pbl § 12-1 at kommunen til en viss grad vil måtte bruke skjønn for å avgjøre behovet for reguleringsplanlegging ut over det som er krevd i kommuneplan. Fylkesmannen skal ta hensyn til det kommunale selvstyret ved prøvingen av det frie skjønn, jf. ovenfor. Fylkesmannen finner etter det som er vurdert ovenfor ikke at kommunens skjønnsutøvelse er uforsvarlig eller urimelig, og skjønnsutøvelsen må anses å være innenfor lovens rammer.

Fylkesmannen finner etter dette ikke grunnlag for å kreve reguleringsplan etter pbl § 12-1.

### *Krav om frittliggende bebyggelse/omgjøring av vedtak*

Klagerne krever subsidiært i brev av 20.02.2014 at kommunen omgjør vedtaket til at det kun gis tillatelse til oppføring av enmannsbolig, med en eventuell tilleggsleilighet, jf. ovenfor. Klager Anders H. Dalbakk har i tilleggsskriv 05.05.2014 også vist til at kommunen anvender kommuneplanbestemmelse nr. 8 i kommunedelplan for Tynset tettsted, selv om den etter ordlyden gjelder nye boligområder. Bestemmelsen stiller krav om «frittliggende bebyggelse», noe omsøkte tiltak ikke er, jf. den definisjon av «frittliggende bebyggelse» som fremgår av kommunedelplanen. Klager viser til at når kommunen har valgt å bruke kommuneplanbestemmelse nr. 8 i vedtaket, må det legges til grunn at vedtaket er i strid med bestemmelsen. Kommunen har ikke behandlet denne anførselen nærmere i klageomgangen.

Fylkesmannen bemerker at gjeldende tomt ikke kan regnes som nytt boligområde. Bestemmelsen har da heller ikke direkte virkning for tomten. Selv om bestemmelsen ikke gjelder direkte for tomten, anser ikke Fylkesmannen det som en ugyldighetsgrunn at kommunen har tatt utgangspunktet i bestemmelsen når det er fattet vedtak. Kommunen kan heller ikke anses å være bundet av vilkåret om «frittliggende bebyggelse» selv om det er tatt utgangspunkt i bestemmelsen. En analog bruk av bestemmelsen når det gjelder krav om gesimshøyde og takvinkel betinger ikke at hele bestemmelsen skal gjelde for tomten. Da bestemmelsen ikke har direkte virkning for tomten, kan den heller ikke brukes som hjemmel for å kreve at det kun oppføres «frittliggende bebyggelse». Fylkesmannen finner da heller ikke grunnlag for å omgjøre vedtaket slik det anmodes om i brev av 20.02.2014.

### *Usaklig forskjellsbehandling*

Klagerne anfører at kommunens vedtak er i strid med alminnelige forvaltningsprinsipper. Dette med henvisning til at det må anses som forskjellsbehandling når det gis en rammetillatelse med høyere utnyttingsgrad enn det som er tilfellet for tomtene innenfor reguleringsplanen for Ångardsmoen boligfelt.

Fylkesmannen bemerker at usaklig forskjellsbehandling som hovedregel vil kunne legges til grunn i de tilfeller saker med tilsvarende likt faktum, som reguleres av samme bestemmelser, behandles ulikt. En forutsetning vil da være at sakene har samme utgangspunkt, både faktisk og juridisk.

Selv om kommunen har brukt reguleringsplanen for Ångardsmoen som utgangspunkt for sin behandling av saken, har ikke planens bestemmelser direkte virkning for tomten. Det vil da heller ikke være et klart tilfelle av like saker som behandles ulikt. En behandling av søknad om dispensasjon innenfor reguleringsplanområdet vil ikke ha samme utgangspunkt som behandlingen av denne byggesaken. Beboere innenfor det regulerte området har anskaffet tomter hvor det foreligger klare regler og forventninger når det gjelder grad av utnytting. Dette er ikke tilfellet for eier av gjeldende tomt. Fylkesmannen kan derfor ikke se at det her foreligger usaklig forskjellsbehandling som gir grunnlag for ugyldighet.

Klagernes anførsler er etter dette ikke tatt til følge av Fylkesmannen.

### **Fylkesmannens vedtak:**

Tynset kommunes vedtak om rammetillatelse av 03.01.2014 opprettholdes. Klagen tas ikke til følge.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven (fvl) § 28 tredje avsnitt.

Med hilsen

Bernhard A. Caspari e.f.  
direktør

Maren Oftedal  
rådgiver

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes ut uten signatur.*

**Adresseliste:**

Jon Anders H. Dalbakk og May Grete Dalbakk, Aumliveien 78, 2500 Tynset.

Eva Haarberg, Ångardsmoen Solbakken, 2500 Tynset

Brit Karin Olsen, Aumliveien 70, 2500 Tynset

Kristina Cabrera Olsen, Ångardsmoen Solbakken, 2500 Tynset

Odd Erland Ruud og Sølvi Klemmetsen Ruud, Aumliveien 64, 2500 Tynset

Aasmund Skjøtskift, Aumliveien 66, 2500 Tynset

Ark. Berg og Østvang AS, Brutippen 13, 2550 Os | Østerdalen

Ken Olav Phillips AS, Bjønnkroken 37, 2500 Tynset

Tynset kommune, Plan, byggesak og geodata, 2500 Tynset



ALYDAL KOMMUNE

TYNSET KOMMUNE

Plan, byggesak og geodata

Ken Olav Phillips as  
Bjønnkroken 37  
2500 TYNSET

Tynset, 01.10.2014

| Vår ref.   | Løpenr. | Arkivkode | Saksbehandler                | Deres ref. |
|------------|---------|-----------|------------------------------|------------|
| 13/1719-20 | 7173/14 | GID 39/31 | Kurt Olav Fossum 62 48 51 94 |            |

(Vennligst oppgi "Vår ref." ved svar)

### IGANGSETTINGSTILLATELSE, GNR. 39/31.

Søknad om igangsettingstillatelse er mottatt her, 13.09.13.

**Gjelder:** Nybygg. Annet småhus med inntil 6 boligenheter på gnr. 39/31.  
**Byggested:** Aumliveien 59, 2500 Tynset  
**Bygningsnr.:**  
**Tiltakshaver:** Ken Olav Phillips AS.

Følgende fulgte søknaden:

- \* Søknad om ansvarsrett
- \* Revidert gjennomføringsplan.

**De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:**

I henhold til plan- og bygningslovens § 20-1 gir plansjef igangsettingstillatelse nr. 1 for *Nybygg, grunn og fundamenteringsarbeider på, annet småhus med 6 boligenheter*, i samsvar med innsendte igangsettings søknad datert, 13.09.14, med ny revidert søknad av 25.09.14. Rammetillatelse er gitt i vedtak av, 03.01.14.

Følgende foretak godkjennes for de omsøkte funksjoner og ansvarsområder ihht. kap 23 i pbl:

ANSVSØK: Ken Olav Phillips AS  
ANSVPRO: Arkitektene Berg og Østvang AS, for arkitekturprosjektering.  
ANSVPRO/UTF: Ken Olav Phillips AS, for bygningskonstruksjoner / betong fundamentering.  
ANSVPRO/UTF: Tynset Varme og Sanitær AS, for rørinstallasjoner, vann og avløp.  
ANSVPRO/UTF: Mobilgrus AS, for grunn og terreng gravearbeider.

Godkjenningen er kun gjeldende for det omsøkte tiltaket.

**Forutsetninger:**

- a) Det må søkes kommunen for ny påkobling til kommunalt vann og avløpsnett 6 enheter.
- b) Vilkår i rammetillatelsen følges opp av tiltakshaver og tilbakesendes byggesaksenheten etter hvert som punktene kommer på plass. Senest ved behandling av siste igangsettings søknad.
- c) Gjennomføringsplan rettes opp etter hvert mht. avkryssing i kolonne 9 når arbeidene er prosjektert ferdig. Arkitektur for eks før søknad IG etc.

|             |                                      |             |             |                             |
|-------------|--------------------------------------|-------------|-------------|-----------------------------|
| Postadresse | Besøksadresse                        | Telefon     | Telefaks    | Org.nr: NO 940837685 MVA    |
| 2500 TYNSET | Rådhuset                             | 62 48 50 00 | 62 48 50 11 | Bankgiro: 6170.05.21000     |
|             | E-post: postmottak@tynset.kommune.no |             |             | Bankgiro: 6170.05.22600 OCR |

Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningsloven med underliggende regelverk samt godkjente kontrollplaner. Intet arbeid utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen tillates utført.


Merknader

- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.
- Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jf. pbl. § 21-10.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- Det må utføres nødvendig kontroll ihht. gitt ansvarsområde slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren. Det samme gjelder ved eierskifte, jf. pbl § 23-2.

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens §1-9 og forvaltningslovens §28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet.

Med hilsen

  
Trine Økseter Knudsen  
plansjef

  
Kurt Olav Fossum  
avdelingsingeniør

Kopi: Ansvarlig søker besørger videreformidling av tillatelsen til ansvarshavende i byggetiltaket.

Vedlegg: Faktura på gebyr for byggesaksarbeid.

F 04.12.14

Sak 146/14

Vedlegg 4

Jon Anders H. Dalbakk

Aumliveien 78

2500 Tynset

16/10 14  
13/1719-22  
7542/14  
61039/2 XOF

Tynset kommune

2500 Tynset

13.10.2014

**Ang. igangsettingstillatelse – gnr. 39/31**

Tynset kommunes vedtak datert 01.10.2014 om igangsettingstillatelse vedr. gnr. 39/31, kommunens ref. 13/1719-20, påklages herved. Vedtaket oppfyller ikke kravet om veiforbindelse i § 27-4 i plan- og bygningsloven av 2008 da eiendommen ikke har en sikret atkomst over privat vei for utvidet bruk. Oppføring av bygning skal ikke tillates etter bestemmelsen uten sikring av atkomst. Vedtaket bes opphevet på dette grunnlag.

Jon Anders H. Dalbakk      May Dalbakk

Jon Anders H. Dalbakk, for May Grete Dalbakk, Aumliveien 78, bruker av vei