



# MØTEINNKALLING

## FORMANNSKAPET

---

**Møtested:** Formannskapssalen  
**Møtedato:** 15.06.2017  
**Tid:** Kl. 09.00 Befaring Bakker. Avreise fra rådhuset.  
Vedtaks møte

---

### TILLEGGSSAKSLISTE

Saksnr.	Tittel
---------	--------

**91/17**

**DISPENSASJON FRA KOMMUNEDELPLAN TYNSET TETTSTED, 2015-2027,  
PLANID 201501, TYNSET HOTELL STØHOLEN ENTREPRENØRER AS**

**92/17**

**KVIKNE FJELLHOTELL - SØKNAD OM STØTTE**

TYNSET, den 14.06.2017

Merete Myhre Moen (s)  
ordfører

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

Eventuelt forfall meldes snarest til Servicetorget, på tlf.62 48 50 00 eller  
e-post: [postmottak@tynset.kommune.no](mailto:postmottak@tynset.kommune.no).

Varamedlemmer møter etter nærmere innkalling.

Møtet er åpent for publikum.

Dokumentene er lagt ut til gjennomsyn på Servicetorget og Tynset bibliotek.

**Sak 91/17****DISPENSASJON FRA KOMMUNEDELPLAN TYNSET TETTSTED, 2015-2027,  
PLANID 201501, TYNSET HOTELL STØHOLEN ENTREPRENØRER AS**

---

**Arkiv:** GID 43/10**Arkivsaksnr.:** 17/956**Saksbehandler:**

Hilde Aanes

Behandling av saken:

**Saksnr.**      **Utvalg**

91/17          Formannskapet

**Møtedato**15.06.2017

---

**Kortversjon av saken:**

Støholen Entreprenør AS søker på vegne av Tynset hotell AS om rammetillatelse til tilbygg en ny, fjerde etasje på hotellet.

KDP Tynset tettsted åpner for at det kan bygges inntil 4 etasjer i dette området, dersom området reguleres i henhold til kommuneplanens bestemmelsene §1.3.2. Det søkes om dispensasjon fra dette plankravet. Etter en helhetlig vurdering, finner rådmannen at det er en overvekt av hensyn som taler for at det kan gis en dispensasjon fra plankravet.

**Vedlegg**

1. Situasjonsplan, 27.04.17
2. Snitt 04.04.17.
3. Fasadefarger 06.04.17.

**Melding om vedtak sendes til**

Støholen Entreprenør AS, Glåmveien 3, 2500 TYNSET

Tynset hotell AS v/ Valon Salihu, Brugata 6 a, 2500 TYNSET

**Saksopplysninger**

Støholen Entreprenør AS søker 08.06.17 på vegne av eier av gnr/bnr 43/10, Tynset hotell, Valon Salihu, om rammetillatelse for tilbygg av hotellet.

De søker om tillatelse til oppføring av et tilbygg til Tynset hotell, gnr/bnr 43/10, med fire etasjer. Dette for å øke kapasiteten ved hotellet med 20 rom, fra dagens 33 til 53. Dette vil øke høyden på bygget fra dagens høydekote 498,64 til høydekote 501,20, en økning på 2,56 m. Hotellet vil dermed bli det høyeste bygget i kvartalet, 40 cm over «Bankbygget», gnr/bnr 43/12, eid av Sparebank1 Østlandet og VATO AS. Gesimshøyden vil øke tilsvarende fra dagens 10,0 til 12,56 m.

Tynset hotell ligger innenfor gjeldende reguleringsplan, Tjønnbakken terrasse, Plan-ID 201202, datert 27.08.13. Hensikten med denne planen er å detaljregulere sentrumsarealene i kvartalet mellom Brugata, jernbanen, Stasjonstjønna og Tynset hotell. Planen er ment å tilrettelegge for en god sentrumsutvikling for handel og service, og attraktive boliger med gode rammer for lek- og uteopphold.

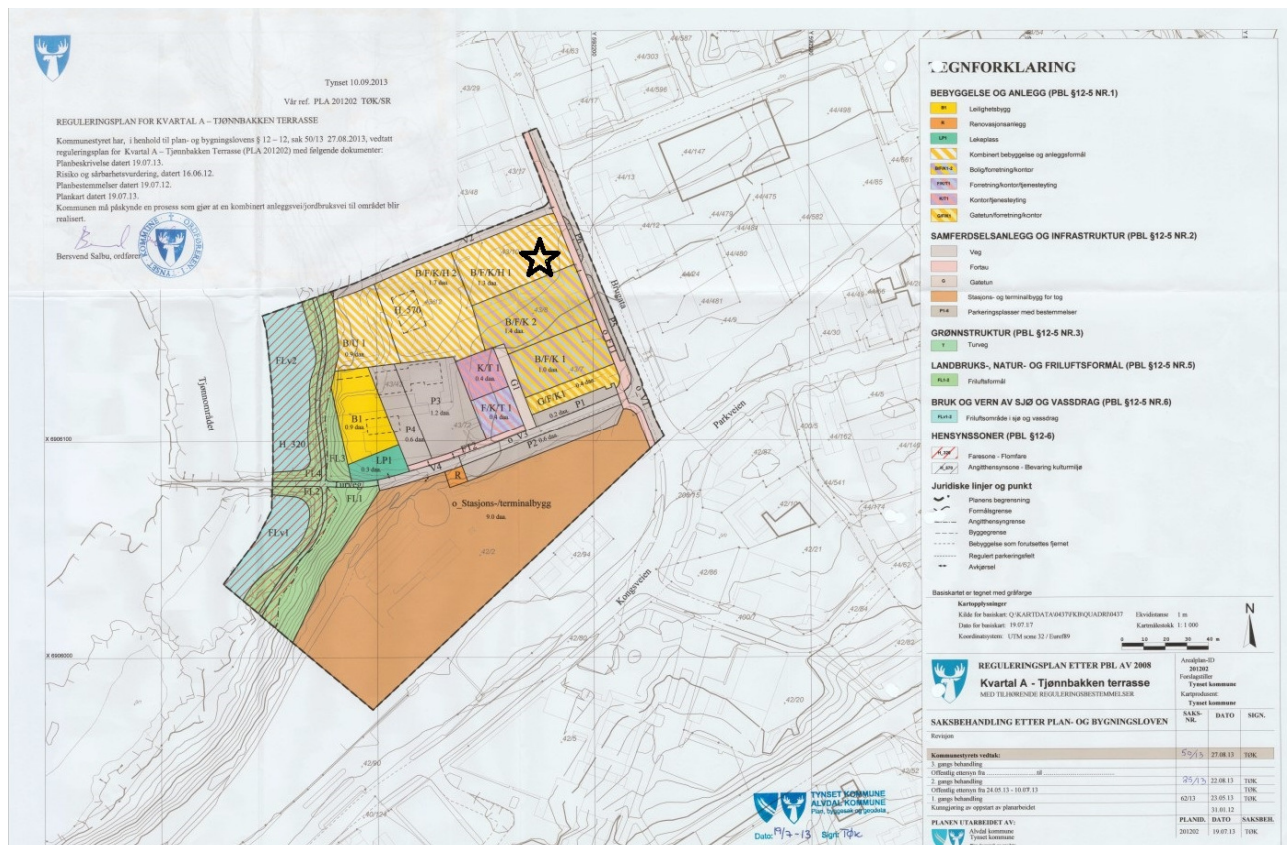


Fig. 1 Detaljreguleringsplan Kvarter A- Tjønnbakken terrasse, Plan-ID 201202, datert 27.08.2013. Tynset hotell er markert med stjerne.

Plankartet regulerer hotelltomta som Bolig/Forretning/Kontor/Hotell (B/F/K/H 1). Dette er i tråd med det omsøkte tiltaket.

I bestemmelsene punkt 2.6 for Bolig/Forretning/Kontor/Hotell (B/F/K/H 1) står det at maksimal gesims- og mønehøyde er 10 meter. Gesimshøyden måles fra gjennomsnittlig høydekote 488 moh. Byggegrensen følger formålsgrensen. Mot Brugata skal bebyggelsen følge byggelinjen mot gate. Maksimal BYA er 80 %. Det tillates bygget garasjeanlegg under bakkenivå.

Bestemmelsene punkt 7.3 Rekkefølgekrav - Parkering sier at:

*Før ny bebyggelse tas i bruk skal det være etablert tilfredsstillende parkering, det vil si minimum 1 parkeringsplass per 75. kvadratmeter bruksareal (BRA).*

Bestemmelsen 6.2 Bevaring kulturmiljø (H 570)

*Det er regulert inn en hensynssone for bevaring av verneverdig bygg på eiendommen 43/12 (tilgrensende / bak hotellet). Markert verneverdig bygg skal ikke rives, og eventuelle påbygginger eller restaurering av denne skal ta hensyn til eksisterende bygg.*

Tiltaket er etter dette i strid med bestemmelsene punkt 2.6 og 7.3 til detaljreguleringsplanen. Bestemmelse 6.2 om bevaring av kulturmiljø berøres ikke av tiltaket.

Kommunedelplan for Tynset tettsted 2015-2027, Plan-ID 201501, vedtatt 06.10.15, fastslår at detaljreguleringsplanen for Tjønnbakken terrasse fortsatt skal gjelde, men dersom det er motstrid mellom planene er det den nyeste planen som gjelder.

Kommunedelplanen har bl.a. som formål:

- ✓ Å utvikle attraktivitet og urbanitet gjennom nytt gateløp, nytt torgområde og attraktive møteplasser med lokalt særpreg.
- ✓ Å skape et levende sentrum gjennom god fortetting, både med hensyn til bolig og næringsvirksomhet.

Planen viser til ønske om fortetting i sentrum, og peker på muligheten for å bygge på flere etasjer på flere bygårder. Hotellet ligger innenfor Bestemmelsessone BO\_1 Sentrumskjernen, som tillater fremtidig bebyggelse inntil 4. etasjer, tilbaketrukket fra Brugata.

### § 3.4 VESTSIDE BRUGATA (BO\_4)



Bestemmelser	Retningslinjer
<p>§ 3.4.1 I bestemmelsesområde Vestside Brugata tillates bebyggelse med inntil 4 etasjer. Det tillates maksimalt 2 etasjer i høyden uten brudd/inntrekk mot Tjønnområdet i vest.</p>	

Ut fra dette oppfattes at det er tillatt med fire etasjer på hotellet ut fra KDP Tynset tettsted, men det følger av § 1.3.2 i bestemmelsene at det vil kreves reguleringsplan for større tiltak som hver for seg:

- Vil ha betydning for omgivelsene,
- Vil berøre mange interessenter,
- Har betydning for nasjonale interesser eller nasjonal politikk,
- Er i strid med kommunens vedtatte mål og prioriteringer,

- *Trenger nærmere dokumentasjon, vurdering og avklaring i forhold til bestemmelser og retningslinjer.*

### **Saksvurdering:**

Et påbygg slik det er skissert vil ikke påvirke fasaden mot Brugata. Påbygget er plassert mot vest, og vil være en diskre måte å bygge i høyden, da fasaden vil oppfattes som uforandret. Dagens gesims- og mønehøyde er oppgitt å ligge på kotehøyde 498,64 m o.h. Etter utbygging vil gesims- og mønehøyde på tilbygget ligge på kotehøyde 502,25, en økning på 3,61 m. Dette vil være det høyeste bygget i området, og vil ha betydning for omgivelsene. Samtidig er dette oppgitt å være ca. 0,4 meter høyere enn bankbygget som er oppgitt til kotehøyde 501,82. Dette er nærmeste sammenlignbare bebyggelse. Dette tilsier at bygget/området bør tåle høyden, men er også et så vesentlig punkt at kravet til reguleringsplan teoretisk slår inn. Se nærmere vurdering nedenfor.

Sett fra Tjønnumrådet vil påbygget medføre en trinnvis trapping fra eksisterende bygg på nabotomta, gnr/bnr 43/12, eid av Kåre Fiskvik. Dette verneverdige bygget vil komme litt i «bakgården» til hotellet, og vil nok kunne få noe mindre morgensol, særlig vår og høst når sola står lavt på himmelen.

Tiltaket vil ikke berøre mange interessenter, da det kun vil være naboen gnr/bnr 43/12 som vil berøres av bygget. Berørte naboer er varslet av tiltakshaver med frist for merknader til 07.06.17. Det er ikke mottatt noen merknader fra berørte naboer.

Tiltaket er i tråd med nasjonale og lokale politiske signaler om fortetting i sentrum, og bruk av sentrumsnære arealer, jf. Kommunedelplan for Tynset tettsted 2015-2027, §3.4.1, nevnt på forrige side.

### KDP Tynset tettsted, krav til parkering.

Kommunedelplanen legger en del føringer for type parkering som bør gjøres gjeldende samtidig med tillatelsen til påbygg av hotellet, jf. §§1.11. punkt 4 – 7. Dette gjelder krav til parkeringsplasser for forflytningshemmede og krav til sykkelparkering.

§ 1.11.4 sier at minimum 5 % av totalt antall parkeringsplasser skal avsettes til forflytningshemmede, og utformes i henhold til prinsippene om universell utforming, strategis plassert i henhold til universelt utformede gangveisystemer.

§ 1.11.6 sier at fastsettelse av P-krav skal avklares tidlig i planprosessen etter en dokumentasjon av behov fra tiltakshaver. Rådmannen har sjekket ut en del andre reguleringsplaner for hoteller. Det foreligger store variasjoner og mange ulike forutsetninger. For eksempel vil betalingsparkering gi innvirkning på kapasiteten. Uavhengig av dette har for eksempel Oppdal kommune en norm på 0,7 biler og 0,5 sykkel pr rom/leilighet. Scandic Hamar oppgir et krav til parkering på 0,15 biler pr rom, og 0,30 pr. ansatt. I henhold til parkeringsvedtekter for Bergen kommune, er det Bergen sentrum et minstekrav på 0,3 biler pr. rom.

Tynset hotell ligger midt i sentrum og svært nær jernbanestasjonen. I denne saken vil det nok derfor være riktig å legge til grunn at flere av hotellets gjester vil komme med toget. Hotellet satser videre på turistbusser. Med dette som bakgrunn, finner rådmannen å anbefale at Tynset hotell bør kunne ligge på samme krav til parkering som Scandic Hamar. Parkeringskravet kan løses på egen tomt eller gjennom en til enhver tid gjeldende leieavtale. Rådmannen bemerker

at hotellets parkeringsbehov trolig er størst på et tidspunkt av døgnet, hvor det ellers kan være ledige parkeringskapasitet for andre næringer. Dette vil derfor kunne lette muligheten for å få leieavtale for parkering.

§ 1.11.7 sier at hotellet skal ha tilstrekkelig med oppstillingsplass for sykkel med minimum 10 sykkelplasser pr 1000 m<sup>2</sup> BRA. Utleie av sykler kan være en fin gest overfor hotellets gjester som velger å komme uten bil.

§ 1.11.8 ladestasjoner for el-bil kan dekkes gjennom nyetablert ladestasjon på Tynset maskinforretnings eiendom, gnr/bnr 44/174, leid av Tynset kommune.

#### KDP Tynset tettsted, krav til regulering

Forholdet mellom en (mindre) reguleringsendring og en dispensasjon er klargjort i Sivilombudsmannens sak 2011-87 som påpeker at et tiltak av hensyn til offentlighet, samråd og demokratisk medvirkning vil kreve reguleringsendring fremfor dispensasjon, ved endringer av betydning i planbestemmelsene, herunder fravikelser av varig karakter som vil gjelde generelt. Det bør i utgangspunktet ikke gis dispensasjon for et bygg som er høyere enn alle andre bygg i området.

Kommunedelplanen for Tynset tettsted peker på at det er et ønske om fortetting i området. Samtidig er det ønskelig å beholde fasaden på hotellet i størst mulig grad. Hotellet er i en særstilling i Tynset sentrum, og er registrert som lokalt verneverdig i Askeladden / KDP for Kulturminner og Kulturmiljøer i Alvdal og Tynset. Fra dette ståsted kan det vanskelig finnes andre eller bedre måter å utnytte arealet mellom nabotomta og hotellet på. Det fremkommer heller ingen kjente utfordringer i henhold til § 1.3.2 i bestemmelsene, punkt 1-5 vurdert ovenfor. Ut fra denne vurderingen synes det aktuelt å kunne behandle denne søknaden som en dispensasjon i stedet for å kreve ny regulering av området.

Plan- og bygningsloven § 19-2 sier at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne planen. Dispensasjonen kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres 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 dens forskrifter skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Det bør heller ikke gis dispensasjon fra planer når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden.

I henhold til § 19-1 er søknaden om dispensasjon sendt på begrenset høring hos i 2 uker. Det har ikke kommet inn merknader fra naboene. Regionale myndigheter er ikke hørt, men vil få tilsendt vedtaket. En kan ikke se at de vil ha merknader knyttet til denne saken.

Tiltaket oppfattes å være i tråd med hensynet til overordnede føringer og politisk vedtatte planer for området. Det er en ønsket utvikling for hotellet, og for sentrum.

*Trafikksikkerhet*

Den omsøkte endringen vil ikke påvirke trafikksikkerheten.

Dispensasjon vil gi en klar fordel for dem som vil utnytte eiendommen i forhold til sin hoteldrift. Dispensasjonsvedtaket sikrer at området blir brukt til virksomhet i tråd med overordnet plan.

**Vurdering etter naturmangfoldloven**

Ikke aktuelt.

**Vedtaket konsekvenser for klima og miljø.**

Det er positivt for miljøet med økt antall sentrumsnære overnattingsplasser i nærhet til jernbanen.

Rådmannens samlede vurdering tilsier at søknaden om dispensasjon ikke har negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, og konkluderer dermed med at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

**Rådmannens innstilling:**

Tynset kommune, formannskapet, innvilger søknad om dispensasjon fra Støholen Entreprenør AS fra bestemmelsene i KDP Tynset tettsted, plan-ID 201202, om krav til regulering, jf. bestemmelsen § 1.3.2. Det stilles følgende vilkår:

1. Det tillates bygd inntil kotehøyde 502,25 moh, dvs. gesims- og mønehøyde tillates inntil 12,25 m, målt fra gjennomsnittlig høydekote 488 moh.
2. Tynset hotell AS skal til enhver tid minst ha parkeringskapasitet for 0,15 parkeringsplasser pr. rom og 0,3 parkeringsplasser pr ansatt ved hotellet. Dette kan dekkes ved leieavtaler innen 300 meter fra hotellet.
3. Dersom det ikke kan dokumenteres gyldig leieavtale, kan ikke de nye hotellrommene som ikke har parkeringsplasser, tas i bruk.

Vedtaket fattes med hjemmel i Pbl § 19-2 og begrunnes med at dette er en god løsning for å få økt kapasiteten ved hotellet. Dispensasjonen vil gi en klar overvekt av fordeler gjennom at eiendommen kan driftes i tråd med overordnet plan, uten å ha negative konsekvenser for omgivelsene eller miljøet.

**Sak 92/17**  
**KVIKNE FJELLHOTELL - SØKNAD OM STØTTE**

**Arkiv:** 242

**Arkivsaksnr.:** 17/1001

**Saksbehandler:**

Bernt Robert Hansen

Behandling av saken:

**Saksnr.**      **Utvalg**  
 92/17          Formannskapet

**Møtedato**

15.06.2017

**Kortversjon av saken:**

Bente F. Bekken, Erika C. H. Strand og Pål H. Strand har nylig kjøpt Kvikne Fjellhotell fra de forrige eierne. Det er behov for noe oppussing av hotellet i forbindelse med at det nå igjen skal driftes som hotell. De nye eierne søker Tynset kommune om kr 777 450 i tilskudd til oppussingen. Det innstilles på et tilskudd på kr 200 000.

**Vedlegg**

1. Søknad datert 07.06.2017
2. Tynset kommunes skjema for bruk ved søknad om midler fra næringsfondet
3. Utfyllende notat fra søkerne
4. Status næringsfondet pr. 13. juni 2017

**Melding om vedtak sendes til**

Pål H. Strand, 2512 KVIKNE

**Saksopplysninger**

Kvikne fjellhotell ble bygget først på 1980-tallet, i forbindelse med kraftutbyggingen som foregikk på Kvikne på den tiden. Hotellet har skiftet eiere flere ganger. De forrige eierne, PTH AS, drev en periode flyktningmottak på stedet. Etter perioden som flyktningmottak har hotellet nå stått tomt. De nye eierne ønsker å komme i gang igjen med ordinær hotelldrift. Hotellet var også utsatt for et svindelforsøk for noen år siden der en påstått investor ga uttrykk for at han ville ruste opp og drive hotellet. Innen denne svindelen ble avslørt ble noe inventar revet for å gjøre klar for en oppussing som aldri ble gjennomført. De senere årenes mange eierskifter og ulike driftsformer har skapt et behov for oppussing av kjøkken, kafeteria, og resepsjonsområde før hotellet kan gjenåpnes for vanlig hotelldrift.

De nye eierne, Bente F. Bekken, Erika C. H. Strand og Pål H. Strand, søker Tynset kommune om tilskudd på kr 777 450 til oppussingen. Budsjettet for prosjektet har følgende poster:

- |                     |                |
|---------------------|----------------|
| • Kjøkkenutstyr     | 397 810        |
| • Dekketøy, service | 52 480         |
| • Møblering         | 56 633         |
| • Belysning         | 85 048         |
| • Oppussing         | 84 731         |
| • Egeninnsats       | 100 748        |
| • <b>Totalt</b>     | <b>777 450</b> |



**Saksvurdering**

Det er svært positivt at Kvikne fjellhotell nå planlegges gjenåpnet for ordinær hoteldrift. De tre nye eierne er alle bosatt på Kvikne og har et sterkt engasjement for bygda generelt og for at hotellet skal komme tilbake i drift. En gjenåpning av hotellet vil bidra til nye arbeidsplasser på Kvikne.

Etter at Kvikne camping ikke lenger tar imot tilfeldige overnattingsgjester vil hotellet være det eneste stedet på Kvikne som tilbyr overnatting for reisende. Dette har nå vært et savn på Kvikne i flere år. Orkelbogen friluftssenter retter sin virksomhet inn mot et annet kundesegment, der det ikke tilbys overnatting for tilfeldige personer på gjennomreise. Orkelbogen friluftssenter vil i praksis bli en god samarbeidspartner for hotellet, både ved at det kan henvise reiene med behov for overnatting videre til hotellet, og ved at det kan bestille mat fra hotellet til sine egne gjester. Forutsetningene for at hotellet skal få ord på seg for å tilby mat av høy kvalitet er stor, da to av de tre nye eierne har utdanning som kokk.

Det er ingen tvil om at gjenåpningen av Kvikne fjellhotell er et stort økonomisk løft for de tre nye eierne. I tillegg til kjøpesummen er det som nevnt behov for oppussing. Beløpet det søkes om, kr 777 450, tilsvarer totalbudsjettet for reoveringen. Næringsfondets regelverk sier at maksimalt tilskuddsbeløp som kan bevilges til et prosjekt er 50% av totalkostnaden (unntaksvis 75%). Det er et stort press på næringsfondet. Status pr 13. juni er at det hittil i år er bevilget kr 790 818 av et totalbeløp avsatt til bevilgning i løpet av året på 1.343 mill. kr. Disponibelt beløp for resten av året er da kr 552 182, før en eventuell bevilgning i denne saken.

Ved oversendelsen av søknaden har søkerne gjort oppmerksom på at de kjenner til hvilke beløpsgrenser formannskapet må forholde seg til ved bevilgninger fra næringsfondet. De ber om at saken behandles av formannskapet og at søknadsbeløpet som gjelder beløp ut over det formannskapet kan godkjenne blir behandlet av kommunestyret, eventuelt i et ekstraordinært kommunestyremøte før sommeren. Et ekstra kommunestyremøte ansees som uaktuelt.

Administrasjonens forslag er at formannskapet bevilger kr 200 000 til oppussingen av Kvikne fjellhotell.

**Vedtaketts konsekvenser for klima og miljø.**

Vedtaket i denne saken vil ikke ha konsekvenser for klima eller miljø.

**Fondsbehandling**

Status for næringsfondet er vedlagt denne saken og beskrevet i saksvurderingen.

**Rådmannens innstilling:**

Tynset kommune bevilger kr 200 000 til oppussing av Kvikne fjellhotell.

Beløpet dekkes av næringsfondet og kan utbetales når dokumentasjon på faktiske utgifter foreligger.