



MØTEINNKALLING

FORMANNSKAPET

Møtested: Storstuggu, Røros
Møtedato: 02.11.2017
Tid: 12:00
09:00–11:00 Felles formannskapsmøte med Røros

SAKSLISTE

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

140/17
GODKJENNING AV MØTEPROTOKOLL - MØTE I FORMANNSKAPET DEN 19.10.2017

141/17
SØKNAD OM DELING AV EIENDOMMEN GNR 167 BNR 7 I TYNSET - JORDLOVSBEHANDLING

142/17
DISPENSASJON FRA REGULERINGSBESTEMMELSENE I KVERNBEKKEN HYTTEOMRÅDE - ETABLERING AV MINIRENSEANLEGG TILKNYTTET VANNKLOSSET

143/17
DISPENSASJON FRA PLANBESTEMMELSER I REGULERINGSPLAN FOR AUMDALEN - OPPFØRING AV NYTT SETERSTUE

144/17
DISPANSASJON FRA TEKNISK FORSKRIFT ETTER BRANN – SAVALEN APPARTEMENTSHOTELL

145/17
STØTTE TIL TV-PRODUKSJON FRA SAVALEN

TYNSET, den 25.10.2017

Merete Myhre Moen (s)
ordfører

Eventuelt forfall meldes snarest til Servicetorget, på tlf.62 48 50 00 eller
e-post: 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 140/17

**GODKJENNING AV MØTEPROTOKOLL - MØTE I FORMANNSKAPET DEN
19.10.2017**

Arkiv: 033

Arkivsaksnr.: 17/1554

Saksbehandler:

Tone Bergfall

Behandling av saken:

Saksnr. **Utvalg**

140/17 Formannskapet

Møtedato

02.11.2017

MØTEPROTOKOLL

FORMANNSKAPET

Møtested: Formannskapssalen

Møtedato: 19.10.2017

Tid: 09:00

Til stede på møtet:

Funksjon	Navn	Forfall	Møtt for
Ordfører	Merete Myhre Moen		
Varaordfører	Nils Kristen Sandtrøen	FO	
Medlem	Stein Tronsmoen		
Medlem	Per Hermann Køhn Hansæl		
Medlem	Tone Hagen		
Medlem	Margit Wang		
Medlem	Berit Nordseth Moen		
Varamedlem	Solfrid Storli		Nils Kristen Sandtrøen

Andre:

Rådmann Arild Einar Trøen

TYNSET, den 19.10.2017

BEHANDLEDE SAKER

Saksnr. Tittel

133/17

**GODKJENNING AV MØTEPROTOKOLL - MØTE I
FORMANNSKAPET DEN 05.10.2017**

134/17

SØKNAD OM KONSESJON GNR/BNR 157/8 M.FL.

135/17

**KOMMUNALE RETNINGSLINJER FOR BEHANDLING AV
JORD- OG KONSESJONSLOVSAKER I TYNSET**

136/17

MINDRE REGULERINGSENDRING JØRGENSMOEN

137/17

**DISPENSASJON FRA PLANKRAV MM - BOLIGBYGG I
PARKVEIEN 19, GNR./BNR. 44/149 I TYNSET**

138/17

**DISPENSASJON FR PLANKRAV I REG.PLAN PLAN-ID R29C,
TELEBYGGET**

139/17

STØTTE TIL TV-PRODUKSJON FRA SAVALEN

133/17

**GODKJENNING AV MØTEPROTOKOLL - MØTE I FORMANNSKAPET DEN
05.10.2017**

Rådmannens innstilling:

Formannskapet godkjenner møteprotokoll fra møte i formannskapet 05.10.2017.

Behandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Formannskapet godkjenner møteprotokoll fra møte i formannskapet 05.10.2017.

134/17

SØKNAD OM KONSESJON GNR/BNR 157/8 M.FL.

Rådmannens innstilling:

1. Tynset kommune, formannskapet, gir Sara Ingeborg Lindstedt og Joost Kamphorst konsesjon på erverv av landbrukseiendommene gnr. 157 bnr. 8 og 19 i Tynset kommune. Avtalt pris for eiendommen er kr 900 000.
2. Det er et vilkår for konsesjon at søkerne innen 15. november 2018 tilflytter og bosetter seg på eiendommen i minimum 5 år.
3. Det er videre et vilkår for konsesjon at driveplikten opprettholdes. Ved eventuell utleie av dyrkajorda skal kopi av 10-årig leiekontrakt sendes kommunen.
4. Vedtaket er fattet med hjemmel i konsesjonsloven §§ 9 og 11, og begrunnes med at ervervet samsvarer med konsesjonslovens bestemmelser.

Behandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

1. Tynset kommune, formannskapet, gir Sara Ingeborg Lindstedt og Joost Kamphorst konsesjon på erverv av landbrukseiendommene gnr. 157 bnr. 8 og 19 i Tynset kommune. Avtalt pris for eiendommen er kr 900 000.
2. Det er et vilkår for konsesjon at søkerne innen 15. november 2018 tilflytter og bosetter seg på eiendommen i minimum 5 år.
3. Det er videre et vilkår for konsesjon at driveplikten opprettholdes. Ved eventuell utleie av dyrkajorda skal kopi av 10-årig leiekontrakt sendes kommunen.

4. Vedtaket er fattet med hjemmel i konsesjonsloven §§ 9 og 11, og begrunnes med at ervervet samsvarer med konsesjonslovens bestemmelser.

135/17

KOMMUNALE RETNINGSLINJER FOR BEHANDLING AV JORD- OG KONSESJONSLOVSAKER I TYNSET

Rådmannens innstilling:

1. Tynset kommune, formannskapet, anbefaler kommunestyret å vedta de vedlagte forslagene til nye kommunale retningslinjer for behandling av jord- og konsesjonslovsaker i Tynset.
2. Retningslinjene legges fram for kommunestyret for endelig vedtak.

Behandling:

Endringsforslag fra Senterpartiet v/Per Hermann Køhn Hansæl:

Jordloven

SIDE	GML TEKST	NY TEKST	endring
6, første gule felt	Ved vurdering av bruksstruktur skal det å skape robuste bruk med stabile arbeidsplasser ...	Ved vurdering av bruksstruktur skal det å skape bruk med stabile arbeidsplasser ...	«robuste» skal bort
10, gult felt kulepkt 1	Søknad om oppdeling av små og urasjonelle driftsenheter i landbruket ...	Søknad om oppdeling av urasjonelle driftsenheter i landbruket ...	«små og» skal bort
10, gult felt kulepkt 2	... eiendommer med arrondering, brukbart ressursgrunnlag/bygningsmasse r og som har vært drevet som enhet de siste årene	... eiendommer med arrondering, brukbart ressursgrunnlag og som har vært drevet som enhet de siste årene	«/bygningmasser» skal bort
10, gult felt kulepkt 3	... bortleie og dannet grunnlag for andre landbrukseiendommers driftsgrunnlag i de siste 10-20 år	... bortleie og dannet grunnlag for andre landbrukseiendommers driftsgrunnlag i de siste 20-25 år	«10-» tas bort «-25» settes inn
SIDE	NY TEKST		
Side 12, nytt punkt 2: Oppfølging	Tynset kommune, formannskapet, skal årlig bli orientert om status for vedtak gjort etter jordloven foregående år, med spesiell vekt på om vilkårene i vedtakene er innfridd eller ikke.		

Konsesjonsloven

SIDE	NY TEKST
Side 14, nytt punkt 7: Oppfølging	Tynset kommune, formannskapet, skal årlig bli orientert om status for vedtak gjort etter konsesjonsloven foregående år, med spesiell vekt på om vilkårene i vedtakene er innfridd eller ikke.

Endringsforslaget fra Køhn enstemmig vedtatt.
Rådmannens innstilling med endringer enstemmig vedtatt.

Vedtak:

1. Tynset kommune, formannskapet, anbefaler kommunestyret å vedta de vedlagte forslagene til nye kommunale retningslinjer for behandling av jord- og konsesjonslovsaker i Tynset.
2. Retningslinjene legges fram for kommunestyret for endelig vedtak.

136/17

MINDRE REGULERINGSENDRING JØRGENSMOEN

Rådmannens innstilling:

I henhold til plan og bygningsloven § 12 – 14 vedtar formannskapet i Tynset kommune mindre reguleringsendring for Jørgensmoen boligområde, plan-ID R99d. Endringen omfatter kun nye reguleringsbestemmelser datert 22.09.17, gjeldende for arealet innenfor plankart i reguleringsplan med plan-ID R99.

Behandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I henhold til plan og bygningsloven § 12 – 14 vedtar formannskapet i Tynset kommune mindre reguleringsendring for Jørgensmoen boligområde, plan-ID R99d. Endringen omfatter kun nye reguleringsbestemmelser datert 22.09.17, gjeldende for arealet innenfor plankart i reguleringsplan med plan-ID R99.

137/17

**DISPENSASJON FRA PLANKRAV MM - BOLIGBYGG I PARKVEIEN 19,
GNR./BNR. 44/149 I TYNSET**

Rådmannens innstilling:

1. Tynset kommune. Formannskapet, avslår søknad om dispensasjon fra kommunedelplan Tynset tettsted for bebyggelse på eiendommen gnr./bnr 44/149, Parkveien 19.
2. Kommunen ser positivt på at det utarbeides en reguleringsplan.
3. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd og begrunnes med at fordelene etter en samlet vurdering ikke anses klart større enn ulempene.

Behandling:

Uavhengig representant Berit Nordseth Moen ble erklært habil.

Endringsforslag fra uavhengig representant Berit Nordseth Moen:

1. Tynset kommune. formannskapet, gir dispensasjon fra kommunedelplan Tynset tettsted for bebyggelse på eiendommen gnr./bnr 44/149, Parkveien 19.
2. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd og begrunnes med at fordelene etter en samlet vurdering anses større enn ulempene.

Det settes som vilkår at parkerings- og avkjøringsproblematikken i forkant avklares med de rette instanser og naboeiendommen.

Forslaget fra Nordseth Moen falt med 2 stemmer mot 5 stemmer for rådmannens innstilling.

Vedtak:

1. Tynset kommune. Formannskapet, avslår søknad om dispensasjon fra kommunedelplan Tynset tettsted for bebyggelse på eiendommen gnr./bnr 44/149, Parkveien 19.
2. Kommunen ser positivt på at det utarbeides en reguleringsplan.
3. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd og begrunnes med at fordelene etter en samlet vurdering ikke anses klart større enn ulempene.

138/17

DISPENSASJON FR PLANKRAV I REG.PLAN PLAN-ID R29C, TELEBYGGET

Rådmannens innstilling:

Tynset kommune, formannskapet, avslår søknaden fra NØK eiendom AS om dispensasjon fra plankravet i KDP Tynset tettsted, plan-ID 201202, for ombygging av Telebygget til hybler/hybelleiligheter.

Begrunnelse for vedtaket er at en dispensasjon fra plankravet vil medføre at hensynene bak formålet med kommunedelplanens bestemmelser om krav til regulering av boligbebyggelse innenfor sentrumssonen BO_1 blir vesentlig tilsidesatt.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, og begrunnes med at formålet bak kravet til reguleringsplan settes vesentlig til side, og at det er ikke er overvekt av positive hensyn for å gi dispensasjon.

Behandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Tynset kommune, formannskapet, avslår søknaden fra NØK eiendom AS om dispensasjon fra plankravet i KDP Tynset tettsted, plan-ID 201202, for ombygging av Telebygget til hybler/hybelleiligheter.

Begrunnelse for vedtaket er at en dispensasjon fra plankravet vil medføre at hensynene bak formålet med kommunedelplanens bestemmelser om krav til regulering av boligbebyggelse innenfor sentrumssonen BO_1 blir vesentlig tilsidesatt.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, og begrunnes med at formålet bak kravet til reguleringsplan settes vesentlig til side, og at det er ikke er overvekt av positive hensyn for å gi dispensasjon.

139/17

STØTTE TIL TV-PRODUKSJON FRA SAVALEN

Rådmannens innstilling:

Tynset kommune bevilger kr 150 000 til produksjonen av TV2-programmet «En bit av Norge» som planlegges produsert på Savalen i desember 2017.

Beløpet dekkes av næringsfondet.

Behandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Tynset kommune bevilger kr 150 000 til produksjonen av TV2-programmet «En bit av Norge» som planlegges produsert på Savalen i desember 2017.

Beløpet dekkes av næringsfondet.

Rådmannens innstilling:

Formannskapet godkjenner møteprotokoll fra møte i formannskapet 19.10.2017.

Sak 141/17**SØKNAD OM DELING AV EIENDOMMEN GNR 167 BNR 7 I TYNSET -
JORDLOVSBEHANDLING**

Arkiv: GAR 167/7**Arkivsaksnr.:** 17/1514**Saksbehandler:**

Ylva Sneltvedt

Behandling av saken:

Saksnr. **Utvalg**

141/17 Formannskapet

Møtedato02.11.2017

Kortversjon av saken:

Hans Ivar Odden og Gry-Wibeke Odden søker om oppdeling av landbrukseiendommen, gnr. 167 bnr. 7 i Tynset. Søkerne ønsker å beholde eiendommens våningshus på Helgesgård på 5,2 dekar tunareal for salg til boligformål, samt det gamle gårdstunet på Nordre Odden med bebyggelse på passende tomt for salg til fritidsformål. Resten av eiendommens arealer skal selges som tilleggsareal til eiere av aktive gårdsbruk. Søknaden er å betrakte som en rasjonalisering av landbrukseiendommen gnr/bnr 167/7, og delingen vurderes å ivareta hensynet til vern av arealressursene. Rådmannen anbefaler at søknaden imøtekommes.

Vedlegg

1. Søknad om deling av landbrukseiendommen gnr/bnr 167/7 i Tynset
2. Kartutsnitt som viser omsøkte boligtomt på Helgesgård
3. Kartutsnitt som viser omsøkte tomt til fritidsformål på Nordre Odden
4. Kartutsnitt over landbrukseiendommen gnr/bnr 167/7 sine seks teiger
5. Kart som viser Odden-Prestlia skog- og fjellsameie på 20 569,9 dekar
6. Kartutsnitt som viser beliggenheten av eiendommen til aktuell kjøper av eiendommens skog- og utmarksarealer (gnr/bnr 160/1), sammenstilt med Nordre Odden og Odden-Prestlia sameie

Andre dokumenter i saken

1. Søknad om oppdeling av eiendommen gnr/bnr 167/7 på Kvikne, datert 21.09.2017
2. Foreløpig svar på søknad om oppdeling av eiendommen gnr/bnr 167/7 i Tynset, datert 11.10.2017

Melding om vedtak sendes til

Hans Ivar Odden, 2512 KVIKNE

Gry-Wibeke Odden, 2512 KVIKNE

Saksopplysninger

Søknad om deling ble mottatt i kommunen den 29.09.2017. Søknaden er undertegnet av Gry-Wibeke og Hans Ivar Odden. Hjemmelshaver er Hans Ivar Odden, 2512 Kvikne.

Hans Ivar Odden søkte i 2016 om fradeling av eiendommens bebyggelse på 5,4 dekar tomt med formål salg til boligformål. Søknaden ble avslått av Tynset formannskap den 08.12.2016, sak 146/16. Søknaden ble påklaget nesten 5 måneder etter at klagefristen utløp, og rådmannen avviste av den grunn klagen.

Herværende søknad innebærer, til forskjell fra forrige søknad, en full rasjonalisering av landbrukseiendommen gnr/bnr 167/7 i Tynset. Søkerne ønsker å beholde bebyggelsen på hovedbølet (Helgesgård) på 5,4 dekar tomt for salg til boligformål (kartbasen viser at dette arealet er på 5,2 dekar), samt bebyggelsen på det gamle gårdstunet på Nordre Odden på passelig tomt for salg til fritidsformål. Resten av eiendommen, dvs. jord-, skog og utmarksarealene, skal selges som tilleggsareal til aktivt drevne landbrukseiendommer.

Søkerne oppgir at de har interesserte kjøpere både til jordbruksarealet på Odden, samt til skog- og utmarksarealene med tilhørende beite- og jaktrett. De skriver at de har jobbet mye for at lokale bønder i Kvikneområdet skal se mulighetene for å nytte eiendommens parseller som tilleggsarealer. I tillegg har de koblet inn Aktiv Eiendomsmegling på Tynset for å påse at aktive gårdsbruk i kommunen og nærmiljøet har blitt opplyst om den kommende delingssaken, og om muligheten for å melde sin interesse for kjøp av eventuelt tilleggsareal.

De søker også om å beholde hyttefeltet Helgesgård. Til dette er å bemerke at dette hyttefeltet er regulert til annet formål enn landbruk, og arealet omfattes derfor ikke lenger av jordlovens delingsbestemmelse.

Søkerens eiendom

Søkerens landbrukseiendom Helgesgård/Nordre Odden ligger på Kvikne. Hovedbølet på 5,2 dekar ligger på Yset, like ved RV 3. Bebyggelsen består av våningshus og uthus/garasje. Helgesgård har ifølge bygdeboka fungert som hovedbøl på søkerens landbrukseiendom siden slutten av 1970-årene/begynnelsen av 1980-årene, og det ble bygd nytt våningshus på Helgesgård i 1978.

Eiendommens jordbruksareal ligger på Nordre Odden, omlag 10 km inn på fjellet mot Sætertangen. Bebyggelsen består av gammelt våningshus, fjøs/løe og sommerstue. I følge bygdeboka på Kvikne har det ikke vært fast bosetting på Nordre Odden siden 1981, og det er ikke helårsveg dit. Bygningsmassen på Nordre Odden brukes i dag til fritidsformål. I nærområdet til Nordre Odden ligger også i all hovedsak eiendommens skog- og utmarksarealer, med unntak av en skogteig på 118 dekar beliggende langs Ya ved Eidsfossen kraftstasjon.

Eiendommens beiterett er knyttet til Nordre Odden. Jordbruksarealet drives ved bortleie til aktiv husdyrbruker på Kvikne.

Ifølge databasen «Gårdskart på nett» består søkerens landbrukseiendom av 49 dekar fulldyrka jord, 6 dekar innmarksbeite, 124 dekar produktiv skog og 1 991 dekar uproduktiv skog, myr og jorddekt fastmark, samt 1,6 dekar bebygd areal og veier, til sammen 2 171,3 dekar.

I tillegg har eiendommen en ideell part i et umatrikulert skog- og fjellsameie organisert i Odden-Prestlia grunneierlag. Sameiet er på til sammen 20 569,9 dekar, derav omlag 12 000 dekar fjellareal. Sameiet er umatrikulert (et såkalt 0/0-sameie) og det er ingen kjent beregnet andelstørrelse pr bruk, men sameiet har fram til nå praktisert at hver av eierne eier 1/6. Ut fra dette utgjør omsøkte eiendoms andel omlag 3 428 dekar skog- og fjellareal. Ved et eventuelt salg av den omsøkte eiendoms sameieandel, vil de andre sameierne ha forkjøpsrett.

Dette umatrikulerte sameiet var ikke kjent under saksbehandlingen i forbindelse med behandlingen av delingssaken i 2016. Det er en utfordring å fange opp umatrikulerte eiendommer som ikke kommer fram i kartet. Både søker og kommunen har et ansvar for å legge fram alle opplysninger om eiendommen, så det bør strengt tatt ikke kunne skje.

Hans Ivar Odden er i tillegg eier av gnr. 167 bnr. 231 som består av 0,9 dekar skogareal regulert til vegformål, og en halvdel av boligtomta gnr. 167 bnr. 6. Boligtomta er ei regulert tomt til kombinert bebyggelse og anleggsformål, som han eier sammen med sin kone Gry-Wibeke Odden.

De enkelte parseller

Omsøkte parsell på Helgesgård (dagens hovedbøl) består ifølge Gårdskart på nett av til sammen 5,2 dekar, klassifisert som om lag 2 dekar innmarksbeite og resten jorddekt fastmark/bebygd areal. Parsellen er del av reguleringsplanområdet for «Krullhaugen bolig- og hytteområde», og er ifølge plankartet regulert til jordbruksformål. Resten av eiendommens tidligere landbruksareal nede i bygda er regulert til utbyggings- og/eller friområde. (Se vedlegg 2)

Den andre omsøkte parsellen er bebygd med den gamle gårdsbebyggelsen på Nordre Odden. Det er i søknaden ikke angitt noe eksakt størrelse på det omsøkte tun, utover at parsellen avgrenses naturlig av omkringliggende dyrkamark. Ut fra kartet kan en tomt greit avgrenses til omlag 2 dekar. Den bebygde parsellen består av jorddekt fastmark. (Se vedlegg 3)

Intensjonen er å selge jordbruksarealet på Nordre Odden til Anne Mette Grøtli og Harald Svergja, leietakere på jordbruksarealet gjennom flere år. Når det gjelder eiendommens skog- og utmarksarealer er søkerens intensjon å selge dette samlet til Stein Hanshus fra Soknedal. Han er eier av matrikulert skog- og utmarksteig i samme område (se gnr/bnr 160/1 i vedlegg 5), og en av de 6 eierne i Odden-Prestlia sameie. Hanshus driver gårdsbruk i Soknedal i Midtre Gauldal kommune

Søknad om deling må også behandles i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, i etterkant av et eventuelt positivt jordlovsvedtak. Behandlingen etter plan- og bygningsloven vil vurdere en eventuell dispensasjon fra eksisterende planbestemmelser.

Saksvurdering

I følge jordloven § 12 må deling av eiendom som er nytta eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk godkjennes av departementet. Dersom dyrka jord skal tas i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller dyrkbar jord skal tas i bruk slik at den ikke blir egna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikke gis uten at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

I vurderingen etter jordloven er det eiendommen som sådan vurdert i et langsiktig perspektiv som er det sentrale. Ved avgjørelse av om samtykke til deling skal gis, skal det legges vekt på om delinga legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår blant annet hensynet til *vern av arealressursene*, om delinga fører til ei *driftsmessig god løsning*, og om delinga kan føre til *drifts- eller miljømessige ulemper* for landbruket i området. Det kan legges vekt på andre hensyn dersom de faller inn under formålet i jordlova.

Sjøl om det etter § 12 tredje ledd ikke ligger til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke gis dersom deling vil ivareta hensynet til bosettinga i området.

Samtykke til deling kan gis på slike vilkår som er nødvendige av hensyn til de formål som lova skal fremme.

Ved avgjørelsen av søknad om omdisponering og deling skal det blant annet tas hensyn til om deling kan føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal også legges vekt på hensynet til kulturlandskapet og godkjente planer for arealbruken etter plan- og bygningsloven.

Bestemmelsen må tolkes i lys av jordlovens formål, jf. § 1. Bestemmelsen om deling i jordloven har nær sammenheng med lovens formål som er å sikre at arealressursene blir disponert på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger. Dette er omtalt i rundskriv M-35/95 om jordlovens formål og M-1/2013 om deling. Formålet med delingsbestemmelsen er å sikre og samle ressursene. Dette er viktige nasjonale mål som gjenspeiles i lovbestemmelsen.

Ressursgrunnlaget i forhold til jordloven § 12 er eiendommens ressurser i form av areal, bygninger, sameiedeler og rettigheter som er benyttet eller kan benyttes til jordbruk eller skogbruk.

Bestemmelsene i jordloven § 12 gjelder uten hensyn til om en eiendom har flere registernummer (gnr./bnr) når eiendommen eller ideell del av den er på samme eierhånd og, etter departementet sitt skjønn, må regnes som en driftsenhet.

Om søknaden

De omsøkte parsellene består av dyrka og dyrkbar jord samt jorddekt fastmark, og dette innebærer at søknaden må vurderes både etter §§ 9 og 12 i jordloven.

I jordloven § 9 står det at dyrka jord ikke må brukes til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon. Det står videre at dyrkbar jord ikke må disponeres slik at den ikke blir egna til jordbruksproduksjon i framtida. Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet, og jordvernens hensyn er et viktig satsingsområde i landbrukspolitikken, både nasjonalt og lokalt.

Tynset kommunestyre vedtok den den 25.10.2017 nye retningslinjer for praktisering av omdisponering av dyrka og dyrkbar jord, jordloven § 9, og deling av landbrukseiendom, jordloven § 12.

I retningslinjene for praktisering av omdisponering av dyrka og dyrkbar jord står følgende:
«Jordvernet skal stå sterkt, og det skal være en streng praksis i slike saker. En skal likevel vurdere samfunnsnyttene av arealet som landbruksjord i henhold til dagens rasjonelle driftsopplegg.»

De kommunale retningslinjene er klare på at jordvernet står sterkt i saker som denne.

Retningslinjer for praktisering av jordloven § 12 ved fradeling av seterhus står følgende:
«I seterområder med husdyr/ beitebruk eller potensial for husdyr/beitebruk vil fradeling av seterhus til fritidsformål kunne medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket, og slike saker bør som hovedregel avslås».

Retningslinjene er klare på at aktiv husdyrdrift/beitebruk skal vektlegges i delingssaker i seterområder. Det skal også tas hensyn til arealstatus i henhold til kommuneplanens arealdel.

Omdisponering, jordloven § 9

Den omsøkte parsellen på Helgesgård (nede i bygda) består av innmarksbeite og jorddekt fastmark. Omdisponering av denne parsellen strider i utgangspunktet mot jordvern hensynet, et forhold som taler for å ikke imøtekomme søknaden. Det er både viktig og ønskelig at minst mulig fulldyrka og dyrkbar mark omdisponeres til bolig- og fritidsformål.

På den annen side ligger denne parsellen igjen som «en rest» av jordbruksareal innimellom annet landbruksareal som tidligere er tillatt omdisponert til utbyggingsformål. Parsellens beliggenhet gjør det lite sannsynlig at den vil bli nyttet til aktiv jordbruksdrift framover. Parsellen er allerede bebygd og utgjør en arronderingsmessig fornuftig enhet. En reduksjon av parsellens størrelse, for slik sett å redusere arealet som søkes omdisponert, synes å ha liten betydning.

Den omsøkte parsellen på Nordre Odden består i sin helhet av åpen fastmark, og er ikke klassifisert som dyrkbar. Tunarealet er allerede bebygd, men parsellen er omgitt av fulldyrka jord på alle kanter.

Etter rådmannens vurdering vil det være forsvarlig å omdisponere de omsøkte arealene med innmarksbeite til bolig- og fritidsformål.

Deling, jordloven § 12

Søknaden er å betrakte som en rasjonalisering av søkerens landbrukseiendom. Landbrukseiendommen Helgesgård/Nordre Odden er en eiendom med forholdsvis store arealressurser, i hovedsak utmarksressurser. Jordbruksarealet er imidlertid på nesten 50 dekar, beliggende godt arrondert rundt eiendommens opprinnelige hovedbøl på Nordre Odden. Som det framgår av saksutredningen ligger imidlertid arealet langt fra bygda og eiendommens hovedbøl, og uten vegforbindelse på vinterstid. Til tross for eiendommens arealmessige ressursgrunnlag er eiendommen driftsmessig sett å betrakte som urasjonell enhet i landbruket. Dette taler for å imøtekomme søknaden.

Dette underbygges av kommunens vedtatte retningslinjer for praktisering av jordloven § 12 ved full bruksrasjonalisering. Her står det blant annet at søknad om oppdeling av urasjonelle driftsenheter i landbruket i utgangspunktet bør imøtekommes. Jordbruksarealet på omsøkte eiendom har i tillegg vært drevet ved bortleie siden på 1980-tallet, og slik sett dannet driftsgrunnlaget for annen landbrukseiendom i mange år, et forhold som styrker argumentet om å tillate delingen.

Jordlovens § 12 åpner for å imøtekomme søknader som hensynstar bosettingen i utsatte områder, og Kvikne er en del av kommunen hvor bosettingshensynet er viktig. I denne saken er det allerede bosetting på eiendommens hovedbøl på Helgesgård, og bosettingshensynet vil

derfor ikke kunne være avgjørende i saken. Eiendommens tun ligger imidlertid mer eller mindre som en del av et område som er regulert til boliger og fritidsbebyggelse. Dersom eiendommen tillates oppdelt anses det derfor som naturlig at eiendommens bebyggelse tillates omdisponert til boligformål.

Når det gjelder fradeling av den gamle bebyggelsen på Nordre Odden til fritidsformål, kan dette erfaringsmessig medføre drifts- og miljømessige ulemper for eier og driver av jordbruksarealet på Nordre Odden. Tunet på Nordre Odden har imidlertid vært brukt til fritidsformål siden eiendommen ble fraflyttet på begynnelsen av 1980-tallet, og etter hva rådmannen vet har slike ulemper ikke hatt betydning fram til i dag. Eventuelle drifts- og/ eller miljømessige ulemper skal forøvrig tillegges større vekt ved fradelinger til boligformål enn til fritidsformål.

Vedtaketets konsekvenser for klima og miljø

Et positivt vedtak vil medføre at det opprettes en boligtomt på 5,2 dekar på Helgesgård, og en fradelt fritidseiendom på inntil 2 dekar på Nordre Odden. Parsellene vil ikke lenger være knyttet opp mot landbruk. I og med at tunet på Helgesgård og tunet på Nordre Odden allerede i dag benyttes til henholdsvis boligformål og fritidsformål, vil vedtaket sannsynligvis ha liten negativ betydning for klima og miljø. Det er ikke registrert fredede kulturminner på de omsøkte parsellene.

Rådmannens konklusjon

Ved behandlingen av forrige delingssak på samme eiendom i 2016 gjaldt søknaden fradeling av tunet på Helgesgård, og en deling ville resultert i en landbrukseiendom uten hovedbølet. I realiteten opprettelse av en stor «fritidseiendom», uten mulighet til å sette krav til bosetting.

En imøtekommelse av herværende søknad medfører at en landbruksenhet blir rasjonalisert bort, men sikrer samtidig at eiendommens landbruksarealer blir videresolgt til aktive gårdsbruk.

Eiendommen Helgesgård/Nordre Odden er spesiell siden landbruksarealene i all hovedsak ligger langt fra hovedbølet, og er uten veiforbindelse vinterstid. Eiendommen er forholdsvis stor arealmessig, men urasjonell og tungdrevet. Ulempen ved å dele opp eiendommen vurderes derfor som mindre enn nytten ved å selge eiendommens jordbruks-, skog – og utmarkskarealer til aktivt drevne landbrukseiendommer.

Rådmannen konkluderer med at omsøkte omdisponering og deling kan forsvares ut fra jordloven §§ 1, 9 og 12. Fradelingen vil bidra til å styrke andre landbrukseiendommers ressursgrunnlag for nåværende og fremtidige eiere, og slik sett indirekte sikre videre bosetting på disse eiendommene, samt bidra til vern av arealressursene.

Rådmannens innstilling:

1. Tynset kommune, formannskapet, gir Hans Ivar Odden tillatelse til deling av eiendommen, gnr 167 bnr 7 i Tynset, på følgende måte:
 - Eiendommens hovedbøl Helgesgård deles fra og omdisponeres til boligformål
 - Bebyggelsen på Nordre Odden deles fra på inntil 2 dekar tomt og omdisponeres til fritidsformål. Fritidstomta må sikres vegrett.

2. Det er et vilkår for delingen at eiendommens øvrige arealer med fulldyrka jord, skog og utmarkareal, samt beite- og jaktrettigheter, selges som tillegg til gårdsbruk i aktiv drift, innen 01. mars 2018.
3. Vedtaket er fattet med hjemmel i jordloven §§ 9 og 12, og begrunnes med at delingen vil styrke eksisterende gårdsbruk i drift, og at delingen ivaretar hensynet til vern av arealressursene.

Sak 142/17**DISPENSASJON FRA REGULERINGSBESTEMMELSENE I KVERNBEBKEN
HYTTEOMRÅDE - ETABLERING AV MINIRENSEANLEGG TILKNYTTET
VANNKLOSSET**

Arkiv: GID 167/287**Arkivsaksnr.:** 17/1052**Saksbehandler:**

Bjørn Magne Brekken

Behandling av saken:

Saksnr. **Utvalg**

142/17 Formannskapet

Møtedato02.11.2017

Kortversjon av saken:

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene til Kvernbekken hytteområde, beliggende nord for Yset, for å montere minirensesanlegg som er tilknyttet vannklosett. Det er etter bestemmelsene ikke tillatt med innlagt vannklosett. Etter rådmannens vurdering vil dette gi økt sjanse for forurensing med fare for smittestoffer i eksisterende og fremtidige borebrønner. Rådmannen innstiller på avslag og begrunner dette med at en dispensasjon vil tilsidesette hensynet bak planen og fordelene anses ikke som større enn ulempene. Til orientering er det mulig å tillate gråvannsanlegg som er uten vannklosett.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad 13.09.17
2. Situasjonsskart 19.10.17
3. Oversiktskart 19.10.17
4. Plankart 19.10.17
5. Reguleringsplanbestemmelser 05.05.10

Melding om vedtak sendes til:

Nina Botten Granås, Fjøsli 5, 7027 TRONDHEIM

Arve Granås, Fjøsli 5, 7027 TRONDHEIM

Aagesen Trude Marie, Stabells Veg 7 A, 7021 Trondheim

Botten Per Arne Nedre, Alle 19, 7030 Trondheim

Einum Eirik Bernhard, Postboks 55 7591, Tydal

Einum Ingeborg Margrethe, Postboks 55, 7591, Tydal

Frengstad Ingar Even, 2512 Kvikne

Hansen Terje, 2540 Tolga

Hartmann Helge Moritz, Fabritiusvegen 6, 7605 Levanger

Kleven Dag Bjørnar, Bjørnebyvegen 24, 7025, Trondheim

Larsen Grete Botten, Jarlsbergveien 12 A, 3032 Drammen

Lund Per Erik General, Von Hovens Vei 3, 7040 Trondheim

Nymoen Arne Ingvar, 2512 Kvikne

Nymoen Ingeborg Schärer, 2512 Kvikne

Salthammer Inger, Okkenhaugvegen 1454, 7608 Levanger

Schärer Conrad, 2512 Kvikne

Skogstad Odd Jarle, 2512 Kvikne

Storli Håvard Lyngveien 8, 2500 Tynset

Storli Liv Randi, Lyngveien 8 2500 Tynset

Totlund Kåre Kristen 2512 Kvikne
Øien Christina Haarberg, 2500 Tynset
Øien Gjertrud Haarberg, Løytnantsvegen 8 A, 7056 Ranheim
Øien Ingebjørg Marie, 2512 Kvikne
Øien Rikard Haarberg, Otto Sverdrups Veg 25, 2816 Gjøvik
Øyan Helge Even, Fagerstrandvegen 7 B, 7603 Levanger

Saksopplysninger:

Ordforklaringer:

- Gråvann:* Avløpsvannet fra vaskevann, dusj osv. uten tilknyttet vannklosett
Svartvann: Alt avløpsvann inklusive toalettavløp.
Minirensesanlegg: Nedskalerte versjoner av større rensesanlegg som renses avløpsvann ved hjelp av biologiske og kjemiske prosesser.
Infiltrasjonsanlegg: Renseløsning som renses avløpsvann i stedeagne løsmasser.

Saken gjelder dispensasjonssøknad om avløpsanlegg fra reguleringsplanen R95 Kvernbecken hytteområde, området ligger i Kvikne nord for Yset. Det er etter planens bestemmelse § 1.1 ikke tillatt med innlagt vannklosett men det mulig etter søknad å tillate gråvannsanlegg. Gråvannsanlegg skal etableres som et infiltrasjonsanlegg på egen grunn. Søker ønsker å montere minirensesanlegg som er tilknyttet vannklosett. Kun biologiske/komposteringsløsninger og elektrisk forbrenningstolett er tillatt som privet i planen.

Minirensesanlegget er oppgitt til å renses avløpsvannet over 98%. Svartvann vil alltid inneholde mere smittestoffer enn gråvann. Selv om svartvannet renses 98% vil renses svartvann inneholde mere smittestoffer enn renses gråvann som eksempelvis renses 98%.

Saks vurdering

Plan- og bygningsloven § 19-2 sier at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan. 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.

Det er uheldig å tillate utslipp av renses svartvann i området. Dette vil også medføre et økt forurensningspress fordi en dispensasjon vil føre til presedens ved eventuelle andre søknader i hyttefeltet. En dispensasjon vil vesentlig tilsidesette hensynet bak reguleringsplanen. Rådmannen anbefaler å avslå søknad om dispensasjon fra § 1.1 i reguleringsplanen R95 Kvernbecken hytteområde.

Vedtaket konsekvenser for klima og miljø

Hvis søknaden om dispensasjon innvilges vil dette gi økt sjanse for forurensing men smittestoffer i eksisterende og fremtidige borebrønner. I følge beskrivelse av resipienten til avløpsvannet kunne nå overflaten og renne igjennom en stikkerenne. Noe som også er uheldig miljømessig. Et avslag vil unngå dette.

Rådmannens innstilling:

1. Tynset kommune, formannskapet, avslår søknad om dispensasjon fra planbestemmelser om renseløsning av avløpsvann i reguleringsplan R95 Kvernbekken hytteområde § 1.1.

2. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 og begrunnes med at en dispensasjon vil tilsidesette hensynet bak planen. Fordelene anses ikke som større enn ulempene.

Sak 143/17

DISPENSASJON FRA PLANBESTEMMELSER I REGULERINGSPLAN FOR AUMDALEN - OPPFØRING AV NYTT SETERSTUE

Arkiv: GID 39/36

Arkivsaksnr.: 17/1233

Saksbehandler:

Kurt Olav Fossum

Behandling av saken:

Saksnr. **Utvalg**

143/17 Formannskapet

Møtedato

02.11.2017

Kortversjon av saken:

Seterstua på Kurøsta i Aumdalen brant ned til grunnen i mars 2017. Det søkes dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes formål spesialområde seterlandskap, som tillater oppført bygning på eksisterende grunnmur. Det søkes om å sette opp ei seterstue som ca. 1 m bredere og ca. 2 m lenger enn opprinnelig. Det vil si en økning fra 55 m² til ca. 84 m².

Rådmannen innstiller avslag av dispensasjon og begrunner dette med at en dispensasjon vil tilsidesette hensynet bak reguleringsplanen og at fordelene anses ikke som større enn ulempene.

Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen R59 paragraf 4, i Aumdalen.
2. Oversiktskart over gjeldende regulert område i Aumdalen.

Melding om vedtak sendes til:

1. Terje Løkken Fåset Boligfelt, 2500 TYNSET
2. Kviknehytta AS Litjvadmoen Kvikne Næringspark, 2512 KVIKNE
3. Hedmark Fylkeskommune, Postboks 4404, 2325 HAMAR
4. Fylkesmannen i Hedmark, Postboks 4034, 2306 HAMAR

Saksopplysninger

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelse § 4 i reguleringsplan for Aumdalen, som går på at det ønskes en litt større bredde på bygget og litt romsligere gang/soverom ved inngangen. Hovedformålet med planen vedtatt i 1999 er å: - bevare seterlandskapet, - sikre flerbruk av området med hovedvekt på landbruk, - og sikre hygienisk forsvarlig råvann for Tynset vannverk. Omsøkte eiendom ligger innenfor spesialområde seterlandskapet i R59- området i Aumdalen.

Søknaden gjelder fravik i forhold til §4 pkt. 1.1 og pkt. 1.2 som er i planen er LSS-område.

Landbruksområde kombinert med følgende formål: Spesialområde seterlandskap

1.1 Det tillates ikke oppført nye fritidshus/utleiehytter i dette området, unntatt er bygging på eksisterende grunnmur etter tidligere seterhus («seterboliger»).

1.2 All ny bebyggelse innenfor seterlandskapet skal underordne seg den eldre bebyggelsen i størrelse, form, farge og materialvalg og plasseres slik at tundannelsen blir beholdt eller forsterket. Farge skal oppgis i byggesøknaden og godkjennes av kommunen.

Om tiltaket

Det er fremlagt bilder som viser det gamle seterhuset slik det var før 1970 og før det brant. Gammelt seterhus var før det brant ca. 5,10 x 10,00 m (ca. 55 m²), pluss den eldste delen som var tatt ned som var på ca. 20 m² + gang mot jordkjeller (m. skråtak) på ca. 6,00 m². Søknaden om fravikelse fra planbestemmelsene omhandler i hovedsak at det nye bygget blir 1m bredere, og at lengden blir økt noe mot det som er dokumentert å ha stått der tidligere. Bruksareal for nybygget er beregnet til 83,5 m². Fremre vegg på seterhuset plasseres på eksisterende mur, samt at bygget mot nord bygges på gammel mur mot eksisterende og intakt jordkjeller.

Begrunnelsen er at de trenger noe bedre plass i huset på grunn av at Terje i 2011 var utsatt for en trafikkulykke og er delvis avhengig av å benytte rullestol. De trenger bedre plass i gangen for å ha adgang til soverom og et bad innendørs, samtidig som de vil søke å beholde formen på tunet slik det var, og bygge opp igjen setra slik som den var tidligere.

Adkomsten er fra Aumdalsveien-Gamle tyllaldalsveien, og eiendommen Kurøsta ligger litt utenfor hovedveien innover Aumdalen ned mot elva Auma. På eiendommen er det en eldre stall/løe, et seterfjøs og et mindre uthus som det ble gitt tillatelse i 2014.

Saks vurdering

Plan- og bygningsloven § 19-2 sier at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan. 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 saksbehandlings-regler.

Ved dispensasjon fra loven og dens forskrifter skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Pbl § 19-2 fjerde ledd sier også at det heller ikke bør gis dispensasjon fra planer når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden.

Omsøkte tiltak gjelder gjenoppbygging av seterstue som brant ned til grunnen i mars 2017. Det skal bygges på gamle tufter av eldre grunnmur som står fra tidligere bebyggelse, og bygget vil bli i en etasje som tidligere. Gesimshøyden blir på 2,0 meter med en møne-høyde på 4,00 meter. Søkers begrunnelse for å kunne bygge litt bredere og lengre enn eksisterende tufter/murer er kjent igjennom saksopplysninger. De rammene som kommunen har fastsatt for eksisterende bebyggelse i LNF-områder som her i Aumdalen er regulert spesielt for å bevare det eksisterende seterlandskapet, planbestemmelsene åpner ikke for å dekke spesielle behov for romsligere seterbygg slik som begrunnet, tegnet og fremlagt behov i dispensasjonssøknaden.

Rådmannen har forståelse for begrunnelsen som er fremlagt for å bygge med bedre plass innvendig ved at en ønsker å øke bredden med 1,00 m og lengden med 2,00 m i forhold til tidligere seterhus, slik at en kan komme frem med noe litt plasskrevende hjelpemiddel. Avvikene fra de fastsatte retningslinjene i kommuneplanen i denne saken, kan ikke sies å være særlige for den aktuelle eiendommen. De må tvert om anses å være generelle og kunne gjelde et stort antall hytteeiendommer og setereiendommer innenfor LNF-områdene i kommunen. En

søknad om få bygge et romsligere bygg for å tilrettelegge for teknisk hjelpeutstyr, omtales ikke som saklig grunn til å bygge med avvik fra reguleringsplanens bestemmelse for området.

Vedtaketts konsekvenser for klima og miljø

Området der tiltaket ligger er allerede i bruk i dag og en gjenoppbygging med ny seterstue vil ikke forandre belastningen på klima og miljø i området vesentlig mere enn det som tidligere var av ferdsel her.

Rådmannens innstilling:

1. Tynset kommune, formannskapet, avslår søknad om dispensasjon fra planbestemmelser i forbindelse med omsøkt bebyggelse av ny seterstue på Kurøsta, i Tynset, gnr/bnr. 39/36.
2. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 og begrunnes med at en dispensasjon vil tilsidesette kommunale hensyn bak planen, og at fordelene anses ikke som større enn ulempene.

Sak 144/17**DISPANSASJON FRA TEKNISK FORSKRIFT ETTER BRANN –
SAVALEN APPARTEMENTSHOTELL**

Arkiv: GID 124/328**Arkivsaksnr.:** 17/1388**Saksbehandler:**

Kurt Olav Fossum

Behandling av saken:

Saksnr. **Utvalg**

144/17 Formannskapet

Møtedato02.11.2017

Kortversjon av saken:

Savalen Appartementshotell brant høsten 2016. 70 % av bygget ble totalskadet.

Resterende/bestående del ble beregnet med skadeomfang på 25 – 30 %. Det er et krav fra forsikringsselskapet at det må søkes om dispensasjon fra gjeldende teknisk forskrift (TEK) for resterende/bestående del av bygningsmassen.

Kommunen skal foreta en samlet vurdering av resterende/bestående del, om dette vil medføre en hovedombygging (med hovedombygging menes byggetiltak som etter kommunens skjønn er så omfattende at hele byggverket i det vesentlige blir fornyet) som utløser krav til oppføring etter gjeldene TEK10/17, eller om det kan gjenoppbygges i samme tekniske stand som tidligere. Det vil si uten dagens krav til brannsikkerhet, rømningsmuligheter, lyskrav, energikrav eller universell utforming. Rådmannen fraråder å gi dispensasjon.

Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon fra TEK med fravik-notat for resterende bestående del av bygget.
2. Vurdering angående hovedombygging v/Norconsult 22/6-17, – Appartementshotell Savalen.

Melding om vedtak sendes til:

1. Norconsult AS, Brutippen 13, NO-2550 OS I Østerdalen
2. PTH AS, v/Per Morten Hektoen, Savalen, 2500 TYNSET

Saksopplysninger

Bygget ble første gang oppført i 1989 som motellbygning med rom beregnet til overnatting for personer som var på treningssamlinger og idrettsarrangementer på Savalen. I 1996 ble leilighetene ombygd, og det var da hovedsakelig planløsningen som ble endret. Det eksisterende bygget er da antatt å være bygd noe forenklet etter gjeldende forskrifter den gangen, som var TEK 87.

Planmessige forhold for området er <Reguleringsbestemmelser for Savalen Sentrum>, vedtatt i Tynset kommune 25.06.2009. Plankart og bestemmelser viser at bygget er regulert til Kombinerte formål (pbl. §25-2. ledd) – bolig/fritidsleiligheter/utleieleilighet. Seksjonering av bygningen skjedde i 2004 – 2005 med oppdeling til små leiligheter.

Høsten 2016 ble store deler av Savalen Appartementshotell skadet av brann. Ca. 70 % av bygget ble nedbrent/totalskadet, og for resten som ble stående igjen er skadeomfanget vurdert til om lag 25 – 30 %. Det er tidligere i forhåndskonferanse med kommunen gitt i referat

(datert 22.06.2017). Sitat fra referat: *<bygget i sin helhet er skadet av brann og at tiltaket vurderes som hovedombygging og prosjekteres etter gjeldende TEK som helhet.>*

Vedlagt notat til søknaden (i vedlegg nr.1), om dispensasjon for å kunne fravike gjeldende TEK er i prinsippet bygget opp etter Byggforsk blad nr. 700.610 og gir en redegjørelse for hvilke fravik fra TEK som er funnet for dette bestående bygget.

I vedlegg nr. 2 er det av rådgivningsfirma Norconsult AS gitt en vurdering av resterende bygningsdel på Savalen Appartementshotell som brant, om det inngår i en hovedombygging eller om endringen av bygget er av mindre karakter og kan fravikes å bygget kan beholde den standard det var i før brannen.

Kommunen har også mottatt rapport utarbeidet av Multiconsult og Kluge Advokatfirma på oppdrag fra Kommunal- og Regionaldepartementet (KRD). Målet med KRD rapporten er å gi en «utredning om i hvilken grad, og hvordan, det kan utvikles regelverk for utbedring av eksisterende byggverk». Rapporten tar i store trekk for seg utfordringene med at det er mange gamle bygg i Norge som tilstanden er variabel på, og det er utfordringer med å få en bærekraftig oppgradering av bygningsmassen til det nivå som nå samfunnet stiller krav om. Det er bla. krav til universell utforming, inneklima og miljøtiltak som utfasing av oljefyrte anlegg i bygninger. Rapporten gir klare råd til kommunene ut fra gjeldende lovverk.

Saksvurdering

Plan- og bygningsloven § 19-2 sier at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan eller lov. Dispensasjon 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 saksbehandlings-regler.»

Ved dispensasjon fra loven og dens forskrifter skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Pbl § 19-2 fjerde ledd sier også at det heller ikke bør gis dispensasjon fra lover eller planer når en direkte berørt statlig eller regional part har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden.

I tiltaket søkes det om tillatelse til å fravike noen krav i gjeldende TEK ved rehabilitering/gjenoppbygging av Appartementshotellet som ble betydelig brannskadet i 2016. Det er fra søker vedlagt et notat til søknaden med argumentasjon for å kunne oppgradere den bestående del av bygget til den standard det var bygget etter, TEK 87.

Etter Pbl fjerde ledd i § 31-2 kan kommunen gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering selv om tiltaket ikke oppfyller de tekniske krav som gjelder. Bestemmelsen erstattet § 88 i tidligere plan- og bygningslov, men er ment å være snevrere. For at kommunen skal kunne gi slik tillatelse uten å dispensere etter lovens kapittel 19, må en rekke kriterier være oppfylt:

- *Det er uforholdsmessige kostnader ved å oppfylle dagens hensiktsmessige krav.*
- *Bruksendringen/rehabiliteringen/ombyggingen er forsvarlig for å sikre hensiktsmessig bruk.*
- *Bruksendringen/rehabiliteringen/ombyggingen er nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.*

Ved å måtte oppgradere den bestående bygningen helt etter kravene i TEK10 eller TEK17, mener søker at det vil bli store kostnader. De mener bygget kan bli hensiktsmessig i bruk selv om det gis fritak fra gjeldende TEK 10 som omsøkt. Fritakene det søkes på er gjengitt i vedlagt notat til søknaden og går i det vesentlige på delvis tilgjengelighet, tilgjengelighet på bad oppnås ikke og det samme gjelder for halvparten av soverommene.

- Alle boenheter skal ha tilgjengelighet for bruk av bad og toalett, og det oppnås ikke v/fravik.
- Romstørrelser fravikes med at halvparten av soveromma fravikes i størrelse, min 7 m2.
- Bod og oppbevaringsplasser tilfredsstillers ikke gjeldende TEK.
- Branncelleinndeling vil etter ombygging kunne bli ivaretatt. Bæresystem skal holde REI30.
- Boenheter skal ha brannalarmanlegg etter en ombygging for å påvirke rømningstiden.
- Rømningsveier der hver branncelle skal ha minst en utgang direkte til det fri, eller to uavhengige rømningsveier. Halvparten av soverommene har glass i dør og ikke direkte rømningsvei ut i det fri. Soverom med lite vindu ut i det fri har ikke tilfredsstillende størrelse.
- Radonsperre og tiltak for slik aktivisering kan ikke oppfylles og er et fravik.
- Ventilasjon skal forsikre at det er et forsvarlig inneklime, dette er et fravik mot TEK.
- Varmeisolering og tetthet fravikes i sin helhet ift. TEK10. Tilfredsstillers muligens TEK87.
- Dagslys og utsyn gjelder fravik for deler av bygget, og gjelder halvparten av soverommene.
- Lydisol./tetthet er ikke tilfredsstillt etter dagens forskrift og anses som fravik fra dagens kav.
- Alle våtrom antas å fravike fra §13-20 iht. fall og fuktsikring.
- Oppvarming der eksisterende bygg har el-kjel og olje-kjel som oppvarming. Eventuell oljekjel må etter siste krav i plan- og bygningsloven utfases som energigiver og fjernes.
- Vannforsyning der hver boenhet må ha egen avstengningsventil antas ikke å være tilfredsstillt.
- sanitærinstallasjoner og avløp med tilhørende krav til avløp er usikkert, og antas å ikke være tilfredsstillt.

Rådmannen mener at ut fra en helhetlig vurdering av disse avvikene og at det utøves et skjønn basert på innhentede rapport fra KRD og vurderinger fra eksterne selskaper så skal det mye til at kommunen kan gå inn for å fravike et krav om at det skal oppføres et bygg med kvaliteter i seg som er oppgradert etter nåtidens lover og forskrifter.

Det framgår av ordlyden i sentrale bestemmelser at dersom arbeidet er så vidt omfattende at det kan betegnes som «hovedombygging» vil dagens krav gjelde for hele bygningen, eller den del av bygningen arbeidet omfatter. Med hovedombygging menes, som etter gjeldende rett, byggetiltak som etter kommunens skjønn er så omfattende at hele byggverket i det vesentlige blir fornyet.

Fra praksis kan det nevnes at Høyesterett i en dom inntatt i Rt. 1974 s. 90 uttalte at utskifting av alle yttervegger og tak vil være hovedombygging. Det må uansett i hvert tilfelle foretas en skjønnsmessig avgjørelse av om arbeidet er så omfattende at hele bygningen i det vesentlige blir fornyet. Faller arbeidet inn under denne betegnelsen, vil også elementer som ikke er omfattet av arbeidet kreves fornyet.

Rådmannen er innforstått med at det på Savalen gjøres et stort arbeide for at de bygninger som føres opp der skal ha høy kvalitet, og være estetiske gode elementer tilpasset området og gi opplevelse av Savalen som en oppdatert god destinasjon.

Vedtaketts konsekvenser for klima og miljø

Rådmannen kan ikke se at omsøkte fravik i tiltaket har vesentlig negative konsekvenser på kort sikt for klima, miljø og naturmangfoldet i området. Men vil påpeke at en oppgradering til

dagens TEK17 vil gjøre at utslipp av energi/varme til omgivelsene blir mindre enn ved å tillate fravik.

Rådmannens innstilling:

1. Tynset kommune, formannskapet, avslår søknad om dispensasjon om å fravike fra noen paragrafer i gjeldende TEK som omsøkt på gjenstående bygg på Savalen Appartementshotell.
2. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 og begrunnes med at en dispensasjon vil tilsidesette nasjonale hensyn bak loven. Fordelene anses ikke som større enn ulempene.

Sak 145/17
STØTTE TIL TV-PRODUKSJON FRA SAVALEN

Arkiv: 223

Arkivsaksnr.: 17/1570

Saksbehandler:

Bernt Robert Hansen

Behandling av saken:

Saksnr.	Utvalg
139/17	Formannskapet
145/17	Formannskapet

Møtedato
19.10.2017
02.11.2017

Kortversjon av saken:

TV2 ønsker å produsere en episode av TV-serien «En bit av Norge» på Savalen. Budsjettet for denne produksjonen er totalt på nærmere 1 mill. kr, hvorav produksjonsselskapet skal ha kr 700 000. Tynset kommune har allerede, i formannskapsmøtet 19.10.2017 bevilget kr 150 000 til prosjektet. Det foreslås å bevilge ytterligere kr 50 000.

Vedlegg:

Status for næringsfondet pr. 17.10.2017

Melding om vedtak sendes til

Savalen drift AS v/Tom Henriksen, Savalen, 2500 TYNSET

Saksopplysninger

TV2 ønsker å produsere en episode av «En bit av Norge» på Savalen i desember 2017. En bit av Norge er den norskspråklige versjonen av programserien «New Scandinavian cooking» som har blitt vist på PBS i USA siden 2003. I Norge har programmet blitt sendt på TV i flere omganger siden 2011. Andreas Viestad er programleder for den norske versjonen av programmet som kjennetegnes ved at det i hver enkelt episode fokuseres på destinasjonen der programmet produseres, lokale råvarer og at maten produseres utendørs. Den kjente kokken Tina Nordström leder forøvrig den svenske versjonen av New Scandinavian cooking.

Savalen drift har henvendt seg til Tynset kommune ved ordføreren med spørsmål om støtte til prosjektet. Totalkostnaden for produksjonen er nærmere 1 mill. kr., der produksjonsselskapet skal ha kr 700 000. Støtte vil gi kommunen anledning til å påvirke noe profilering av kommunen i dialog med produksjonsselskapet. Det er bl.a. antydning bruk av drone for å vise innfarten til Tynset. Savalen drift vil selv bidra med midler både for å dekke kostnadene med produksjonsselskapet, men også med det som må finansieres utover de 700 000. Lokale bedrifter som Nortura, Heidrun, Synnøve Finden, Norax og andre blir forespurte. Savalen drift antar at det ikke vil være mulig å skaffe tilstrekkelig støtte lokalt. Større, landsdekkende konsern vil derfor også bli forespurte. Bedrifter som velger å støtte prosjektet vil få reklametid i programmet tilpasset nivået på støtten som bevilges.

Alle bedrifter som bidrar med støtte til prosjektet vil i etterkant få anledning til fri bruk av ønskede deler av programmet.

I formannskapsmøte 19.10.2017 ble det bevilget kr 150 000 kr til prosjektet, og Alvdal kommune har etter dette bevilget kr 50 000. Det har nå kommet en ny forespørsel fra Savalen drift om ytterligere kr 50 000 fra Tynset kommune for at prosjektet skal kunne realiseres.

Saksvurdering

En bit av Norge ansees av mange som det beste og mest seriøse matprogrammet som vises på norsk TV. Dersom et av programmene i serien blir produsert på Savalen vil dette gi verdifull profilering av destinasjonen og kommunen. Noen lokalmatprodusenter vil også få muligheten til profilering av sine produkter. Små lokale bedrifter vil som regel ha begrenset med midler til profilering. Støtte fra Tynset kommune til produksjonen vil derfor indirekte være en støtte til de lokale bedriftene som gis sendetid i programmet. Støtte fra Tynset kommune kan være utløsende for at andre bedrifter velger å støtte prosjektet. Det innstilles på å øke den totale bevilgningen til prosjektet fra kr 150 000 til kr 200 000, og at midlene dekkes av næringsfondet.

Vedtaket konsekvenser for klima og miljø.

Vedtaket i denne saken vil ikke ha innvirkning på klima eller miljø.

Fondsbehandling

Et eventuelt positivt vedtak i denne saken vil medføre at det gjenstår et restbeløp på 59534 kr på næringsfondet, av beløpet det ble budsjettert med for bevilgninger i 2017.

Rådmannens innstilling:

Tynset kommune bevilger ytterligere kr 50 000 til produksjonen av TV2-programmet «En bit av Norge» som planlegges produsert på Savalen i desember 2017. Total bevilgning til prosjektet blir dermed kr. 200 000.

Beløpet dekkes av næringsfondet.