



Trysil kommune

Bygg- og geodataavdelingen

AREALTEK AS
Elvarheimgata 10B
2408 ELVERUM

Dato: 17.09.2020
Vår ref.: 2020/5128-20357/2020
Deres ref.:

Midlertidig dispensasjon

2020/1350 - Administrativt vedtak

Viser til søknad om midlertidig dispensasjon jf. plan- og bygningslovens §§ 19-2 og 19-3 i brev datert 27.08.2020. Det er søkt om å fravike formål i gjeldende arealplankart ved plassering av ny spillvannsledning og deler av hovedveg opp til Trysil Knut Fjellsenter. Det er også ønskelig å fravike gjeldende bestemmelse § 2.8 for å kunne etablere fellesanlegg for alle eiendommer innenfor planområde.

Tiltakshaver: Trysil Knut Panorama AS

Ansvarlig søker: Arealtek AS

Begrunnelse fra ansvarlig søker/tiltakshaver

- Søknad om dispensasjon er en del av det pågående arbeidet med å rydde opp og får orden på veg, vann og avløp slik at potensialet som ligger i reguleringsplanen kan utløses.
- Flere forhold ligger noe tilbake i tid og knytter seg til forhold dagens tiltakshaver ikke har vært kjent med.
- En dispensasjon vil være et bidrag til å få på plass både gode løsninger og formelle vedtak i tråd med intensjonene i planen.
- Det vurderes at fordelene ved å gi en dispensasjon er større enn ulempene.

Viser for øvrig til søknaden i sin helhet.

Bakgrunn

Reguleringsplanen ble vedtatt av Trysil kommunestyre 28.10.2008. Planen inneholder avsatte områder med formål felles renseanlegg for eiendommene innenfor H1-H4 og H10, mens det for H19-64 skulle være tett tank for sortvann på den enkelte tomt og egne områder for fellesanlegg for rensing av gråvann.

Flere igangsatte tiltak etter dette ble ikke utført tilfredsstillende og i tråd med planen av forrige tiltakshaver for veg og VA løsninger på planområdet, og vi sitter igjen med tiltak som ikke er i tråd med planen og dens intensjon. Det er også utført tiltak i strid med planen. Uheldigvis gikk dette selskapet konkurs, og kommunen hadde dermed ingen å rette pålegg om retting til.

Når det gjelder hoved trasé opp til tomtene innenfor H19-64, ble denne godkjent 04.09.2009. Resultatet av denne etableringen, var en veg som ikke var god nok med tanke på blant annet bredde. Den er i tillegg etablert utenfor formålet i planen uten at dette ble varslet kommunen. Det ble heller aldri søkt om ferdigattest.

Det ble i 2010 søkt om å koble til 5 demonstasjonslytter fra det øvre platået ned til eksisterende anlegg med løfte om oppgradering av anlegg. Det er betenkelig at dette ble godkjent uten at det ble avkrevet dispensasjon. I denne forbindelse ble også spillvannsledningen etablert.

Når det gjelder oppgradering av felles renseanlegg ble dette omsøkt og godkjent i 2011/12. Det ble også søkt om IG, men arbeidet ble aldri slutført.

Samlet sett, fremstår VA situasjonen på planområdet uoversiktlig, uferdig og i flere tilfeller i strid med gjeldende plan.

Det er spor i sak som kan tyde på at det var en tanke om å endre planen i tråd med ønske i konkrete sak i tidsrommet 2010-12, men vi har ikke funnet noe konkret på dette. Tidligere plansjef og saksbehandler har begge avsluttet sine arbeidsforhold og dermed ikke mulig å belyse denne situasjonen ytterligere. I tillegg er tidligere tiltakshaver som nevnt konkurs og derfor ikke noe å hente der heller.

Vurdering

Det har vært mye og god dialog mellom tiltakshaver v/ Odd Mørk og Trysil kommune. Ny tiltakshaver ble gjort bevisst på manglende forhold på VA og veg i samtaler da han henvendte seg til kommunen og vi begynte å «nøste opp» i hva som hadde skjedd og status på område hvilket han nok ikke var kjent med da han ervervet sine eiendommer.

Etter mye frem og tilbake for å komme til bunns i dette, ble det avholdt en felles befarings mellom tiltakshaver med sine fagmiljøer og Trysil kommune ved byggesak, geodata, plan og teknisk 9. juni 2020.

På befaringsen ble det signalisert fra Trysil kommune at vi kunne vurdere en midlertidig dispensasjon for noen forhold i påvente av en planendring for at han skulle få komme i gang med utvikling av tomter og med et forbehold om at det nå ble gjort en fullstendig kartlegging av det som faktisk var utført og en påfølgende utbedring.

Etter befaringsen ble det sendt e-post fra Trysil kommune 25.06.2020 med følgende «bestilling» for at vi skulle vurdere midlertidig dispensasjon:

- *Fullstendig kartlegging av eksisterende VA for hele området*
- *Ny VA plan for hele området som senere går inn i reguleringsplan (normalt skal også en samlet overvannsplan tas med i en VA plan, men dette kan tas i forbindelse med endring reguleringsplan).*
- *Hovedvegen må prosjekteres etter gjeldende norm på ny og utbedres etter dette (denne må være ferdigstilt før det evt. gis MB for nye tiltak).*

Alle tre kulepunkter er innfridd og det er i tillegg søkt og gitt utslippstillatelse fra teknisk avdeling for anlegget som skal dekke hele hytteområde 04.09.2020.

Det er også levert søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven.

Uttalelse fra planmyndigheten

Det er positivt at det nå er iverksatt opprydding i VA-situasjonen i dette området. Den omsøkte løsningen med felles avløpsledning ned til felles infiltrasjonsområde anses både miljøfaglig og planfaglig å være en bedre løsning enn løsningen i gjeldende reguleringsplan. Den omsøkte felles avløpsledningen er det tidligere gitt tillatelse til og den er bygget, men er i strid med planen.

Det er foreslått å løse saken med å gi en midlertidig dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for plassering av avløpsledning ned til regulert infiltrasjonsområde. Videre er det også søkt om dispensasjon i forhold til noe endret plassering av adkomstvegen opp til området, da den også er bygget til dels i strid med planen. Adkomstvegen er nå noe opparbeidet og justert iht. planen.

Det er viktig at det i en dispensasjon settes vilkår om at reguleringsplanen må endres for å komme i samsvar med det det søkes om og som allerede er bygget. Det er foreslått som vilkår at det skal søkes om planendring for å ivareta dette.

Avløpsledningen ligger i sin helhet utenfor gjeldende planområde, og det er vanskelig å si sikkert nå om endringen kan gjøres gjennom en enklere prosess eller om det vil kreve ordinær planprosess. Det foreslås derfor at det i vilkåret også tas inn at det skal varsles oppstart av planarbeid innen en relativt kort frist. En tar da høyde for begge alternativene til prosess og utbygger unngår å miste unødig tid.

Vurdering etter plan- og bygningsloven § 19-2

Plan- og bygningsloven § 19-2 andre avsnitt sier følgende: *Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene 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.*

De to kriteriene i §19-2 er kumulative. Det betyr at begge kriteriene må være tilstede for at lovens vilkår skal være oppfylt.

1) Blir hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse **vesentlig tilsidesatt**?

Når det gjelder hensynene det ønskes dispensere i fra i forhold til rensing av avløpsvann, er det ansett som en bedre løsning å ha et fellesanlegg for område fremfor mange små og private løsninger på den enkelte eiendom. Når det gjelder vegen, skal den etableres etter gjeldende normer for å sikre en god og sikker atkomst. Begge tilfeller vil fortsatt ivareta hensyn og på en bedre måte enn dagens situasjon.

Hensynene kan dermed ikke sies å være vesentlig tilsidesatt.

2) Er fordelene ved å gi dispensasjon **klart større enn ulempene** etter en samlet vurdering?

I konkrete sak må fordelene kunne sies å være klart større enn ulempene. Man vil etter oppgradering av renseanlegg få en bedre løsning enn det som faktisk er plankravet. Når det gjelder vegen vil en konsekvens av dette vedtaket være at man vil sitte igjen med en bedre veg en det som faktisk var utført.

Administrativt vedtak

Det gis tillatelse til midlertidig dispensasjon iht.plan- og bygningslovens §§ 19-2 og 19-3:

1. Det skal søkes om planendring for å dekke inn de forhold som er omhandlet i konkrete sak. Planendring skal være gjennomført før det gis brukstillatelse i førstkommende byggesak innenfor planområde med betegnelse H19- H64. Frist for oppstartsmøte settes til **01.12.2020**.

2. Det skal være utstedt ferdigattest for hovedveg til tomtene H19-H64 før det gis midlertidig brukstillatelse i førstkommende byggesak på samme området.

3. Det skal være utstedt ferdigattest for renseanlegg før det gis midlertidig brukstillatelse i førstkommende byggesak innenfor planområde med betegnelse H19- H64.

4. Avklare evt. tiltak med grunneier på eiendom med gårds- og bruksnummer 51/667 da hoved traseen er trukket helt mot denne eiendommen og muligens vil berøre denne ved valgt plassering evt. behov for grøft. Evt. tiltak skal godkjennes av bygningsmyndigheten.

Begrunnelse

Det er positivt at det nå er iverksatt opprydding i VVA-situasjonen i dette området. Den omsøkte løsningen med felles avløpsledning ned til felles infiltrasjonsområde anses både miljøfaglig og planfaglig å være en bedre løsning enn løsningen i gjeldende reguleringsplan.

Tiltaket er vurdert etter plan- og bygningsloven § 19-2. Hensynene i lovens formålsbestemmelse anses ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene ved å gi dispensasjon anses å være større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Denne dispensasjonen vil ikke gi negative konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet.

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok dette brevet, jf. fvl § 28. Klagen må være skriftlig.

Bruk gjerne klageskjemaet vårt: <https://kommune24-7.no/trysil/702514>, eller send klagen til Trysil kommune, postboks 200, 2421 Trysil eller postmottak@trysil.kommune.no. Dersom klagen inneholder taushetsbelagte opplysninger, bør den ikke sendes som e-post. Da kan du logge deg inn med elektronisk ID og sende den kryptert på [eDialog](#).

Skriv hvilket vedtak du klager på, hvilke endringer du ønsker og årsaken til at du klager. Hvis du sender klagen så sent at det kan være usikkert for oss om du har klaget i rett tid, ber vi om at du også skriver datoen for når vedtaket kom fram til deg.

Med hilsen

Rune Møller Poulsen
Avdelingsleder
Tlf. 47 47 29 72

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten signatur.

Eksterne kopimottakere:

TRYSIL KNUT PANORAMA AS

Rygghs vei 2E

0786

OSLO

Interne kopimottakere:

Bjørn Tore Bækken

Hans Martin Aas

Plan- og miljøavdelingen

Veg-, vann- og avløpsavdelingen