



# Øystre Slidre kommune

Næring plan og byggesak

Bygginvegen 1989 2940 Heggenes

Rune Lyhus  
Beitovegen 694  
2952 BEITO

## Delegert Sak

**Dykkar ref.:**

**Vår ref.:**

SKOFAR - 26/8414

**Arkiv:**

3/1209, L42

**Vår dato:**

13.07.2026

| Saksnr. | Utval                                      |
|---------|--------------------------------------------|
| 190/26  | Kommunedirektør v/ næring plan og byggesak |
| 172/26  | Kommunestyret                              |

## Tillatelse til tiltak og Dispensasjon - 3/1029 Klyppemyrvegen 39 - Bustad

Tiltak: Bustad  
Byggjestad: Gbnr: 3/1209 Klyppemyrvegen 39  
Tiltakshavar: Rune Lyhus  
Beitovegen 694  
2952 BEITO  
Ansvarleg søkjar: Takstkontoret Valdres As  
Jernbanevegen 17A  
2900 FAGERNES

### Vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova §20-3, jf. §20-1, samt kommunalt delegasjonsreglement godkjenner kommunedirektøren v/leiar av næring, plan og byggesak, oppføring av bustad på gnr. 3, bnr. 1029, Klyppemyrvegen 39, i samband med søknad datert 12.06.2026 og vedlegg.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, samt kommunalt delegasjonsreglement, godkjenner Kommunedirektøren v/ leiar av næring, plan og byggesak, søknad om dispensasjon frå *Reguleringsplan for Klyppemyrhaugen bustadområde*, punkt 1.10. Dispensasjonen gjeld fylling på tomt inntil 1,5 meter i samsvar med søknad datert 02.07.2026 og vedlegg.

Følgjande vilkår ligg til grunn for vedtaket:

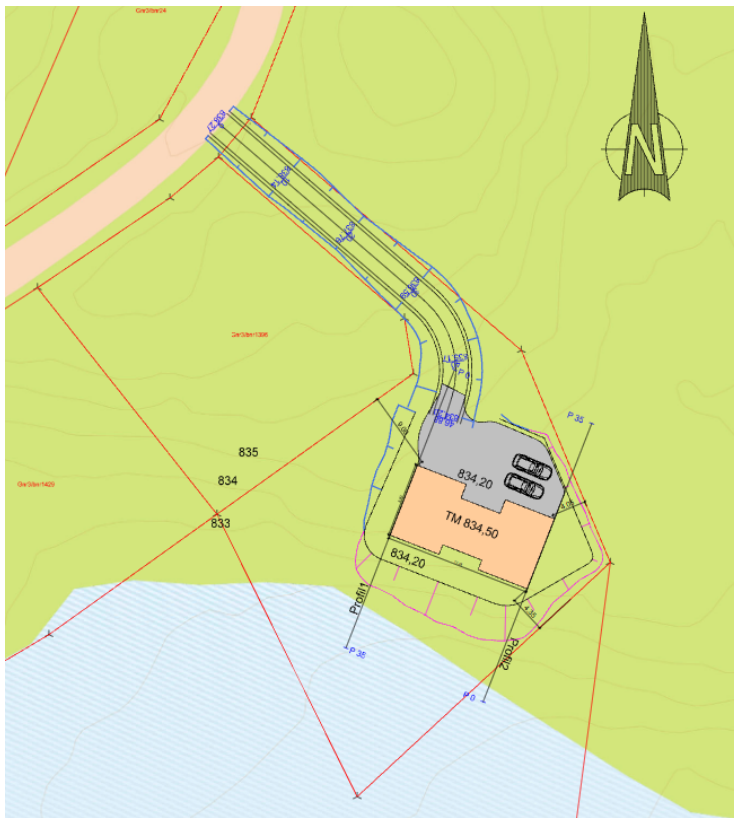
1. Avfall frå byggearbeidet skal leverast til godkjent mottak. Det er ikkje lov å brenne avfall på eigedomen.

2. Bustaden skal koplast til kommunalt VA-nett. Søknad om tilkopling for dette skal skje gjennom kommunens eigen Gemini-portal for slike saker og blir behandla i eige løyve. Tiltaket får ikkje mellombels bruksløyve eller ferdigattest før VA-behandlinga er slutført med innsendt sluttdokumentasjon og behandla av kommunens tekniske etat.
3. Bustadens bruksareal blir lagt til grunnlag for tilkoplingsavgift.
4. Veg og eigedom skal opparbeidast på ein måte som gjer til at overvatn og dreneringar ikkje kan føre til skade eller ulempe på området.
5. **Før bruksløyve for bustaden blir gjeve skal eventuelle sikringstiltak for flaum vere utført i tråd med framtidig rapport for flaumfarevurdering. Naudsynte løyve for sikringstiltak må innhentast.**
6. Erklæring om ansvarsrett for UTF – Sanitærinstallasjonar skal ettersendast før arbeidet på ansvarsområdet blir sett i gang.
7. Ansvarleg søkjar er ansvarleg for å vidaresende vedtak til føretak og aktuelle partar.

### **Saksopplysningar**

Takstkontoret Valdres AS har på vegne av tiltakshavar sendt inn *Søknad om tillatelse i ett trinn etter plan- og bygningslova § 20-1, 20-2 og 20-3*, datert 12.06.2026. Søknaden gjeld oppføring av ny bustad på gnr. 3, bnr. 1209, Klyppemyrvegen 39.

Det er i etterkant sendt inn søknad om dispensasjon frå *Reguleringsplan for Klyppemyrhaugen bustadområde* punkt 1.10, datert 02.07.2026. Søknaden gjeld avvik frå tillat maksimal fylling/skjering på eigedomen.



Tomta er regulert gjennom *Reguleringsplan for Klyppemyrhaugen bustadområde*, vedteke av kommunestyret i sak 22/19, den 25.04.2019.

Tomta har eit areal på 1590 m<sup>2</sup> og er regulert til bustadføre mål.

Bustaden skal førast opp i stavlaft og har eit BYA (bebygd areal) på 144 m<sup>2</sup> og eit BRA (bruksareal) på 122 m<sup>2</sup>. Det er sett av 36 m<sup>2</sup> til parkering.

Takvinkel er 25° på stove- og soveromsdelen, medan «midtskipet» har ein takvinkel på 20 °. Mønehøgde er 4,7 meter over planert terreng og gesimshøgde er 3,2 meter.

Eigedomen skal koplast til offentlig VA-nett.



Figur 2: Situasjonskart - Reguleringsplan

Vedlagt terrengprofil (*profil 1*), syner ei fylling på 1,1 meter frå opphavleg terreng, medan *profil 2*, syner ei fylling på 1,5 meter frå opphavleg terreng. Dette er ikkje i tråd med gjeldande føresegn og det er difor søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen.

Tiltakshavar søkjar om personleg ansvarsrett som utførande for delar av prosjektet.

I NVE sine aktsemdskart ligg tomta innanfor aktsemdsone for flaum. Det er vedlagt samtykkeerklæring for eventuelle naudsynte sikringstiltak frå grunneigar av gnr. 3, bnr. 24, dersom det skulle bli naudsynt med sikringstiltak. Erklæringa er datert 02.07.2026.

Tiltaket er nabovarsla via *Fellestjenester Bygg*, den 20.05.2026. Det er ingen merknadar til tiltaket.

## Vurdering

Byggearbeidet er i tiltaksklasse 1, risikoklasse 4 og brannklasse 1

Det ligg føre sentral godkjenning for føretak som har sendt inn ansvarsrett. Kommunen har ingen kommentar til desse.

Rune Lyhus søker om personleg ansvarsrett som utførande for grunnarbeid, fundamentering og innvendig tømrararbeid. Lyhus har tidlegare hatt ansvarsrett for tilsvarende tiltak i kommunen. Kommunen har ingen kommentarar til søknaden og godkjenner søknad om personleg ansvarsrett i samsvar med søknad datert 02.06.2026.

Etter reguleringsplanen er tillat utnyttingsgrad for tomta 20 %BYA. Bustaden har eit BYA på 144 m<sup>2</sup> og eit BRA på 122 m<sup>2</sup>. BRA dannar grunnlaget for tilkoplingsavgifta til kommunalt vatn- og avløpsnett.

Tomta har eit areal på 1590 m<sup>2</sup>. %BYA for eigedomen er 11,3 %, inkludert 36 m<sup>2</sup> til parkering.

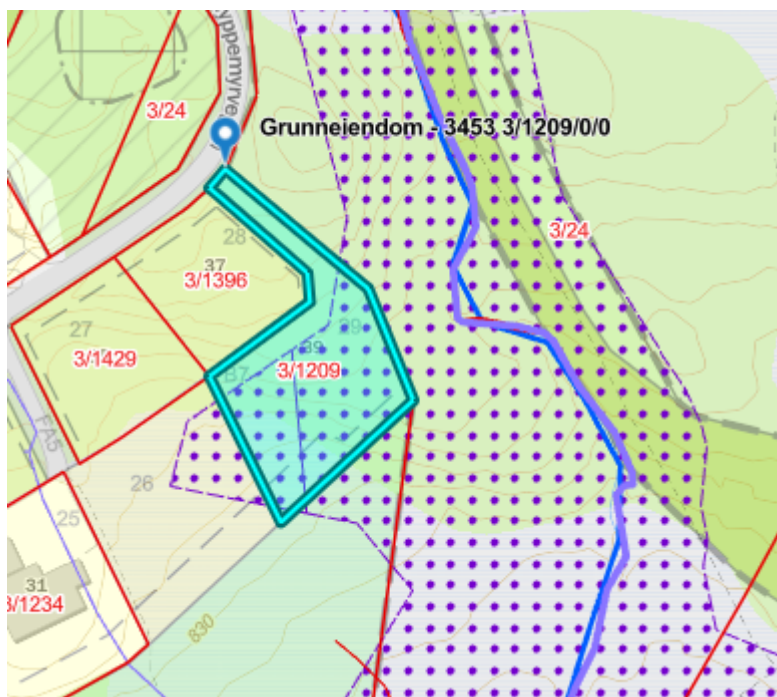
Bustaden skal førast opp i stavlaft og har ei mønehøgde på 4,7 meter og gesimshøgde på 3,2 meter. Takvinkel er 25 ° og 20 ° på «midtskipet». Jf. punkt 1.7 i reguleringsplanen står det:

*«Bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 35°. Mindre tak over inngangsparti/takoppbygg el. Kan ha anna takvinkel.».*

Takvinkel er vurdert til å vere i tråd med føresegn, sjølv om «midtskipet» har ein vinkel på 20°. Det er grunngeve med at denne delen av taket ikkje synleg frå terrengnivå, då taket ligg mellom stove- og soveromsdelen. Vidare er takvinkelen på 20° vurdert som naudsynt av omsyn til takkonstruksjonen.

Bustadar i stavlaft fell inn under § 14-5 i TEK17 (teknisk forskrift), som gjev unntak frå kravet om balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinnar etter § 14-2. Vedlagt dokument *Vurderingsnotat ventilasjon og energi i laftebygg*, dater 28.01.2026, stadfestar at bustaden skal prosjekterast i tråd med gjeldande krav i TEK17. Sjølv om det ikkje skal etablerast balansert ventilasjon, skal prosjektering og utføring tilfredsstille krava i § 13-2 i TEK17.

Tomta ligg innanfor aktsemdsone for flaum. Dette inneber at det må gjennomførast ei nærare vurdering av fareområdet for å sikre at eigedomen har trygg byggegrunn jf. plan- og bygningslova § 28-1. Kommunen har bedt om kartlegging av aktsemdsområde og fått stadfesta at kartlegging vil bli utført i løpet av september 2026.



Figur 3: Aktsemdsone - Flaum

Det er vedlagt samtykkeerklæring frå eigar av gnr. 3, bnr. 24 for eventuelle naudsynte sikringstiltak dersom dette blir naudsynt. Erklæringa er datert 02.07.2026.

Jf. punkt 1.10 i reguleringsplan står det:

*«Unnateke i L1 og L2 skal høgde på fylling og djupn i skjæring maksimalt avvike 1,0m frå eksisterande terreng. Rådmannen har høve til å dispensere på tomter der terrenget er spesielt ujamnt.».*

Det er søkt om dispensasjon frå føresegna. Delar av grunngjevinga er gjengjeve nedanfor.

*«Tomten er utfordrende å bygge ut på en god måte. Den har avkjøring fra Klyppemyrvegen i fast høyde og vegen ned til boligen blir for bratt for hensiktsmessig adkomst dersom bebyggelsen får en lavere høyde over havet enn her prosjektert. Det er også en medvirkende faktor at tiltak mot hensynssone/aktsomhetsområde for bekk som går forbi tomten ivaretas på en god måte. Ved lavere plassering av bebyggelsen vil eventuelle tiltak mot dette i større grad bli anlagt i uberørt natur, noe som ikke er ønskelig.*

*For at en dispensasjonssøknad skal bli godkjent, må fordelene være klart større enn ulempene samt at hensynet bak bestemmelsene det omsøkes dispensasjon fra ikke kan være vesentlig tilsidesatt.*

*Vår vurdering er at det ikke vil være noen ulemper ved innvilgelse av dispensasjon.*

*Ved avslag på søknad om dispensasjon og behov for senking av bebyggelsen vil dette medføre større terrenginngrep, sprening av fjell samt utfordrende stigning på adkomstvei.*

*Man er kjent med at bla .brannvesenet sterkt oppfordrer til en maksimal stigning på adkomstveier lik 8%, mens det i dette tilfellet allerede er en stigning på adkomstveien lik 14%. En øvrig senking av bebyggelsen vil medføre enda brattere adkomstvei og et enda større avvik mot denne oppfordringen.».*

For at kommunen skal kunne gi dispensasjon, må vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd vere oppfylt.

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

Føremålet/omsynet med føresegn 1.10 er å sikre at det ikkje blir gjort unødige terrenginngrep som følgje av større skjeringar og fyllingar som er verkar framande i landskapet. I tillegg til å sikre at nye tiltak ikkje blir verkande ruvande i terrenget. Dette for å bevare natur og topografi i området på best mogleg måte.

I punkt 1.10 går det fram at kommunedirektøren kan gi dispensasjon på tomter der terrenget er spesielt ujamnt. Dette tydar på at det kan vere utfordrande for enkelte eigedomar å tilpasse byggjetiltak fullt ut til føresegna. Eigedomane aust i feltet har generelt større terrengfall en dei øvrige tomtene. Den sørlege delen av tomta er prega av myr og er mindre eigna for utbygging. Bygningen er plassert på ein naturleg måte på eigedomen, og

utforminga av tilkomsten gjer det utfordrande å halde seg innanfor kravet på maksimalt ein meter skjering og fylling.

Fordelane ved dispensasjon er vurderte til å vere klart større enn ulempene. Ei ytterlegare senking av bygningen kan gi uheldige konsekvensar med tanke på eventuelle flaumførebyggjande tiltak knytt til bekken. I tillegg vil tilkomstvegen bli brattare og kunne medføre større utfordringar knytt til skjeringar i terrenget

Det er lagt vesentleg vekt på at reguleringsføresegna opnar for dispensasjon der terrenget er særleg ujamnt. Tomta det gjeld ligg i den austlege delen av feltet, der terrenget er meir kupert enn mange andre tomter i området.

Kommunedirektørens vurdering er at omsyna bak føresegn ikkje blir vesentleg sett til side og at fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempa.

Tiltaket er elles vurdert i tråd med gjeldande føresegn. Den samla vurderinga er at dispensasjon og byggeløyve kan gis på vilkår at eventuelle tiltak som følgje av flaumfarevurderinga blir gjennomførte i samsvar med rapporten. Det blir ikkje gjeve bruksløyve før eventuelle sikringstiltak er dokumentert og utførte i samsvar med gjeldande regelverk, krav og tiltak i tråd med rapporten.

#### **Erklærte ansvar i tiltaket jf. pbl §§20-3, 23-1 og 23-3**

| Føretak                                          | Funksjon                                            | Datert     | Tiltak skl | Journaldato |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------|------------|-------------|
| Takstkontoret Valdres AS<br>(919 176 555)        | SØK Heile tiltaket<br>KONT Ansvar iht.<br>søknad    | 02.06.2026 | 1          | 15.06.2026  |
| Rune Lyhus<br>(Sjølvsbyggjar)                    | UTF Ansvar iht. søknad                              | 02.06.2026 | 1          | 15.06.2026  |
| Skåbu Tradisjonsbygg AS<br>(979 585 985)         | PRO Ansvar iht.<br>søknad<br>UTF Ansvar iht. søknad | 03.06.2026 | 1          | 15.06.2026  |
| I Lie & sønner AS<br>(945 786 728)               | PRO Ansvar iht.<br>søknad                           | 05.06.2026 | 1          | 15.06.2026  |
| Plan og Oppmåling Valdres<br>AS<br>(988 102 431) | PRO Ansvar iht.<br>søknad                           | 08.06.2026 | 1          | 15.06.2026  |

#### **Teikningsdokumentasjon**

Løyvet er basert på teikningar datert med journaldato 15.06.2026.

#### **Føresetnader med heimel i lovverket**

1. I tilfelle tilsyn eller kontroll, skal dette løyvet alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.
2. Det blir lagt til grunn at alle relevante funksjoner og ansvarsområde i tiltaket er dekkja med nødvendig ansvarsrett jf. pbl §23-3.

3. Er tiltaket ikkje sett i gang seinast 3 år etter at løyvet er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld om tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.
4. Bygningen/ tiltaket må ikkje bli tatt i bruk før ferdigattest ev. mellombels bruksløyve er gjeve, jf. pbl § 21-10.
5. Bygningen/ tiltaket må ikkje bli tatt i bruk til anna føremål enn det dette løyvet føreset.
6. Det må utførast intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikkje strid mot føresegn gjeve i eller i medhald av plan- og bygningsloven.
7. Skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen både av den opphavlege og den nye tiltakshavaren, jf. pbl § 23-2.

Vi gjer merksam på at det er høve til å klage på vedtaket, jamfør forvaltningslova.

Klagefristen er 3 veker frå det tidspunktet meldinga om vedtak er kome fram til klagar.

Ev. klage skal setjast fram skriftleg til Øystre Slidre kommune, vise kva for vedtak det klagast over og kva for endring ein ynskjer i vedtaket. Kommunen kan gje nærare rettleiing om framgangsmåten ved klage. Partar har rett til å sjå dokumenta i saka, jamfør forvaltningslova §§ 18 og 19

Med helsing

Frank Skoglund  
Saksbehandler bygg

Etter våre rutinar er dette brevet godkjent og sendt utan underskrift.

|                          |                   |      |          |
|--------------------------|-------------------|------|----------|
| Mottakar                 |                   |      |          |
| Takstkontoret Valdres As | Jernbanevegen 17A | 2900 | FAGERNES |