



Øystre Slidre kommune

Næring plan og byggesak

Bygginvegen 1989 2940 Heggenes

Tinde Hytter AS
Lomovegen 21
2640 Vinstra

Delegert Sak

Dykkar ref.:

Vår ref.:

ROGTOR - 26/8880

Arkiv:

3/152, L42

Vår dato:

23.07.2026

Saksnr.	Utval
208/26	Kommunedirektør v/ næring plan og byggesak
186/26	Kommunestyret

3/152 - Tillatelse til tiltak - Tilbygg fritidsbustad

Tiltak: Tilbygg fritidsbustad
Byggjestad: Gbnr: 3/152
Tiltakshavar: Arne Jørgen Berre
Kaptein Oppegaards vei 1D
1164 Oslo
Ansvarleg søkjar: Tinde Hytter AS
Lomovegen 21
2640 Vinstra

Vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 jf. § 20-3, § 31-4, samt kommunalt delegasjonsreglement, godkjenner kommunedirektøren v/ leiar av Næring, plan og byggesak oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad på gnr. 3, bnr. 152, Lomhundvegen 1, i samsvar med søknad 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. Tilbygg og garasje skal ha fargar og stil så tett opp mot eksisterande fritidsbustad som mogleg.
3. Nytt BRA på tilbygget gir grunnlag for tilkoplingsavgift etter kommunens VA-norm og satsar.
4. Søker må avklare byggegrense mot FV.51 med Innlandet Fylkeskommune før igangsetjing.
5. Privatrettslege tilhøve er ikkje vurdert.

Bakgrunn for saka

Tinde Hytter AS sendte på vegne av tiltakshavar inn søknad om løyve i eit trinn etter plan- og bygningslova jf. § 20-1, § 20-2 og § 20-3. Søknaden er datert 30.06.2026 og gjeld oppføring av tilbygg på noverande fritidsbustad, og oppføring av frittstående garasje, på gnr. 3, bnr. 152, Lomhundvegen 1.

Saksopplysningar

Eigedomen er regulert av Reguleringsplan Stakkstølsle Nord – B.45. Arealformålet for eigedomen er fritidsbusetnad. Tomta har eit areal på 1907,3m². Tillate utnytting er 15% bebyggt areal. Av dette skal 36m² vere avsett til biloppstilling.

Arealrekneskap etter opplysningar gitt i søknad:

Eigedom:	1907,3m ²
Utnytting etter plan 15%:	286m ²
Noverande hytte:	76,3m ²
Noverande uthus:	19m ²
Tilbygg:	89,6m ²
Garasje:	33,9m ²
Biloppstillingsplass ute:	18m ²
Sum:	236,8m ²

Utnyttingsgraden blir då etter oppføring av tilbygg og garasje på 12,42%.

Søknaden syner tilbygget som forlenging av noverande fritidsbustad i nordleg retning. Tilbygget er utforma med to etasjar, og er knytt til eksisterande bygg gjennom eit mellombygg i éi etasje. Taket på tilbygget har snudd møneretning i høve til den eksisterande hytta.

Mellombygget er noko høgare enn noverande hytte, men har same takvinkel som denne, 19°. Hovuddelen av tilbygget blir ei kasse i to etasjar som står 90° i forhold til noverande hytte. Tilbygget får ei mønehøgde på 6,8 meter, ei gesimshøgde på 5,4 meter og ein takvinkel på 22°. Både mellombygg og hovudtilbygget har saltak.

Det er søkt dispensasjon frå energikrav til TEK-17 med grunnlag i at eksisterande del ikkje er oppført etter dagens standard, og at det ikkje vil vere gjennomførbart å bygge om denne for å kunne oppnå dagens standard for energikrav.

Det er også opplyst om at det er levert søknad om dispensasjon til Innlandet Fylkeskommune for tiltak nærare fylkesveg 51 enn grense på 50 meter.

Tiltaket er nabovarsla utan merknadar, og det fylgjer med gjennomføringsplan og erklæringar om ansvarsrettar for dei forskjellige oppgåvene.

Det er føreteke DOK-analyse av eigedomen utan treff av betydning for tiltaket.

Vurdering

Tiltaket er i tiltaksklasse 1, risikoklasse 4, og brannklasse 1.

Samla etter tilbygget vil fritidsbustaden bli på over 150m² BRA og ville, om nytt, fått same energikrav som bustadhus. Søker opplyser at tilbygget, forbunde med vindfang som mellombygg, oppnår ei løysning som i større grad tek vare på noverande bygg, utan omfattande ombygging. Vi vurderer i saka at det her ikkje ville vore hensiktsmessig å bygge om den gamle delen til og oppnå fullt energikrav etter dagens tekniske standard. Dette ville ikkje vore hensiktsmessig sett opp mot praktisk gjennomføring for ventilasjonskrav og konstruksjon i forhold til isolasjon.

Tilbygget blir oppført med tekniske krav etter bygg under 150m² BRA, og vi vurderer og at mellombygget vil ha ein skillefunksjon mellom ny og gamal del som gjer at den nye delen ikkje blir negativt påverka energimessigt ved og vere kopla saman.

Ventilasjonen i den eldre delen vil bli varetake gjennom opningsbare vindauge, friskluftstilførsel og mekanisk avtrekk på bad.

Det er søkt om dispensasjon frå TEK17 § 14-2 om krav til energibehov. Etter plan- og bygningsloven § 31-4, kan kommunen gje heilt eller delvis unntak frå tekniske krav dersom det vert vurdert som forsvarleg ut frå sikkerheit, helse og miljø. Kommune skal ved vurderinga legge vekt på følgjande:

- a) Byggverkets alder, formell vernestatus, type, plassering, varigheit av tiltaket og noverande tekniske tilstand.
- b) Forhold som kan redusere negative konsekvensar ved at det vert gjeve unntak.
- c) Fordelar som kan nås ved tiltaket.

I byggesøknaden er det søkt om dispensasjon, men dette er ikkje naudsynt, då kommunen har heimel til å gi heilt eller delvis fritak utan å måtte fatte eit dispensasjonsvedtak. I søknaden er det gjort greie for at tiltaket gjeld oppføring av tilbygg med mellombygg, samt at ein ivareteke den gamle delen. Det vil vere teknisk krevjande og uforholdsmessig store kostnader å oppfylle krava i TEK17 § 14-2, ut frå tiltakets storleik. Fordelane ved å bygge om den gamle delen etter krava i TEK17 vil vere minimale, då denne delen er oppført med andre krav til energi enn dagens tekniske forskrift. Bygningen er også fritidsbustad som blir nytta sporadisk, så effekten med strengare krav vil høgst truleg ikkje merkast eller synast.

Vi kan ikkje sjå at eit fråvik frå teknisk forskrift angåande energikrav vil gje negative konsekvensar for det omsøkte tiltaket, og vurderer difor at vilkår for fråvik etter plan- og bygningslova § 31-4 er oppfylt, og at kommunen kan gje fråvik frå § 14-2 i teknisk forskrift for krav til energibehov.

Det er søkt om dispensasjon frå byggegrensa frå FV.51. Situasjonskartet syner at tilbygget er innanfor byggegrensa i reguleringsplankartet (stipla linje) og dermed ikkje er nærare FV.51 enn 30 meter, som òg er føringane i reguleringsplanen for området. Vi vurderer derfor at dette er i tråd med plan og at tiltaket kan gjennomførast så langt avstanden er avklart med Innlandet fylkeskommune som vegeigar. Søkjar må sjølv avklare dette med Innlandet Fylkeskommune før igangsetjing. Dette blir og lagt som vilkår i saka.

Eigedomen er frå tidlegare tilkopla kommunalt VA-anlegg og ligg i nedbørsfeltet til Øyangen. Tiltaket gir ingen nye einingar, men er utviding av eksisterande eining. Nytt bruksareal på tilbygg i 2 etasjar, og mellombygget, samla 122,6m² BRA, blir lagt til grunn for tilkoplingsavgift. Dette er vurdert som innafor føringane i planen.

Garasjen i søknad har opplyst eit BYA på 33,9m², og er stor nok til innvendig kunne ivareta biloppstilling til ein bil.

Kravet er to plassar (2x18m²) 36m². Det blir derfor nødvendig med ein biloppstillingsplass på uteareal. Dette er rekna med i areal-rekneskapen og totalen er innanfor tillaten utnyttingsgrad.

Tiltaket synes elles å vere i tråd med føringane for området.

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

Føretak	Funksjon	Datert	Tiltakskl	Journaldato
Tinde Hytter AS 985135282	SØK Heile tiltaket PRO Ansvar iht. søknad UTF Ansvar iht. søknad	29.06.2026	1	30.06.2026
Beito Bygg AS 995418916	PRO Ansvar iht. søknad UTF Ansvar iht. søknad	26.06.2026	1	30.06.2026
Rørleggermeser Svein Olsen & Sønner AS 982163706	PRO Ansvar iht. søknad UTF Ansvar iht. søknad	22.06.2026	1	30.06.2026
Areal + AS 920798462	PRO Ansvar iht. søknad	24.06.2026	1	30.06.2026
Høgden Maskinservice AS 911711133	PRO Ansvar iht. søknad UTF Ansvar iht. søknad	24.06.2026	1	30.06.2026

Teikningsdokumentasjon

Løyvet er basert på teikningar datert 28.08.2025 med journaldato 30.06.2026.

Føresetnader med heimel i lovverket

1. I tilfelle tilsyn eller kontroll, skal dette løyvet alltid vere tilgjengeleg på byggjeplassen.
2. Det blir lagt til grunn at alle relevante funksjoner og ansvarsområde i tiltaket er dekket 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

Tore Rogne
Saksbehandler bygg

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

Mottakar
Arne Jørgen Berre

Kaptein Oppegaards vei 1D 1164 Oslo