



MØTEINNKALLING

FOR

HOVEDUTVALG FOR LANDBRUK, MILJØ OG TEKNISK

TID: 20.05.2015 KL. 08.00 –

AVREISE BEFARING I VASSLIBYGDA FRA RÅDHUSET

STED: MØTEROM 4. ETG., RÅDHUSET

Gruppemøter i forkant av møtet avtales for de enkelte partier selv.

Eventuelle forfall meldes på telefon 61 11 60 46

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

SAKSLISTE:

Sak nr. Innhold:

35/15

ORIENTERINGER

36/15

DELEGERTE SAKER

37/15

**GNR.130 BNR.3 I NORDRE LAND. SØKNAD OM DISPENSASJON FRA
KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV CA. 2,5 DEKAR DELVIS
BEBYGD AREAL OG PRODUKTIV SKOG TIL FORMÅL TILLEGGSTOMT TIL
BOLIGEIENDOMMEN GNR. 130 BNR. 10 OG 13**

38/15

**GNR. 9 BNR. 19 FNR. 2 I NORDRE LAND - SØKNAD OM TILLATELSE OG
DISPENSASJON TIL OPPFØRING AV PÅBYGG TIL FRITIDSBOLIG INNENFOR
100 METERS SONEN TIL VASSDRAG**

39/15

DOKKA SENTRUM - MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

40/15

**ARNE OG ARNA JOHNSSGAARD, OPPSETTING AV SKIGARD LANGS
TOMTEGRENSE, GNR. 124, BNR. 288 I TONLIA**

41/15

**1. GANGS HØRING - REGULERINGSPLAN FOR LANDMOVEGEN
(saken ettersendes)**

NORDRE LAND KOMMUNE, den 12. mai 2015

.....
Marit Midthaugen Rønningen
leder

Lnr.: 6687/15
Arkivsaksnr.: 15/1160
Arkivnøkkel.: 033

Saksbehandler: LFU

Utskrift til:

ORIENTERINGER

1. Leder i vilt- og fiskeforvaltning Trygve Nybakke orienterer om status jakt 2014
2. Søknad om riving Søndre Bratlien
3. Veggen Hugulia – Bakkobygda – bomløsning/fellestiltakproblematikk
4. Flomsonekart Dokka
5. Møte med transportnæring/Statens vegvesen om standard fylkesveger i Nordre Land kommune

NORDRE LAND KOMMUNE, den 11. mai 2015

Jarle Snekkestad
rådmann

Liv Furuseth

Lnr.: 6688/15
Arkivsaksnr.: 15/1161
Arkivnøkkel.: 033

Saksbehandler: LFU

DELEGERTE SAKER

- 14/3729 16.04.2015 DS 124/15 PLNÆ//OLD GNR. 116/2
Nordre Land kommune Søknad innvilget
GNR.116 BNR.2 I NORDRE LAND. SØKNAD OM DELING AV INNTIL 4
DEKAR TIL FORMÅL TILLEGG SJORD TIL GNR. 116 BNR. 1 I N. LAND
- 11/1686 20.04.2015 DS 125/15 PLNÆ//SOF GNR. 87/85
Bjørn Bjørkebakken
OPPFØLGING AV TILSYN I BYGGESAK, FORHÅNDSVARSEL OM
ILEGGING AV OVERTREDELSSESGBYR, TILBYGG FRITIDSBOLIG PÅ
GNR. 87, BNR. 85
- 14/1130 20.04.2015 DS 126/15 PLNÆ//HAH GNR. 122/37
Bolig Partner AS Søknad innvilget
GNR. 122 BNR. 37 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL OPPFØRING
AV NY BOLIG OG GARASJE
- 11/1222 21.04.2015 DS 127/15 PLNÆ//SOF GNR. 41/272
Tor Erik Låksrud Søknad innvilget
TOR ERIK LÅKSRUD, FERDIGATTEST FOR GARASJE, STABBUR OG
OVERBYGD UTEPLASS, GNR. 41, BNR. 272
- 08/895 21.04.2015 DS 128/15 PLNÆ//SOF GNR. 73/98
Bjørn Bjørkebakken Søknad innvilget
BJØRN BJØRKEBAKKEN, ENDRINGSTILLATELSE, PLASSERING AV
FRITIDSBOLIG PÅ GNR. 73, BNR. 98
- 14/3392 21.04.2015 DS 129/15 PLNÆ//OLD GNR. 122/1
Nordre Land kommune Søknad innvilget
GNR 122 BNR 1 I NORDRE LAND. SØKNAD OM DISPENSASJON FRA
KOMMUNEPLANEN FOR FRADELING AV CA. 0,7 DEKAR UBEBYGD
AREAL TIL FORMÅL TILLEGGSTOMT TIL BOLIGEIENDOMMEN GNR.
122 BNR. 46 I N. LAND
- 08/895 21.04.2015 DS 130/15 PLNÆ//SOF GNR. 73/98
Bjørn Bjørkebakken Søknad innvilget

BJØRN BJØRKEBAKKEN, FERDIGATTEST FOR NYBYGG
FRITIDSBOLIG PÅ GNR. 73, BNR. 98. TILTAKSHAVER GUNN JANSEN
NYHUS

- | | | | | |
|---------|---|-----------|-----------|------------------|
| 15/913 | 27.04.2015 | DS 131/15 | PLNÆ//SOF | GNR. 93/39 |
| | Stian Berget | | | Søknad innvilget |
| | BYGGMESTER BJØRN BJØRKEBAKKEN A/S, TILLATELSE TIL
OPPFØRING AV TILBYGG TIL ENEBOLIG, GNR. 93, BNR. 39.
TILTAKSHAVER STIAN BERGE | | | |
| 15/986 | 22.04.2015 | DS 132/15 | PLNÆ//MEG | GNR. 9/12 |
| | Stig Nerødegård | | | Søknad innvilget |
| | GNR. 9 BNR.12 I NORDRE LAND. SØKNAD OM KONSESJON PÅ
ERVERV AV FAST EIENDOM | | | |
| 15/765 | 23.04.2015 | DS 133/15 | PLNÆ//FJO | GNR. 9/19 |
| | Aase Moasveen | | | Søknad innvilget |
| | GNR. 9 BNR. 19 TOMT NR. 2 I NORDRE LAND. SØKNAD OM
UTSLIPPSTILLATELSE | | | |
| 14/3040 | 23.04.2015 | DS 134/15 | PLNÆ//FJO | GNR. 70/129 |
| | Øyvind Hasvold | | | Søknad innvilget |
| | GNR.70 BNR.129 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST AVLØPSANLEGG
ØYVIND HASVOLD | | | |
| 14/3483 | 23.04.2015 | DS 135/15 | PLNÆ//FJO | GNR. 66/335 |
| | Brødrene Frakstad DA | | | Søknad innvilget |
| | GNR. 66 BNR. 335 I NORDRE LAND. SØKNAD OM
UTSLIPPSTILLATELSE | | | |
| 14/3616 | 23.04.2015 | DS 138/15 | PLNÆ//FJO | GNR. 41/123 |
| | Rørlegger Øyvind Hasvold AS | | | Søknad innvilget |
| | GNR 41 BNR 123 I NORDRE LAND - SØKNAD OM
IGANGSETTINGSTILLATELSE | | | |
| 15/985 | 24.04.2015 | DS 139/15 | PLNÆ//SOF | GNR. 73/89 |
| | Bjørn Bjørkebakken | | | Søknad innvilget |
| | BJØRN BJØRKEBAKKEN, FERDIGATTEST FOR NYBYGG
FRITIDSBOLIG PÅ GNR. 73, BNR. 89 | | | |
| 14/3763 | 24.04.2015 | DS 140/15 | PLNÆ//SOF | GNR. 53/26 |
| | Eva Skogstad | | | Søknad innvilget |
| | EVA SKOGSTAD, TILLATELSE TIL OPPFØRING AV LANDBRUKSBYGG
PÅ GNR. 53, BNR. 26 | | | |
| 14/80 | 24.04.2015 | DS 141/15 | PLNÆ//FJO | GNR. 144/31 |
| | Øyvind Hasvold | | | Søknad innvilget |

GNR.144 BNR.31 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST AVLØPSANLEGG

- | | | | | |
|---------|--|-----------|-----------|----------------------------------|
| 07/1970 | 24.04.2015 | DS 142/15 | PLNÆ//HAH | GNR. 104/5
Søknad innvilget |
| | Arvid Bakken
GNR. 104 BNR. 5 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL OPPFØRING
AV REDSKAPSHUS OG FYRHUS ETTER BRANN | | | |
| 14/3616 | 24.04.2015 | DS 143/15 | PLNÆ//FJO | GNR. 41/123
Søknad innvilget |
| | Stig Nerødegård
GNR 41 BNR 123 I NORDRE LAND - SØKNAD OM
IGANGSETTINGSTILLATELSE | | | |
| 14/1243 | 24.04.2015 | DS 144/15 | PLNÆ//FJO | GNR. 39/9
Søknad innvilget |
| | Øyvind Hasvold
GNR.39 BNR.9 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST AVLØPSANLEGG | | | |
| 14/3516 | 24.04.2015 | DS 145/15 | PLNÆ//FJO | GNR. 83/65
Søknad innvilget |
| | August Norge AS
GNR.83 BNR.65 I NORDRE LAND - SØKNAD OM UTSLIPPSTILLATELSE | | | |
| 14/3484 | 27.04.2015 | DS 146/15 | PLNÆ//FJO | GNR. 20/41
Søknad innvilget |
| | Rørlegger Øyvind Hasvold
GNR. 20 BNR. 41 I NORDRE LAND- SØKNAD P, UTSLIPPSTILLATELSE
FRA MINDRE AVLØPSRENSSEANLEGG | | | |
| 15/886 | 27.04.2015 | DS 147/15 | PLNÆ//HAH | GNR. 70/142
Søknad innvilget |
| | Oppland Bygg & Anlegg AS
GNR. 70 BNR. 142 I NORDRE LAND - IGANGSETTINGSTILLATELSE TIL
OPPFØRING AV ANNEKS OG BOD | | | |
| 14/324 | 27.04.2015 | DS 148/15 | PLNÆ//SOF | GNR. 124/308
Søknad innvilget |
| | Tore og Torill Haugerud og Finnerud
TORILL FINNERUD OG TORE HAUGERUD, FERDIGATTEST FOR
NYBYGG GARASJE PÅ GNR. 124, BNR. 308 | | | |
| 13/3019 | 27.04.2015 | DS 149/15 | PLNÆ//HAH | GNR. 41/77
Søknad innvilget |
| | AS MJ Arkitektkontor
GNR. 41 BNR. 77 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL OPPFØRING
AV CARPORT | | | |
| 15/575 | 28.04.2015 | DS 150/15 | PLNÆ//HAH | GNR. 18/24
Søknad innvilget |
| | 13-Gruppen AS
GNR.18 BNR.24 I NORDRE LAND - IGANGSETTINGSTILLATELSE I ETT
TRINN TIL RIVING AV KOBLINGSSENTRAL | | | |
| 15/579 | 28.04.2015 | DS 151/15 | PLNÆ//HAH | GNR. 21/17
Søknad innvilget |
| | 13-Gruppen AS | | | |

GNR.21 BNR.17 I NORDRE LAND - IGANGSETTINGSTILLATELSE I ETT TRINN TIL RIVING AV KOBLINGSSENTRAL

- 15/796 28.04.2015 DS 152/15 PLNÆ//HAH GNR. 67/139
Marianne Enger Søknad innvilget
GNR. 67 BNR. 139 I NORDRE LAND - TILLATELSE TIL OPPFØRING AV
TILBYGG OG UNDERBYGG TIL FRITIDSBOLIG
- 15/1105 04.05.2015 DS 153/15 PLNÆ//SOF GNR. 121/627
Sameiet Meierigata 11 Søknad innvilget
SAMEIET MEIERIGATA 11, TILLATELSE TIL SAMMENBYGGING AV 2
EKSISTERENDE BODER, GNR. 121, BNR. 647
- 15/1114 05.05.2015 DS 154/15 PLNÆ//SOF GNR. 41/173
Arve Baarli Søknad innvilget
ARVE BAARLI, TILLATELSE TIL FASADEENDRING OG TILBYGG TIL
BOLIG PÅ GNR. 41, BNR. 173
- 02/2425 06.05.2015 DS 155/15 PLNÆ//HAH GNR. 16/34
Harald Slåttsveen Søknad innvilget
GNR. 16 BNR. 34 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL OPPFØRING
AV TILBYGG TIL BOLIG
- 15/832 06.05.2015 DS 156/15 PLNÆ//HAH GNR. 87/172
Leve Hytter AS Søknad innvilget
GNR. 87 BNR. 172 I NORDRE LAND - IGANGSETTINGSTILLATELSE TIL
OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG
- 15/887 07.05.2015 DS 157/15 PLNÆ//SOF GNR. 58/51
Åge Øverhaugen Søknad innvilget
ÅGE ØVERHAUGEN, TILLATELSE TIL RIVING AV UTHUS OG
OPPFØRING AV NYTT UTHUS/REDSKAPSHUS PÅ GNR. 58, BNR. 51
- 15/1070 08.05.2015 DS 158/15 PLNÆ//HAH GNR. 72/108
Jan Knoph Gulbrandsen Søknad innvilget
GNR. 72 BNR. 108 I NORDRE LAND - TILLATELSE TIL OPPFØRING AV
TILBYGG TIL FRITIDSBOLIG
- 15/908 08.05.2015 DS 160/15 PLNÆ//HAH GNR. 16/34
Harald Slåttsveen Søknad innvilget
GNR. 16 BNR. 34 I NORDRE LAND - TILLATELSE TIL TILTAK UTEN
ANSVARRETT FOR OPPFØRING AV TILBYGG TIL BOLIG
- 15/1158 11.05.2015 DS 163/15 PLNÆ//HAA V83
Britt Synnøve Erstad Søknad innvilget

SØKNAD OM BYGGING AV SNUPLASS, GJÆRLIA

NORDRE LAND KOMMUNE, den 11. mai 2015

Jarle Snekkestad
rådmann

Liv Furuseth

Behandling i Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk :

Per Ole Lunde fremmet følgende forslag:

Saken utsettes.

AVSTEMMING:

Per Ole Lundes forslag enstemmig vedtatt.

Innstilling/Vedtak:

1. Saken utsettes.
2. Hovedutvalg for LMT ønsker begrunnelse fra søker hva det omsøkte arealet skal brukes til.

Lnr.: 3621/15
Arkivsaksnr.: 14/3615
Arkivnøkkel.: GNR. 130/3,5

Saksbehandler: MEG

Utskrift til:

Nils Rønningen, Jevnakerv. 368, 2870 Dokka
Fylkesmannen i Oppland, Postboks 987, 2626 Lillehammer
Oppland fylkeskommune, Postboks 988, 2626 Lillehammer

**GNR. 130 BNR. 3 I NORDRE LAND. SØKNAD OM DISPENSASJON FRA
KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV CA. 2,5 DEKAR
DELVIS BEBYGD AREAL OG PRODUKTIV SKOG TIL FORMÅL
TILLEGGSTOMT TIL BOLIGEIENDOMMEN GNR. 130 BNR. 10 OG 13**

Sammendrag:

Nils Rønningen har den 15.10.2014 på vegne av Ove Sjøheim søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av ca. 2,5 dekar areal bestående av produktiv skog og delvis bebygd areal fra eiendommen gnr. 130 bnr. 3 i Nordre Land til formål tilleggstomt til boligeiendommen gnr. 130 bnr. 10 og 13 i Nordre Land.

Dispensasjonssaken ble sendt til Fylkesmannen og Oppland fylkeskommune for uttalelse, og kommunen har fått tilbakemelding fra begge.

Fradeling av en tilstrekkelig parsell rundt garasjebygget vil neppe innebære drifts – eller miljømessige ulemper for landbruket i området, eller bli til vesentlig ulempe for drifta av landbrukseiendommen den deles fra, og ut fra dette mener rådmannen at det kan tillates dispensasjon for fradeling av en parsell på 500 – 600 kvm bebygd med garasje til formål tilleggstomt til boligeiendommen gnr. 130 bnr. 10 og 13. Fradeling av et større areal, slik det var søkt om, vil stride mot bestemmelsene i både jordloven § 12 og plan – og bygningsloven § 19 – 2. Verken Fylkesmannen eller Oppland fylkeskommune vil motsette seg at kommunen gir dispensasjon for fradeling av 500 – 600 kvm areal bebygd med garasje. En slik fradeling vil da ikke sette til side hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, og fordelene ved å gi dispensasjon for fradeling av dette arealet synes klart større enn ulempene.

Når det gjelder den delen av søknaden som omhandler grensejustering, foreslår rådmannen at Hovedutvalget anmoder om at involverte parter ser på muligheten for dette sammen med Nordre Land kommune v/ oppmålingsavdelingen, som en egen sak, da det ser ut til å være flere grunneiere involvert.

Vedlegg:

Kartutsnitt

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Høring – Uttalelse til dispensasjon fra kommuneplanens arealdel – Fradeling til boligformål – Gnr/bnr 130/3 – Nordre Land kommune – brev datert 22.01.2015 fra Fylkesmannen i Oppland

Uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av ca. 2,5 da delvis bebygd areal og produktiv skog til tilleggstomt til boligeiendommer fra gnr/bnr 130/3 til gnr/bnr 130/10 og 13 i Nordre Land kommune – epost datert 21.01.2015 fra Oppland fylkeskommune

Høringsnotat datert 16.12.2014 fra Nordre Land kommune

Brev datert 18.11.2014 fra Nordre Land kommune angående søknad om deling og grensejustering

Søknad om deling datert 15.10.2014

Saksopplysninger:

Nils Rønningen har den 15.10.2014 på vegne av Ove Sjøheim søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av ca. 2,5 dekar areal bestående av produktiv skog og delvis bebygd areal fra eiendommen gnr. 130 bnr. 3 i Nordre Land til formål tilleggstomt til boligeiendommen gnr. 130 bnr. 10 og 13 i Nordre Land.

Søknaden er begrunnet med grensejustering mot nabo, areal som delvis er bebygd av nabo som skal overta arealet og areal som er gjengrodd og ikke blir skjøttet på en tilfredsstillende måte. Det går videre fram av søknaden at den nedre delen (mot fylkesveg 245, Jevnakervegen) av det omsøkte arealet gjelder grensejustering mot nabo/bekk, videre gjelder det areal hvor en garasje er bygd på del av det omsøkte arealet, og den øvre delen gjelder areal som ikke har blitt skjøttet på en tilfredsstillende måte, og som eieren av gnr. 130 bnr. 10 og 13 ønsker å overta.

Ove Sjøheim eier eiendommene gnr. 130 bnr. 3, 4 og 5 samt gnr. 41 bnr. 179 og 236. De to sistnevnte eiendommene eier han sammen med Hans Sjøheim. Hans Sjøheim eier da eiendommene gnr. 130 bnr. 10 og 13 som omsøkt areal er tenkt lagt inntil. Gnr. 130 bnr. 3, 4 og 5 er en mindre landbrukseiendom som ligger på begge sider av Jevnakervegen like sør for Dokka og utgjør tre teiger. Ifølge arealopplysninger som framgår av arealressurskartet (AR 5) består eiendommen av totalt 24,8 dekar hvorav 7,1 dekar er fulldyrka jord, 9,3 dekar er produktiv skog av høy bonitet og 8,4 dekar er jorddekt fastmark. Del av gnr. 130 bnr. 3 utgjør nærmiljøanlegget på Ringen, en fotballbane. Det vises til kartvedlegg som fulgte søknaden.

Den omsøkte parsellen, som består av både grensejustering, delvis bebygd areal og produktiv skog av høy bonitet ligger i kommuneplanens arealdel innenfor LNF 1 – område hvor det er forbud mot ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende bolig - , ervervs – og fritidsbebyggelse (søknadspliktige tiltak), men der byggevirksomhet tilknyttet stedegen næring er tillatt. Del av parsellen som regnes som bebygd areal ut fra AR 5 er da bebygd med garasje som tilhører nabo som skal overta parsellen.

Det omsøkte arealet vil ifølge arealbruken som framgår av plan for området få endret arealbruk dersom deling tillates, siden formålet etter deling vil være bolig. I dag er arealbruken for parsellen landbruk jf. LNF-formålet for området eiendommen ligger i, selv

om en mindre del av den ifølge AR 5 er kategorisert som bebygd. Det er søkt om dispensasjon, og før søknaden om deling kan behandles må det tas stilling til om det kan gis tillatelse til å dispensere fra plan jf. plan – og bygningsloven § 19 – 2.

Dersom kommunen er positiv til å dispensere fra kommuneplanen når det gjelder omsøkte tiltak, må det foretas vurdering etter jordloven § 12 (deling). Tiltaket berører ifølge AR 5 ikke dyrket eller dyrkbar mark. Søknaden blir derfor ikke å behandle etter jordloven § 9 (omdisponering).

Deling av eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk må godkjennes av departementet.

Foreløpig vurdering etter jordloven – jf. høringsnotat:

Fra 01.07.2013 trådte ny delingsbestemmelse i jordloven i kraft. § 12 *Deling* lyder:

Deling av eiendom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpakting, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eiendom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eiendom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eiendom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eiendom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eiendom.

Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Departementet kan gi forskrift om høve til frådeling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova.

Rundskriv M – 1/2013 *Omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr 23 §§ 9 og 12* angir bestemmelser om hvordan deling av landbrukseiendom skal vurderes. Det er kun jordloven § 12 som er endret. De nye reglene gir økt handlingsrom til kommunen, og de skal gjøre det enklere å dele fra dersom søknaden gjelder fradeling til tilleggsjord eller bosetting.

Utgangspunktet i første ledd er som ved gammel delingsbestemmelse at en ikke kan dele en eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk uten departementets samtykke.

Hensikten med endringene som kom i 2013 er å flytte oppmerksomheten bort fra forbud. Utgangspunktet for bestemmelsen om deling skal være at deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interessene bestemmelsen skal verne om.

Annet ledd er nytt og gjelder forholdet mellom bestemmelsen om omdisponering (§ 9) og bestemmelsen om deling (§ 12). Regelen lovfester gjeldende praksis når det gjelder rekkefølgen ved behandling av søknad etter de to bestemmelsene.

Nytt tredje ledd åpner for en friere tilnærming da forvaltningen ikke lenger trenger å vurdere lovbestemte vilkår for å gi samtykke, jf. at fradeling etter jordloven § 12 tidligere kun var mulig dersom «samfunnsinteresser av stor vekt» talte for det, eller deling var «forsvarlig ut fra eiendommens avkastningsevne». Den friere tilnæringsmåten og synliggjøringen av sentrale elementer i formålsbestemmelsen går fram av tredje ledd.

Fjerde ledd er nytt og kommer til anvendelse dersom det ikke kan gis samtykke etter tredje ledd. Hensynet til bosettingen kan gi grunnlag for å gi samtykke etter fjerde ledd.

Det er ikke gjort endringer i reglene i femte til åttende ledd.

Niende ledd er nytt og gir hjemmel til å gi forskrift og gjelder fradeling av mindre areal i forbindelse med grensejustering etter matrikkelloven.

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 driftsmessige gode løsninger. Formålet med delingsbestemmelsen er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og framtidige eiere, og disse viktige nasjonale målene er ført videre i den nye bestemmelsen om deling.

Når det gjelder omsøkte fradeling er som nevnt den sammensatt, og kartskissen som fulgte søknaden er noe uklar. Tross en noe uklar skisse, er det likevel mulig å vurdere omsøkt tiltak etter jordloven § 12. Storparten av omsøkt areal utgjør produktiv skog. Selv om arealet ligger noe inneklemt mellom naboeiendom mot vest, nærmiljøanlegget Ringen og boligeiendommen det er tenkt lagt inntil, kan en ikke se at samfunnsutviklingen i området eller hensynet til vern av arealressursene tilsier at dette arealet i sin helhet bør tillegges boligeiendommen gnr. 130 bnr. 10 og 13. Boligeiendommen gnr. 130 bnr. 10 og 13 består allerede av nær 6 dekar totalt (3781,5 kvm + 2002,3 kvm, oppgitt som beregnet areal), og bør ikke ha behov for ytterligere areal. Det arealet som kan vurderes fradelt, er en tilstrekkelig parsell rundt garasjebygget, slik at dette arealet blir en del av boligeiendommen som

bygningen allerede i dag hører til. Når det gjelder grensejusteringen langs bekken ned mot fylkesvegen, er saksbehandler mer usikker. Det er ikke opplyst hvor stor del av omsøkt areal som denne grensejusteringen innebærer. Dersom det faktisk ligger igjen kun en smal stripe av eiendommen gnr. 130 bnr. 3 langs bekken, bør en av arronderingsmessige grunner vurdere å legge denne stripa til boligeiendommen, men slik det går fram av kartet ligger deler av arealet som en mener må grensejusteres på naboeiendommen, gnr. 128 bnr. 2. Dette betyr at en ev. også må involvere denne eiendommen. En fradeling av parsell rundt garasjebygg vil neppe innebære drifts – eller miljømessige ulemper for landbruket i området, og kan tillates. En slik fradeling vil således kunne forsvares ut fra jordloven § 12 tredje ledd jf. drifts – og miljømessige forhold.

Foreløpig vurdering etter naturmangfoldloven – jf. høringsnotat:

I henhold til naturmangfoldloven § 7 skal prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 – 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd og ved forvaltning av fast eiendom. En er ikke kjent med at det omsøkte området innehar arter, naturtyper eller en økologi som gjør at en fradeling ikke kan godkjennes, men en mener at arealet som fradeles bør begrenses til å omfatte bebygd areal samt ev. ei gjenstående stripe av eiendommen gnr. 130 bnr. 3 mellom eiendommen gnr. 128 bnr. 2 og boligeiendommen gnr. 130 bnr. 10 og 13.

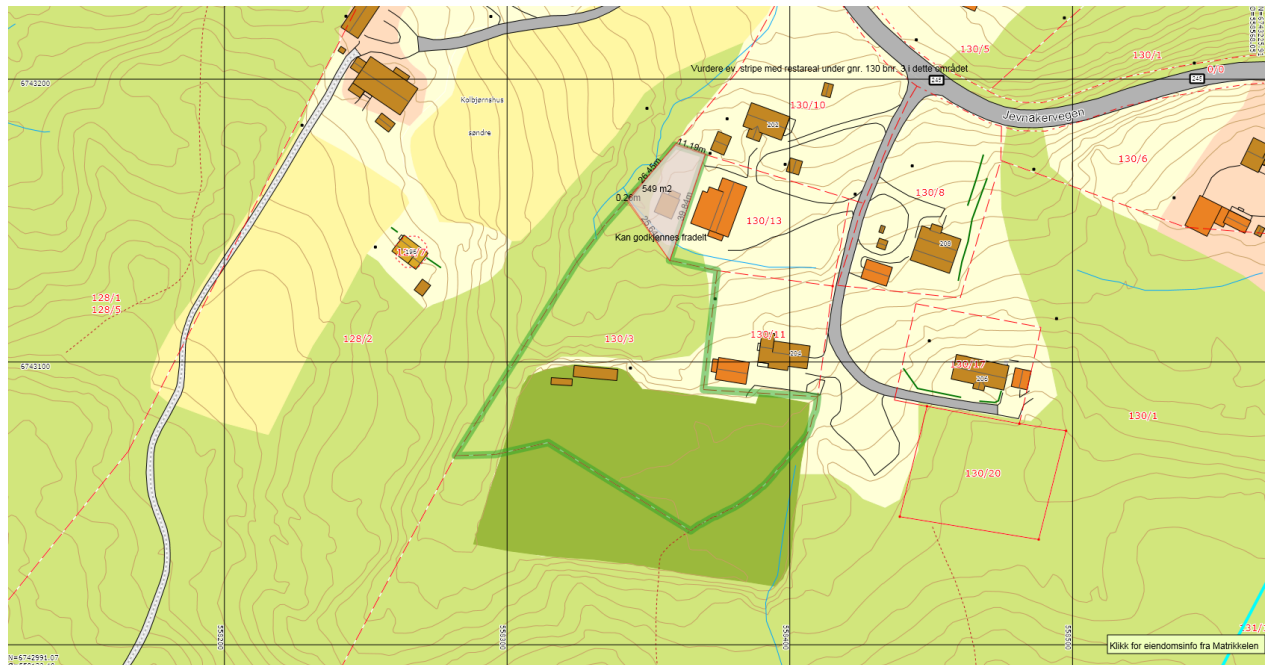
Foreløpig vurdering etter plan – og bygningsloven – jf. høringsnotat:

Omsøkte areal vil etter deling få status som boligeiendom, jf. at det skal legges til eksisterende boligeiendom som tilleggstomt.

Kommunen skal som nevnt vurdere søknaden om dispensasjon i henhold til plan – og bygningsloven § 19 – 2. Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne loven. Det kan settes vilkår for dispensasjon. 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. Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer eller lovens bestemmelser om loven når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden. I lovkommentarene til pbl § 19 – 2 om dispensasjon er det presisert at det ikke skal være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Arealplaner er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og vedtatt av kommunens høyeste organ. Ut fra hensyn til offentlighet og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjon, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.

Av kommuneplanens arealdel går det som nevnt fram at omsøkte tomt ligger i LNF 1-område og dermed utenfor område hvor en skal føre en liberal dispensasjonspraksis ved søknader om boligbygging. Omsøkte areal berører ikke dyrket eller dyrkbar jord, og en mindre del av arealet er som nevnt allerede delvis kategorisert som bebygd ifølge AR 5. Eksisterende boligeiendom er på nær 6 dekar i dag. En kan ikke se at fradeling av den delen av omsøkt parsell som utgjør produktivt skogareal kan tale for dispensasjon fra arealplanen. Fordelene ved å gi dispensasjon for fradeling av et så stort areal til formål tilleggstomt til en allerede

stor boligeiendom synes *ikke* å være klart større enn ulempene, og en fradeling som omsøkt vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det ev. vil bli dispensert fra. Skjøtsel av arealet bør reguleres av skogbruksloven. Det bør også nevnes at særlig Fylkesmannen uttrykte stor skepsis til fradeling av et ubebyggt, mindre tilleggsareal til en annen boligeiendom i området i 2014. Det arealet som det kan gis dispensasjon til for fradeling, er en parsell rundt garasjen, samt det som ev. måtte være av rest av eiendommen gnr. 130 bnr. 3 mellom eiendommen gnr. 128 bnr. 2 og boligeiendommen gnr. 130 bnr. 10 og 13, i området langs bekken ned mot fylkesvegen. Nedenfor er en slik løsning skissert, knyttet til fradeling av garasjebygget med høvelig parsell rundt, og de involverte eiendommene er også vist med utsnitt fra flyfoto og AR 5-bakgrunn.



Flyfoto og AR 5-bakgrunn:



Da en vurderte å gi dispensasjon for del av omsøkte deling i denne saken, ble den sendt til Fylkesmannen og Oppland fylkeskommune for uttalelse. Da adkomst er knyttet til eksisterende boligeiendom som parsellen skal legges inntil, ble ikke saken sendt Statens Vegvesen Region Øst. Frist for uttalelse ble satt til fredag 23. januar 2015.

Både Fylkesmannen og Oppland fylkeskommune har gitt uttalelse.

Uttalelser:

I sin uttalelse av 21.01.2015 viser Oppland fylkeskommune til kommunens vurdering og støtter den. Å fradele et stort areal til en stor boligtomt vil kunne danne en uheldig presedens for andre fradelingsaker, og vil ikke kunne sies å være en effektiv utnyttelse av areal. Oppland fylkeskommune har ikke ytterligere merknader til saken.

I sin uttalelse av 22.01.2015 skriver Fylkesmannen at på bakgrunn av kommunens vurdering og de faktiske forhold når det gjelder plassering av og eierforhold til bygninger, størrelse og form på forslag til fradelt areal, mener de at fradeling av et areal på om lag 500 – 600 m² kan være formålstjenlig for involverte parter. For øvrig kan ikke Fylkesmannen se at denne fradelingen vil ha noen vesentlig innvirkning på landbruksfaglige forhold, og den vil etter Fylkesmannens vurdering heller ikke komme i konflikt med viktige miljøverdier.

Vurdering:

Det vises til den foreløpige vurderingen av søknaden som ble gjort i høringsnotatet samt til uttalelsene fra Fylkesmannen og Oppland fylkeskommune.

Siden fradeling av en parsell rundt garasjebygget neppe vil innebære drifts – eller miljømessige ulemper for landbruket i området, eller bli til vesentlig ulempe for drifta av landbrukseiendommen den deles fra, mener rådmannen at det kan tillates dispensasjon for fradeling av en parsell på 500 – 600 kvm bebygd med garasje til formål tilleggstomt til boligeiendommen gnr. 130 bnr. 10 og 13. Fradeling av et større areal, slik det var søkt om, vil stride mot bestemmelsene i både jordloven § 12 og plan – og bygningsloven § 19 – 2. Verken Fylkesmannen eller Oppland fylkeskommune vil motsette seg at kommunen gir dispensasjon for fradeling av 500 – 600 kvm areal bebygd med garasje. En slik fradeling vil da ikke sette til side hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, og fordelene ved å gi dispensasjon for fradeling av dette arealet synes klart større enn ulempene.

Når det gjelder den delen av søknaden som omhandler grensejustering, foreslår rådmannen at Hovedutvalget anmoder om at involverte parter ser på muligheten for dette sammen med Nordre Land kommune v/ oppmålingsavdelingen, som en egen sak, da det ser ut til å være flere grunneiere involvert.

Administrasjonens innstilling:

Rådmannen vil råde Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk til å fatte slikt vedtak:

1. I medhold av plan – og bygningsloven §§ 19 – 2 og 26 – 1 og jordloven § 12 gir med dette Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk tillatelse til dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av inntil 0,6 dekar bebygd areal fra eiendommen gnr. 130 bnr. 3 m. fl. i Nordre Land til formål tilleggstomt til boligeiendommen gnr. 130 bnr. 10 og 13 i henhold til søknad av 10.10.2014 på følgende vilkår:
 - a. Parsellen må sammenføres med gnr. 130 bnr. 13.

Begrunnelse for vedtaket:

Dispensasjon for fradeling av en parsell på 500 – 600 kvm bebygd med garasje kan godkjennes da den neppe vil bli til vesentlig ulempe for drifta av landbrukseiendommen den deles fra, siden dette arealet i praksis er en del av boligeiendommen gnr. 130 bnr. 10 og 13 allerede, og siden fradeling av det bebygde arealet vil være formålstjenlig for involverte parter. Verken Fylkesmannen eller Oppland fylkeskommune vil motsette seg at kommunen gir dispensasjon for fradeling av 500 – 600 kvm areal bebygd med garasje. En slik fradeling vil da ikke sette til side hensynene bak bestemmelsen det dispensere fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, og fordelene ved å gi dispensasjon for fradeling av dette arealet synes klart større enn ulempene.

2. Når det gjelder den delen av søknaden som omhandler grensejustering, anmoder Hovedutvalget om at involverte parter ser på muligheten for dette sammen med Nordre Land kommune v/ oppmålingsavdelingen, som en egen sak, da det ser ut til å være flere grunneiere involvert.

I henhold til forvaltningsloven §§ 28 – 36 kan vedtaket påklages innen tre uker etter at det er gjort kjent for Dem.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 20.03.2015

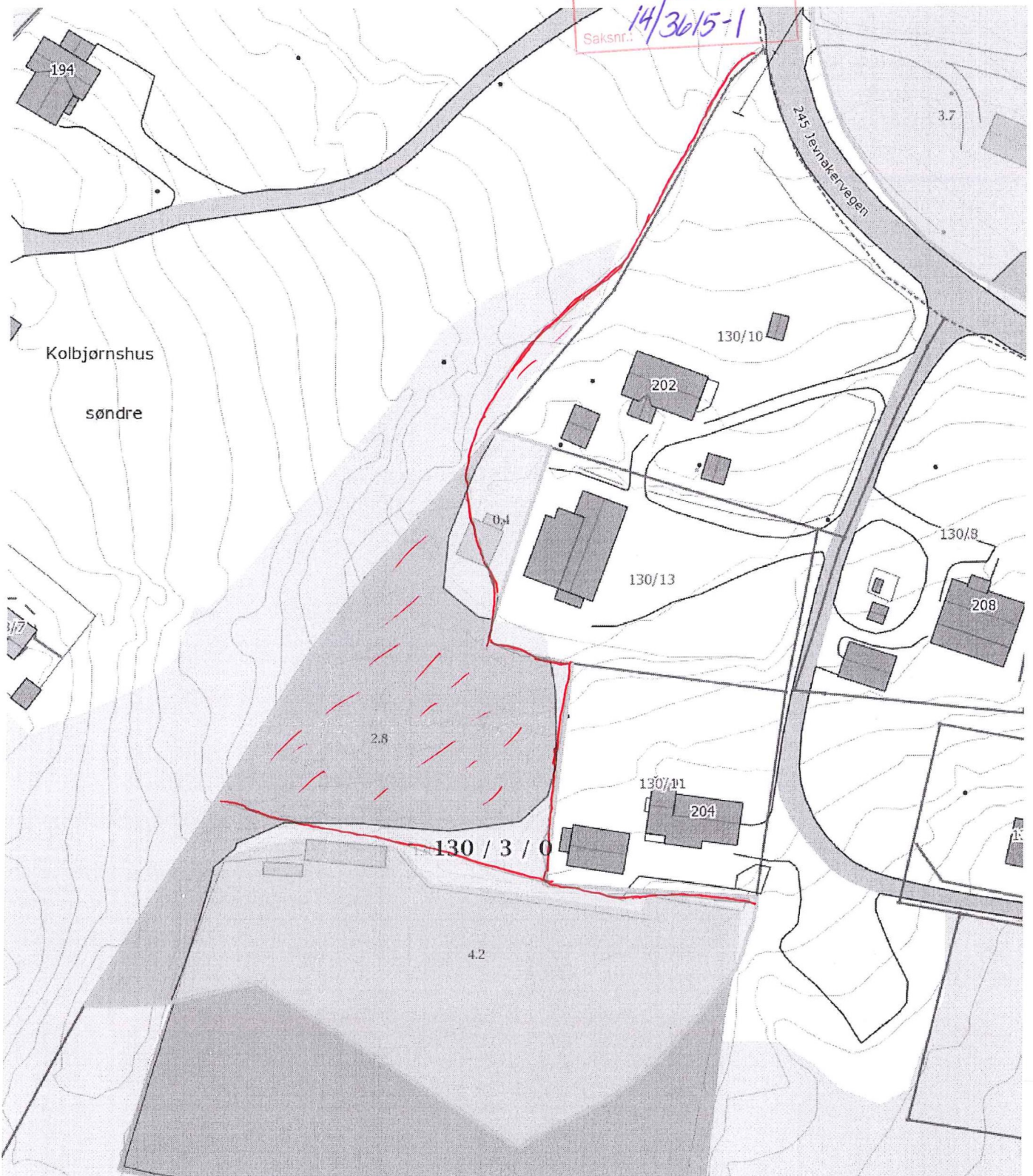
Jarle Snekkestad
rådmann

Merete Glorvigen

VEDLEGG

17 OKT. 2014

Saksnr.: 14/3615-1



Målestokk 1 : 1000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 21.09.2014

GÅRDSKART 0538-130/3
Tilknyttede grunneiendommer:
130/5 - 130/4 - 130/3



Markslog (AR5) 13 klasser

TEGNFORKLARING

- ≡ Fulldyrka jord
- ≡ Overflatedyrka jord
- ≡ Innmarksbeite
- S Skog av særst høg bonitet
- H Skog av høg bonitet
- M Skog av middels bonitet
- L Skog av lav bonitet
- i Uproduktiv skog
- = Myr
- ≡ Åpen jorddekt fastmark
- ≡ Åpen grunnlendt fastmark
- ≡ Bebyggd, samf, vann, bre
- ≡ Ikke klassifisert
- Sum:

AREALTALL (DEKAR)

7.2	
0.0	
0.0	7.2
0.0	
9.3	
0.0	
0.0	
0.0	9.3
0.0	
8.3	
0.0	8.3
0.0	
0.0	0.0
24.8	24.8

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

Behandling i Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk :

Marit Midthaugen Rønningen (AP) fremmet følgende forslag:
Saken utsettes og hovedutvalg for LMT foretar befarings.

AVSTEMMING:

Marit Midthaugen Rønningens forslag enstemmig vedtatt.

Innstilling/Vedtak:

Saken utsettes og Hovedutvalg for LMT foretar befarings.

Lnr.: 5227/15
Arkivsaksnr.: 15/543
Arkivnøkkel.: GNR. 9/19/2

Saksbehandler: HAH

Utskrift til:

Hartvig Moasveen, Tømmervegen 5, 2879 ODNES
Aase Moasveen, Gamlevegen 9, 2879 ODNES
Oppland fylkeskommune, Postboks 988, 2626 LILLEHAMMER
Fylkesmannen i Oppland, Postboks 987, 2626 LILLEHAMMER

GNR. 9 BNR. 19 FNR. 2 I NORDRE LAND - SØKNAD OM TILLATELSE OG DISPENSASJON TIL OPPFØRING AV PÅBYGG TIL FRITIDSBOLIG INNENFOR 100 METERS SONEN TIL VASSDRAG

Sammendrag:

Det søkes om tillatelse til tiltak for riving av eksisterende tilbygg/ uthus på 9 m² BYA, og oppføring av påbygg av ny etasje over deler av eksisterende fritidsbolig med en BYA og BRA på henholdsvis 6 m² og 29 m² jf. innsendte tegninger. Med nytt påbygg får fritidsboligen en mønehøyde på ca. 6.3 m fra planert terreng (5.9 m fra topp grunnmur). Fra før er eiendommen bebygd med en fritidsbolig på 84.5 m² BYA og 67 m² BRA, slik at med omsøkte tiltak får eiendommen en T-BYA og T-BRA på henholdsvis 81.5 m² og 96 m².

Da det skal utføres tiltak på eksisterende fritidsbolig som ligger innenfor 100 meters sonen til vassdrag må denne saken behandles med dispensasjon. I følge mottatt søknad og situasjonskart (se vedlegg) så ligger eksisterende fritidsboligen ca. 8.2 m fra Vasslivatn. Da det skal oppføres påbygg med overbygd veranda på 6 m² BYA fra 2 etasje blir minste avstanden til vannkanten ca. 6.8 m. I dette tilfelle vil det kun være 2 stolper som skal bære verandaen som vil komme nærmere vassdrag enn eksisterende fritidsbolig.

Etter at saken med nødvendig dokumentasjon ble oversendt til høring til Fylkesmannen i Oppland og Oppland fylkeskommune som berørte instanser i slike saker, var det forskjellig vinkling på følgene av å gi en evt. dispensasjon. Begge oppga presedensvirkningen ved å gi dispensasjon. Fylkesmannen var hverken negativ eller positiv til å gi dispensasjon, men mente i utgangspunktet at det er uheldig å legge opp til hyttebygging gjennom dispensasjoner, og at deler av tiltaket kommer nærmere strandsonen enn før og vil etter Fylkesmannens vurdering føre til ytterligere privatisering av området mellom hytta og Vasslivatn. Mens Oppland fylkeskommune viste til kommunens vurdering og vil ikke gå i gå imot et positivt vedtak i denne saken.

I følgebrevet datert 13.03.2015 ble det nevnt at kommunen ville vurdere om denne saken skulle behandles administrativt eller politisk i Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk. Videre oppga kommunen at denne saken mest sannsynlig ville bli behandlet administrativt da det gjelder påbygg til eksisterende fritidsbolig. I tillegg er tiltaket ellers i samsvar med gitte bestemmelser og retningslinjer for LNF-område i kommuneplanen. Samt at eiendommen er bebygd fra før, og det er en kurant sak der påbygget ikke vil komme vesentlig nærmere vassdrag enn eksisterende bygg gjør i dag. Men etter å ha drøftet gitte uttalelser internt i

administrasjonen så blir denne saken lagt fram til politisk behandling i Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk da tiltaket er en prinsippsak ettersom veranda kommer nærmere vassdraget enn eksisterende fritidsbolig gjør i dag, og at det er en vag uttalelse fra Fylkesmannen.

Etter en total vurdering vil rådmannen tilrå HU LMT til at det blir gitt dispensasjon til omsøkte tiltak innenfor 100 meters sonen til vassdrag etter gjeldene kommuneplanens arealdel. Dette begrunnes med at etter administrasjonens vurdering er fordelene klart større enn ulempene. Da tiltaket skal utføres på eksisterende fritidsbolig som i dag ligger veldig nære vassdraget, vil allmenhetens tilgang til strandsonen ikke bli vesentlig forringet da det også er mulighet til å ferdes på oversiden av bebyggelsen og tilbygget er av begrenset størrelse (6 m² i 2.etg.) da det er kun to stolper som skal bære verandaen som vil berøre terrenget. Disse stolpene skal settes opp på en eksisterende mur (tørrmur) mot vannet med en høyde på ca. 1.2 m. I tillegg ligger eiendommen for seg selv med stor avstand til annen bebyggelse i området, og med omsøkt tilbygg fra 2 etasje vil tiltaket ikke legge større begrensninger vedr. ferdsel langs vassdrag enn dagens situasjon. Omsøkte tiltak vil derfor ikke gi uheldig presedens i tilsvarende saker utfra retningslinjer i ny arealdel. Tiltaket skal heller ikke ha noen negative konsekvenser for natur, miljø og landskap langs vassdrag. Det begrunnes også med at berørte instanser ikke er direkte negative til at det blir gitt dispensasjon.

Vedlegg:

1. 2 stk. situasjonskart, vedlegg D-1-2 og D-2-2
2. Plan-, snitt- og fasadetegninger, vedlegg E-1-7 til E-7-7

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av påbygg, mottatt 05.03.15, postført 09.03.15
 - Opplysninger om tiltakets ytre rammer, vedlegg A-1
 - Søknad om dispensasjon, datert 04.03.2015, vedlegg B-1
 - Nabovarsel med kvittering, vedlegg C-1
 - Nabosamtykke, vedlegg C-2
 - Søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger fra Hartvig Moasveen, vedlegg G-1
 - Gjennomføringsplan, vedlegg G-2
2. Sak til høring: Brev til Fylkesmannen i Oppland og Oppland fylkeskommune, datert 13.03.2015
3. Uttale fra Fylkesmannen i Oppland, datert 07.04.2015, postført 09.04.2015
4. Uttale fra Oppland fylkeskommune, mottatt 13.04.2015, postført 14.04.2015

Saksopplysninger:

Den 05.03.2015 mottok kommunen en søknad om tillatelse til tiltak, mens søknaden ble postført den 09.03.2015. Omsøkt tiltak gjelder riving av et eksisterende tilbygg på 9 m² BYA jf. vedlegg D-2-2, og oppføring av påbygg med ny etasje over deler av eksisterende fritidsbolig med en BYA og BRA på henholdsvis 6 m² og 29 m² jf. innsendte tegninger. Med nytt påbygg får fritidsboligen en mønehøyde på ca. 6.3 m fra planert terreng (5.9 m fra topp grunnmur). Fra før er eiendommen bebygd med en fritidsbolig på 84.5 m² BYA og 67 m² BRA, slik at med omsøkte tiltak får eiendommen en T-BYA og T-BRA på henholdsvis 81.5 m² og 96 m².

Det foreligger nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 21-3, ved at berørt

nabo/grunneier er blitt varslet om tiltaket ved at han har signert på vedlagt nabovarsel. Han er ikke blitt varslet om dispensasjon og har heller ikke krysset av for at han samtykker til tiltaket, men han har gitt skriftlig samtykke datert 04.03.2015 (vedlegg C-2) på at tiltaket kan oppføres 1 m fra felles grense. Det foreligger ingen skriftlig nabomerknad til tiltaket innenfor fristens utløp.

Hartvig Moasveen har sendt inn gjennomføringsplan for tiltaket som ble et krav fra 01.07.10 for søknadspliktige tiltak. Denne planen erstatter kontroll-/samsvarserklæringer som tidligere er levert kommunen, som ansvarlig søker nå skal oppbevare. Gjennomføringsplanen skal være et "levende" dokument i byggeprosessen, og oppdatert plan med nødvendige datoer for mottatte samsvarserklæringer skal leveres inn til mellombels brukstillatelse/ ferdigattest. Kommunen tar mottatt gjennomføringsplan versjonsnr. 1 datert 04.03.2015 til etterretning da alle ansvarsområder er dekket med ansvarshavende. Blir det endring på dette så skal det sendes inn ny dokumentasjon til kommunen.

Det er særdeles viktig at ansvarlig søker innhenter og oppbevarer samsvars-/kontrollerklæringer fra evt. innleide foretak, og at sjekklister/kontrollister blir aktivt brukt under byggeprosessen. Disse listene skal kunne vises ved tilsyn eller forespørsel ved utført arbeid.

Da tiltaket er et søknadspliktig tiltak etter pbl. §20-1 er det krav til ansvarsrett i områdene SØK/PRO/UTF. Hartvig Moasveen er eneste sønn til tiltakshaver, og har sendt inn søknad om ansvarsrett som selvbygger for alle funksjoner og ansvarsområder i tiltaket. Kommunen kan ikke se at Hartvig Moasveen har tidligere vært godkjent i kommunen som selvbygger for alle ansvarsområder. I følge vedlagt dokumentasjon er det blitt krysset av for at han skal bruke egen utdanning og/eller praksis samt medhjelpers utdanning og/eller praksis til arbeidene eller bruk av innleid foretak som kan sannsynliggjøre nødvendig kompetanse. Selv om det ikke er lagt fram noe dokumentasjon på kompetanse og praksis har han oppgitt at han har en del praksis ved å gjennomføre tiltak til egen bruk. Kommunen vil i dette tilfelle godkjenne Hartvig Moasveen som selvbygger for hele tiltaket etter SAK10 §6-8.

For området foreligger det ikke godkjent reguleringsplan slik at det er kommuneplanens arealdel 1999-2007, vedtatt i kommunestyret den 23.03.99 i sak. 22/99 som er overordnet plan for eiendommen, der området i overordnet plan er avsatt til LNF-1 område. I følge overordnet plan er det tillatt å oppføre 3 bygg (et fritidshus, uthus og anneks) på tomten der samlet areal ikke skal overstige 150 m². Overordnet plan sier ikke noe om tillatt mønehøyde eller om samlet areal skal være T-BYA eller T-BRA, men kommunen har benyttet T-BYA.

I følge mottatt søknad og situasjonskart (se vedlegg) så ligger eksisterende fritidsboligen ca. 8.2 m fra Vasslivatn. Men etter påbygg med veranda på 6 m² BYA fra 2 etasje blir minste avstanden til vannkanten ca. 6.8 m. I dette tilfelle vil det kun være 2 stolper som skal bære verandaen som vil komme nærmere vassdrag enn eksisterende fritidsbolig. Da det er kommuneplanens arealdel som er overordna plan for området så står det følgende:

BRUK OG VERN AV VASSDRAG:

Det er i kommunen ikke tillatt å føre opp anlegg og bebyggelse langs vassdrag nærmere enn 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand slik det er angitt i PBL § 20-4, annet ledd, bokstav f.
--

Som nevnt så gjelder omsøkt tiltak i utgangspunktet oppføring av påbygg til eksisterende fritidsbolig. Men ettersom påbygget skal oppføres innenfor 100 meters sonen til vassdrag etter kommuneplanens arealdel så må denne saken behandles med dispensasjon. Her har tiltakshaver søkt om dispensasjon og oppgitt følgende i vedlagt søknad datert 04.03.2015:

RESTAURERING AV HYTTE VED VASLIVATNET VESTÅSEN, NORDRE LAND

Gnr. 9, bnr. 19, fnr. 2

Søker herved om dispensasjon for restaurering av hytte innenfor grensen av 100 meters sonen fra vann.

Hytta ble opprinnelig bygget i 1961 av Johan Moasveen. Siden overdratt til Aase Moasveen tidlig på 2000 tallet.

Hytta er i dag i dårlig forfatning og trenger både oppussing og rehabilitering. Taket er i så dårlig forfatning at det må skiftes. I den eldste delen av hytte er det så lav takhøyde at en må bøye seg for å kunne se ut av vinduene.

Taket må total rehabiliteres for lekkasjesøk. I den forbindelse ønsker vi å sette på et loft med to små soverom og utgang til en liten balkong.

Balkongen er slik at vi kan få en liten uteplass i ly for vær og vind. Hytta ligger værhardt til.

Jeg håper på en velvillig og rask behandling av saken.

Plan- og bygningslovens § 19-1 sier bl.a. at dispensasjon **ikke** kan 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. I senere tid har det vært et klart ønske fra berørte instanser at de vil ha sanne saker på høring, da Fylkesmannen i Oppland i brev datert 29.01.2014 strammet opp sin praksis med å minne kommunen på at det ikke er adgang til å dispensere fra saksbehandlingsregler jf. §19-2 andre ledd siste setning.

Saken med nødvendig dokumentasjon ble derfor sendt på høring pr. e-post den 18.03.2015 til Fylkesmannen i Oppland og Oppland Fylkeskommune med følgebrev datert 13.03.2015.

Kommunen har mottatt følgende uttalelser:

Fra Fylkesmannen i Oppland, datert 07.04.2015:

Det vises til brev fra Nordre Land kommune datert 13. mars 2015 vedrørende byggarbeider på fritidsbolig som blant annet fører til at bygningen blir høyere og at bebyggd areal endres fra 84,5 m² til 81,5 m².

For området foreligger det ikke godkjent reguleringsplan. Dette betyr at tiltaket må vurderes etter kommuneplanen for 1999-2007 (vedtatt i kommunestyret den 23. mars 1999). Området er avsatt til LNF-1 område, og i følge planen er det tillatt å oppføre 3 bygg (fritidshus, uthus og annekse) på tomten der samlet areal ikke skal overstige 150 m². Overordnet plan sier ikke noe om tillatt mønehøyde eller om samlet areal skal regnes etter BYA eller BRA. Kommunen har valgt å benytte BYA.

Fritidsboligen ligger ca. 8,2 meter fra Vasslivatn, og etter påbygg med veranda på 6 m² BYA (2 etasje) blir minste avstand til vannkanten ca. 6,8 meter. Kommunen presiserer at det er de to stolpene som bærer verandaen som kommer nærmere vassdraget enn eksisterende fritidsbolig. Tiltaket er i strid

med kommuneplanens arealdel, og må behandles som dispensasjonssak etter kapittel 19 i plan- og bygningsloven.

Fylkesmannen minner om grunnlaget for å gi dispensasjon, jf. § 19-2 i plan- og bygningsloven. Dispensasjon skal være unntaket og ikke regelen. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. I vurderingen av om det skal gis dispensasjon, skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. I tillegg kan kommunen sette vilkår for en eventuelt dispensasjon.

Fylkesmannen mener som utgangspunkt at det er uheldig å legge opp til hyttebygging gjennom dispensasjoner, og mener det foreligger en viss presedensvirkning i denne saken. Deler av tiltaket kommer nærmere strandsonen enn før, og vil etter Fylkesmannens vurdering føre til ytterligere privatisering av områdene mellom hytta og Vasslivatn.

Fra Oppland fylkeskommune ved Regionalenheten den 13.04.2014:

Det søkes om dispensasjon fra byggegrense mot vassdrag i kommuneplanens arealdel for oppføring av tilbygg (veranda) i 2. etg. på eksisterende hytte på gbnr 9/19/2.

Generelt vil det være uheldig å gi dispensasjon for tilbygg nærmere enn nåværende avgrensing av eksisterende bebyggelse når det er kort avstand til vatn og vassdrag. Dette kan gi en uheldig presedens som medfører at kommuneplanen mister sin tyngde som styringsverktøy.

I denne saken kan det se ut til at allmennhetens tilgang til strandsonen ikke blir vesentlig forringet, da det også er mulighet til å ferdes på oversiden av bebyggelsen og tilbygget er av begrenset størrelse (6 m² i 2.etg.).

Oppland fylkeskommune viser til kommunens vurdering og vil ikke gå i mot et positivt vedtak i denne saken.

Det er et nasjonalt og lokalt mål å bevare strandsona som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle, og sikre vassdragslandskap og vassdragsbelter. Det er ikke en selvfølge at administrasjonen skal gi dispensasjon i denne saken. Men ettersom påbygget ikke kommer vesentlig nærmere vassdrag enn eksisterende fritidsbolig gjør i dag, så blir dette overordnede målet ikke vesentlig tilsidesatt om eieren av gnr. 9, bnr. 19 fnr. 2 får innvilget dispensasjon for å sette opp omsøkt påbygg til fritidsboligen slik som innsendt dokumentasjon viser. Likevel skal en dispensasjon vurderes i hvert enkelt tilfelle. Videre kan dispensasjon grunngis med følgende fordeler:

- Tiltakene blir utført på en bebygd eiendom der hele eiendommen ligger innenfor 100 meters sonen til vassdrag.
- Eiendommen ligger i et område med liten bebyggelse, og det er stor avstand til annen bebyggelse.
- Omsøkt tiltak skjer i høyden på eksisterende fritidsbolig, og det vil kun være 2 – to stolper som skal bære den overbygde verandaen fra 2 etasje som vil berøre terrenget/komme nærmere vassdraget.
- Tiltaket er i samsvar med gitte bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanens arealdel med unntak av at tilbygget blir oppført innenfor 100 metersbelte til vassdrag.
- Omsøkte tiltak har ikke kompliserte arbeider, og tiltaket er en kurant sak og av en lokal karakter som det ikke skal være nødvendig med en større planlegging/ regulering etter ny lovgiving.

- Administrasjonen kan i tillegg ikke se at det overordnede målet som ligg bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt om tiltakshaver får innvilget dispensasjon på en slik måte at de går utover helse, miljø og sikkerhet.
- En dispensasjon vil ikke ha noen negativ innvirkning på bevaring av strandsonen, da det også er mulighet til å ferdes på oversiden av bebyggelsen ettersom fritidsboligen ligger så nærme vassdrag som den gjør i dag.
- Tiltaket vil heller ikke ha noen flere negative konsekvenser for natur, miljø, landskap og allmenn ferdsel langs vassdrag enn det har i dag.
- Omsøkt tiltak vil ikke skape uheldig presedens enn at andre tiltak innenfor 100 meters sonen til vassdrag kan få dispensasjon etter en konkret vurdering, da det har vært enn praksis i kommunen å gi tillatelse til tiltak på bebygd eiendom. Kommunen kan heller ikke se at tiltaket vil skape noen unødvendig presedens i området da eiendommen ligger for seg selv med stor avstand til annen bebyggelse, og at senere saker også må behandles med dispensasjon etter en konkret vurdering.
- Berørt nabo er blitt varslet om tiltaket ved at nabo/grunneier har signert på vedlagt nabovarsel til tiltaket. I tillegg har grunneier gitt skriftlig samtykke til at tiltakshaver kan bygge nærmere felles grense enn 4 m. Det foreligger ingen skriftlig nabomerknad til tiltaket innenfor fristens utløp.
- Dagens overordnet plan sier ikke noe om tillatt mønehøyde. Etter kommunens vurdering vil omsøkt tiltak ikke virke ruvende eller få noe siluettvirkning fra vannet ettersom omsøkt påbygg skal følge dagens krav til energi, og at terrenget stiger jevnt i bakkant av fritidsboligen. Dvs. at fritidsboligen som ligg på ca. 677 moh. vil stå synlig til fra vannet men gjemt bak koller/hauger (1 stk. på ca. 695 og 2 stk. på 685 moh.) i bakkant.
- Berørte instanser har ikke gitt noen direkte negative uttalelser til tiltaket der Fylkesmannen i Oppland hverken er negativ eller positiv, mens Oppland fylkeskommune viser til kommunens vurdering og vil ikke gå i mot et positivt vedtak i denne saken.

Ulemper med dispensasjon:

- Nabo/grunneier er ikke blitt varslet om dispensasjon
- Påbygg med veranda/ balkong skal oppføres nærmere vassdrag enn det eksisterende fritidsbolig gjør i dag.
- Det er liten avstand og høydeforskjell (ca. 2 m) mellom eksisterende fritidsbolig og vassdrag.

Vurdering etter §8-12 Naturmangfoldloven:

§8. (kunnskapsgrunnlaget)

Kart i forhold til Naturbase, Artsdata, MIS og kulturminnesøk/Askeladden er sjekket ut og tiltaket kommer ikke i konflikt med dokumenterte miljøverdier.

Sammenstilt med kommunens base over naturtyper og artsdata vurderes kunnskapsgrunnlaget som tilfredsstillende.

§ 9. (føre-var-prinsippet)

Kunnskapsgrunnlaget om miljøverdiene i området er gode og inngrepet er begrenset i omfang. Det er derfor ikke grunnlag for å vektlegge føre-var – prinsippet vesentlig i denne saken da nytt bygg skal erstatte et eksisterende bygg.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Ikke relevant i forhold til inngrepets omfang.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Fritidsboligen skal ha innlagt vann ved at det kun er søkt om utslippstillatelse av gråvann til et gråvannsanlegg av typen Vera Compact F1. Det skal ikke installeres vannklosett da det skal installeres et elektrisk forbrenningstoalett av typen Cinderella. Mottatt søknad blir behandlet i egen sak.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Inngrepet er svært begrenset i omfang.

Kommuneplanens arealdel 1999-2007 med bestemmelser og retningslinjer er under rulling. Forslag til ny arealdel har vært ute på 2. gangshøring, og følgende retningslinjer er foreslått for bygging på bebygde tomter/ eiendommer og generelle hensyn ved dispensasjonssaker i vassdragsnære områder:

R1 GENERELLE HENSYN VED DISPENSASJONSSAKER I VASSDRAGSNÆRE OMRÅDER

Hovedformålet med byggeforbudssonene langs vassdrag er å hindre forurensning til vassdragene inntil forurensningssituasjonen i vassdragene er kartlagt av kommunen, sikre allmennhetens tilgang til vassdragene og sikre kantvegetasjonen. Dispensasjon etter PBL kapittel 19 skal vurderes i henhold til punktene nedenfor:

- Bygging på eiendommer uten bebyggelse, og nye oppføringer og endringer av båthus, naust, brygger og moloer etc. er ikke tillatt. Nødvendig vedlikehold/ rehabilitering av nevnte installasjoner kan tillates.
- Det tillates ikke nye anlegg for avløp til eksisterende bebyggelse, når dette ikke er ledd i rehabilitering av et eldre, lovlig etablert anlegg.
- Det bør ikke innvilges dispensasjon for tiltak som kan danne en uheldig presedens for behandlingen av framtidige søknader om dispensasjon.
- Allmennhetens muligheter for fri ferdsel skal sikres, og forholdet til kulturlandskap og kulturminner, forurensning, flom, drikkevann og biologisk mangfold skal vurderes. Tiltaket må vurderes på bakgrunn av det omkringliggende miljøet og graden av urørt natur i området.
- Ved behandling av dispensasjon skal det vurderes hvorvidt tiltaket vil være til skade for kulturminner, kulturlandskap, andre landskapskvaliteter, jord- og skogbruk, friluftsliv eller naturverdier. Dersom tiltaket vil være uheldig for en eller flere av disse hensynene bør det ikke innvilges dispensasjon for tiltaket. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles.
- Gjenoppbygging av bygninger etter PBL kap. 20 er i utgangspunktet formelt å anse som nybygg. Unntatt kan være gjenoppbygging etter brann. Ved gjenoppbygging av bygning etter brann, riving eller lignende, må det søkes å oppnå en best mulig løsning i forhold til de hensynene som plan- og bygningsloven skal ivareta. Med tilstrekkelig dokumentasjon som f.eks. bilder/foto av tidligere bygg, etc. kan båthus/ naust gjenoppbygges. Flytting av bebyggelsen til bedre egnet/ skjermet sted skal alltid vurderes.
- Under forutsetning av at brygge og/eller molo er et fellestiltak som fritt kan benyttes av allmennheten, og tilrettelegges for bevegelsehemmede, kan man vurdere tillatelse til et slikt tiltak. Tiltaket må sees i sammenheng med eksisterende brygger og/eller moloer i området.
- Ved utbygging i faresoner langs vassdrag skal NVEs retningslinjer nr. 1/2008 "Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag" legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

- Etablering av ny bebyggelse på ubebygde tomter i byggeforbudssonen skal bare skje i samsvar med vedtatt plan.
- Etablering av nye selvstendige tomter i byggeforbudssonen skal bare skje i samsvar med vedtatt plan.
- Ved behandling av søknad om fradeling av tilleggsareal til eksisterende eiendom skal strandlinjen ikke tillates fradelt.

R2 HENSYN VED DISPENSASJONSSAKER I VASSDRAGSNÆRE OMRÅDER FOR BEBYGDE EIENDOMMER

I tillegg til retningslinjene i R1 gjelder følgende for bebygde eiendommer :

- Ved behandling av tiltak knyttet til stedbunden næring og annen næring, skal tiltak som kommer innenfor forbudssonen vurderes flyttet til bedre egnet/ skjermet sted, og fare for økt forurensning skal vurderes i hvert tilfelle.
- Tilbygg, påbygg og underbygg i byggeforbudssonen langs vassdrag skal ikke etableres nærmere vannlinjen (målt i horisontalplanet ved middelvannstand) enn eksisterende bebyggelse. Tilbygg skal fortrinnsvis etableres i bakkant av eksisterende bebyggelse i forhold til vannet, eventuelt som forlengelse av bygningen. Maksimal fasadelengde for fasader uten sprang som er eksponert mot vannet eller i landskapsbildet er 12 meter. Med sprang i fasaden kan det tillates fasadelengde inntil 15 meter.
- For eksisterende fritidsbebyggelse kan det tillates tilbygg på inntil 50 m². Den totale bygningsmasse på tomta inklusive tilbygg skal ikke overstige maksimal T-BYA=170 m², fordelt på 3 bygninger og inkludert 2 biloppstillingsplasser. Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m² for hver bygning, og terrasser og verandaer skal ikke overstige 20 m². Bygningen inklusive tilbygg kan ikke ligge nærmere vassdraget enn 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middelvannstand.
- Terrasser og verandaer skal tilpasses det naturlige terrenget og ligge så lavt som mulig. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser, verandaer og plattinger.

Vurdering:

Økonomi er ikke blitt vurdert i denne saken. Tiltaket er tiltakshavers ansvar og alle kostnader vil bli belastet tiltakshaver. Gebyrer for behandling av omsøkte tiltak i kommunen blir også belastet tiltakshaver.

Universell utforming er ikke blitt vurdert i denne saken. Universell utforming/ tilgjengelighet i fritidsboligen blir ikke lettere i denne saken da det skal bygges på en ekstra etasje.

Miljø ble nevnt under konsekvensutredningen ovenfor. Fritidsboligen skal ha innlagt vann ved at det kun er søkt om utslippstillatelse av gråvann til et gråvannsanlegg av typen Vera Compact F1. Det skal ikke installeres vannklosett da det skal installeres et elektrisk forbrenningstoalett av typen Cinderella. Mottatt søknad blir behandlet i egen sak, og disse søknadene vil bli behandlet parallelt. Utslippstillatelsen skal være godkjent og ferdigattest for anlegget skal være gitt før ferdigattest for påbygget blir gitt.

Ettersom saken skal behandles med dispensasjon fra 100 meters sonen til vassdrag så ble denne saken som nevnt sendt på høring til statlige berørte instanser i slike saker for å komme med en uttale før endelig behandling av saken. I tillegg til uttalelse på dispensasjonen ønsket kommunen også merknader/ kommentarer på andre ting som en må ta hensyn til ved behandling av omsøkt tiltak. Her ga berørte instanser kun uttalelse til dispensasjon.

Etter å ha mottatt uttalelser fra berørte instanser så var det forskjellig vinkling på følgene av å

gi en evt. dispensasjon. Begge oppga presedensvirkningen ved å gi dispensasjon. Fylkesmannen var ikke negativ eller positiv til å gi dispensasjon men mente i utgangspunktet at det er uheldig å legge opp til hyttebygging gjennom dispensasjoner, og at deler av tiltaket kommer nærmere strandsonen enn før og vil etter Fylkesmannens vurdering føre til ytterligere privatisering av området mellom hytta og Vasslivatn. Mens Oppland fylkeskommune viste til kommunens vurdering og vil ikke gå i mot et positivt vedtak i denne saken.

I følgebrevet datert 13.03.2015 ble det nevnt at kommunen ville vurdere om denne saken skulle behandles administrativt eller politisk i Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk. Videre oppga kommunen at denne saken mest sannsynlig ville bli behandlet administrativt da det gjelder påbygg til eksisterende fritidsbolig. I tillegg er tiltaket ellers i samsvar med gitte bestemmelser og retningslinjer for LNF-område i kommuneplanen. Samt at eiendommen er bebygd fra før, og det er en kurant sak der påbygget ikke vil komme vesentlig nærmere vassdrag enn eksisterende bygg gjør i dag. Men etter å ha drøftet gitte uttalelser internt i administrasjonen så blir denne saken lagt fram til politiskbehandling i hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk da tiltaket er en prinsippsak ettersom veranda kommer nærmere vassdraget enn eksisterende fritidsbolig gjør i dag, og at det er en vag uttalelse fra Fylkesmannen.

Konklusjon:

Etter en total vurdering vil rådmannen tilrå HU LMT til at det blir gitt dispensasjon til omsøkte tiltak innenfor 100 meters sonen til vassdrag etter gjeldene kommuneplanens arealdel. Dette begrunnes med at etter administrasjonens vurdering er fordelene klart større enn ulempene. Da tiltaket skal utføres på eksisterende fritidsbolig som i dag ligger veldig nære vassdraget, vil allmenhetens tilgang til strandsonen ikke bli vesentlig forringet da det også er mulighet til å ferdes på oversiden av bebyggelsen. Tilbygget er av begrenset størrelse (6 m² i 2.etg.) da det er kun to stolper som skal bære verandaen som vil berøre terrenget. Disse stolpene skal settes opp på en eksisterende mur (tørrmur) mot vannet med en høyde på ca. 1.2 m. I tillegg ligger eiendommen for seg selv med stor avstand til annen bebyggelse i området, og med omsøkt tilbygg fra 2 etasje vil tiltaket ikke legge større begrensninger vedr. ferdsel langs vassdrag enn dagens situasjon. Omsøkte tiltak vil derfor ikke gi uheldig presedens i tilsvarende saker utfra retningslinjer i ny arealdel. Tiltaket skal heller ikke ha noen negative konsekvenser for natur, miljø og landskap langs vassdrag enn det gjør i dag. Det begrunnes også med at berørte instanser ikke er direkte negative til at det blir gitt dispensasjon utfra gitte uttalelser. Administrasjonen kan heller ikke se at de hensyn som ligg bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt på en slik måte at de går utover helse, miljø og sikkerhet. Arbeidene er heller ikke så kompliserte og av en lokal karakter som det ikke skal være nødvendig med en større planlegging/ regulering.

Administrasjonens innstilling:

Rådmannen vil råde Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk til å fatte slikt vedtak:

I:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-1 og § 19-2 blir det gitt dispensasjon fra 100 meters sonen til vassdrag i kommuneplanens arealdel for oppføring av Påbygg over deler av eksisterende Fritidsbolig med overbygd veranda fra 2 etasje på 6 m² BYA slik at minste avstand blir ca. 6.8 m fra Vasslivatn.

Dette grunngis i hovedsak med at etter administrasjonens vurdering er fordelene er klart større enn ulempene. I tillegg skal omsøkte tiltak utføres på eksisterende fritidsbolig som i dag ligger veldig nære vassdraget, og allmenhetens tilgang til strandsonen vil ikke bli vesentlig forringet da det også er mulighet til å ferdes på oversiden av bebyggelsen. Tilbygget er av begrenset størrelse (6 m² i 2.etg.) da det er kun to stolper som skal bære verandaen som vil berøre terrenget. Disse stolpene skal settes opp på en eksisterende mur (tørrmur) mot vannet med en høyde på ca. 1.2 m. I tillegg ligger eiendommen for seg selv med stor avstand til annen bebyggelse i området, og med omsøkt tilbygg fra 2 etasje vil tiltaket ikke legge større begrensninger vedr. ferdsel langs vassdrag enn dagens situasjon. Omsøkte tiltak vil derfor ikke gi uheldig presedens i tilsvarende saker utfra retningslinjer i ny arealdel. Tiltaket skal heller ikke ha noen negative konsekvenser for natur, miljø og landskap langs vassdrag enn det gjør i dag. Det begrunnes også med at berørte instanser ikke er direkte negative til at det blir gitt dispensasjon utfra gitte uttalelser. Administrasjonen kan heller ikke se at de hensyn som ligg bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt på en slik måte at de går utover helse, miljø og sikkerhet. Arbeidene er heller ikke så kompliserte og av en lokal karakter som det ikke skal være nødvendig med en større planlegging/ regulering.

Dispensasjonen blir ellers gitt på følgende vilkår:

NLK skal ikke tilsendes klage eller gjøre gjeldende erstatningskrav for påregnelige skader og ulemper som kan bli påført bygningen/ innretning/ person på grunn av plasseringen av bygget innenfor 100 meters sonen til vassdrag.

II:

I medhold av plan- og bygningslova § 22-3 og SAK10 § 6-8 blir søknad om lokal godkjenning av Hartvig Moasveen godkjent som selvbygger.

Hartvig Moasveen skal stå ansvarlig for områdene SØK/ PRO/ UTF for hele tiltaket i tiltaksklasse 1. Arbeidene gjelder oppføring av Påbygg over deler av eksisterende Fritidsbolig i Nordre Land kommune.

III:

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 og delegert myndighet gis det igangsettingstillatelse til riving av et eksisterende tilbygg/uthus på 9 m² BYA og oppføring av Påbygg med ny etasje over deler av eksisterende til Fritidsbygg (hytte, sommerhus o.l.) med overbygd veranda fra 2 etasje på 6 m² BYA og 29 m² BRA i samsvar med innsendt søknad mottatt, 05.03.2015 (postført 09.03.2015).

Følgende foretak får godkjent ansvarsrett:

Foretak	Org.nr.	L/S/L *	Funksjon	Tiltaks - klasse	Ansvarsområde
Hartvig Moasveen	Selvbygger	L	SØK/PRO/ UTF	1	Ansvarlig for hele tiltaket

* S = sentral godkjenning, L = lokal godkjenning, L*= Tidligere lokal godkjenning

Utslippstillatelsen skal være godkjent og ferdigattest for anlegget skal være gitt før ferdigattest for påbygget blir gitt.

Alt arbeid skal utføres etter plan- og bygningsloven med underliggende regelverk. Krav til HMS skal følges opp i heile byggeperioden

Bygninger, adkomst og parkering skal bygges og plasseres i samsvar med dette vedtaket og godkjente tegninger og situasjonskart. Eventuelle endringer må omsøkes og godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres. Ved justering av plassering må det til endringssøknad og nytt nabovarsel, jfr. kommunaldepartementets rundskriv H-18/90.

Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal utføres så skånsomt som mulig. Bebyggelsen skal ligge lavest mulig i terrenget og fundamentet til tiltaket holdes så lavt som mulig.

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.

Fasadene skal ha mørke og matte farger. Oppføring av gjerder, portal eller flaggstang er ikke tillatt.

Byggetillatelsen, godkjente tegninger, situasjonsplan og foretakenes kontrollsystem skal til enhver tid befinne seg på byggeplassen i tilfelle tilsyn fra kommunens side, jfr. pbl. § 25-1.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jfr. pbl. § 21-9. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år.

Skifte av eier, byggherre eller ansvarshavende under byggearbeidet, må straks meldes fra til kommunen, jfr. pbl. § 23-2.

Tiltaket eller deler av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. pbl. § 21-10. Det er ansvarlig søker sitt ansvar å sende inn søknad om ferdigattest med nødvendig dokumentasjon.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsett i dette løyvet, jfr. pbl. § 20-1.

Bygninger for beboelse skal ha montert brannvarsling og anbefales tilknyttet el-nettet, og FDV-dokumentasjon skal være utarbeidet og overlevert ny eier ved et eventuelt salg, før ferdigattest utstedes. Dokumentasjon sendes sammen med søknad om ferdigattest



Rivnings-/byggningsavfall leveres til godkjent mottak/deponi og følge TEK10 kap. 9 og avfallsforskriften § 9.

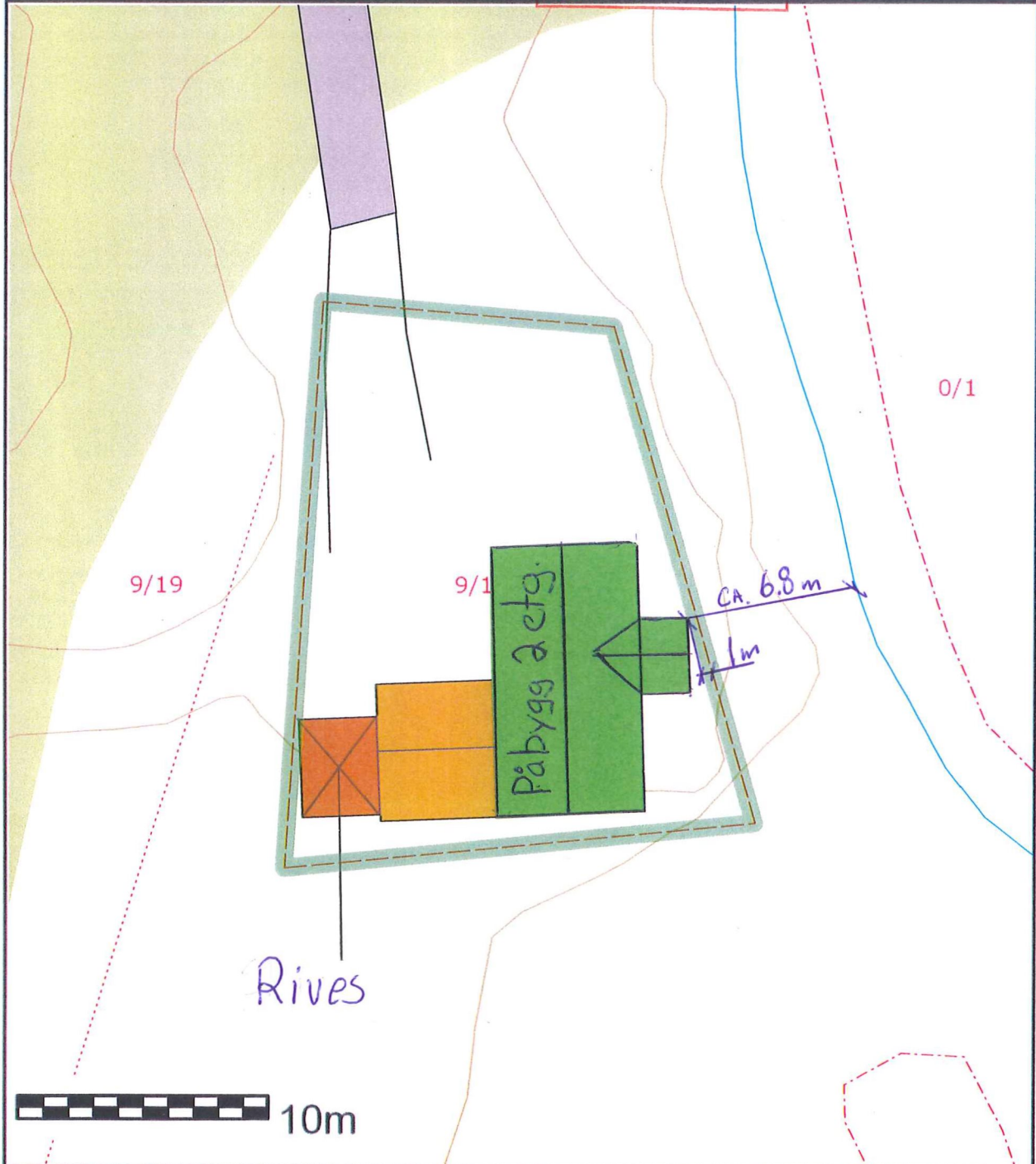
Følgende tegninger blir godkjent:		
Type tegning	Dato	Tegn.nr./merkt.
Situasjonskart	03.03.15	2 stk. vedlegg D-1-2 og D-2-2, postført 09.03.15, M = 1:250
Plan – 2 etasje	02.03.15	Vedlegg E-1-7 postført 09.03.15, M = 1:50 (A3)
Plan – 1 etasje	02.03.15	Vedlegg E-2-7 postført 09.03.15, M = 1:50 (A3)
Snitt A-A	02.03.15	Vedlegg E-7-7 postført 09.03.15, M = 1:50 (A3)
Fasader	02.03.15	4 stk. vedlegg E-3-7 – E-6-7 postført 09.03.15, M = 1:50 (A3)

NORDRE LAND KOMMUNE, den 20.04.2015

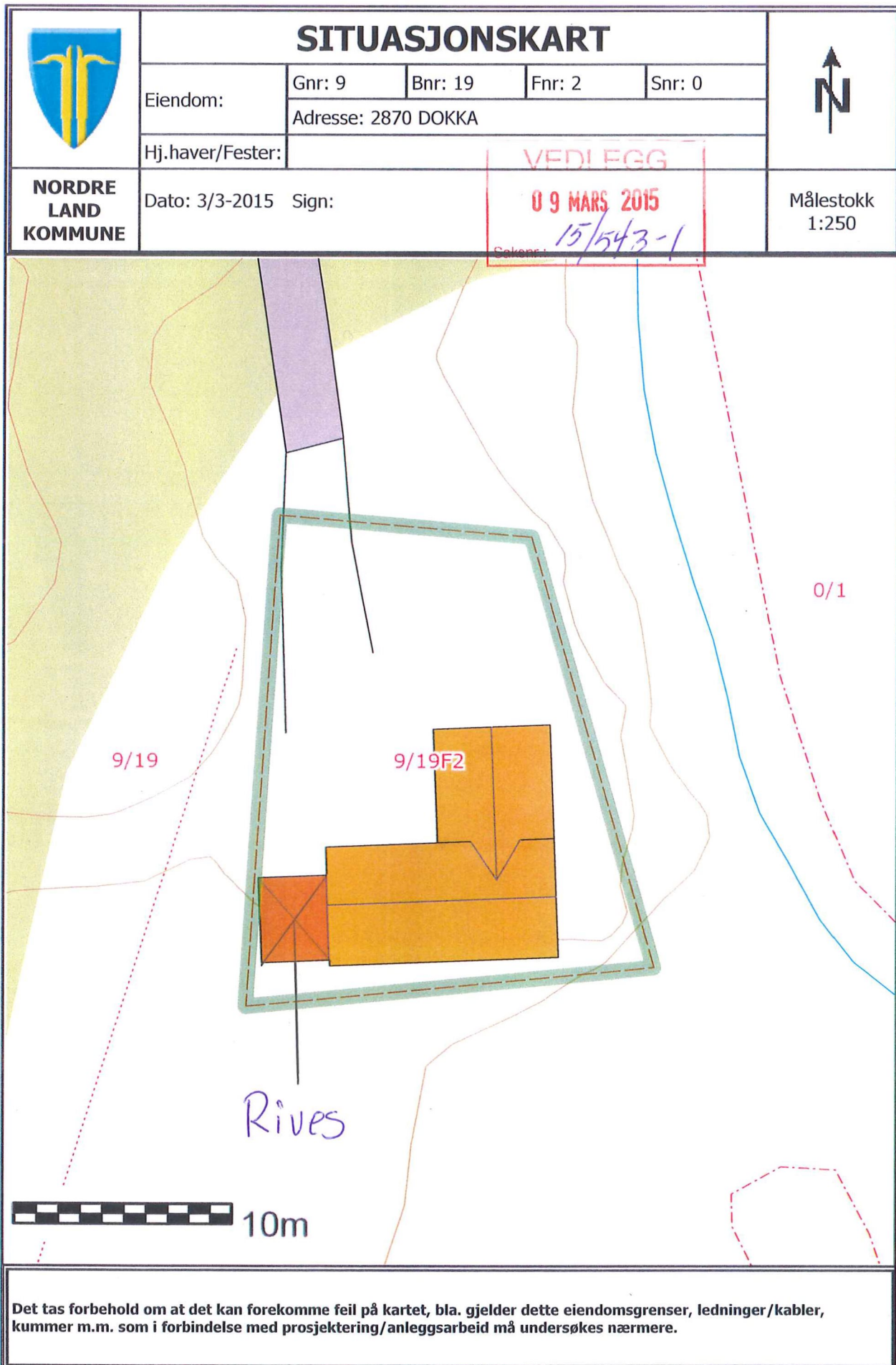
Jarle Snekkestad
Rådmann

Hallgeir Hovdet
Byggesaksbehandler

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 19	Fnr: 2		Snr: 0
		Adresse: 2870 DOKKA				
Hj.haver/Fester:						
NORDRE LAND KOMMUNE	Dato: 3/3-2015	Sign:	VEDLEGG 09 MARS 2015 <i>Saksnr.: 15/543-1</i>		Målestokk 1:250	



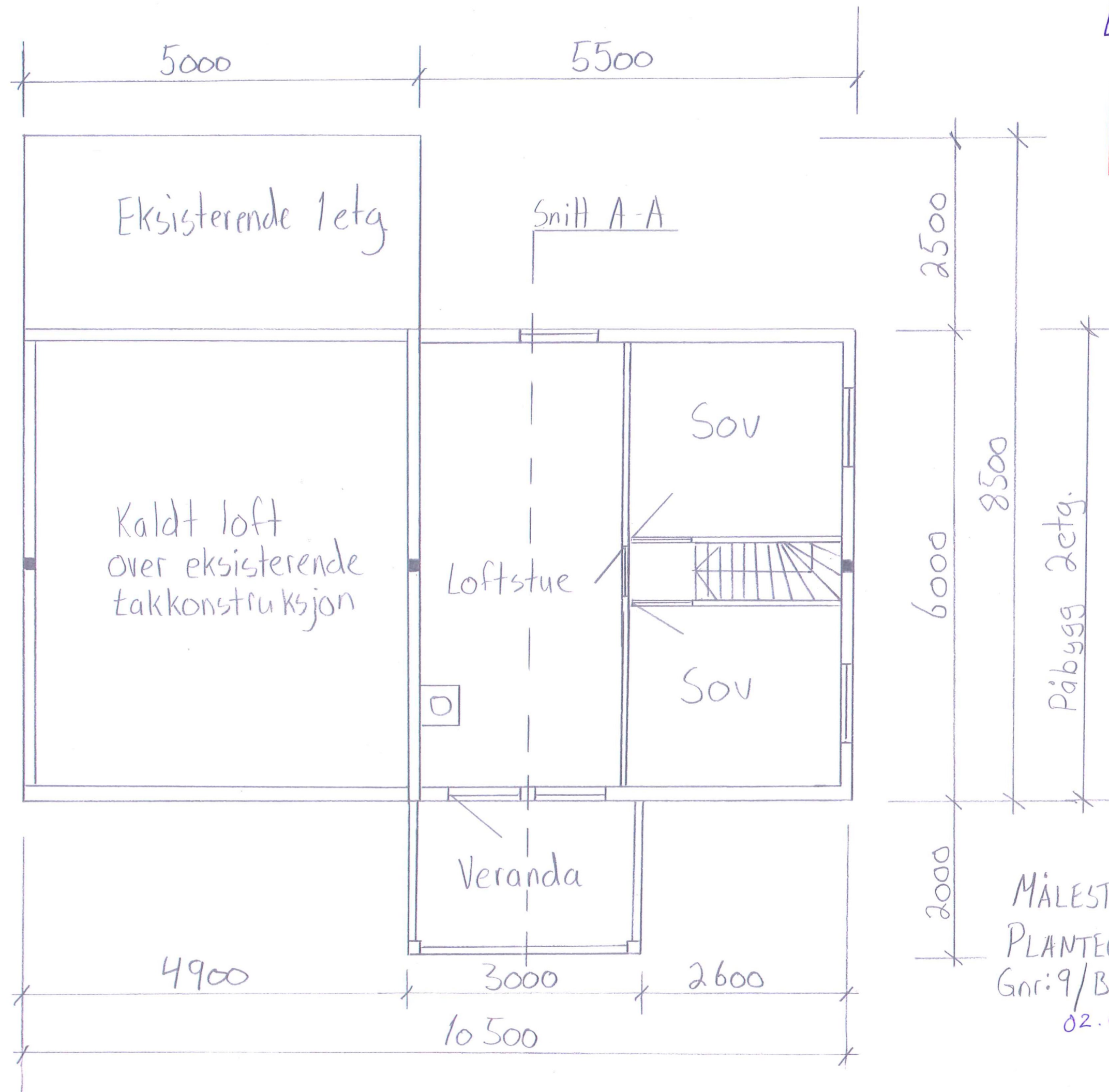
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

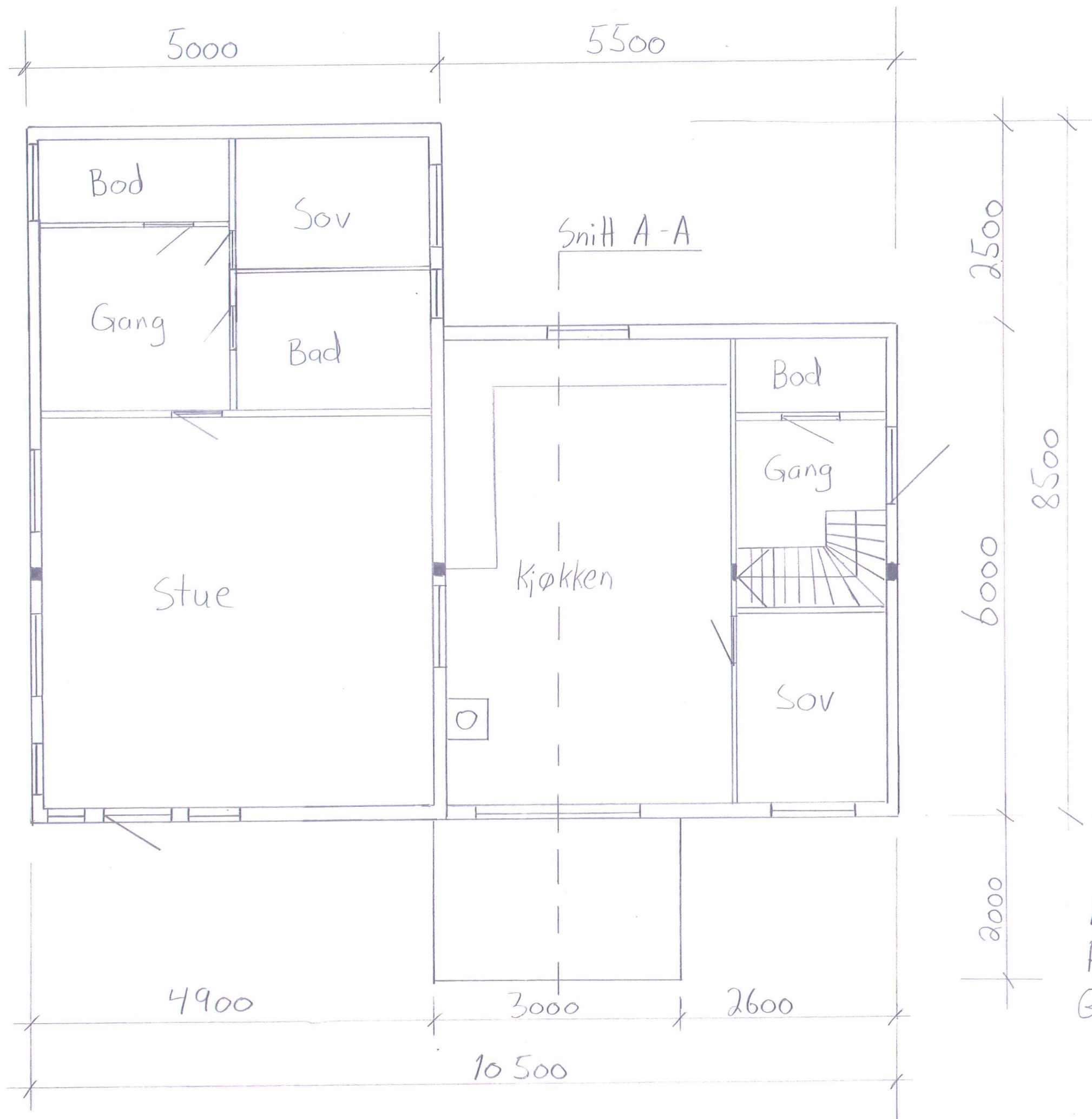
E-1-7

VEDLEGG
09 MARS 2015
Saksnr.: 15/543-1



MÅLESTOKK: 1:50
PLANTEGNING 2etg
Gnr: 9/Bnr: 19/Fnr: 2
02.03.2015

E-2-7

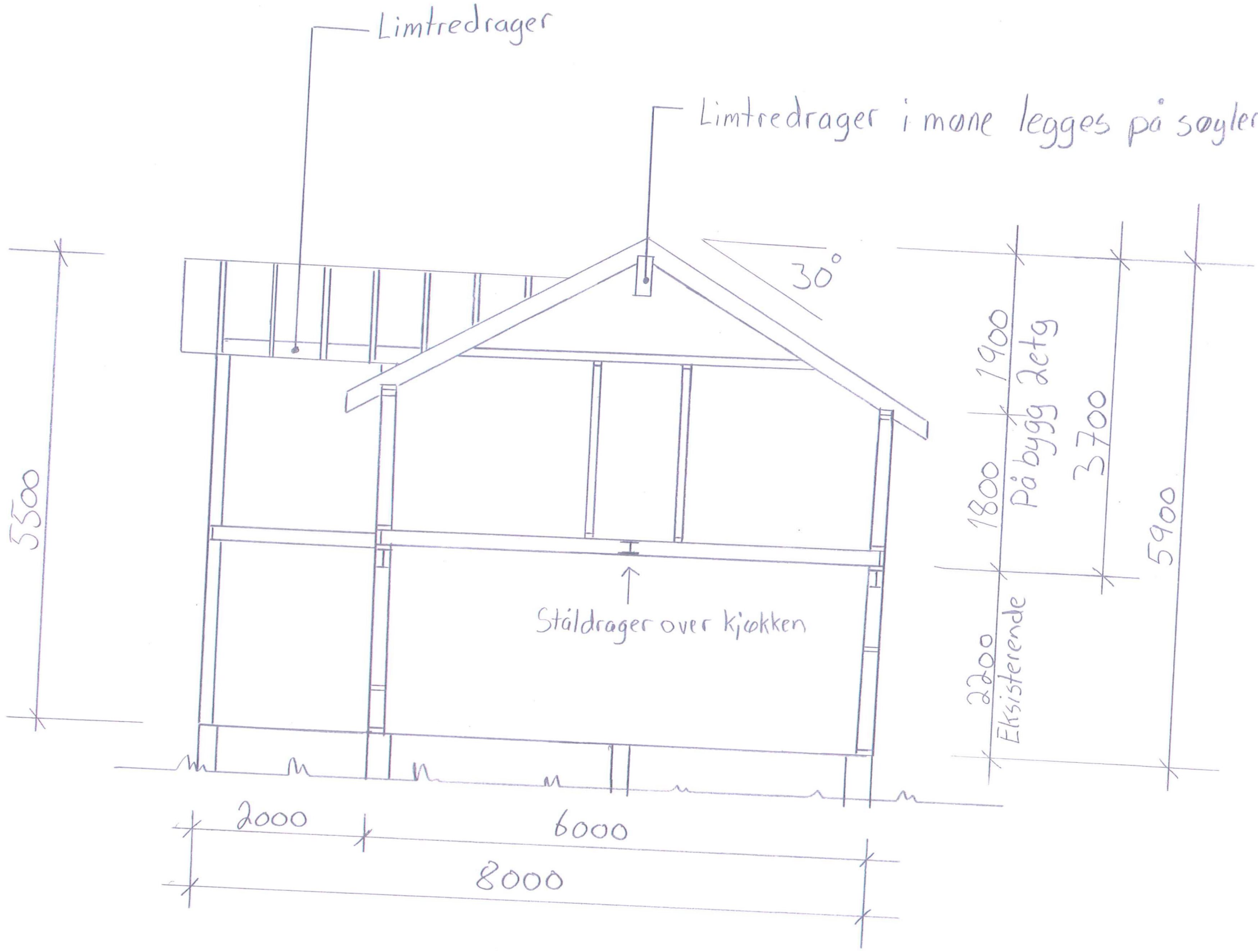


MÅLESTOKK: 1:50
PLANTEGNING 1etg.
Gnr: 9 / Bnr: 19 / Fnr: 2
02.03.2015

E-7-7

VEDLEGG
09 MARS 2015
Saksnr.: 15/543-1

Limtre drager i mone legges på søyler i vegg (se plantegning).



MÅLESTOKK: 1:50
SMITT TEGNING A-A
Gnr: 9/Bnr: 19/Fnr 2
02.03.2015

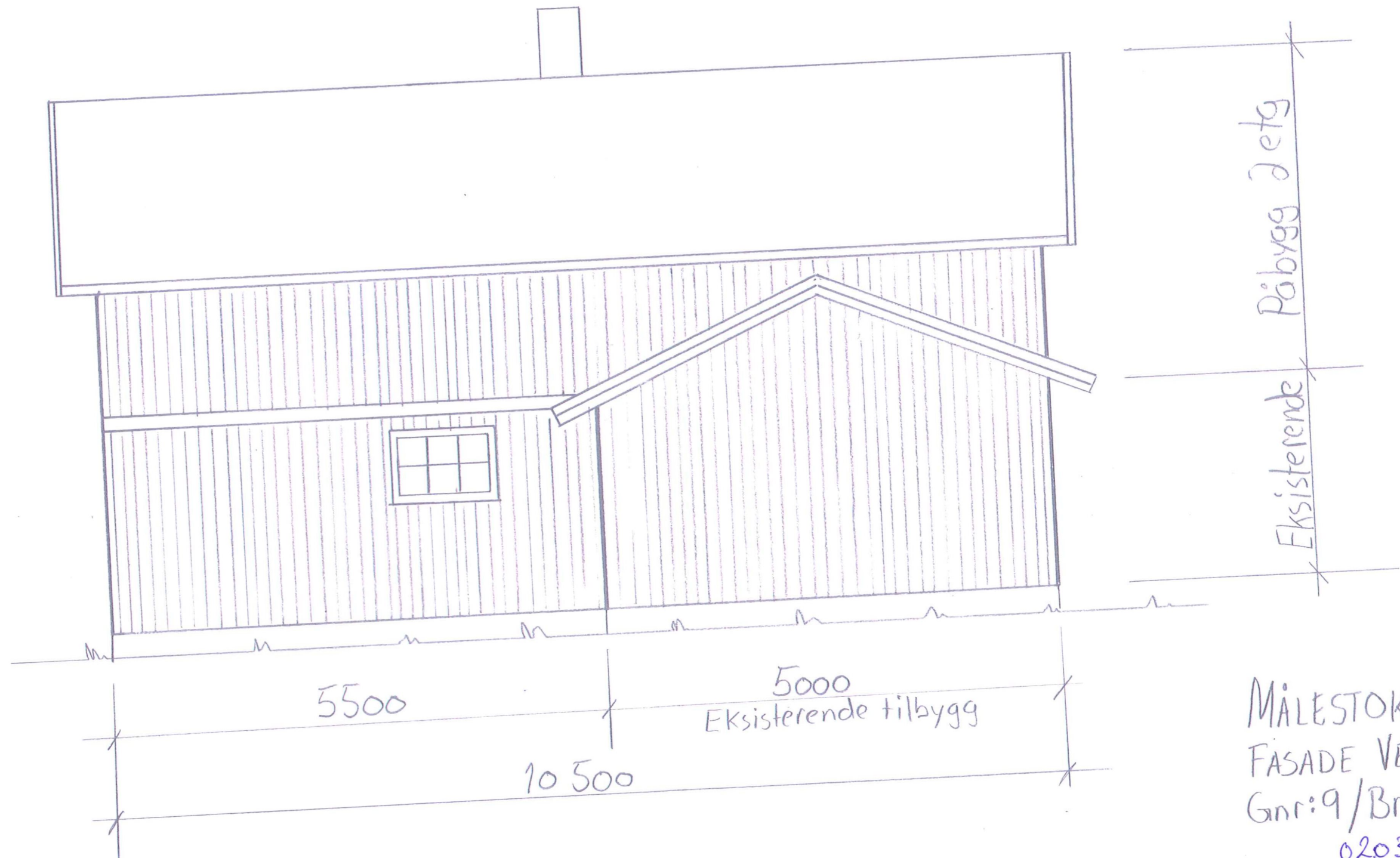
E-5-7

VEDLEGG
09 MARS 2015
Saksnr. 15/543-1



MÅLESTOKK: 1:50
FASADE ØST
Gnr: 9 / Bnr: 19 / Fnr: 2
02.03.2015

E-6-7



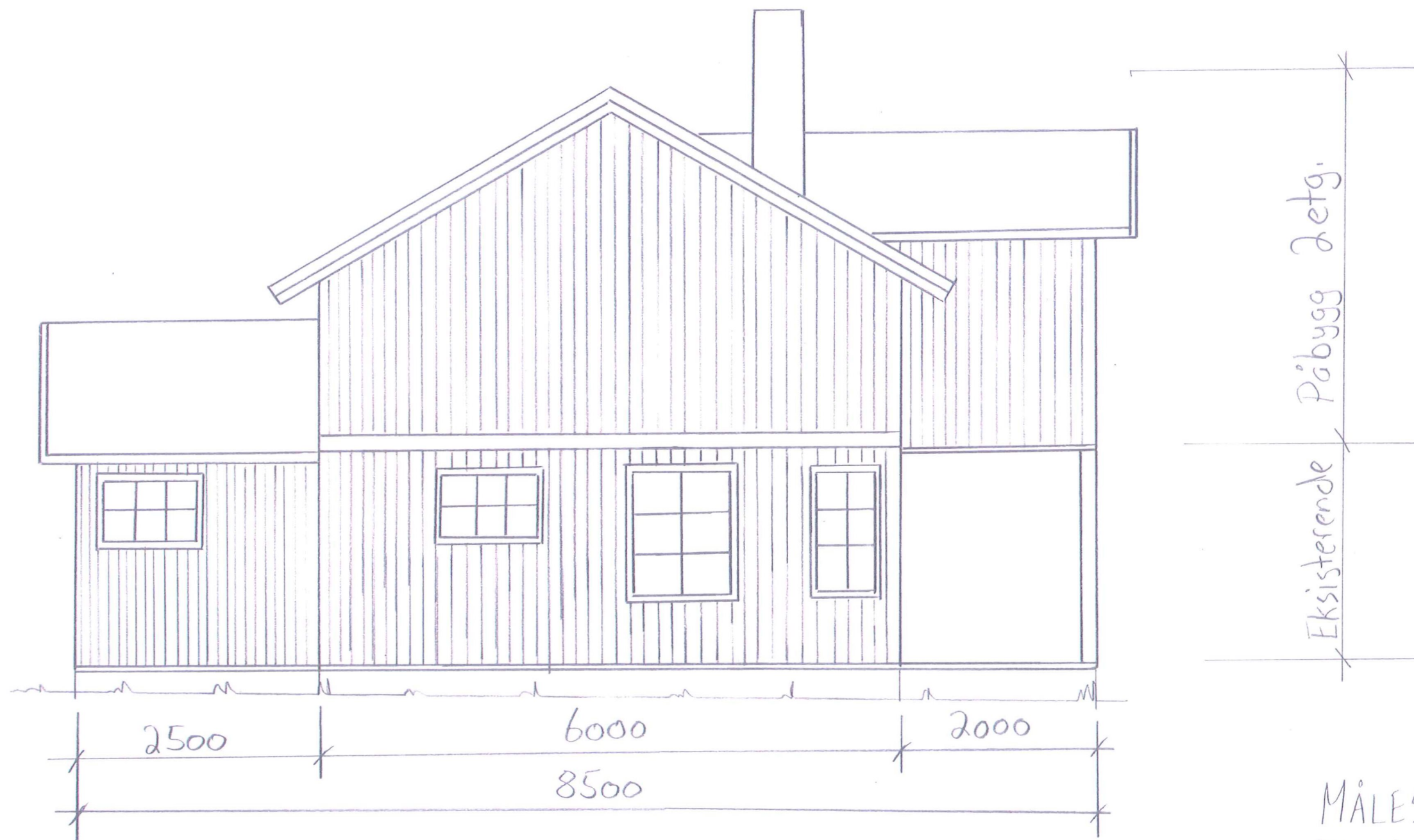
MÅLESTOKK: 1:50
FASADE VEST
Gnr: 9 / Bnr: 19 / Fnr: 2
0203.2015

E-3-7



MÅLESTOKK: 1:50
FASADE NORD
Gnr: 9 / Bnr: 19 / Fnr: 2
02.03.2015

E-4-7



MÅLESTOKK: 1:50
FASADE SØR
Gnr: 9 / Bnr: 19 / Fnr: 2
02.03.2015

Lnr.: 5158/15
Arkivsaksnr.: 15/909
Arkivnøkkel.: L01

Saksbehandler: ANE

Utskrift til:

DOKKA SENTRUM - MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Sammendrag:

Med bakgrunn i pågående planarbeid med kommuneplanens arealdel, og påfølgende områderegulering av Dokka sentrum, vil rådmannen fremme forslag om at det vedtas midlertidig forbud mot tiltak i henhold til plan- og bygningsloven § 13-1 for Dokka sentrum. Foreslått område for områdereguleringsplan legges til grunn.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Med bakgrunn i ulike henvendelser om byggeprosjekter i Dokka sentrum, hvor formålet er å bygge næringsbygg i en etasje, ønsker rådmannen å vurdere behov for å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak i henhold til plan- og bygningsloven § 13-1.

Midlertidig forbud mot tiltak i henhold til plan- og bygningsloven § 13-1 benyttes for å gi planmyndighetene nødvendig pusterom til å utarbeide og vedta nye reguleringsplaner eller foreta revisjon av gjeldende planer, herunder arealdelen av kommuneplan. I de tilfeller kommunen/ staten savner hjemmel til å kunne fatte "riktig" vedtak vil midlertidig forbud mot tiltak således kunne benyttes for å sikre gjennomføring av planprosess som gir nødvendig hjemmel.

I det pågående arbeidet med kommuneplanens arealdel med Fokusområde Dokka, legges det opp til nye bestemmelser for arealutnyttelse og utforming av ny bebyggelse i Dokka sentrum. Reguleringsbestemmelsene til flere av de gjeldende reguleringsplanene i Dokka sentrum er ikke i samsvar med den utviklingsretningen det legges opp til i den nye arealdelen, og for å unngå tiltak som går på tvers av den nært forestående arealdelen, mener rådmannen at det bør gjøres et vedtak om midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningslovens § 13-1, slik at nødvendige vurderinger kan gjøres frem til kommuneplanens arealdel blir endelig vedtatt.

Lovgrunnlaget:

PBL § 13-1. Midlertidig forbud mot tiltak

Finner kommunen eller vedkommende myndighet at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.

Kommunen kan samtykke i at tiltak som er nevnt i første ledd blir gjennomført hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen.

(...)

§ 13-2. Varighet og frist

Er planspørsmålet ikke endelig avgjort senest fire år etter at forbud er nedlagt, faller forbudet bort og tinglyst vedtak etter tredje ledd skal slettes. Tidligere innsendte forslag til oppretting eller endring av eiendom og søknader om byggetillatelse tas straks opp til behandling og avgjørelse. Kommunen kan i tilfelle fastsette eiendomsgrenser og bebyggelsens beliggenhet, høyde og grad av utnyttning.

Vurdering:

I nytt forslag til kommuneplanens arealdel foreslås det at alle nye bygg skal bygges i minimum 2 etasjer, med forretnings-/ kontorareal i 1. etg. og evt. boligareal i øvrige etasjer. Bakgrunnen for dette er å oppnå en god arealutnyttelse i sentrum, og legge til rette for sentrumsnære boliger.

God arealutnyttelse er viktig av flere årsaker. Et tettere og mer kompakt sentrum gjør sentrum mer levende, med korte avstander mellom ulike tilbud og funksjoner, og høy andel av boliger. Fortetting av eksisterende byggeområder før nye områder tas i bruk til utbygging er også viktig for ikke å sløse med arealressursene.

Å legge til rette for å øke andelen sentrumsnære boliger er et uttalt mål i kommuneplanen, og er i tråd med forventet behov for fremtiden. I ny «Boligutredning for Oppland» utarbeidet av Prognosesenteret AS som et underlag for pågående arbeid med «Regional plan for attraktive byer og tettsteder», sies det at det er et stort behov for bygging av nye leiligheter i Oppland frem mot 2030. Det er en betydelig overdekning av eneboliger, som tradisjonelt har stått for ca. 75% av planlagte nye boliger. Utredningen sier at ideell fordeling på boligtyper fremover vil være 21% eneboliger, 5 % småhus og 74% leiligheter. Dette betyr en radikal omlegging av hvilke typer boliger det bør planlegges for.

Dokka sentrum er under stadig press fra utbyggerinteresser som ønsker å bygge «rene» næringsbygg, i en etasje. Store næringsbygg krever store parkeringsareal. Dagens reguleringsplaner ivaretar ikke de hensyn som fremtiden krever i forhold til arealutnyttelse, og det anses som svært uheldig dersom det gis tillatelse til tiltak som går «på tvers» av den utviklingsretningen det legges opp til gjennom arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Gjennom et midlertidig forbud mot tiltak for Dokka sentrum, vil kommunen ha mulighet til å gjøre de nødvendige vurderinger av tiltakene, og mulige løsninger i den forestående kommuneplanen, slik at en oppnår en helhetlig og framtidsrettet løsning og god utvikling for hele Dokka sentrum.

Et midlertidig forbud mot tiltak etter PBL § 13-1 bestemmer at tiltak etter loven ikke kan igangsettes før reguleringsspørsmålet er endelig avgjort. Det samme gjelder andre tiltak som vil kunne vanskeliggjøre planleggingen eller gjennomføringen av planen. Kommunen kan imidlertid samtykke i at eiendom blir delt eller at arbeid blir utført, hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre den nye reguleringen.

Forbudets virkeområde i tid er inntil fire år. Dette skyldes behovet for å gi tid til å revidere kommuneplan og for å kunne utarbeide regional plan og planbestemmelse. Dette samsvarer med den fire-årige planperioden i regioner og kommuner. Med en slik frist er det en forutsetning at det skal helt spesielle grunner til for å forlenge fristen ytterligere.

Det er ikke klageadgang på slikt vedtak, da midlertidig forbud står i sammenheng med kommunens planmyndighet, dvs. at kommunen beslutter om den vil starte planlegging eller ikke.

Administrasjonens innstilling:

Rådmannen vil råde hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk til å fatte slikt vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 13-1 vedtar hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk midlertidig forbud mot tiltak i Dokka sentrum. Virkeområde avgrenses i henhold til foreslått avgrensning for ny områderegeringsplan for Dokka sentrum.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 23. april 2015

Jarle Snekkestad
rådmann

Anna Ekrem
saksbehandler

Behandling:

Marit Midthaugen Rønningen fremmet følgende forslag (AP/SV):
Saken utsettes.

AVSTEMMING:

Marit Midthaugen Rønningens forslag enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Saken utsettes.

Lnr.: 6697/15
Arkivsaksnr.: 15/1112
Arkivnøkkel.: GNR. 124/288

Saksbehandler: SOF

Utskrift til:
Arne og Arna Johnsgaard, Elgfaret 24, 2870 Dokka

ARNE OG ARNA JOHNSTGAARD, OPPSETTING AV SKIGARD LANGS TOMTEGRENSE, GNR. 124, BNR. 288 I TONLIA

Sammendrag:

Arne og Arna Johnsgaard søker om tillatelse til oppsetting av skigard langs tomtegrensen på sin boligeiendom Elgfaret 24, gnr. 124, bnr. 288 i Tonlia. Reguleringsbestemmelsene for Tonlia, *pkt. 4.1 Områder for eneboliger* sier følgende om gjerder:
Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av planutvalget. Vegetasjon bør fortrinnsvis benyttes i stedet for gjerder.

Det er i planområdet for Tonlia oppsatt mange gjerder, men uten at det er sendt søknad til kommunen i henhold til reguleringsbestemmelsene for området, pkt. 4.1. På denne bakgrunn vil det være uheldig dersom mottatt søknad avslås. Siden omsøkt skigard også vil passe til eiendommens laftede bebyggelse vil rådmannen tilrå at søknaden innvilges.

Vedlegg:

Ingen.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Søknad mottatt 04.05.2015 fra Arne og Arna Johnsgard om oppsetting av skigard langs tomtegrense på gnr. 124, bnr. 288.

Saksopplysninger:

Arne og Arna Johnsgaard søker om tillatelse til oppsetting av skigard langs tomtegrensen på sin boligeiendom Elgfaret 24, gnr. 124, bnr. 288. Eiendommen ligger i Tonlia boligområde og tomta er regulert til *enebolig*.

Reguleringsbestemmelsene for Tonlia, *pkt. 4.1 Områder for eneboliger* sier følgende om gjerder:

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av planutvalget. Vegetasjon bør fortrinnsvis benyttes i stedet for gjerder.

Vedlagt søknaden er bilde av skigard tilsvarende den Johnsgaard ønsker å sette opp:

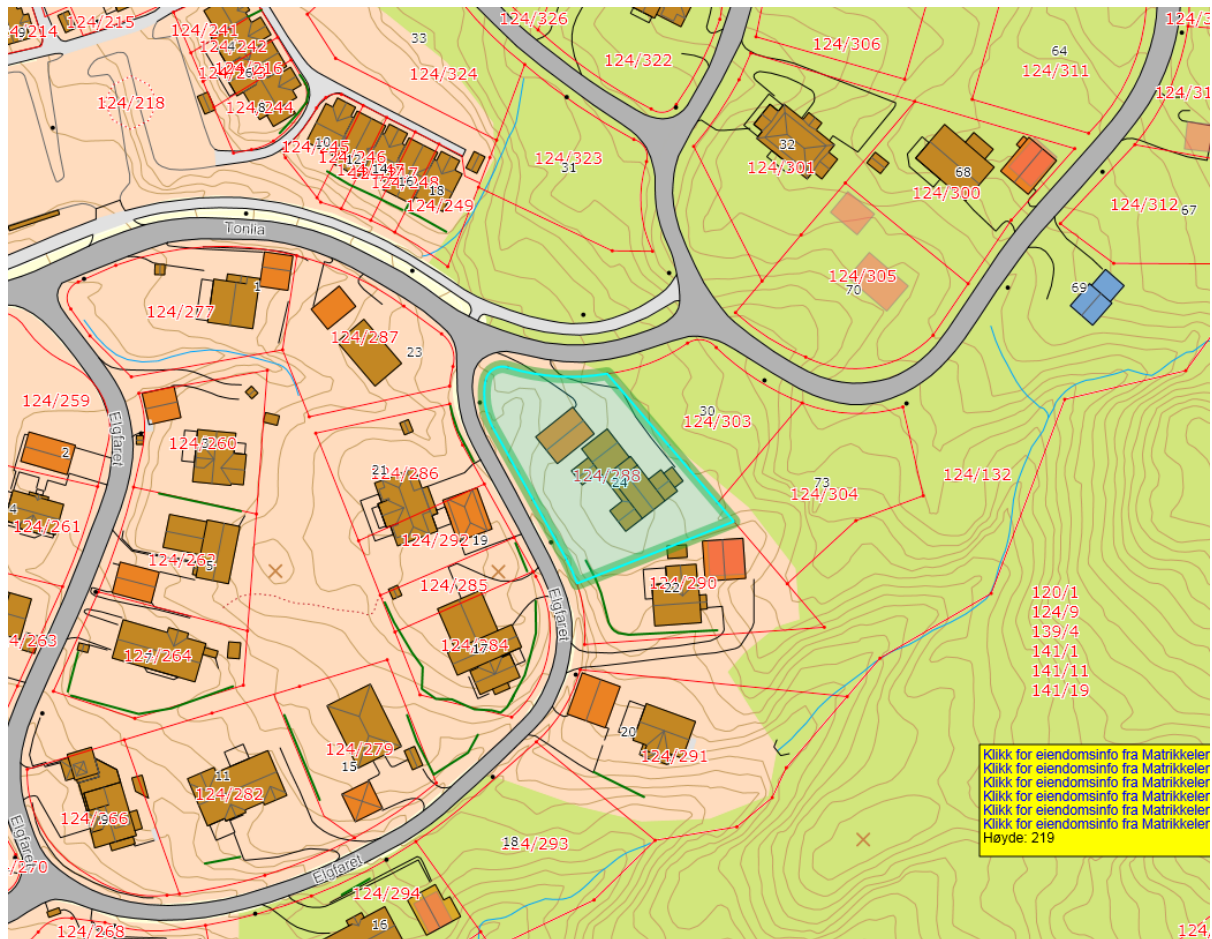


Det er oppgitt at høyden skal være 110 cm.

Kart som viser tomtegrense:



Oversiktskart:



Vurdering:

Naboer har fått nabovarsel. Ingen merknader er mottatt.

Bilder av bebyggelsen på gnr. 124, bnr. 288, tatt av saksbehandler den 12.05.2015:





Bebyggelsen består av laftede bygninger og med torvtak på boligen. Skigard vil passe til bebyggelsen på eiendommen.

Det er i planområdet for Tonlia oppsatt mange gjerder, men ved befaring i området den 12.05.2015 fant ikke saksbehandler eiendommer med oppsatt skigard.

De oppsatte gjerdene i planområdet for Tonlia er oppsatt uten at det er sendt søknad til kommunen i henhold til reguleringsbestemmelsene for området, pkt. 4.1. På denne bakgrunn vil det være uheldig dersom mottatt søknad avslås. Siden omsøkt skigard også vil passe til eiendommens bebyggelse vil rådmannen tilrå at søknaden innvilges.

Administrasjonens innstilling:

Rådmannen vil råde hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk til å fatte slikt vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-2 og gjeldende reguleringsbestemmelser for Tonlia gis det igangsettingstillatelse for oppsetting av skigard langs tomtegrense på gnr. 124, bnr. 288 i henhold til søknad mottatt 04.05.2015.

Det er tiltakshavers fulle ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven og at forskrifter til loven følges.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. plan- og bygningslovens § 21-9. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år.

Dersom det under byggearbeidet eller annen virksomhet i området dukker opp automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8.2

Tiltaket skal avsluttes med ferdigattest, jf. plan- og bygningslovens § 21-10.

Vedtaket kan påklages i medhold av Forvaltningslovens §§ 28-36.
Klagefristen er tre uker fra det tidspunkt vedtaket er gjort kjent for Dem.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 12.05.2015

Jarle Snekkestad
rådmann

Sølvi Flobergseter
saksbehandler