



NORDRE LAND KOMMUNE

MØTEINNKALLING

FOR

HOVEDUTVALG FOR LANDBRUK, MILJØ OG TEKNISK

TID: 24.06.2015 kl. 10.00

STED: MØTEROM 4. ETG., RÅDHUSET

Gruppemøte:

AP/SV: kl. 08.30

Øvrige: kl. 09.00

Eventuelle forfall meldes på telefon 61 11 60 46

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

SAKSLISTE:

Sak nr. Innhold:

42/15

ORIENTERINGER

43/15

REFERATER

44/15

DELEGERTE SAKER

45/15

PLANPROGRAM OG VARSEL OM OPPSTART - OMRÅDEREGULERING FOR ELVEROM-VEISTEN

46/15

GNR. 9 BNR. 19 FNR. 2 I NORDRE LAND - NY SØKNAD OM TILLATELSE TIL OPPFØRING AV TILBYGG TIL FRITIDSBOLIG

47/15

KJELL ARILD BRATLIEN/HELENE BRATLIENS DØDSBO, SØKNAD OM RIVING AV SEFRAK-REGISTRERT VÅNINGSHUS OG UTEDO, GNR. 80, BNR. 1 OG 5

48/15

EGIL BERG, SØKNAD OM FORLENGET FRIST FOR TILBAKEFØRING AV VEG OVER GNR. 27, BNR. 38 OG GNR. 19, BNR. 16

49/15

LØVMOEN GNR. 6 BNR. 3 M. FL. I NORDRE LAND. SØKNAD OM KONSESJON GRUNNET MANGLENDE OPPFYLLELSE AV BOPLIKT

50/15

**GNR. 53 BNR. 32 I NORDRE LAND. SØKNAD OM DELING FRA ØVRIGE
DRIFTSENHET GNR. 52 BNR. 41 OG 42**

51/15

**GNR. 32 BNR. 32 I ETNEDAL KOMMUNE. SØKNAD OM DELING FRA ØVRIGE
DRIFTSENHET GNR. 17 BNR. 1 M. FL. I NORDRE LAND**

52/15

**GNR. 83 BNR. 32 OG GNR. 87 BNR. 23 I NORDRE LAND. SØKNAD OM
KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM**

53/15

**GNR. 120 BNR. 2 OG GNR. 117 BNR. 29 I NORDRE LAND. SØKNAD OM DELING
AV DRIFTSENHET**

NORDRE LAND KOMMUNE, den 15. juni 2015

.....
Marit Midthaugen Rønningen
leder

Lnr.: 8706/15
Arkivsaksnr.: 15/1831
Arkivnøkkel.: 033

Saksbehandler: LFU

Utskrift til:

ORIENTERINGER

1. Spåtind – rammesøknad leiligheter m.m.
2. REMA 100 – rammesøknad riving/oppføring nybygg
3. Trafikksikkerhetsplanen – framdrift
4. Orientering status kommunedelplaner Synnfjell syd og øst
5. Gang/sykkelveg Sollisvingen

NORDRE LAND KOMMUNE, den 15. juni 2015

Jarle Snekkestad
rådmann

Liv Furuseth

Lnr.: 8704/15
Arkivsaksnr.: 15/1830
Arkivnøkkel.: 033

Saksbehandler: LFU

Utskrift til:

REFERATER

1. Begjæring om omgjøring – avslag på søknad om konsesjon – gnr. 5 bnr. 2 i Nordre Land kommune – AS Kistefos Træsliberi

NORDRE LAND KOMMUNE, den 15. juni 2015

Jarle Snekkestad
rådmann

Liv Furuseth

Kopimottaker:
Nordre Land kommune
Postboks 173
2882 DOKKA

NORDRE LAND KOMMUNE	
Reg.nr. 8183/15	Saksbeh.
09.06.15	
Arkiv kode P	G13 5/2
Arkiv kode S	V62
Ar/Saksnr. 06/550	Dok.nr. 37

Vår dato: 29.05.2015
Vår referanse: 15/18688 - 3
Deres dato: 19.03.2015
Deres referanse:

Begjæring om omgjøring - avslag på søknad om konsesjon - gnr. 5 bnr. 2 i Nordre-Land kommune - AS Kistefos Træsliberii

Sammendrag: Begjæringen om omgjøring tas ikke til følge.

Advokatfirmaet Haavind AS har på vegne av AS Kistefos Træsliberi (Kistefos) i brev av 11.3.2015 bedt Landbruks- og matdepartementet omgjøre Fylkesmannen i Oppland sitt vedtak om å avslå en søknad om konsesjon på erverv av overnevnte eiendom. Departementet har i brev av 11.3.2015 bedt Landbruksdirektoratet behandle saken.

Sakens bakgrunn

Kistefos ervervet gnr. 5 bnr. 2 i 2006. Denne eiendommen på 56 daa, er i dag ubebygd og består hovedsakelig av produktiv skog. Til denne eiendommen ligger 1/32 del av Nordsinni Samdriftsskog. Denne skogen var opprinnelig en husbruksskog, men er i dag et ordinært sameie. Den er på totalt ca 20.000 da, hvorav ca 17.000 daa er produktiv skog. Kistefos eier to separate skogteiger i Nordre Land, en på Veståsen på 72.000 daa, hvorav 12.000 daa er naturreservat, og en i Leppdalen/Torpa på 75.000 daa. Nordsinni Samdriftsskog grenser inn til disse skogteigene i syd og nord.

Behandlingen av søknad om konsesjon ble utsatt av Nordre Land kommune inntil det ble avklart om de øvrige andelshaverne i Nordsinni Samdriftsskog ville nytte sin innløsningsrett. Da innløsningsretten ikke ble nyttet innen fristen, innledet Kistefos søksmål i 2010, og det ble avsagt dom som påla Nordsinni Samdriftsskog å anerkjenne Kistefos som loddeier. Nordsinni Samdriftsskog foretok seg ingenting for å innløse Kistefos før kravet ble foreldet.

Nordre Land kommunes behandling av søknaden om konsesjon

Før søknaden ble tatt opp til behandling, ble grunneiere i området samt sameiet forespurt om det var interesse for eiendommen som tilleggsjord. Det innkom sju henvendelser, herunder fra styret i sameiet, som bekreftet slik interesse.

Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk avsto konsesjonssøknaden i møte 30.1.2013. Det ble ved avgjørelsen lagt avgjørende vekt på at Kistefos sitt erverv ikke ivaretok hensynet til bosetting og en helhetlig ressursforvaltning, herunder fremtidige

generasjoners bruk. Etter kommunens mening burde eiendommen med andelen i Nordsinni Samdriftsskog overdras til lokale grunneiere i området for å styrke deres ressursgrunnlag, for derigjennom å styrke bosettingen, eventuelt overdras til de øvrige loddeierne i sameiet.

Vedtaket ble påklaget av Kistefos ved advokatfirmaet Haavind i brev av 21.3.2013, etter at klagefristen var blitt utsatt.

Det anføres at avslaget svekker Kistefos' muligheter og vilje til å satse på næringsutvikling i kommunen. Det anføres at ervervet gir en driftsmessig god løsning, og at kommunens begrunnelse knyttet til bosetting og helhetlig ressursforvaltning ikke er holdbar. Vi viser til klagen i sin helhet.

Kommunen fastholdt tidligere avgjørelse ved behandling av klagen 17.4.2013. Det vises bl.a. til at kommunen legger vekt på å sikre bosetting på landbrukseiendommene i kommunen, noe en styrking av ressursgrunnlaget på disse vil legge til rette for.

Fylkesmannen i Oppland sin behandling av klagen

Fylkesmannen opprettholdt kommunens vedtak ved behandling av klagen 1.12.2014. Det legges til grunn avtalt pris tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, at Kistefos er skikket til å drive eiendommen og at ervervet gir en driftsmessig god løsning. Fylkesmannen sluttet seg imidlertid til kommunens syn om at Kistefos sitt erverv ikke ivaretar hensynet til bosettingen og hensynet til fremtidige generasjoners behov. Det vises til at kommunen over tid har arbeidet svært aktivt med å styrke bosettingen i kommunen, bl.a. gjennom prosjektet «Liv i alle husa», som har som mål å bidra til fast bosetting i alle hus og gårdsbruk i kommunen. Dette forhold, samt hensynet til det lokale selvstyret, tilsier etter Fylkesmannens mening at avslaget bør opprettholdes.

Anmodningen om omgjøring

Advokatfirma Haavind anfører i sin anmodning om omgjøring at Kistefos har en langsiktig strategi med sitt kjøp av eiendommen med tilhørende andel i sameiet. Selskapet ønsker på sikt få overtatt hele eiendommen, enten ved kjøp av andeler og/eller makeskifte med andre andelseiere, slik at selskapet kan få en sammenhengende eiendom, med de betydelige driftsfordeler dette vil innebære.

Det anføres bl.a. at avslaget er i strid med gjeldende landbrukspolitikk. Videre anføres at Fylkesmannens begrunnelse er mangelfull og dette begrunnes som følger:

Fylkesmannen har på sin side som overordnet forvaltningsorgan rett og plikt til å prøve alle sider av vedtaket, herunder skjønnsutøvelsen, og om vedtaket fra kommunen bygger på faglig forsvarlig og korrekt faktum. Det har ingen ting med det kommunale selvstyret å gjøre. En lokalpolitisk målsetting om «å legge til rette for framtidig bosetting», som ikke er belagt med faktum i form av statistikk eller annet materiale, fremstår som ren synsing og kan ikke tillegges vekt og langt mindre legges til grunn som uttrykk for de faktiske følger av et konkret vedtak.

Det anføres bl.a. videre at påstanden om at et tillegg av andelen i sameiet i vesentlig grad vil styrke interessentenes ressursgrunnlag, savner forankring i faktum og fremstår som klart uholdbar. Til støtte for dette vises til at i de siste 6 år har hver enkelt andelshaver fått utbetalt kr. 5.365 pr. andel. Hvis kjøpesummen helt eller delvis må lånefinansieres, vil investeringen gi negativ avkastning. Det anføres at det ikke foreligger opplysninger om disse eiendommene som viser at de i dag driver virksomhet som gir økonomisk

avkastning. For å kunne vurdere om alternativene er aktuelle eller reelle, burde dette vært gjort. Det anføres derfor at Fylkesmannen ikke har oppfylt sin utredningsplikt etter forvaltningsloven § 17.

Vi viser til brevet i sin helhet.

Landbruksdirektoratet bemerker

Etter forvaltningsloven § 35 andre ledd, jf første ledd bokstav a, kan overordnet forvaltningsorgan omgjøre underordnet organs vedtak dersom endringen ikke er til skade for noen som vedtaket retter seg mot eller direkte tilgodeser, eller vedtaket må anses ugyldig, jf bokstav c.

Landbruksdirektoratet finner ikke grunn til å overprøve det skjønnt Fylkesmannen har utvist i saken, og vil derfor ikke omgjøre i medhold av § 35 bokstav a.

Vi kan etter en gjennomgang av vedtaket heller ikke se det er grunnlag for å konstatere ugyldighet av vedtaket. Fylkesmannens begrunnelse er i hovedsak knyttet til bosettingshensynet, som er et relevant moment ved konsesjonsvurderingen. Det er ikke tvilsomt at kommunen arbeider aktivt med å styrke bosettingen i kommunen, jf at prosjektet som Fylkesmannen har referert til, «Liv i alle husa», har som mål å bidra til fast bosetting i alle hus og gårdsbruk i kommunen. Vi kan derfor vanskelig se at Fylkesmannens vedtak er bygget på feil faktum.

Vi kan heller ikke se at Fylkesmannen har forsømt sin utredningsplikt etter forvaltningsloven § 17 når det gjelder å kartlegge interessentenes behov og økonomiske mulighet for å overta eiendommen. I henhold til praksis er det tilstrekkelig at andre interessenter har uttrykt faktisk interesse for å overta eiendommen, noe som er tilfelle i denne saken.

Anmodningen om omgjøring tas ikke til følge.

Med hilsen
for Landbruksdirektoratet

Aud-Ingrid Krefting
seksjonssjef

Gyda Høie
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.

Mottakere:
Advokatfirmaet Haavind AS

Kopi til:

Kopi til:

Fylkesmannen i Oppland	Postboks 987	2626	LILLEHAMMER
Nordre Land kommune	Postboks 173	2882	DOKKA
Landbruks- og matdepartementet	Postboks 8007 Dep	0030	OSLO

K O P I

Lnr.: 8708/15
Arkivsaksnr.: 15/1832
Arkivnøkkel.: 033

Saksbehandler: LFU

Utskrift til:

DELEGERTE SAKER

13/1902	12.05.2015	DS 164/15	PLNÆ//MEG	GNR. 42/9
		Advokatene Sveen AS		Søknad avslått
		BONDLIDSETRA GNR. 42 BNR. 9 I NORDRE LAND. VEDR. ANMODNING OM AT RIKTIG MYNDIGHET FREMMER EN BEGJÆRING OM RETTING AV GRUNNBOKEN PGA. URETTMESSIG FRADELING AV GNR. 42 BNR. 9 FRA DRIFTSENHETEN HELGERUD GNR. 44 BNR. 1. KLAGE AVVIST		
15/1088	13.05.2015	DS 165/15	PLNÆ//HAH	GNR. 140/21
		Anne- Grethe Myrvang		Søknad innvilget
		GNR. 140 BNR. 21 I NORDRE LAND - TILLATELSE TIL OPPFØRING AV TILBYGG TIL GARASJE/ UTHUS		
14/4167	13.05.2015	DS 166/15	PLNÆ//HAH	GNR. 84/118
		Jan Olav Slensvik		Søknad innvilget
		GNR 84 BNR 118 I NORDRE LAND - ENDRING AV TILLATELSE TIL TILTAK FOR OPPFØRING AV NY FRITIDSBOLIG - SAK D-61/15		
13/2420	13.05.2015	DS 167/15	PLNÆ//HAH	GNR. 15/18
		Roy-Henning Rudberg		Søknad innvilget
		GNR. 15 BNR. 18 I NORDRE LAND - ENDRING AV GITT TILLATELSE ELLER GODKJENNING FOR OPPFØRING AV CARPORT - SAK D-350/13		
13/2420	15.05.2015	DS 168/15	PLNÆ//HAH	GNR. 15/18
		Roy-Henning Rudberg		Søknad innvilget
		GNR. 15 BNR. 18 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL OPPFØRING AV CARPORT		
15/1182	15.05.2015	DS 169/15	PLNÆ//SOF	GNR. 49/3,12
		Anne-Marie Voldheim		Søknad innvilget
		FRADELING AV FESTE NR. 12 FRA GNR. 49, BNR. 3, ANN-MARIE VOLDHEIM, SØKNADEN INNVILGET		
10/1762	15.05.2015	DS 170/15	PLNÆ//HAH	GNR. 83/4
		Knut Bratlien		Søknad innvilget

GNR. 83 BNR. 4 I NORDRE LAND - FERDIGATEST TIL OPPFØRING AV GARASJE OG UTHUS

- | | | | | |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------------------|
| 15/1138 | 18.05.2015 | DS 171/15 | PLNÆ//SOF | GNR. 126/54 |
| | Torgny Kildal | | | Søknad innvilget |
| | TORGNY KILDAL, TILLATELSE TIL FASADEENDRING, ENEBOLIG, GNR. 126, BNR. 54 | | | |
| 14/2845 | 15.05.2015 | DS 172/15 | PLNÆ//FJO | GNR. 70/152 |
| | Rørlegger Willy Framnes | | | Søknad innvilget |
| | GNR. 70 BNR. 152 I NORDRE LAND. SØKNAD OM UTSLIPPSTILLATELSE - ERIK ØKSNEVAD OG RITA TÅJE
UTSLIPPSTILLATELSE | | | |
| 14/1943 | 18.05.2015 | DS 173/15 | PLNÆ//HAH | GNR. 70/152 |
| | SBG Byggprosjekt AS | | | Søknad innvilget |
| | GNR. 70 BNR. 152 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL OPPFØRING AV NY ENEBOLIG | | | |
| 10/510 | 19.05.2015 | DS 174/15 | PLNÆ//SOF | GNR. 102/91 |
| | NORBYGG AS | | | Søknad innvilget |
| | NORBYGG AS, FERDIGATTEST FOR NYBYGG FRITIDSBOLIG PÅ GNR. 102, BNR. 91 | | | |
| 15/629 | 19.05.2015 | DS 175/15 | PLNÆ//WES | K24 |
| | Jonny Roen | | | Annet forslag vedtatt |
| | GNR. 142 BNR. 48. HÅNDBTERING AV HESTEMØKK | | | |
| 14/2845 | 19.05.2015 | DS 176/15 | PLNÆ//FJO | GNR. 70/152 |
| | Erik Øksnevad og Rita Tåje | | | Søknad innvilget |
| | GNR. 70 BNR. 152 I NORDRE LAND - NABOVARSLER | | | |
| 14/3103 | 21.05.2015 | DS 177/15 | PLNÆ//SOF | GNR. 72/124 |
| | SBG Byggprosjekt AS | | | Søknad innvilget |
| | SBG BYGGPROSJEKT AS, IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR TILBYGG FRITIDSBOLIG PÅ GNR. 72, BNR. 124 | | | |
| 14/1732 | 21.05.2015 | DS 178/15 | PLNÆ//HAH | GNR. 36/6 |
| | Dæhli Vel Friluftsgruppa | | | Søknad innvilget |
| | GNR.36 BNR.6 I NORDRE LAND - TILLATELSE OG DISPENSASJON TIL OPPSETTING AV GAPAHUK VED DOMSJØEN I NORDSINNI ØSTÅS | | | |
| 12/1800 | 11.06.2015 | DS 179/15 | PLNÆ//SOF | GNR. 83/18 m.fl |
| | Kjetil Koll | | | Søknad innvilget |
| | KJETIL KOLL, FERDIGATTEST FOR LEGGING AV LEDNINGSNETT FOR VANN OG AVLØP PÅ GNR. 83, BNR. 18 M.FL. | | | |
| 15/1195 | 21.05.2015 | DS 180/15 | PLNÆ//SOF | GNR. 121/410 |
| | Lars Sandlie | | | Søknad innvilget |

LARS SANDLIE, TILLATELSE TIL FASADEENDRING OG TILBYGG TIL
BOLIG PÅ GNR. 121, BNR. 410

- 15/1189 21.05.2015 DS 181/15 PLNÆ//SOF GNR. 58/66
Ranveig E M Midthaugen Søknad innvilget
RANVEIG E. M. MIDTHAUGEN, TILLATELSE TIL RIVING AV 2 STK.
UTHUS/GARASJE OG OPPFØRING AV NY GARASJE, GNR. 58, BNR. 66
- 14/3319 22.05.2015 DS 182/15 PLNÆ//HAH GNR. 68/14
Jan Arne Bergsjordet Søknad innvilget
GNR. 68 BNR. 14 I NORDRE LAND - TILLATELSE OG DISPENSASJON
TIL Å FÅ SETTE OPP GAPAHUK
- 15/935 27.05.2015 DS 183/15 PLNÆ//ANE L13
Nordre Land kommune Søknad innvilget
SØKNAD OM DISPENSASJON - ETABLERING AV PARKERINGSPLASS
PÅ DELER AV BOLIGTOMT I REGULERINGSPLAN FOR DOKKA
SENTRUM
- 14/2183 27.05.2015 DS 184/15 PLNÆ//HAH GNR. 55/105
Kjell Roar Storm Kjær Søknad innvilget
GNR. 55 BNR. 105 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL OPPFØRING
AV TILBYGG TIL EKSISTERENDE UTHUS
- 15/1080 27.05.2015 DS 185/15 PLNÆ//HAH GNR. 148/1 fnr. 161
AGBO Boligprosjektering Søknad innvilget
GNR. 148 BNR. 1 FNR. 161 I NORDRE LAND -
IGANGSETTINGSTILLATELSE TIL TILTAK FOR OPPFØRING AV
FRITIDSBOLIG
- 11/1700 27.05.2015 DS 186/15 PLNÆ//JSL GNR. 102/92
Norbygg AS Søknad innvilget
GNR. 102 BNR. 92 I NORDRE LAND - ENDRING AV GITT TILLATELSE I
SAK D-236/11 TIL OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG
- 14/3292 27.05.2015 DS 187/15 PLNÆ//FJO GNR. 66/37
Berit Sæther Gjerdalen Søknad innvilget
GNR. 66 BNR. 37 I NORDRE LAND. UTSLIPPSTILLATELSE
- 11/1700 29.05.2015 DS 188/15 PLNÆ//JSL GNR. 102/92
Norbygg AS Søknad innvilget
GNR. 102 BNR. 92 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL OPPFØRING
AV NY FRITIDSBOLIG
- 14/45 01.06.2015 DS 189/15 PLNÆ//HAH GNR. 41/226
Dokka MB Deler Søknad innvilget

GNR.41 BNR.226 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL
BRUKSENDRING

- 15/1136 01.06.2015 DS 190/15 PLNÆ//HAH GNR. 107/77
August Seim Søknad innvilget
GNR. 107 BNR. 77 I NORDRE LAND - IGANGSETTINGSTILLATELSE TIL
OPPARBEIDING AV ADKOMSTVEG TIL HYTTE
- 13/2863 01.06.2015 DS 191/15 PLNÆ//SOF GNR. 124/308
Nordbolig Lillehammer AS Søknad innvilget
NORDBOLIG LILLEHAMMER AS, FERDIGATTEST FOR NYBYGG
ENEBOLIG PÅ GNR. 124, BNR. 308
- 15/1231 03.06.2015 DS 192/15 PLNÆ//SOF GNR. 121/163
Kristian Finstuen Søknad innvilget
KRISTIAN FINSTUEN, TILLATELSE TIL RIVING AV GARASJE PÅ
BOLIGEIENDOMMEN GNR. 121, BNR. 163
- 15/777 03.06.2015 DS 193/15 PLNÆ//FJO GNR. 102/92
Norbygg AS Søknad innvilget
GNR. 102 BNR. 92 I NORDRE LAND. SØKNAD OM
UTSLIPPSTILLATELSE
- 15/1265 03.06.2015 DS 194/15 PLNÆ//HAH GNR. 15/18
Roy Henning Rudberg Søknad innvilget
GNR. 15 BNR. 18 I NORDRE LAND - TILLATELSE TIL OPPØRING AV
TILBYGG TIL BOLIG
- 15/1052 03.06.2015 DS 195/15 PLNÆ//FJO GNR. 117/46
Synnøve og Rune Guldborg Søknad innvilget
GNR.117 BNR.46 I NORDRE LAND - SØKNAD OM
UTSLIPPSTILLATELSE
- 15/988 03.06.2015 DS 196/15 PLNÆ//FJO GNR. 81/13
Nina Bjerke og Knut Arve Ruud Søknad innvilget
GNR.81 BNR.13 I NORDRE LAND - SØKNAD OM UTSLIPP AV
SANITÆRT AVLØPSVANN FRA HUS OG HYTTER
- 15/1051 03.06.2015 DS 197/15 PLNÆ//FJO GNR. 144/24
Rørlegger Øyvind Hasvold Søknad innvilget
GNR.144 BNR.24 I NORDRE LAND - SØKNAD OM
UTSLIPPSTILLATELSE
- 15/1051 03.06.2015 DS 198/15 PLNÆ//FJO GNR. 144/24
Rørlegger Øyving Hasvold Søknad innvilget

GNR.144 BNR.24 I NORDRE LAND - SØKNAD OM
UTSLIPPSTILLATELSE

- 15/1281 05.06.2015 DS 199/15 PLNÆ//HAH GNR. 66/395
Kjell Austad Søknad innvilget
GNR. 66 BNR. 395 I NORDRE LAND - TILLATELSE TIL TILTAK UTEN
ANSVARRETT FOR OPPFØRING AV TILBYGG TIL HYTTE
- 15/1289 08.06.2015 DS 200/15 PLNÆ//HAH GNR. 126/75
Stian Østeng Søknad innvilget
GNR. 126 BNR. 75 I NORDRE LAND - TILLATELSE TIL OPPFØRING AV
TILBYGG TIL BOLIG
- 13/2479 08.06.2015 DS 201/15 PLNÆ//SOF GNR. 140/1
Else Karin og Tor Erik Haldsrud Søknad innvilget
ELSE KARIN OG TOR ERIK HALDSRUD, FERDIGATTEST, RIVING AV
TO ELDRE HUS PÅ GNR. 140, BNR. 1
- 14/1501 08.06.2015 DS 202/15 PLNÆ//SOF GNR. 87/201
Karl-Gisle Skjelbostad Søknad innvilget
KARL GISLE SKJELBOSTAD, FERDIGATTEST FOR NYBYGG
FRITIDSBOLIG PÅ GNR. 87, BNR. 201
- 15/1282 08.06.2015 DS 203/15 PLNÆ//HAH GNR. 52/39/34
Hege S. Rosenblad Søknad innvilget
GNR. 52 BNR. 39 FNR. 34 I NORDRE LAND - TILLATELSE TIL TILTAK
FOR OPPFØRING AV TILBYGG TIL HYTTE
- 12/327 08.06.2015 DS 204/15 PLNÆ//SOF GNR. 123/1/34
Nils Anton Svea Søknad innvilget
NILS ANTON SVEA, FERDIGATTEST, RIVING AV DEL AV BOLIG OG
OPPFØRING AV TILBYGG, GNR. 123, BNR. 1, FNR. 34 ANSVARSRETT
- 09/574 08.06.2015 DS 205/15 PLNÆ//HAH GNR. 133/42
Stian Andersen Søknad innvilget
GNR. 133 BNR. 42 I NORDRE LAND - ENDRING AV GITT TILLATELSE /
GODKJENNING I SAK D-99/09
- 12/1263 09.06.2015 DS 206/15 PLNÆ//SOF GNR. 123/85
Rune Byfuglien Søknad innvilget
RUNE BYFUGLIEN, FERDIGATTEST FOR TILBYGG TIL BOLIG PÅ GNR.
123, BNR. 85
- 15/1229 10.06.2015 DS 208/15 PLNÆ//SOF GNR. 121/163
Kristian Finstuen Søknad innvilget

KRISTIAN FINSTUEN, TILLATELSE TIL OPPFØRING AV GARASJE PÅ
BOLIGEIENDOMMEN GNR. 121, BNR. 163

- 15/1294 10.06.2015 DS 209/15 PLNÆ//HAH GNR. 83/146
Ole Martin Stensrud Søknad innvilget
GNR. 83 BNR. 146 I NORDRE LAND - TILLATELSE TIL TILTAK UTEN
ANSVARSRETT FOR OPPFØRING AV UTHUS
- 15/1030 10.06.2015 DS 210/15 PLNÆ//ANE GNR. 121/115
Roger Sandaker Søknad innvilget
MINDRE REGULERINGSENDRING OG SØKNAD OM FRADELING
GNR.121, BNR. 115 I NORDRE LAND

NORDRE LAND KOMMUNE, den 15. juni 2015

Jarle Snekkestad
rådmann

Liv Furuseth

Lnr.: 8282/15
Arkivsaksnr.: 15/1597
Arkivnøkkel.: L12

Saksbehandler: ITB

Utskrift til:

PLANPROGRAM OG VARSEL OM OPPSTART - OMRÅDEREGULERING FOR ELVEROM-VEISTEN

Sammendrag:

Elveromsområdet har etter hvert fått et sterkere sentrumspreget i Torpa. Det er behov for å videreutvikle sentrumsfunksjonen, og se området i sammenheng med nærliggende omgivelser (Veisten) der det tas høyde for framtidige behov for arealbruk.

Eksisterende reguleringsplaner i området dekker ikke framtidige behov tilstrekkelig. Reguleringsplanen for Elverom ble sist endret i 2014 (kommunestyrevedtak 99/14). Det er behov for en plan som regulerer for nye kommunale bygg i framtida. Videre er det behov for justering og utvidelse av infrastruktur knyttet til dette, samt en helhetlig vurdering av grønnstruktur/turformål. Reguleringsplanen for Veisten (inkl. Grønvold sag og mølle) er fra 1986 (kommunestyrevedtak sak 56/86), og på flere områder utdatert. Den er heller ikke tilpasset nytt planlovverk. Skytterbanen er ikke regulert og omfattes nå av forslaget.

Det overordnede målet med planen er å utvikle Elverom-Veisten til et attraktivt grendesenter. Egnede og nok arealer til framtidige behov, grønn profil på nye kommunale bygg og utvikling av folkehelse- og trivselskvaliteter er ledd i dette. Det er behov for nærmere utredninger knyttet til planarbeidet.

Rådmannen foreslår en planavgrensning for et større område som omfatter Elverom, Grønvold sag og mølle, Veisten og skytterbanen.

Rådmannen foreslår at HU-LMT vedtar å starte opp arbeidet med planarbeid for områderegulering i Elverom-Veisten og at planprogram for Elverom-Veisten legges ut på høring.

Vedlegg:

- Utkast til planprogram for Elverom-Veisten
- Utkast til planavgrensning

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Kommuneplanens samfunnsdel 2012 - 2020
- Reguleringsplan for Veisten (kommunestyrevedtak sak 56/86)
- Reguleringsplan for Elverom (kommunestyrevedtak 99/14)

Saksopplysninger:

Elveromsområdet har etter hvert fått et sterkere sentrumspreget i Torpa. Det er behov for å videreutvikle sentrumsfunksjonen, og se området i sammenheng med nærliggende omgivelser (Veisten mm), der det tas høyde for framtidige arealbehov.

Eksisterende reguleringsplaner i området dekker ikke framtidige behov tilstrekkelig. Reguleringsplanen for Elverom ble sist endret i 2014. Det er behov for en plan som fanger opp behov for nye kommunale bygg, behov for næringsareal samt endringer i infrastruktur og grønnstruktur. Reguleringsplanen for Veisten (inkl. Grønvold sag og mølle) er fra 1986, og på flere områder utdatert. Den er heller ikke tilpasset nytt planlovverk. Skytterbanen er ikke regulert og ligger nært Veisten.

Behov/utfordringer som må løses i planprosessen:

Korsvold omsorgssenter

Det vil komme behov for ulike typer omsorgsboliger framover. Det legges opp til et økt areal til offentlig/privat tjenesteyting i tilknytning til Korsvold.

Flerbrukshall, Torpa barne- og ungdomsskole, Mariringen barnehage

Det er sterke ønsker om en flerbrukshall i Torpa. Elverom er sentralt beliggende både med hensyn til boområdene rundt og nærhet til skole/ barnehage. Det er aktuelt areal nær skolen og barnehagen for eventuell framtidige utvidelser.

Næringsareal

Det er lite tilgang på regulerte næringsarealer i Torpa. Det legges i kommuneplanens arealdel til rette for et nytt næringsareal ved Veisten (industri-/lagerformål). Det er behov for å vurdere dette nærmere, ev. om andre arealer er aktuelle. Videre kan det være hensiktsmessig å opprettholde eksisterende areal til næring/forretning i sentrum. Dette kan ha en framtidig funksjon i forhold til bosetting og arbeidsplasser i området, samt gjennomfartstrafikken til fjellet. I krysset fv. 250/fv. 186 er det i dag regulert areal til næring/forretning. Beliggenheten er sentral i forhold til trafikken på Lillehammervegen. Næringsarealet nedenfor fv 186 som er avsatt i reguleringsplanen for Veisten må vurderes for eventuell videreføring.

Grønnstruktur – lysløype og turveger

Deler av planområdet er et mye brukt turområde sommer og vinter, med bl.a. lysløype nært skoleområdet. Nærområdene til skolen er viktige natur- og læringsområder for skole og barnehage. Det er behov for å justere skiløypetraseen i forhold til nye boligområder, samt vurdere forlengelse av denne. Turvegforbindelser og lekeområder må vurderes nærmere.

Grønvold sag og mølle - Veistenområdet

Grønvold sag og mølle er et levende kulturminne med produksjon i mindre skala, med kulturarrangement og rekreasjonsmuligheter. Gjeldende reguleringsplan fra 1986 for Veisten har blant annet som formål friområde/idrettsanlegg (ikke realisert), industri og forretning, samt bolig. Det er behov for å vurdere en framtidsrettet regulering av området, herunder eventuelt delvis bevaringsformål, samt legge til rette for en bedre tilknytning til Elverom (for eksempel med turveg).

Torpa skytebane

Skyteanlegget har skytterhus og flere banetilbud. Det er behov for å vurdere en sammenknytning av anlegget med skiløypenettet i Elverom, med mulighet for etablering av skiskytterstadion.

Infrastruktur

Dette er et område med stor grad av myke trafikanter, samtidig med tidvis stor trafikk til området, og gjennomfartstrafikk (blant annet til utfartsområdene i fjellet).

Kommuneplanens samfunnsdel - føringer

Som overordnet styringsdokument er det noen relevante føringer(mål/strategier) i kommuneplanens samfunnsdel som må tas hensyn til i planarbeidet:

Langsiktig arealbruk:

Mål

- *Folkehelseperspektivet skal ivaretas i all arealplanlegging*

Strategier

- *Konsentrert boligutbygging tilrettelegges også i Elveromfeltet*
- *Legge til rette for etablering av og utvikling av gode boligområder i grendene som bygger opp under eksisterende grendestruktur, der dette ikke er i konflikt med jordvern og kulturlandskapshensyn.*
- *Det skal til enhver tid være regulerte arealer for etablering av næring*

Miljø, klima og energi:

Mål:

- *Størst mulig andel av energiforbruket i den kommunale bygningsmasse skal dekkes med bioenergi*

Strategier

- *Støtte opp under satsingen på økt trebruk, og øke bruk av tre i egen bygningsmasse.*

Vurdering:

Det vurderes som hensiktsmessig å se et større område i sammenheng for en områderegulering som omfatter Elverom, Grønvold sag og mølle, Veisten og Skytterbanen.

Et overordnet *mål* for områdereguleringen bør være å *utvikle Elverom-Veisten til et attraktivt grendesenter*. Som tiltak for å støtte opp under dette, og med bakgrunn i behov, samt føringer i Kommuneplanens samfunnsdel, legges det opp til noen *hovedtiltak* for å nå dette målet:

- Det må avsettes egnede og nok arealer i Elverom knyttet til det framtidige behovet for offentlige tjenester, bolig og næring/handel
- Det vektlegges at kommunale nybygg skal ha en grønn profil med miljøvennlige energikilder. Gjennom planprosessen skal det utredes hvorvidt det skal stilles krav til

bruk av tre som hovedmateriale. Nybygg skal ha en god arkitektonisk utforming som forsterker trivselskvalitetene i grendesenteret

- Det legges vekt på å utvikle folkehelse- og trivselskvaliteter i området. Dette innebærer gode, trafikksikre løsninger knyttet til skole- og barnehage, forlengelse og omlegging av skiløype, gode gang- og sykkelvegforbindelser og turvegforbindelse fra Korsvold omsorgssenter/ skoleområdet til Grønvold sag og mølle.

Behov for utredninger

I tillegg til generelle konsekvensutredninger som må gjøres er det behov for å utrede nærmere hvordan føringene i samfunnsdelen kan ivaretas i planarbeidet, jf tiltakene nevnt over. Det er av særlig relevans å utrede hvorvidt nye kommunale bygg kan bygges med tre som hovedmateriale.

Foreløpig budsjett for utredninger til planarbeidet:

Utredning/tiltak	Kostnad
Kulturminner	Kr 75 000
Flomutredninger	Kr 175 000
Sum	Kr 250 000

Administrasjonens innstilling:

Rådmannen vil råde Hovedutvalg for LMT til å fatte slikt vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 4-1 er det utarbeidet forslag til planprogram som legges ut på høring, og i medhold plan- og bygningslovens § 12-8 startes det opp arbeid med ny områderegeringsplan for Elverom-Veisten.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 15.06.2015

Jarle Snekkestad
rådmann

Ingun Therese Braanaas
arealplanlegger



NORDRE LAND KOMMUNE

OMRÅDEREGULERING

FOR ELVEROM-VEISTEN

PLANPROGRAM

INNHALDSFORTEGNELSE

Innholdsfor-tegnelse	2
1 Innledning	3
1.1 Bakgrunn for planen	3
1.2 Hva er et planprogram?	3
2 Føringer for planarbeidet	4
3 Målet med planen	4
4 Beskrivelse av området og framtidige behov	5
5 Behov for utredninger	7
5.1 Infrastruktur	7
5.2 Vann, avløp og renovasjon.....	7
5.3 Samfunnssikkerhet og beredskap	7
5.4 Næring	7
5.5 Bygninger og energibruk	8
5.6 Skytebane.....	8
5.7 Grønvold sag og mølle - Veisten	8
5.8 Folkehelse - grønnstruktur	8
5.9 Naturmangfold, kulturmiljø og landbruk.....	9
5.10 Landskapsvirkninger og estetikk.....	9
5.11 Vassdrag	9
5.12 Barn og unges interesser	9
5.13 Støy.....	9
6 Organisering, informasjon og medvirkning	10
7 Utredninger til planarbeidet - kostnader	11
8 Framdrift	11
9 Vedlegg	12

1 INNLEDNING

1.1 BAKGRUNN FOR PLANEN

Elverom er et relativt kompakt sentrum i Torpa med boligområder, offentlig helse-/omsorgssenter, skole og barnehage, idrettsanlegg, og noe privat næringsvirksomhet. Elverom er et attraktivt bo- og sentrumsområde i Torpa, med nær beliggenhet til aktivt kulturlandskap og fjell. Dokkaelva ligger kort veg unna, med blant annet gamle Grønvold sag og mølle, hvor det også er badeplass.

Stedet er knutepunkt for kollektivtrafikk, det ligger nært krysningspunkt for trafikk til blant annet Lillehammer, Dokka og Nord-Torpa. Turist- og hyttetrafikken til Synnadalen og Hugulia vil hovedsakelig gå forbi Elverom-Veisten. Både Dokka og Lillehammer ligger i nærliggende reiseavstand med tanke på relevant arbeidsmarked.

Elverom har de siste årene fått et tydeligere sentrumspreg i Torpa. Det er behov for en plan som tar høyde for økt aktivitet og kan styrke sentrumsfunksjonen til Elverom. I tidligere planprosesser har det vært oppe flere tema, blant annet: Flerbrukshall, utvidelse av tomtfeltet, næringsarealer, utvidelser ved Korsvold omsorgssenter, mulige utvidelser ved Mariringen barnehage. Områdene for offentlig tjenesteyting (skole, barnehage og helse- og omsorgsinstitusjoner) må sikres areal for utvikling. Det bør også legges til rette noe mer areal for næringsetablering og handel. Videre er det behov for å se Veistenområdet med bl.a. Grønvold sag og mølle, badeplassen og skytebanen, i sammenheng med sentrumsområdet i Elverom.

1.2 HVA ER ET PLANPROGRAM?

Forut for planprosessen skal kommunen utarbeide et planprogram, jf. Plan- og bygningsloven (Pbl) § 4-1. Dette skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, prosessen og opplegget for medvirkning. Programmet skal også utrede behov og opplegg for konsekvensutredninger, og er en skisse for hvordan arbeidet med områdereguleringen skal foregå. Planprogrammet skal legges ut til offentlig ettersyn senest ved varsel om oppstart av planarbeidet, og vedtas av kommunestyret.

2 FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Det er både nasjonale, regionale og kommunale føringer for planarbeidet. Disse er listet opp i et vedlegg til planprogrammet.

I Kommuneplanens samfunnsdel (2010-2022) er disse målene/strategiene særlig viktige for områdereguleringen for Elverom-Veisten:

Langsiktig arealbruk:

Mål

- *Folkehelseperspektivet skal ivaretas i all arealplanlegging*

Strategier

- *Konsentrert boligutbygging tilrettelegges også i Elveromfeltet*
- *Legge til rette for etablering av og utvikling av gode boligområder i grendene som bygger opp under eksisterende grendestruktur, der dette ikke er i konflikt med jordvern og kulturlandskapshensyn.*
- *Det skal til enhver tid være regulerte arealer for etablering av næring*

Miljø, klima og energi:

Mål:

- *Størst mulig andel av energiforbruket i den kommunale bygningsmasse skal dekkes med bioenergi*

Strategier

- *Støtte opp under satsingen på økt trebruk, og øke bruk av tre i egen bygningsmasse.*

3 MÅLET MED PLANEN

Gjennom områdereguleringen detaljplanlegger kommunen den framtidige bruken av arealene i Elverom-Veisten.

Målet med planen er å videreutvikle Elverom -Veisten som et attraktivt grendesenter.

For å oppnå dette vektlegges disse tiltakene:

- **Det må avsettes egnede og nok arealer i Elverom knyttet til det framtidige behovet for offentlige tjenester, bolig og næring/handel**
- **Det vektlegges at kommunale nybygg skal ha en grønn profil med miljøvennlige energikilder. Gjennom planprosessen skal det utredes hvorvidt det skal stilles krav til bruk av tre som hovedmateriale. Nybygg skal ha en god arkitektonisk utforming som forsterker trivselskvalitetene i grendesenteret**

- **Det legges vekt på å utvikle folkehelse- og trivselskvaliteter i området. Dette innebærer gode, trafikksikre løsninger knyttet til skole- og barnehage, forlengelse og omlegging av skiløype, gode gang- og sykkelvegforbindelser og turvegforbindelse fra Korsvold omsorgssenter/ skoleområdet til Grønvold sag og mølle.**

4 BESKRIVELSE AV OMRÅDET OG FRAMTIDIGE BEHOV

Planområdet strekker seg fra krysset fv. 250/ fv.186 og nordvestover til Grønvold sag og mølle, og skytebanen. Det omfatter Torpa barne- og ungdomsskole med idrettsanlegg ved siden av, Mariringen barnehage, Korsvold omsorgssenter og Torpa legesenter. Offentlig vannverk og renseanlegg ligger også innenfor planområdet.

Det er både kommunale og private boliger i området, og både eneboliger og rekkehus. Det bor ca. 130 innbyggere i området. Det er en del offentlige arbeidsplasser i forbindelse med Korsvold (20 omsorgsboliger og 4 tidsbegrensede plasser) og Torpa legesenter. I krysset fv.250/fv.186 er det regulert til forretning/ næring og per i dag er det to private bedrifter der. Torpa Biovarme leverer varme basert på flisfyring til offentlige bygg i området.

Offentlige friområder, lysløype, og skogsområder regulert til friluftsområde omkranser bolig- og skoleområdet. Deler av området har utsikt til Synnfjellet, og ellers kulturlandskap og skogsområder.

Som beskrevet i 1.1. er området knutepunkt og sentralt beliggende når det gjelder kollektivtrafikk og vegforbindelser til både Dokka, Lillehammer og utfartsområdene i Synnfjellet.

Gjeldende reguleringsplan for sørøstre del av planområdet, reguleringsplan for Elverom (sist endret 2014), omfatter bl.a. skole-/ barnehage, Korsvold og boliger. I nordvestre del av planområdet er gjeldende reguleringsplan for Veisten (fra 1986), som inkluderer Grønvold sag og mølle. En ny områderegeringsplan vil erstatte disse.

OFFENTLIGE BYGG

På Korsvold omsorgssenter er det 20 omsorgsboliger hvor beboerne får hjemmetjenester, samt 4 tidsbegrensede plasser. Det vil komme behov for ulike typer omsorgsboliger framover. Ved å bygge sentrumsnære boliger får leietakerne større tilgang på servicetilbud, og tjenesteapparatet kan utføre omsorgsarbeid på en rasjonell måte. Det legges derfor opp til et økt areal til offentlig/privat tjenesteyting i tilknytning til Korsvold.

Det er sterke ønsker om en flerbrukshall i Torpa. Elverom er sentralt beliggende både med hensyn til tilgang fra bo-områdene rundt og med nærhet til skole/ barnehage. En flerbrukshall kan fungere som samlingssted i forhold til både idrett, kultur og andre arrangementer. Biovarmeanlegget i Torpa ligger sentralt i Elverom, nordøst for skoleområdet.

Det er aktuelt areal nær skolen og barnehagen for eventuelle framtidige utvidelser.

NÆRINGSAREAL

Det er lite tilgang på regulerte næringsarealer i Torpa. Det er i kommuneplanens arealdel lagt til rette for et nytt næringsareal ved Veisten, på oversiden av fylkesvegen. Dette må vurderes nærmere om skal omfattes av områdereguleringen, eventuelt om andre arealer er aktuelle.

Videre kan det være hensiktsmessig å opprettholde eksisterende areal til næring/forretning som er i sentrum. Dette kan ha en framtidig funksjon i forhold til bosetting og arbeidsplasser i området, samt gjennomfartstrafikken til fjellet.

I krysset fv. 250/fv. 186 er det i dag regulert areal til næring/forretning, og per i dag er bedriftene Torpa El-installasjon AS og Everycare AS lokalisert der. Beliggenheten er sentral i forhold til trafikken på Lillehammervegen, og eksisterende regulering gir i tillegg til kontor, industri-/ lagervirksomhet, også anledning til etablering av vegservice og detaljhandel. Næringsarealet nedenfor fv 186 som er avsatt i reguleringsplanen for Veisten må vurderes for eventuell videreføring.

BOLIGER

Det er en boligtomtreserve på 28 eneboligtomter som ble regulert i området i 2014, og denne opprettholdes og anses som tilstrekkelig for den kommende planperioden. Det vil bli en gjennomgang av bestemmelsene for boligfeltet for å vurdere behovet for justering av disse i forhold til utforming av bebyggelsen.

GRØNNSTRUKTUR – LYSLØYPE OG TURVEGER

Deler av planområdet er et mye brukt turområde sommer og vinter, med lysløype nært skoleområdet som gir turmuligheter også på kveldstid. Planområdet grenser til større sammenhengende utmarksområder. Nærområdene til skolen er viktige natur- og læringsområder for skole og barnehage.

GRØNVOLD SAG OG MØLLE - VEISTENOMRÅDET

Grønvold sag og mølle ligger ved Dokkaelva og er et levende kulturminne fra midten av 1800-tallet. Både sag- og mølleinnretningene er fungerende og det er produksjon i mindre skala. Det er årvise kulturarrangement, og kultursti og badeplass i tilknytning til saga. Området har stort potensial med hensyn til rekreasjon- og kulturformål, både i forhold til grendesenteret og tilreisende. Gjeldende reguleringsplan for Veisten har blant annet formål som friområde/idrettsanlegg (ikke realisert), industri og forretning, samt bolig.

TORPA SKYTEBANE

Skyteanlegget har skytterhus og flere banetilbud. Det er behov for å vurdere en sammenknytning av anlegget med skiløypenettet i Elverom, med mulighet for etablering av skiskytterstadion.

INFRASTRUKTUR

Dette er et område med stor grad av myke trafikanter, samtidig med tidvis stor trafikk til området, og gjennomfartstrafikk (blant annet til utfartsområdene i fjellet). Infrastruktur som veg, parkeringsforhold og gang- og sykkelveger må tilpasses den øvrige arealbruken.

5 BEHOV FOR UTREDNINGER

5.1 INFRASTRUKTUR

VEG OG PARKERING

Veg- og parkeringsforhold må utredes nærmere knyttet til adkomst til eventuelle byggetiltak som flerbrukshall og utvidelser ved Torpa barne- og ungdomsskole, Mariringen barnehage og Korsvold omsorgssenter. Det må legges særlig vekt på trafiksikkerhetsmessige gode løsninger. Dette er et område med stor grad av myke trafikanter, samtidig med tidvis stor trafikk til området, og gjennomfartstrafikk (blant annet til utfartsområdene i fjellet). Det må særlig utredes nærmere hvordan parkeringsforholdene skal løses rundt eventuell flerbrukshall. Parkeringsbehovene oppstår primært på ettermiddag/-kveldstid i forbindelse med hallen.

Videre er det behov for å endre veiforbindelsen til to boligtomter ved Mariringen, langs fylkesveg 186.

GANG-/ SYKKELVEI

Det må vurderes nærmere å forlenge eksisterende regulerte gang- og sykkelveg fra Elverom langs fv. 186 fram til avkjøringen mot Grønvold sag og mølle og Vest-Torpa/ fv. 193.

5.2 VANN, AVLØP OG RENOVASJON

Det er et renseanlegg i Korsvold-området som må kartfestes nærmere gjennom områdereguleringen.

Aktuelle områder for eventuell flerbrukshall og utvidelse av skole/ barnehage ligger innenfor nåværende sikringssone til Torpa vannverk. Sikringssonen skal sikre mot forurensing, og det må utredes nærmere slik risiko og eventuelle tiltak i forbindelse med regulering.

5.3 SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP

Flomfare knyttet til vassdrag/bekker i området må vurderes nøye i forhold til all utbygging, jf 5.11.

Sikringssonen for vannverket berøres av aktuelle byggeområder, dette omtales i 5.2.

5.4 NÆRING

I kommuneplanens arealdel er det avsatt areal til et næringsareal (industri/ lager) nordvest i planområdet, og aktualitet og behov, samt hva som eventuelt er ønsket virksomhet må vurderes nærmere.

I krysset fv. 250/ fv. 186. er det i dag regulert til næring/forretning. Behov for ytterligere næringsareal/ forretningsareal sentralt i Elverom må utredes. Det må i den forbindelse tas hensyn til trafiksikkerheten i forbindelse med skoleområdet.

5.5 BYGNINGER OG ENERGIBRUK

Kommunen vektlegger å redusere utslipp av klimagasser. Det stilles i økende grad krav overfor private utbyggere om bruk av fornybare materialer og kommunen har sterke føringer for dette også i egen virksomhet. I henhold til kommuneplanens samfunnsdel skal kommunen øke bruk av tre i egen bygningsmasse, og dekke energiforbruket i kommunale bygg i størst mulig grad med bioenergi. Det må derfor utredes hvordan kommunale bygg (ev. flerbrukshall, nybygg i tilknytning til skole, barnehage og omsorgssenter og eventuelle kommunale boliger) kan bygges i tre og ha en energiforsyning basert på fornybar energi.

Byggene skal ha en god arkitektonisk utforming som tilpasses landskapet og styrker trivselskvalitetene i grendesenteret.

5.6 SKYTEBANE

Eksisterende arealbruk i forbindelse med skytebanen må stedfestes. Det må vurderes nærmere om det er behov for utvidelser i framtida.

Det må vurderes om tidligere gjennomført støyutredning (2010) er god nok, eller om det bør gjennomføres en ny.

5.7 GRØNVOLD SAG OG MØLLE - VEISTEN

Det er behov for å vurdere Grønvold sag og mølle og det omliggende areal som omfattes av reguleringsplan fra 1986, og herunder vurdere om Grønvold sag og mølle bør reguleres med hensynssone bevaring av kulturmiljø, med egne retningslinjer. Det er behov for å vurdere hvordan en plan kan legge til rette for økt bruk, blant annet gjennom en bedre tilknytning til Elverom (for eksempel med turveg).

5.8 FOLKEHELSE - GRØNNSTRUKTUR

Kommunen legger vekt på tilrettelegging for bedre folkehelse. God tilgjengelighet til turområder i nærmiljøet - en god kobling mellom naturterrenget og skole-/ barnehage-/ boområder bidrar til dette. Det må utredes en justert skiløypetrase (ev. lysløype) som ikke kommer i konflikt med boligområdene, og en forlengelse av denne helt fram til skytebanen, enten som en enkel skiløype eller bredere trasè med belysning. Øvrige turvegforbindelser og lekeområder må vurderes nærmere.

Grønvold sag og mølle er et viktig kulturelement og en attraksjon i det nære landskapet rundt Elverom, og for kommunen for øvrig. Området har også en tilrettelagt badeplass og tursti. En turvegforbindelse dit vil kunne øke friluft- og aktivitetsmulighetene for befolkning og skole/barnehage i Elverom, samt gi Grønvold Sag og Mølle økte aktivitetsmuligheter. Det må

vrderes nærmere hvor en slik forbindelse eventuelt skal gå, om det kan kombineres med forlenget lysløypetrasè på nordsiden av fylkesveg 186, eller om andre alternativer er aktuelle.

5.9 NATURMANGFOLD, KULTURMILJØ OG LANDBRUK

Oppdaterte databaser over naturmangfold må vurderes i planarbeidet og eventuelle hensyn må innarbeides.

Det er to tidligere frigitte eldre tids kulturminner innenfor tidligere reguleringsområde i Elverom. Alle nye arealendringer må undersøkes med tanke på kulturminner der dette ikke allerede er gjort.

Det må gjøres en nærmere vurdering av hensyn til landbruket der landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) ønskes omdisponert til andre formål.

5.10 LANDSKAPSVIRKNINGER OG ESTETIKK

Det er viktig å beholde hovedformene i landskapet også etter utbygging, samt vektlegge skånsom terrengbehandling i boligområdene.

Ved bygging av en eventuell flerbrukshall og utvidelse av skole/ barnehage, må det vurderes nærmere hvordan dette kan gjøres uten at det får uheldige landskapsmessige virkninger.

Videre er det viktig at offentlige nybygg bidrar med en arkitektonisk utforming som gir området en estetisk kvalitet.

5.11 VASSDRAG

Flomfare må vurderes i forhold til eventuell utbygging, herunder Vinjarelva og Pusrudelva. Det er gjort en utredning for Pusrudelva, som er det vassdraget som ligger nærmest framtidige utbyggingsplaner. Ved endring/utvidelse av vegstruktur og skiløyper må det tas hensyn til vassdrag.

5.12 BARN OG UNGES INTERESSER

Barn og unge blir en viktig brukergruppe for flere av tiltakene som skal vurderes i planen, bl.a. barnehage, skole og flerbrukshall. Det må legges opp til en planprosess som sikrer deres interesser (jf. også medvirkning, kap. 6), herunder kartlegging av aktuelt uteoppholds- og lekeareal. Videre er det som nevnt i 5.1. viktig å utrede trafiksikkerhetsmessig gode løsninger, særlig i forhold til barnehage, skole og ev. flerbrukshall.

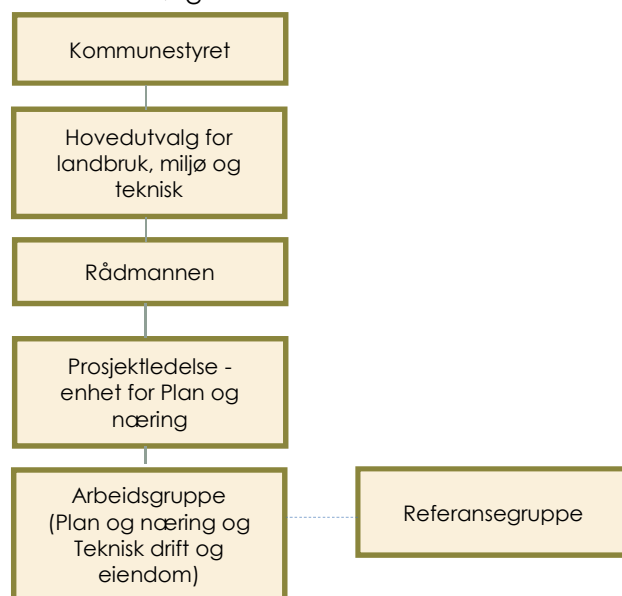
5.13 STØY

Det må utredes eventuell støypåvirkning fra eventuelle nye næringsarealer i forhold til boligområder.

Det må utredes støypåvirkning fra Torpa skytebane, og evt. akkumulert støy fra flere støykilder.

6 ORGANISERING, INFORMASJON OG MEDVIRKNING

Planarbeidet organiseres etter følgende modell:



Prosessen fram til ferdig plan skal sørge for god medvirkning. Det er viktig å sikre engasjement og innspill tidlig i planprosessen.

Relevante interessegrupper i planprosessen framover er for eksempel representanter for skole/barnehage/barn og unge, Korsvold omsorgssenter, Torpa idrettslag, næringsdrivende osv.

Oppstart av planprosessen annonseres samtidig med at dette planprogrammet legges ut til offentlig høring i minst 6 uker. Planprogrammet blir lagt ut på kommunens hjemmesider og vil være tilgjengelig i papirformat på rådhuset og på Korsvold omsorgssenter. Etter at innspill er kommet til planprogrammet, vil programmet bli lagt fram for endelig politisk godkjenning.

Det vil bli avholdt møter med interessenter etter behov. Når det foreligger et politisk vedtatt forslag til ny områderegulering, vil dette bli annonsert og lagt ut på høring i minst 6 uker. Forslaget blir lagt ut på kommunens hjemmesider og vil være tilgjengelig i papirformat på rådhuset og Korsvold omsorgssenter.

Underveis i planarbeidet skal kommunen ha møte(r) med Regionalt planforum i Oppland, som sikrer dialog med relevante sektormyndigheter. Medvirkning og innspill fra politikere sikres gjennom prosjektorganiseringen og orienteringer etter behov.

7 UTREDNINGER TIL PLANARBEIDET - KOSTNADER

Foreløpig budsjett for utredninger til planarbeidet:

Utredning/tiltak	Kostnad
Kulturminner	Kr 75 000
Flomutredninger	Kr 175 000
<i>Sum</i>	<i>Kr 250 000</i>

8 FRAMDRIFT

Planarbeidet tar utgangspunkt i følgende framdriftsplan:

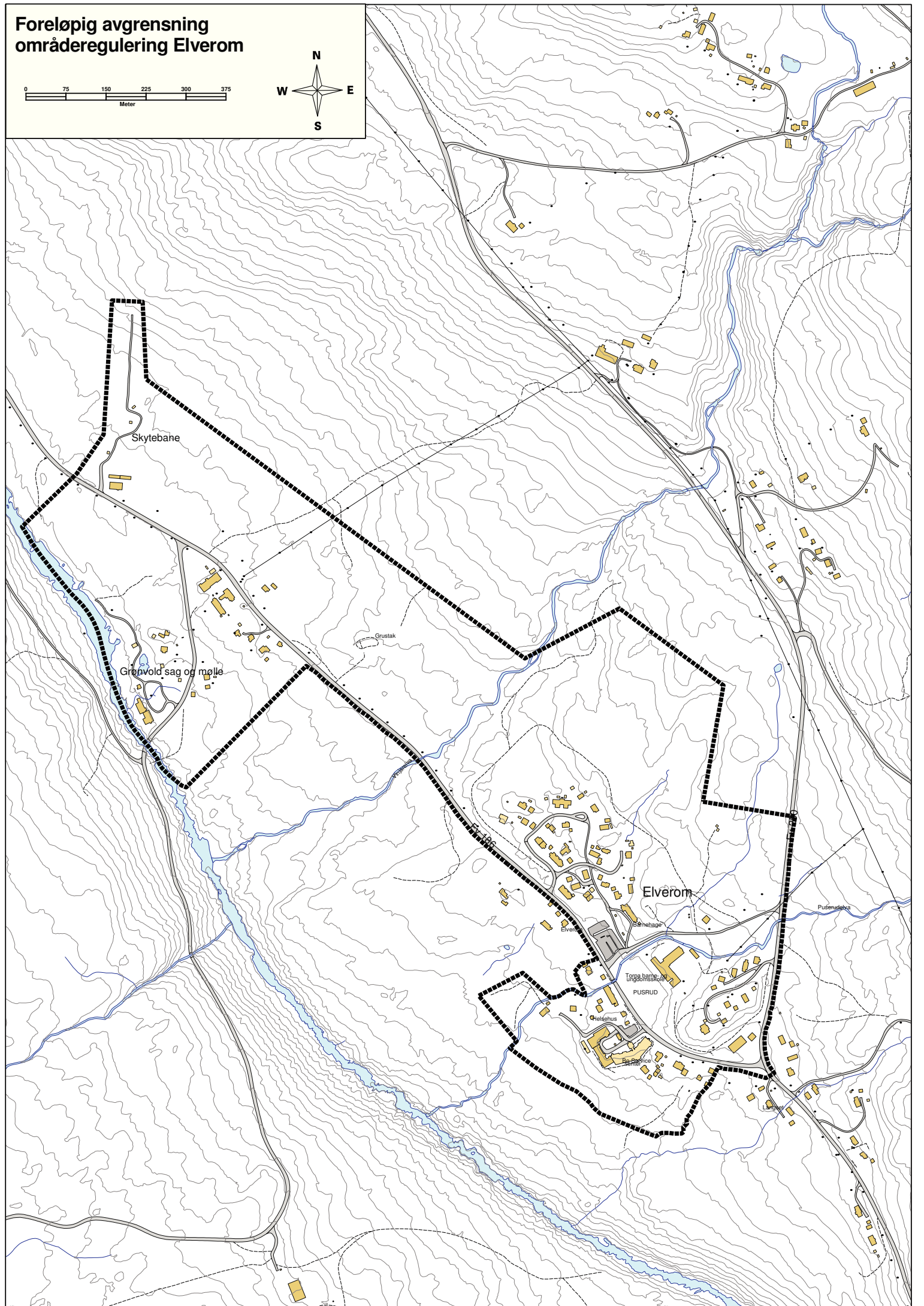
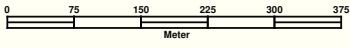
- Etablering av referansegruppe – juni 2015
- Politisk behandling av planprogram – september/oktober 2015
- Regionalt planforum – november 2015
- 1. gangs høring desember 2015
- 2. gangs høring mars 2016
- Vedtatt plan juni 2016

9 VEDLEGG

Nasjonale, regionale og kommunale føringer som ligger til grunn for planarbeidet:

<p>Nasjonale føringer</p> <p>LOVER</p> <ul style="list-style-type: none">• Plan- og bygningsloven – PBL• Naturmangfoldloven – NML• Friluftsløven – FRIL• Forurensningsloven – FORURL• Vannressursloven – VRL• Jordlova – JL• Skogbrukslova• Kulturminneløven – KULML• Veglova – VEIL <p>STORTINGSMELDINGER</p> <ul style="list-style-type: none">• St.meld. nr. 9 (2011–2012) Landbruks- og matpolitikken• St.meld. nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand• St.meld. nr. 29 (1997-1997) Regional planlegging og arealpolitikk• St.meld. nr. 42 (2000-2001) Biologisk mangfold. Sektoransvar og samordning• St.meld. nr. 22 (2007-2008) Samfunnssikkerhet. Samvirke og samordning• St.meld. nr. 34 (2006-2007) Norsk klimapolitikk• St.meld. nr. 16 (2004-2005) Leve med kulturminner• St.meld. nr. 24 (2003-2004) Nasjonal transportplan 2006-2015• St.meld. nr. 39 (2000-2001) Friluftsliv – ein veg til høgare livskvalitet• St.meld. nr. 34 (2012-2013) Folkehelsemeldingen• St.meld. nr. 39 (2008-2009) Klimautfordringene – landbruket en del av løsningen• St.meld. nr. 35 (2012-2013) Framtid med fotfeste – Kulturminnepolitikken <p>STATLIGE PLANRETNINGSLINJER</p> <ul style="list-style-type: none">• Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging• Rikspolitiske retningslinjer for vemedede vassdrag• Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportlegging• Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre <p>ANDRE NASJONALE RETNINGSLINJER</p> <ul style="list-style-type: none">• Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/12)• Flaum- og skredfare i arealplanar (Retningslinje 2-2011 NVE)• Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (T-1497/11)• Norge universelt utformet 2025 – Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet• Statlig retningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene <p>EUs vanddirektiv</p>
<p>Regionale føringer</p> <ul style="list-style-type: none">• Fylkesdelplan for kulturminnevern 2002-2005• Jotunheimens forgård. Interkommunal kommunedelplan 2003• Jordvernstrategi for Oppland (2007)• Regional plan for samfunnssikkerhet og beredskap 2014-2017, og risiko- og sårbarhetsanalyse for Oppland• Regionalt miljøprogram for jordbruket i Oppland 2013-2016• Mulighetenes Oppland - Regional planstrategi 2012-2016• Strategisk plan for Gjøvikregionen 2009-2012• Strategier for landbruksrelatert næringsutvikling Oppland 2009• Regional plan for folkehelse i Oppland 2012-2016
<p>Kommunale føringer</p> <ul style="list-style-type: none">• Kommuneplanens samfunnsdel 2012 - 2020• Planstrategi for Nordre Land kommune 2012-2016• Strategisk nærings- og utviklingsplan 2014-2017• ROS-analyse for Nordre og Søndre land 2012• Trafikksikkerhetsplan for Nordre Land 2010-2013• Folkehelseplan (under utarbeidelse, 2015)

Foreløpig avgrensning områderegulering Elverom



Lnr.: 8669/15
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 - NY SØKNAD OM TILLATELSE TIL OPPFØRING AV TILBYGG TIL FRITIDSBOLIG

Sammendrag:

Da det skal utføres tiltak på eksisterende fritidsbolig som ligger innenfor 100 meters sonen til vassdrag må denne saken behandles med dispensasjon. Etter at saken i første omgang ble utsatt i HU LMT sak 28/15 pga. at utvalget ønsket en befaring, ble saken tatt opp til ny behandling etter befaring der HU LMT gav avslag i sak 38/15 med 5 mot 4 stemmer.

Søker og tiltakshaver har nå prøvd å rette seg etter gitt avslag, og kommunen mottok derfor den 04.06.2015 (postført 09.06.2015) en søknad om endring av tiltak med nytt situasjonskart og nye tegninger. Omsøkt tiltak gjelder fortsatt riving av et eksisterende tilbygg på 9 m² BYA jf. vedlegg D-2-2, mens mottatt søknad om endring gjelder endring av takkonstruksjonen samt oppføring av et tilbygg til eksisterende fritidsbolig med en BYA på henholdsvis 21 m² jf. innsendte tegninger. Med omsøkt endring får fritidsboligen en maks mønehøyde på 4.5 m fra planert terreng. Fra før er eiendommen bebyggt med en fritidsbolig på 84.5 m² BYA og 67 m² BRA, slik at med omsøkte tiltak får eiendommen en T-BYA på 96.5 m². Med omsøkt endring får fritidsboligen en hems, men i dette tilfelle får hems ikke et målbart areal jf. NS 3940, TEK10 § 6-1 og veileder «Grad av utnytting» H-2300.

I følge mottatt søknad og situasjonskart (se vedlegg) så ligger eksisterende fritidsboligen ca. 8.2 m fra Vasslivatn. Da det nå skal oppføres et tilbygg til eksisterende fritidsbolig med et takoverbygg over inngangsparti på 21 m² BYA blir minste avstanden til vannkanten ca. 7.5 m.

Søknad om endring av tiltak med ny dokumentasjon er ikke blitt oversendt på høring til Fylkesmannen i Oppland og Oppland fylkeskommune i denne omgang som berørte instanser i slike saker, da de hadde forrige søknad på høring. I gitte uttalelser 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 imot et positivt vedtak i denne saken.

Som nevnt i følgebrevet datert 13.03.2015 så ville kommunen 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 prinsipp sak ettersom veranda kommer nærmere vassdraget enn eksisterende fritidsbolig gjør i dag, og at det er en vag uttalelse fra Fylkesmannen.

Etter at søker og tiltakshaver nå har prøvd å rette seg etter gitte momenter i gitt avslag i sak 38/15 vil rådmannen etter en total vurdering 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 nær 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. I tillegg ligger eiendommen for seg selv med stor avstand til annen bebyggelse i området, og med omsøkt tilbygg 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 var direkte negative til at det blir gitt dispensasjon.

Vedlegg:

1. Søknad om endring av tiltak med nytt situasjonskart og nye tegninger, mottatt 04.06.2015, postført 09.06.2015

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 stk. situasjonskart, vedlegg D-1-2 og D-2-2
 - Plan-, snitt- og fasadetegninger, vedlegg E-1-7 til E-7-7
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
5. Samlet saksframstilling fra møte i HU LMT den 30.04.2015 sak. 28/15
6. Samlet saksframstilling fra møte i HU LMT den 20.05.2015 sak. 38/15

Saksopplysninger:

Den 05.03.2015 mottok kommunen en søknad om tillatelse til tiltak for riving av et eksisterende tilbygg på 9 m² BYA jf. vedlegg D-2-2, samt 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. Etter at saken skulle behandles med dispensasjon ble saken i første omgang utsatt i HU LMT sak 28/15 pga. at utvalget ønsket en befaring. Saken ble tatt opp til ny behandling etter befaring i sak 38/15 der HU LMT gav avslag med 5 mot 4 stemmer.

Avslaget ble begrunnet med følgende momenter:

- Eksisterende hytte ligger innenfor 100 meterssonen til Vasslivatnet. Det skisserte påbygget vil medføre at avstanden fra fritidsboligen til vannkant blir 6,8 m, mot nåværende 8,2 m. Et påbygg som kommer nærmere vassdraget enn eksisterende er ikke i samsvar med gjeldende kommuneplan.
- En etablering av veranda og overbygd uteplass ut mot vannkanten vil bidra til en ytterligere privatisering av strandsonen.
- Den skisserte løsningen innebærer et bygg i 2 etg med mønehøyde på 5,9 meter. Hytta ligger eksponert på en «odde» ved vatnet. Med denne beliggenheten vil et slikt bygg bli dominerende i landskapsbildet. Vasslien/Vasslivatnet ligger i et område med store kvaliteter knyttet til eldre bebyggelse, verdifullt kulturlandskap og biologisk mangfold. En tillatelse vil også danne presedens for andre fritidsboliger i området.
- Hytta ligger i et mye brukt turområde. Vinterstid passerer preparert skiløype svært nær hytta. Også dette tilsier at de landskapsetiske hensyn må veie tungt.
- På befaring 20.05.2015 opplyser eier at det viktigste behovet ligger i en generell oppgradering av hytta, bl.a. økt romhøyde, brattere takvinkel og en skjermet uteplass. Det ble opplyst at behovet for økt areal var underordnet. HU LMT mener de skisserte behovene kan dekkes gjennom en løsning med 1 etg. og maksimal mønehøyde på 4,5 meter. En skjermet uteplass må etableres slik at den ikke kommer nærmere vannkanten enn eksisterende bebyggelse (8,2 meter).

Søker og tiltakshaver har nå prøvd å rette seg etter gitt avslag og kommunen mottok derfor den 04.06.2015 (postført 09.06.2015) en søknad om endring av tiltak med nytt situasjonskart og nye tegninger. Omsøkt tiltak gjelder fortsatt riving av et eksisterende tilbygg på 9 m² BYA jf. vedlegg D-2-2, mens mottatt søknad om endring gjelder endring av takkonstruksjonen samt oppføring av et tilbygg til eksisterende fritidsbolig med en BYA på henholdsvis 21 m² jf. innsendte tegninger. Med omsøkt endring får fritidsboligen en maks mønehøyde på 4.5 m fra planert terreng. 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 på 96.5 m². Med omsøkt endring får fritidsboligen en hems, men i dette tilfelle får hems ikke et målbart areal jf. NS 3940, TEK10 § 6-1 og veileder «Grad av utnytting» H-2300.

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 mottatt endring for oppføring av tilbygg med takoverbygg over inngangsparti på 21 m² BYA så blir minste avstanden til vannkanten ca. 7.5 m. 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 sårne 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 anneks) 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 rullering. 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 forbrenningstolett 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 innhentet 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.

Som nevnt i følgebrevet datert 13.03.2015 så ville kommunen 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 prinsipp sak ettersom veranda kommer nærmere vassdraget enn eksisterende fritidsbolig gjør i dag, og at det er en vag uttalelse fra Fylkesmannen.

Konklusjon:

Etter at søker og tiltakshaver nå har prøvd å rette seg etter gitte momenter i gitt avslag i sak 38/15 vil rådmannen etter en total vurdering 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 har begrenset størrelse samt at eiendommen ligger for seg selv med stor avstand til annen bebyggelse i området, og med omsøkt tilbygg 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 for endring av takkonstruksjonen med en maks mønehøyde på 4.5 m og oppføring av Tilbygg til eksisterende Fritidsbolig med takoverbygg over inngangsparti på 21 m² BYA slik at minste avstand til Vasslivatn blir ca. 7.5 m.

Dette grunngis i hovedsak med at etter administrasjonens vurdering er fordelene er klart større enn ulempene, samt at tiltakshaver har lagt fram nye tegninger som er endret i samsvar med avslaget som ble vedtatt i HU LMT sak 38/15. 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 har begrenset størrelse samt at eiendommen ligger for seg selv med stor avstand til annen bebyggelse i

området, og med omsøkt tilbygg 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 for endring av takkonstruksjonen med en maks mønehøyde på 4.5 m, samt oppføring av Tilbygg til eksisterende Fritidsbolig med takoverbygg over inngangsparti i samsvar med innsendt søknad og ny dokumentasjon mottatt, 04.06.2015 (postført 09.06.2015).

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	04.06.15	Vedlegg D-1 postført 09.06.15, M = 1:500
Snitt A-A	04.06.15	Vedlegg E1 postført 09.06.15, M = 1:50 (A3)
Plan – 1 etasje	02.03.15	Vedlegg E2 postført 09.03.15, M = 1:50 (A3)
Plan – 2 etasje	04.06.15	Vedlegg E3 postført 09.06.15, M = 1:50 (A3)
Fasader	02.03.15	4 stk. vedlegg E4 - E7 postført 09.06.15, M = 1:50 (A3)

NORDRE LAND KOMMUNE, den 15.06.2015

Jarle Snekkestad
Rådmann

Hallgeir Hovdet
byggesaksbehandler

Kommunens saksnr.
15/543



Søknad om endring av gitt tillatelse eller godkjenning

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1 og 20-2

Berører endringen av tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser slik at det må innhentes nytt samtykke fra Arbeidstilsynet? Ja Nei

Hvis "ja" må slikt vedtak innhentes før igangsettingstillatelse kan gis. Byggblankett 5177 med vedlegg.

NORDRE LAND KOMMUNE	
Reg.nr. 8220/15	Saksbeh.
09.06.2015	
Arkiv kode P	613 9/19/2
Arkiv kode S	
Ar/Saksnr 15/543	Dok.nr 11

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	9	19	2				Nordre Land
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Svintopp, Veståsen				2870	DOKKA	

Beskrivelse av endring(er)	
<input type="checkbox"/>	Endringer av ansvarsretter (ny ansvarsrett, skifte av ansvarsrett, avsluttet ansvarsrett)
<input type="checkbox"/>	Endring av ansvarlig søker, endring av tiltakshaver
<input checked="" type="checkbox"/>	Endring av tiltak (dispensasjoner, areal, plassering, formål, bruk, pbl §§ 20-1, 20-2)
Endring av tiltak og tegninger etter behandling av tiltak i HU LMT den 20.05.2015 sak 38/15	

Vedlegg				
Nye vedlegg og tidligere vedlegg som endres	Gruppe	Nr. fra – til		Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjoner, byggblankett 5175	A	1	- 1	<input type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap 19)	B		-	<input type="checkbox"/>
Nabovarsling (gjenpart/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C		-	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	1	- 1	<input type="checkbox"/>
Tegninger	E	1	- 7	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F		-	<input type="checkbox"/>
Søknader om ansvarsrett	G		-	<input type="checkbox"/>
Gjennomføringsplan	G		-	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H		-	<input type="checkbox"/>
Uttalelser fra annen offentlig myndighet	I		-	<input type="checkbox"/>
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J		-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q		-	<input type="checkbox"/>

Underskrifter					
Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)			Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker etter pbl § 20-2)		
Foretak Hartvig Moasveen			Navn Aase Moasveen		
Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon
		97034027			99101515
E-post harvoas@online.no			E-post		
Dato 04.06.2015	Underskrift <i>Hartvig Moasveen</i>		Dato 04.06.2015	Underskrift <i>Hartvig for Aase Moasveen</i>	
Gjentas med blokkbokstaver HARTVIG MOASVEEN			Gjentas med blokkbokstaver		

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg til Byggblankett 5174

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Opplysningene gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	9	19	2				Nordre Land
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Svintopp, Veståsen				2870	DOKKA	
Forhåndskonferanse							
Pbl § 21-1	Forhåndskonferanse er avholdt og referat foreligger <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei						
Dispensasjonssøknad og fravik fra TEK10							
Pbl Kap. 19	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)						Vedlegg nr.
	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter/ forskrifter til pbl	<input checked="" type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven			B –
Pbl § 31-2	<input type="checkbox"/> Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2)					Redegjørelse i eget vedlegg	Vedlegg nr.
							B –
Arealdisponering							
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan						
	<input checked="" type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan				
	Navn på plan						
	Kommuneplanens arealdel						
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv						
	LNF-1						
	Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*						
	%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad		
	%	m ²	%	m ²			
a. Grad av utnyttning iht. gjeldende plan							
Tomtearealet	b. Byggeområde/grunneiendom**	m ²		m ²		m ²	
	c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	–	m ²	–	m ²		
	d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler					+ m ²	
	e. Beregnet tomteareal (b – c) eller (b + d)	=	m ²	=	m ²	= m ²	
Grad av utnyttning	Arealbenevnelser	BYA	BYA	BRA	BRA	BTA	
	f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
	g. Areal eksisterende bebyggelse	m ²	84.5 m ²	m ²	67 m ²	m ²	
	h. Areal som skal rives	–	m ²	–	m ²	– m ²	
	i. Areal ny bebyggelse	+	m ²	+	m ²	+ 0 m ²	
	j. Parkeringsareal på terreng	+	m ²	+	m ²	+ m ²	
	k. Areal byggesak	=	m ²	= 96.5 m ²	= m ²	= 67 m ²	= m ²
Beregnet grad av utnyttning (jf. e. og k.)***	%	m ²	%	m ²			
Bygnings- opplysninger som føres i Matrikkelen	l. Åpne arealer som inngår i k						
	j. Parkeringsareal på terreng						
	m. Areal matrikkelen = k – l – j						
	Antall etasjer	Antall bruksenheter bolig	Boliger	Boliger	Boliger		
	1	1	21 m ²	0 m ²	0 m ²	m ²	
	Antall bruksenheter annet	Annet	Annet	Annet	Annet		
		m ²	m ²	m ²	m ²		
Redegjørelser	* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere						Vedlegg nr.
	** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere						D –
	*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnyttning i vedlegg						Vedlegg nr.
							D –

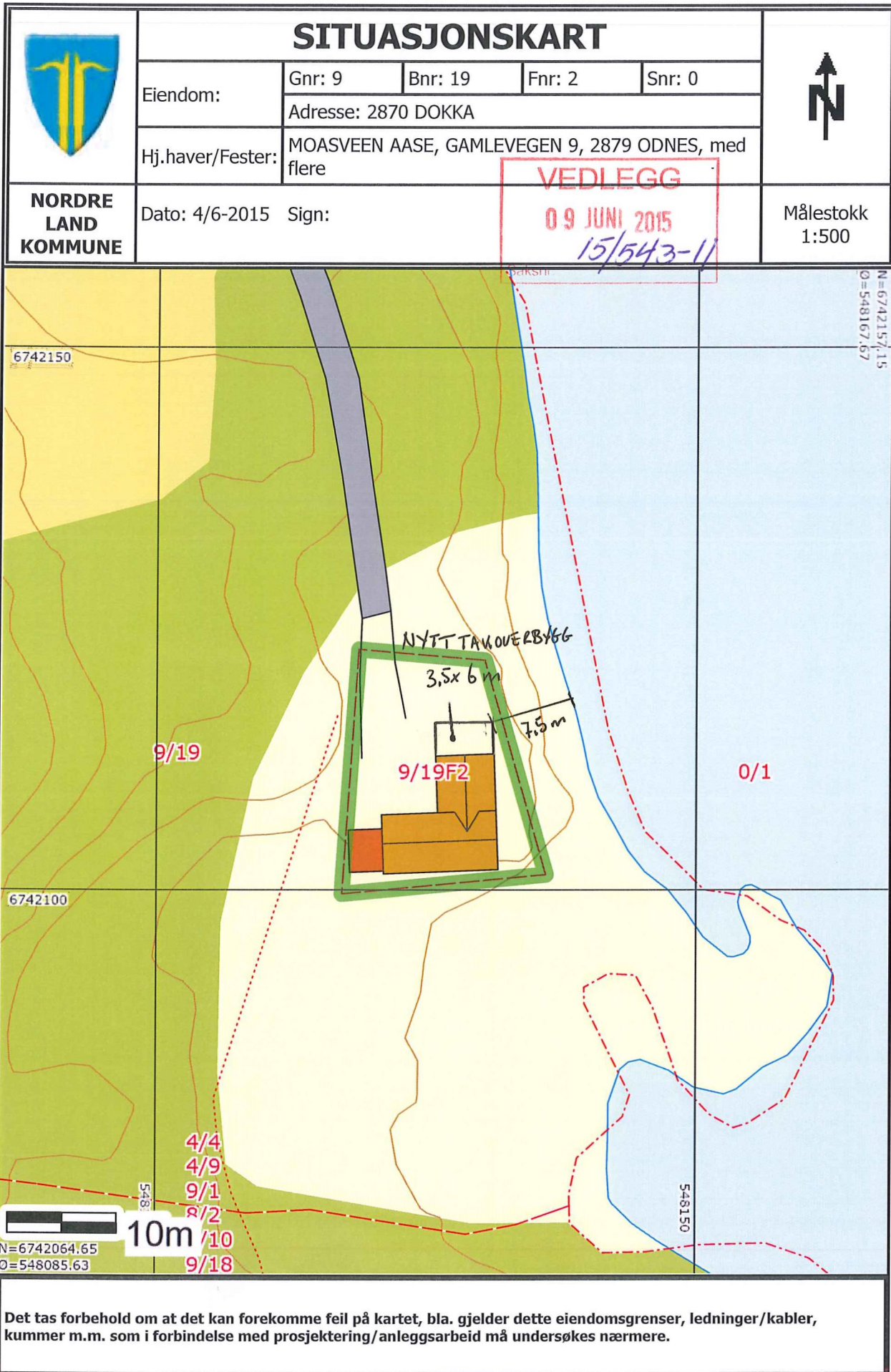
Bygningsopplysninger som føres i matrikkelen		
Næringsgruppekode Y	Oppgi kode for hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal kun brukes når bygget bare har areal til boligformål.	
Næringsgrupper – gyldige koder		
A Jordbruk, skogbruk og fiske	H Transport og lagring	P Undervisning
B Bergverksdrift og utvinning	I Overnattings- og serveringsvirksomhet	Q Helse- og sosialtjenester
C Industri	J Informasjon og kommunikasjon	R Kulturell virksomhet, underholdning og fritidsaktiviteter
D Elektrisitets-, gass-, damp- og varmtvannsforsyning	K Finansierings- og forsikringsvirksomhet	S Annen tjenesteyting
E Vannforsyning, avløps- og renovasjonsvirksomhet	L Omsetning og drift av fast eiendom	T Lønnet arbeid i private husholdninger
F Bygge- og anleggsvirksomhet	M Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting	U Internasjonale organisasjoner og organer
G Varehandel, reparasjon av motorvogner	N Forretningsmessig tjenesteyting	X Bolig
	O Offentlig administrasjon og forsvar, trykdeordninger underlagt offentlig forvaltning	Y Annet som ikke er næring.

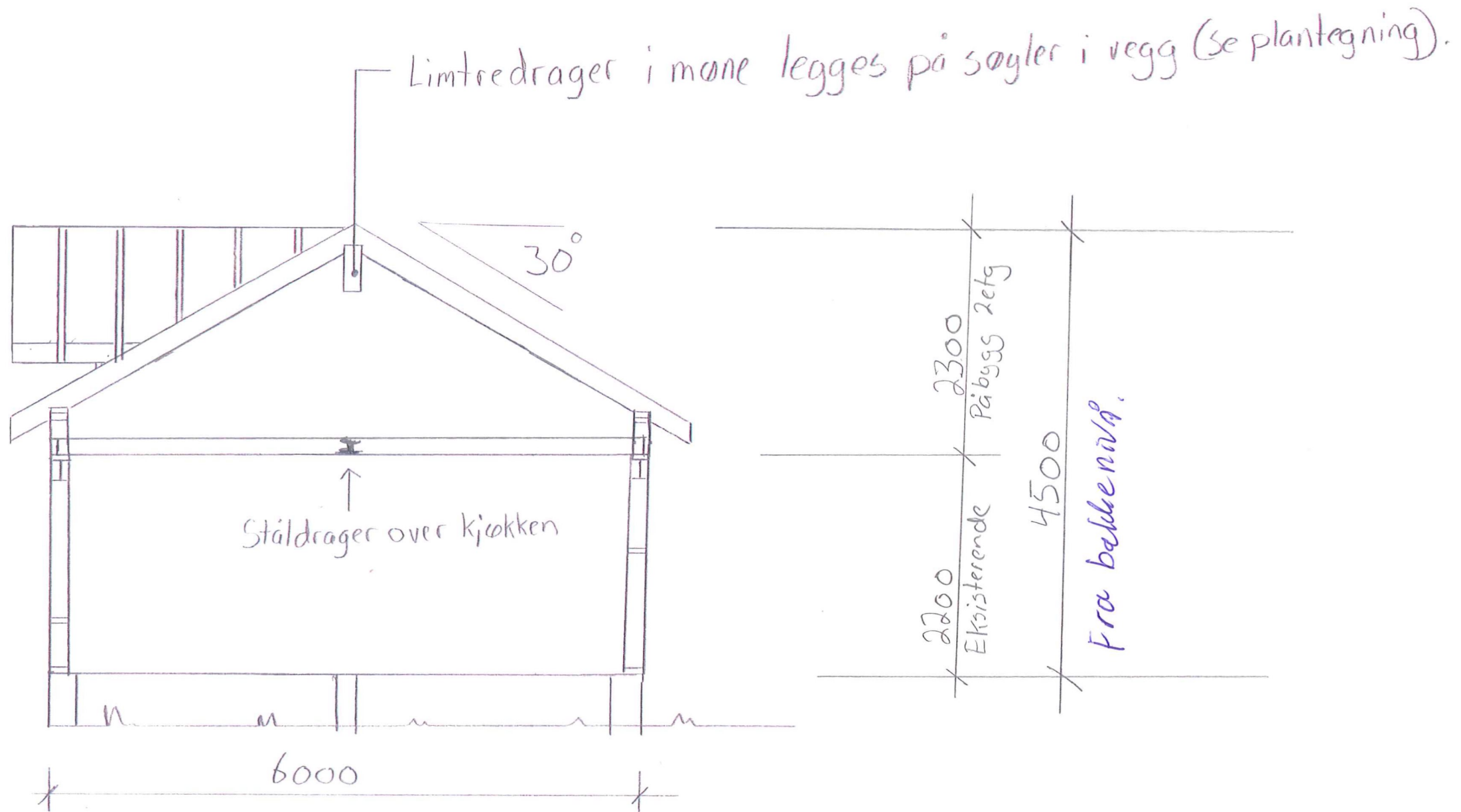
Plassering av tiltaket		
Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Vedlegg nr. Q –
Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert		
Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Vedlegg nr. Q –
Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert		

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)		
Skal byggverket plasseres i område med fare for:		
Flom (TEK10 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse: <input type="checkbox"/> F1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/20 år) <input type="checkbox"/> F2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år) <input type="checkbox"/> F3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)	Vedlegg nr. F –
Skred (TEK10 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse: <input type="checkbox"/> S1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/100 år) <input type="checkbox"/> S2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år) <input type="checkbox"/> S3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/5000 år)	Vedlegg nr. F –
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Dersom ja, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. F –

Tilknytning til veg og ledningsnett		
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: <input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Vannforsyning pbl § 27-1	Tilknytning i forhold til tomta <input type="checkbox"/> Offentlig vannverk <input checked="" type="checkbox"/> Privat vannverk <input checked="" type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Beskriv Ikke innlagt vann og avløp pr.d.d Vedlegg nr. Q –
Avløp pbl § 27-2	Tilknytning i forhold til tomta <input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg <input checked="" type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Foreligger utslippstillatelse? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Vedlegg nr. Q –
Overvann	Takvann/overvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløpssystem <input checked="" type="checkbox"/> Terreng	Vedlegg nr. Q –

Løfteinnretninger		
Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK10? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Søkes det om slik innretning installert? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, sett X <input type="checkbox"/> Heis <input type="checkbox"/> Trappeheis <input type="checkbox"/> Løfteplattform <input type="checkbox"/> Rulletrapp eller rullende fortau



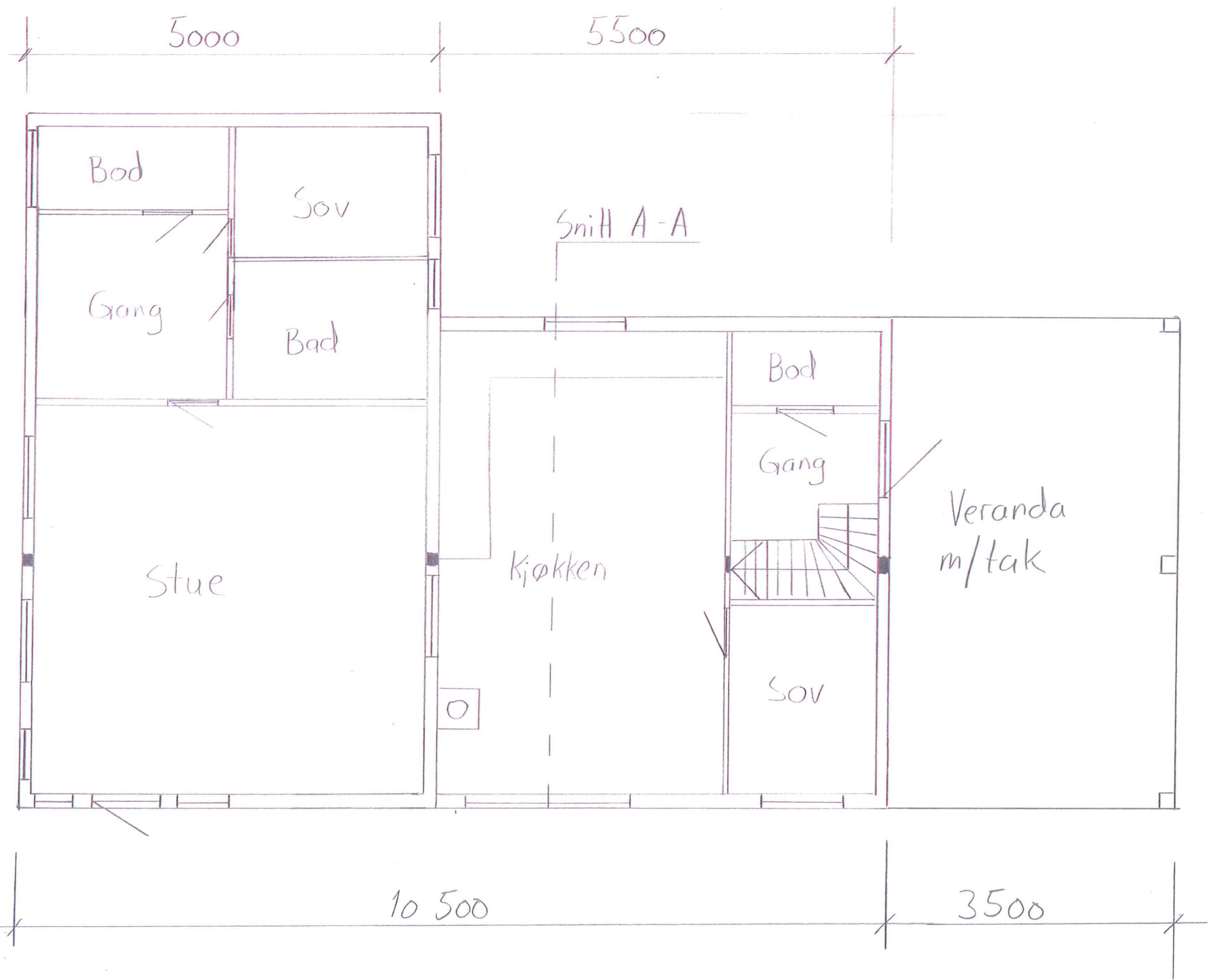


MÅLESTOKK: 1:50
SMITT TEGNING, A-A
Gnr: 9/Bnr: 19/Fnr 2

4/6-15

E2

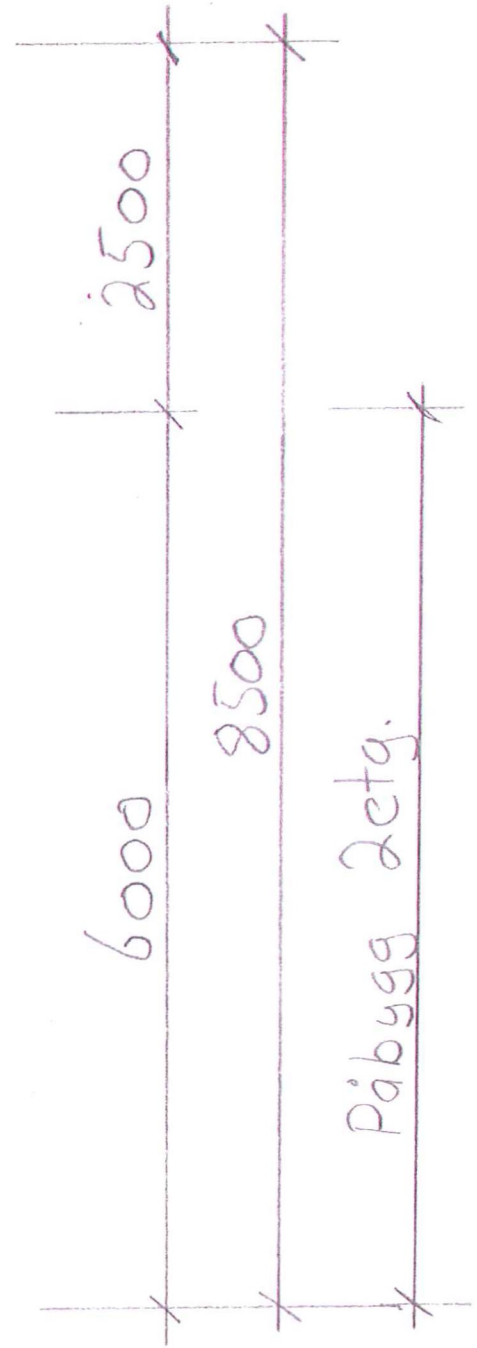
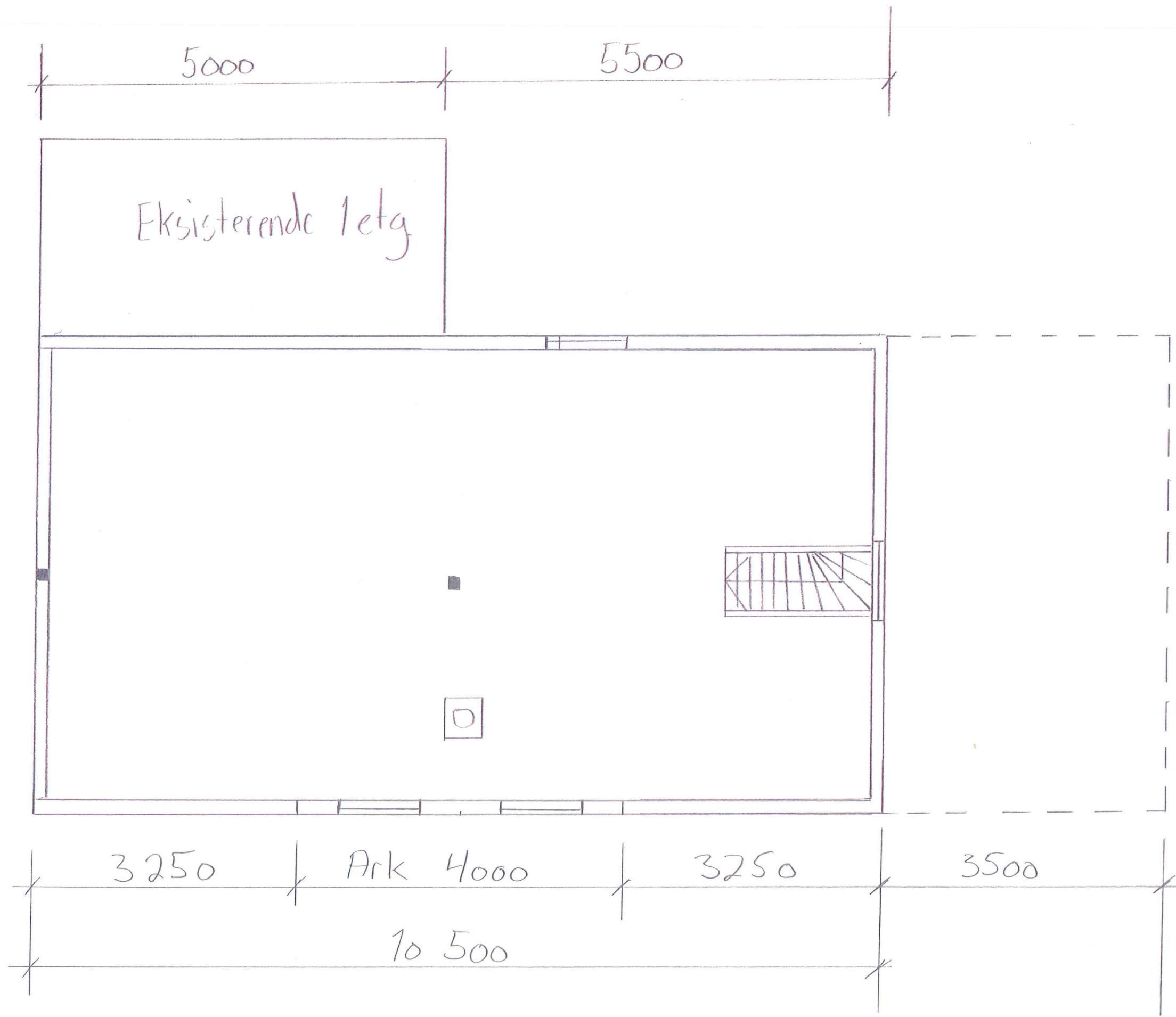
VEDLEGG
09 JUNI 2015
Saksnr.: 15/543-1



MÅLESTOKK: 1:50
PLANTEGNING 1etg.
Gnr: 9 / Bnr: 19 / Fnr: 2
4/6-15

E3

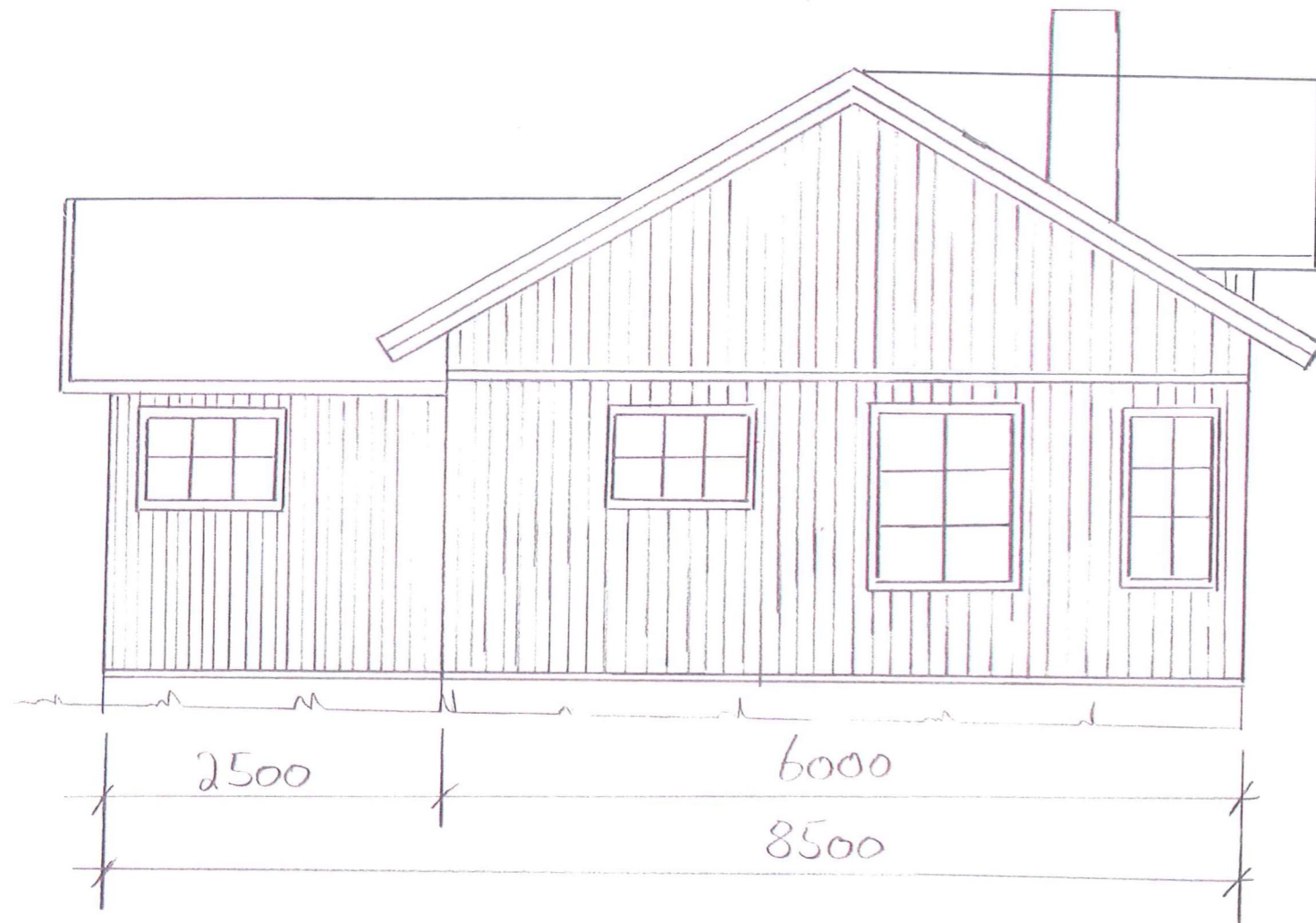
VEDLEGG
09 JUNI 2015
Saksnr.: 15/543-1



MÅLESTOKK: 1:50
 PLANTEGNING 2etg
 Gnr: 9/Bnr: 19/Fnr: 2
 4/6-15

E4

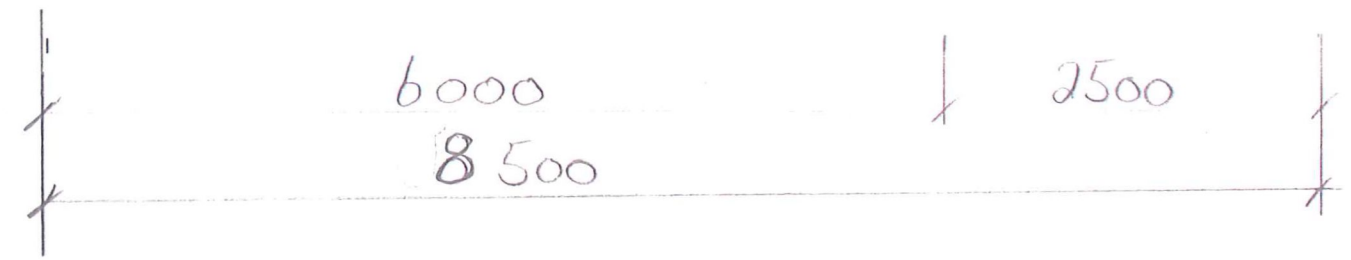
VEDLEGG
09 JUNI 2015
Saksnr.: 15/5431



MÅLESTOKK: 1:50
FASADE SØR
Gnr: 9/Bnr: 19/Fnr: 2
4/6-15

ES

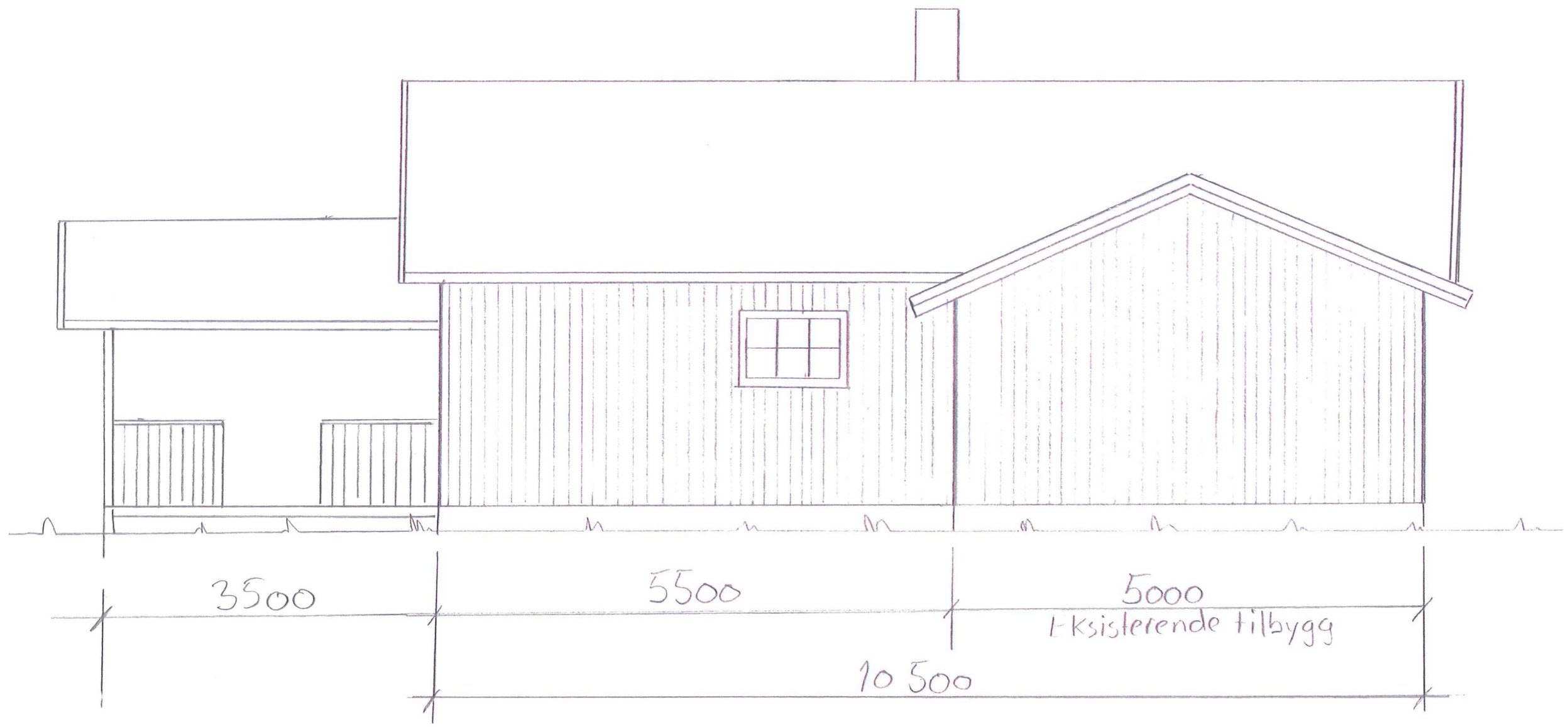
VEDLEGG
09 JUNI 2015
Saksnr.: 15/1543-1



MÅLESTOKK: 1:50
FASADE NORD
Gnr: 9 / Bnr: 19 / Fnr: 2
4/6-15

EB

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



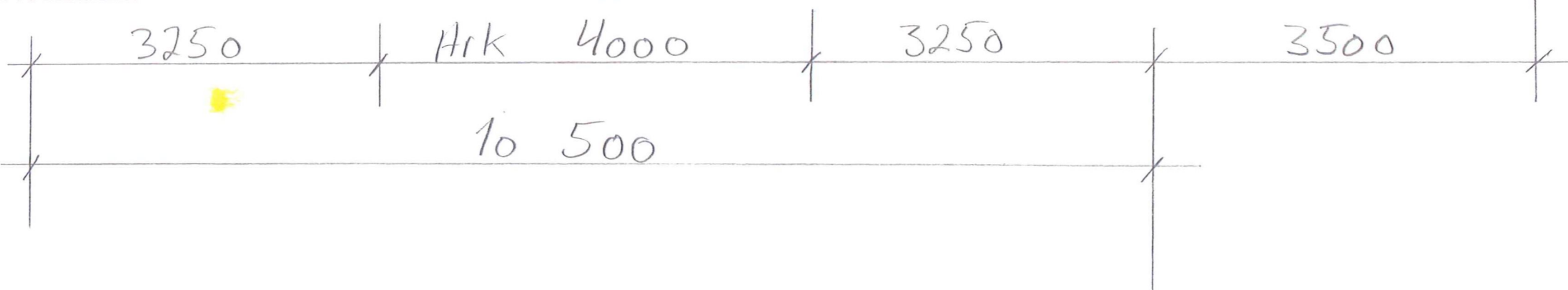
MÅLESTOKK: 1:50
FASADE VEST
Gnr: 9 / Bnr: 19 / Fnr: 2
4/6-15

E7

VEDLEGG
09 JUN. 2015
Saksnr. 15/043-1



Existerende / Påbygg 2etg



MÅLESTOKK: 1:50
FASADE (DST)
Gnr: 9 / Bnr: 19 / Fnr: 2
4/6-15

Lnr.: 7588/15

Arkivsaksnr.: 10/1208

Arkivnøkkel.: GNR. 80./5.

Saksbehandler: SOF

Utskrift til:

Kjell Arild Bratlien, Skolegata 20, 2870 Dokka

Helene Bratliens dødsbo, v/adv. Sjur Lohne, postboks 1191, 2806 Gjøvik

Bygningsvernråd giver ved Randsfjordmuseene, Lands Museum, Villavegen 45, 2870 Dokka

Oppland fylkeskommune, kulturarvenheten, postboks 988, 2626 Lillehammer

Fylkesmannen i Oppland, postboks 987, 2626 Lillehammer

KJELL ARILD BRATLIEN/HELENE BRATLIENS DØDSBO, SØKNAD OM RIVING AV SEFRAK-REGISTRERT VÅNINGSHUS OG UTEDO, GNR. 80, BNR. 1 OG 5

Sammendrag:

Kjell Arild Bratlien/Helene Bratliens dødsbo søker om tillatelse til å rive våningshuset og utedoen på Bratlien søre, gnr. 80, bnr. 1 og 5. Både våningshuset og utedoen er sefrak-registrert.

Både Oppland fylkeskommune, v/kulturarvenheten og bygningsvernråd giver Dag Lindbråten har kommet med høringsuttalelser. Oppland fylkeskommune oppfordrer kommunen til å vurdere ulike alternativer for å ta vare på bygningene og kulturlandskapet på Bratlien søre. I sin konklusjon sier Oppland fylkeskommune også at kulturarvenheten vil vurdere å påklage vedtaket dersom kommunen tillater riving av bygningene.

For å avklare mulighetene/foreslåtte løsninger for å ta vare på bygningene er det tatt kontakt pr. telefon med Kjell Arild Bratlien.

Konklusjon etter telefonsamtale mellom saksbehandler og Kjell Arild Bratlien:

- Bratlien ønsker **ikke** å selge hele eiendommen. Han vil beholde eiendommen.
- Bratlien anser langtidsbortleie av eiendommen som uaktuelt.
- Bratlien vil selge bygningene slik at de kan oppføres på annet sted.
- Bratlien vil **ikke** bruke penger på vedlikehold av bygningene.
- Bratlien vil **ikke** søke om tilskudd til vedlikehold av bygningene.

Siden eier ikke ønsker å beholde og vedlikeholde bygningene synes det lite hensiktsmessig å bruke plan- og bygningslovens § 31-4 og byggesaksforskriftens kap. 19 for å gi pålegg om utbedring av bygningene (jf. Oppland fylkeskommune sitt vedtak om frafall av fredningsforslag). Av samme årsak synes det lite hensiktsmessig å regulere området til formål bevaring.

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 gis det rammetillatelse for riving av våningshus (bygningnr. 157752464) og utedo (bygningnr. 157821113) på gnr. 80, bnr. 1 og 5 under følgende forutsetninger:

1. Bygningene skal demonteres og gjenoppføres på annet egnet sted. Primært bør bygningene gjenoppføres lokalt, helst i tun det kan passe inn i. Kjøper av bygningene og ny egnet plassering må være avklart før igangsettingstillatelse kan gis for rivingsarbeidene.
2. Bygningene må demonteres og gjenoppføres på en slik måte at kulturminneverdiene bevares og videreføres. Før bygningene demonteres må de sammen med bygningsmiljøet dokumenteres for ettertiden. Våningshuset og utedoen må dokumenteres og merkes ved nedtaking. Demontering må utføres slik at verdifulle spor, materialer og detaljer kan tas vare på. Bygningsvernrådsgiver ved Randsfjordmuseene bistår med slik dokumentasjon i samarbeid med Oppland fylkeskommune, v/kulturarvenheten.
3. Både demonterings- og gjenoppføringsarbeidet skal utføres av personer/foretak med kompetanse og erfaring innenfor antikvarisk bygningsarbeid. Bygningsvernrådsgiver ved Randsfjordmuseene kan gi opplysninger om aktuelle håndverkere og bistå med råd og veiledning. Bygningene må lagres på forsvarlig vis og gjenoppføringsarbeidene må starte opp senest 2 år etter at igangsettingstillatelse for riving er gitt.
4. Igangsettingstillatelse for rivingsarbeidene gis når forutsetningene i dette vedtakets pkt. 1, 2 og 3 er oppfylt og søknad om ansvarsrett for rivingsarbeidene er innsendt og kan godkjennes.
5. Rivings-/demonteringsarbeidene skal avsluttes med ferdigattest.
6. Før gjenoppføringsarbeidene på nytt sted kan starte, må byggetillatelse og innvilget ansvarsrett foreligge.

Vedlegg:

- Høringsuttalelse av 28.05.2015 fra bygningsvernrådsgiver Dag Lindbråten.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk, sak 84/10 av 29.09.2010.
- Oppland fylkeskommune, kulturarvenheten, sak 737/14 av 27.06.2014, frafall av fredningsforslag.
- Søknad mottatt 21.04.2015 fra Kjell Arild Bratlien/Helene Bratliens dødsbo om riving av våningshus og utedo.
- Brev av 08.05.2015 fra Nordre Land kommune til Oppland fylkeskommune, ber om uttalelse.
- Oppland fylkeskommune ber den 06.05.2015 om vurdering fra kommunen.
- Nordre Land kommune sender den 08.05.2015 vurdering til Oppland fylkeskommune.
- Oppland fylkeskommune, kulturarvenheten, høringsuttalelse datert 26.05.2015.

Saksopplysninger:

Nordre Land kommune har den 21.04.2015 mottatt fra Kjell Arild Bratlien/Helene Bratliens dødsbo søknad om tillatelse til å rive våningshuset og utedoen på Bratlien søre, gnr. 80, bnr. 1 og 5. Både våningshuset og utedoen er sefrak-registrert.

Det ble i 2005 også søkt om riving av våningshuset på Bratlien sør. I sak 84/10 av 29.09.2010 fattet hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk slikt vedtak:

Hovedutvalget ser det som viktig å bevare et utvalg av verneverdige bygninger i kommunen. Dette gjelder både bygninger i Dokka sentrum, seterbebyggelse og bygninger i kulturlandskapet.

Hovedutvalget ønsker derfor en avklaring fra riksantikvaren vedrørende verneverdien på denne konkrete bygningen på Bratlien søndre før det tas stilling til rivingsøknaden.

Hovedutvalget presiserer at det er viktig at det gis tilfredsstillende økonomiske tilskudd fra det offentlige i forbindelse med en eventuell fredning.

Administrativt vedtak fattet av fylkesrådmannen den 27.06.2014 i sak 737/14 lyder slik:

Fredningsforslaget, som ble varslet i brev av 14.12.2010, frafalles på grunnlag av føringene i Stortingsmelding 35 (2012-2013) og eiers tydelige signaler om at fredning ikke er ønskelig.

Administrativt vedtak fattet av fylkesrådmannen den 27.06.2014 i sak 737/14 avslutter med følgende vurdering:

«Vi vurderer fortsatt bygningene på Bratlien til å ha høy verneverdi. Miljøet kan imidlertid sikres formelt vern gjennom plan- og bygningsloven. Det er opp til eier og Nordre Land kommune å vurdere om dette er ønskelig. Kulturarvenheten kan etter behov bidra med faglige vurderinger.»

På bakgrunn av fylkesrådmannens vurdering «Kulturarvenheten kan etter behov bidra med faglige vurderinger» sendte Nordre Land kommune den 23.04.2015 søknaden til Oppland fylkeskommune, v/kulturarvenheten, og med følgende beskjed/konklusjon: *Nordre Land kommune ønsker å motta faglige vurderinger/uttalelse til mottatt rivingsøknad.*

Den 06.05.2015 mottar Nordre Land kommune sliklydende epost fra Oppland fylkeskommune:

Viser til oversendelse av denne saken for uttalelse. Oppland fylkeskommune ved kulturarvenheten vil be om at kommunen kan foreta en egen vurdering av denne saken slik at vi er orientert om kommunens holdning/avveininger og har dette som grunnlag ved vår behandling. Vi avventer vår uttalelse til vi får oversendt kommunens vurdering.

Nordre Land kommune sender den 08.05.2015 slik vurdering til Oppland fylkeskommune (høringsbrevet gjengis her i sin helhet):

Viser til kulturarvenhetens epost av 06.05.2015 som lyder slik:

Viser til oversendelse av denne saken for uttalelse. Oppland fylkeskommune ved kulturarvenheten vil be om at kommunen kan foreta en egen vurdering av denne saken slik at vi er orientert om kommunens holdning/avveininger og har dette som grunnlag ved vår behandling. Vi avventer vår uttalelse til vi får oversendt kommunens vurdering.

Kommunen har mulighet for å hindre riving ved å bruke muligheten i plan- og bygningslovens § 31-4 for å gi pålegg om utbedring av eksisterende byggverk på bakgrunn av tungtveiende hensyn til bevaringsverdi.

Vurdering i forhold til kommunens adgang til å gi pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygninger:

Plan- og bygningslovens § 31-4 lyder slik:

§ 31-4. Pålegg om dokumentasjon og utbedring

Departementet kan gi forskrift om kommunens adgang til å gi pålegg om dokumentasjon og utbedring av eksisterende byggverk og installasjoner.

Pålegg kan bare gis der utbedring vil gi vesentlig forbedring av byggverkets eller installasjonens funksjon som tilsies av tungtveiende hensyn til universell utforming, helse, miljø, sikkerhet eller bevaringsverdi. I vurderingen skal det legges vekt på kostnadene ved pålegget, antall brukere, hvilke farer eller ulemper de utsettes for, og avstanden mellom den faktiske tilstanden og gjeldende krav.

Kongen kan gi forskrift om at bestemte typer tiltak eller bestemte typer eksisterende bygninger, anlegg eller uteområder skal opparbeides slik at de blir universelt utformet. Det kan gis frist for slik opparbeidelse.

Byggesaksforskriftens kapittel 19 omhandler kommunens adgang til å gi pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygninger. Veiledningen til kapittel 19 i byggesaksforskriften sier bl.a. at forskriftsbestemmelsene gjelder bygningers eksteriør. Dette kan også omfatte fundament, bærende konstruksjoner og andre bygnings- og vedlikeholdsmessige forhold med betydning for bevaring av bygningen, jf. § 19-2 tredje ledd.

Pålegg om utbedring gjelder bygninger med høy bevaringsverdi, jf. byggesaksforskriften § 19-1:

§ 19-1 Formål

Bygninger med høy bevaringsverdi skal ikke gå tapt på grunn av unnlatt sikring eller istandsetting. De verdier slike bygninger representerer skal ivaretas innenfor en økonomisk forsvarlig ramme.

Følgende er hentet fra Oppland fylkeskommune, v/kulturarvenheten, sitt brev av 27. juni 2014:

Vi vurderer fortsatt bygningene på Bratlien til å ha høy verneverdi. Miljøet kan imidlertid sikres formelt vern gjennom plan- og bygningsloven. Det er opp til eier og Nordre Land kommune å vurdere om dette er ønskelig.

Kulturarvenheten kan etter behov bidra med faglige vurderinger.

I flg. Oppland fylkeskommune har bygningene høy verneverdi og plan- og bygningslovens § 31-4 og byggeforskriftens kap. 19 gir dermed kommunen adgang til å gi pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygninger.

Byggesaksforskriftens § 19-5 lyder slik:

§ 19-5 Pålegg om utbedring

(1) Kommunen kan rette pålegg om utbedring mot eier eller den ansvarlige når forfall eller skader vil føre til at bygning med høy bevaringsverdi eller deler av den forfaller dersom det ikke skjer nødvendig utbedring.

(2) Pålegget kan omfatte nødvendig utbedring for å bringe hele eller deler av bygningen til en tilstand som ivaretar den høye bevaringsverdien, herunder istandsetting av fundament, bærende konstruksjoner, og andre bygnings- og vedlikeholdsmessige forhold som er nødvendige for at bygningen ikke skal gå tapt.

(3) Kostnadene ved gjennomføring av pålegget skal ikke være vesentlig høyere enn det forsvarlige vedlikehold ellers ville ha kostet, og skal stå i rimelig forhold til den bevaringsverdi som kan gå tapt. Pålegg kan ikke gis når fremtidige bruksmuligheter, eiendommens økonomiske bæreevne eller den ansvarliges situasjon etter en samlet vurdering taler mot det.

(4) Er mer omfattende utbedring planlagt i nær fremtid, kan midlertidige tiltak være tilstrekkelig. Det kan settes vilkår for å tillate midlertidige tiltak. Hvor konsekvensene av et pålegg om utbedring uansett vil virke urimelig tyngende, kan kommunen gi pålegg om sikring av bygningen, for å stanse påbegynt forfall.

(5) Ved utferdigelse av pålegg skal det settes rimelig frist for oppfyllelse. Kommunen kan forlenge fristen i påvente av økonomiske tilskudd, utredninger om alternativ bruk, omregulering mv. Eier eller den ansvarlige skal gi melding til kommunen om fremdrift og gjennomføring av pålegget.

Utbedringen skal bringe bygningen til en tilstand som i tilstrekkelig grad ivaretar bevaringsverdien. Dette innebærer normalt istandsetting til en vedlikeholdsmessig tilstand slik bygningen opprinnelig ble bygget eller lovlig var endret til før forfall eller skade inntraff. Det vil ikke være tilstrekkelig å sikre bygningen med for eksempel tildekking eller overbygging. I følge tilstand- og verneverdivurdering av 27.04.2005 utført av museumshåndverker Tore Røbergshagen bærer våningshuset preg av manglende bruk og forsømt vedlikehold gjennom lang tid. Det er 10 år siden denne vurderingen ble utført og tilstanden har trolig forverret seg på disse årene.

Fredningsforslag er frafalt bl.a. på grunnlag av eiers tydelige signaler om at fredning ikke er ønskelig. Kulturarvenhetens vedtak i sak 737/14 er slik:

VEDTAK

Fredningsforslaget, som ble varslet i brev av 14.12.2010, frafalles på grunnlag av føringene i Stortingsmelding 35 (2012-2013) og eiers tydelige signaler om at fredning ikke er ønskelig.

Eier har nå søkt om riving. Det vil si at eier ikke ønsker å beholde bygningene (våningshuset og utedoen) og vedlikeholde disse.

Det må foretas en avveining av om disse to bygningene (våningshuset og utedoen) er så sjeldne i både regional og nasjonal sammenheng at kommunen vil benytte sin

adgang til å gi pålegg om utbedring av disse bevaringsverdige bygningene til tross for at eier ønsker å rive dem.

Saksbehandlers foreløbige konklusjon:

Dersom eier ikke ønsker å beholde og vedlikeholde bygningene synes det lite hensiktsmessig å bruke plan- og bygningslovens § 31-4 og byggesaksforskriftens kap. 19 for å gi pålegg om utbedring av bygningene (jf. Oppland fylkeskommune sitt vedtak om frafall av fredningsforslag).

Det kan gis rivingstillatelse for våningshuset og utedoen, men eier bør oppfordres til å selge bygningene for oppsetting på annen passende tomt.

Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk ble i møtet den 20.05.2015 orientert om at søknaden om riving av våningshuset og utedoen på gnr. 80, bnr. 1 og 5 er mottatt og at søknaden var oversendt Oppland fylkeskommune for innhenting av høringsuttalelse.

Bygningsvernråd giver Dag Lindbråten har fått kopier av korrespondansen mellom Nordre Land kommune og Oppland fylkeskommune. Bygningsvernråd giver har kommet med egen uttalelse datert 28.05.2015. Uttalelsen er i sin helhet vedlagt denne saken. Her gjengis avsnittet for *Bygningshistorisk vurdering*:

Bygningen bærer sterkt preg av manglende vedlikehold over lang tid.

På tross av ramponeringen som foregår på bygningen, har den fortsatt beholdt sin autenticitet og sitt særpreg.

Bygningen er ikke blitt endret eller modernisert og framstår derfor med svært viktige bygningshistoriske detaljer.

Det er få av de gamle tømrebygninger, lokalt, kanskje dette er den eneste?, som har beholdt sine særpreg.

Bygningen kan og bør tas vare på og settes i stand.

Likeledes er det med utedoen.

Det er mange reine tømrebygninger som rives, og færre og færre blir igjen!

I sefrak-evalueringen som ble gjennomført rundt 2002-2005, ble bygningene vurdert til å ha fredningspotensiale, og er satt i kategori 1. Denne vurdering står fortsatt ved lag, på tross av forfall og ramponering.

Bygningene vurderes derfor til fortsatt å ha høy verneverdi.

Det oppfordres eier primært til å søke offentlige tilskuddsmidler for istandsetting.

Hvis kommunen gir rivingstillatelse, må bygningene gjenoppføres lokalt, med de samme bygningshistoriske verdier inntakt. Bygningsvernråd giver ønsker å følge opp dette.

Oppland fylkeskommune, kulturarvenheten har kommet med slik høringsuttalelse i brev datert 26.05.2015:

Viser til oversendelse av høring vedrørende søknad om riving av bygninger på eiendommen Bratlien søre gnr. 80 bnr. 1 og 5 i Nordre Land kommune, brev fra kommunen datert 23.04.15. Vedlagt oversendelsen er søknad om tiltak,

situasjonsplan (kartskisse) og gjenpart av nabovarsel. Kommunen har i oversendelse datert 08.05.15 foretatt en foreløpig vurdering, og lagt ved tilstand- og verneverdivurdering datert 27.04.05.

Bakgrunn og fakta

Nordre Land kommune har mottatt søknad om å rive et våningshus og en utedo på eiendommen. Begge bygningene er SEFRAK-registrert. Kulturarvenheten er bedt om å avgi en faglig uttalelse før kommunen fatter sitt vedtak i saken. Kommunen har på bakgrunn av henvendelse fra oss foretatt en vurdering av søknaden, brev av 08.05.15. Kommunen synes det er lite hensiktsmessig å bruke lovverket for å gi pålegg om utbedring av bygningene når eier ikke ønsker å beholde og vedlikeholde de. Den foreløpige konklusjonen er at det kan gis rivetillatelse, men at eier bør oppfordres til å selge bygningene for oppsetting på annen passende tomt.

Fylkeskonservatoren varslet 14.12.10 oppstart av frednings sak for Bratlien søre. Eiendommen er vurdert til å ha nasjonal verneverdi. Fredningsforslaget ble i vedtak av 27.06.14 frafalt på grunnlag av eiers tydelige signaler om at fredning ikke er ønskelig og føringene i Stortingsmelding 35 (2012-2013).

Vurdering

Tunet på garden består foruten våningshuset av driftsbygning med fjøs og stall samt utedo, omkranset av den gamle innmarka. Ovenfor tunet finnes rester av den gamle ferdselsvegen til fjellet. Våningshuset er vurdert til å ha nasjonal verneverdi begrunnet ut fra alder og autentisitet. Gårdsanlegget som helhet er en type kulturminner/kulturmiljøer som regionen har underrepresentert på fredningslista. Vi vurderer fortsatt bygningene på Bratlien søre til å ha nasjonal verneverdi. Det er veldig beklagelig om dette bygningsmiljøet ikke blir bevart. Kulturarvenheten oppfordrer kommunen til å forsøke å finne muligheter for at gårdsanlegget kan bli tatt vare på.

Kulturarvenheten ønsker i utgangspunktet at bygninger i størst mulig grad skal tas vare på i sin opprinnelige stand og på sitt opprinnelige sted. Langtidsutleie eller salg av eiendommen i sin helhet kan i så måte være alternativer her. Dette krever samarbeid og medvirkning fra eier.

Annet alternativ er å benytte lovverket slik at det legges ned bygge- og deleforbud og at bygningene med omgivelser reguleres til formål bevaring. Utfordringen med det siste alternativet er å finne løsninger for å sikre bruk og framtidig vedlikehold.

Kommunen påpeker selv et alternativ der bygningene selges og gjenoppføres annet sted. Bygningene må i så fall demonteres og gjenoppføres slik at verdifulle spor, materialer og detaljer tas vare på. Dersom bygningene flyttes, bør det stilles vilkår om gjenoppføring innen rimelig frist slik at bygningsmaterialene ikke blir skadet eller ødelagt for gjenbruk.

Det beste alternativet for å ta vare på det verdifulle kulturmiljøet er etter vår vurdering salg av eiendommen til interessert kjøper. Det bør rettes en henstilling til eier primært om å la våningshuset stå, sekundært om utleie eller salg av

eiendommen. Våningshuset kan eventuelt restaureres og oppgraderes slik at det kan brukes/tilpasses nye behov. Dette bør imidlertid skje på en slik måte at det opprinnelige preget i størst mulig grad bevares, og slik at den kulturhistoriske verdien fortsatt kan oppfattes. Randsfjordmuseene ved bygningsvernråd giver kan om ønskelig bistå med faglige råd og vurderinger i en slik prosess.

Konklusjon

Kulturarvenheten er innforstått med at forfallet på bygningsmassen sannsynligvis er ytterligere forverret siden vår siste registrering. Kulturarvenheten oppfordrer likevel kommunen til å vurdere de ulike alternativer for å ta vare på bygningene og kulturlandskapet på Bratlien søre. Dersom kommunen likevel tillater riving av bygningene, vil kulturarvenheten vurdere å påklage vedtaket begrunnet i den nasjonale verneverdien disse bygningene representerer.

Vi ber om å bli orientert om kommunens vedtak i saken.

Vurdering:

Oppland fylkeskommune, v/kulturarvenheten oppfordrer kommunen til å vurdere de ulike alternativene for å ta vare på bygningene og kulturlandskapet på Bratlien søre. I sin konklusjon sier Oppland fylkeskommune også at kulturarvenheten vil vurdere å påklage vedtaket dersom kommunen tillater riving av bygningene.

Oppland fylkeskommune har foreslått flere løsninger for å kunne bevare bygningene. For å avklare disse mulighetene/løsningene ble det den 04.06.2015 tatt muntlig kontakt pr. telefon med Kjell Arild Bratlien.

Konklusjon etter telefonsamtale mellom saksbehandler og Kjell Arild Bratlien:

- Bratlien ønsker **ikke** å selge hele eiendommen. Han vil beholde eiendommen.
- Bratlien anser langtidsbortleie av eiendommen som uaktuelt.
- Bratlien vil selge bygningene slik at de kan oppføres på annet sted.
- Bratlien vil **ikke** bruke penger på vedlikehold av bygningene.
- Bratlien vil **ikke** søke om tilskudd til vedlikehold av bygningene.

Det synes som om løsninger med bevaring av bygningene på sitt opprinnelige sted ikke vil føre fram.

Bratlien er positiv til å selge bygningene slik at de kan oppføres på annet sted. Oppland fylkeskommune sier dette om en slik løsning:

Kommunen påpeker selv et alternativ der bygningene selges og gjenoppføres annet sted. Bygningene må i så fall demonteres og gjenoppføres slik at verdifulle spor, materialer og detaljer tas vare på. Dersom bygningene flyttes, bør det stilles vilkår om gjenoppføring innen rimelig frist slik at bygningsmaterialene ikke blir skadet eller ødelagt for gjenbruk.

Bygningsvernråd giver Dag Lindbråten sier dette om flytting av bygningene til et annet sted: *Hvis kommunen gir rivningstillatelse, må bygningene gjenoppføres lokalt, med de samme bygningshistoriske verdier inntakt. Bygningsvernråd giver ønsker å følge opp dette.*

Det foreligger nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 21-3. Ingen merknader er mottatt.

Rådmannens konklusjon:

Siden eier ikke ønsker å beholde og vedlikeholde bygningene synes det lite hensiktsmessig å bruke plan- og bygningslovens § 31-4 og byggesaksforskriftens kap. 19 for å gi pålegg om utbedring av bygningene (jf. Oppland fylkeskommune sitt vedtak om frafall av fredningsforslag). Av samme årsak synes det lite hensiktsmessig å regulere området til formål bevaring.

Det kan gis rammetillatelse for riving av våningshuset og utedoen under forutsetning av at bygningene skal demonteres og gjenoppføres på annet egnet sted. Før igangsettingstillatelse for rivingsarbeidene kan gis må kjøper av bygningene og ny egnet plassering være avklart i tillegg til at søknad om ansvarsrett for rivingsarbeidene må være innsendt og kunne godkjennes.

Bygningene må demonteres og gjenoppføres på en slik måte at kulturminneverdiene bevares og videreføres. Før bygningene demonteres må de sammen med bygningsmiljøet dokumenteres for ettertiden. Våningshuset og utedoen må dokumenteres og merkes ved nedtaking. Demontering må utføres slik at verdifulle spor, materialer og detaljer kan tas vare på. Bygningsvernrådsgiver ved Randsfjordmuseene bistår med slik dokumentasjon i samarbeid med Oppland fylkeskommune, v/kulturarvenheten. Både demonterings- og gjenoppføringsarbeidet må utføres av personer/foretak med kompetanse og erfaring innenfor antikvarisk bygningsarbeid. Bygningsvernrådsgiver ved Randsfjordmuseene kan gi opplysninger om aktuelle håndverkere og bistå med råd og veiledning. Bygningene må lagres på forsvarlig vis og gjenoppføringsarbeidene må starte opp senest 2 år etter at igangsettingstillatelse for riving er gitt.

Administrasjonens innstilling:

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

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 gis det rammetillatelse for riving av våningshus (bygningnr. 157752464) og utedo (bygningnr. 157821113) på gnr. 80, bnr. 1 og 5 under følgende forutsetninger:

1. Bygningene skal demonteres og gjenoppføres på annet egnet sted. Primært bør bygningene gjenoppføres lokalt, helst i tun det kan passe inn i. Kjøper av bygningene og ny egnet plassering må være avklart før igangsettingstillatelse kan gis for rivingsarbeidene.
2. Bygningene må demonteres og gjenoppføres på en slik måte at kulturminneverdiene bevares og videreføres. Før bygningene demonteres må de sammen med bygningsmiljøet dokumenteres for ettertiden. Våningshuset og utedoen må dokumenteres og merkes ved nedtaking. Demontering må utføres slik at verdifulle spor, materialer og detaljer kan tas vare på. Bygningsvernrådsgiver ved Randsfjordmuseene bistår med slik dokumentasjon i samarbeid med Oppland fylkeskommune, v/kulturarvenheten.

3. Både demonterings- og gjenoppføringsarbeidet skal utføres av personer/foretak med kompetanse og erfaring innenfor antikvarisk bygningsarbeid. Bygningsvernrådgiver ved Randsfjordmuseene kan gi opplysninger om aktuelle håndverkere og bistå med råd og veiledning. Bygningene må lagres på forsvarlig vis og gjenoppføringsarbeidene må starte opp senest 2 år etter at igangsettingstillatelse for riving er gitt.
4. Igangsettingstillatelse for rivingsarbeidene gis når forutsetningene i dette vedtakets pkt. 1, 2 og 3 er oppfylt og søknad om ansvarsrett for rivingsarbeidene er innsendt og kan godkjennes.
5. Rivings-/demonteringsarbeidene skal avsluttes med ferdigattest.
6. Før gjenoppføringsarbeidene på nytt sted kan starte, må byggetillatelse og innvilget ansvarsrett foreligge.

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 15.06.2015

Jarle Snekkestad
rådmann

Sølvi Flobergseter
saksbehandler

NORDRE LAND KOMMUNE	
Reg.nr. 7503/15	Saksbeh.
29.05.2015	
Arkiv kode P GB 80/5	
Arkiv kode S	
Saksnr 10/1208	Dok.nr 17

Dato, 28.05.2015

Uttalelse i forbindelse med rivningssøknad av sefrak-registrert våningshus og utedo på Bratlien 80/1 og 5, Nord-Torpa.



Deres ref: SOF10/1208/GNR 80/5.

Nevnte sak er sendt til høring med utsatt frist 29.mai 2015.

Nordre Land kommune har den 21.04.2015 mottatt søknad fra Kjell Arvid Bratlien om riving av våningshus og utedo på Bratlien søre, gnr 80, bnr 1 og 5.



Våningshuset på søre Bratlien i 2005 og 2015

Bygningsteknisk vurdering

Bygningene på Søre Bratlien består av tømrelåve, våningshus og utedo.
De er alle sefrak-registrerte, våningshuset med 0538_017_297, og utedoen med _298.

En befaring ble utført av undertegnede den 26.5 for å vurdere våningshusets tilstand.

I 2005 ble det gjennomført en grundig tilstandsvurdering av våningshuset utført av daværende handverker på Lands Museum. Jeg går derfor ikke i detalj på vurdering av de enkelte bygningsdelene.

I følge «Norske Gardsbruk» er den oppført rundt 1850 og er en to etasjes tømrebygning med grunnmål 9,5x7,1m. Den står på en tørrmurt steinmur i bratt, hellende terreng.

Bygningens eksteriørmessige tilstand har ikke forverret seg i vesentlig grad.

Taket har noen få punktlekkasjer i skifertekkinga, grunnmuren har de samme utglidningene.

Disse skadene har endret seg svært lite. Skadeomfanget har ikke blitt vesentlig større.

Men det som skjer med bygningens interiør er desto verre.

Samtlige vindusrammer, inkludert glass i disse, er knust. Sprossene i rammene er knekt.

Inngangdøra er revet av henglene, ovner er revet ned, og løst inventar er mer eller mindre knust.

Fast inventar som vegg- og takpaneler og listverk er fortsatt inntakt. Likeledes er ådringer, marmoreringer og sjablongdekor bevart.

Bygningshistorisk vurdering.

Bygningen bærer sterkt preg av manglende vedlikehold over lang tid.

På tross av ramponeringen som foregår på bygningen, har den fortsatt beholdt sin autentisitet og sitt særpreg.

Bygningen er ikke blitt endret eller modernisert og framstår derfor med svært viktige bygningshistoriske detaljeringer.

Det er få av de gamle tømrebygninger, lokalt, kanskje dette er den eneste?, som har beholdt sine særpreg.

Bygningen kan og bør tas vare på og settes i stand.

Likeledes er det med utedoen.

Det er mange rene tømrebygninger som rives, og færre og færre blir igjen!

I sefrak-evalueringen som ble gjennomført rundt 2002-2005, ble bygningene vurdert til å ha fredningspotensiale, og er satt i kategori 1. Denne vurdering står fortsatt ved lag, på tross av forfall og ramponering.

Bygningene vurderes derfor til fortsatt å ha høy verneverdi.

Det oppfordres eier primært til å søke offentlige tilskuddsmidler for istandsetting.

Hvis kommunen gir rivningstillatelse, må bygningene gjenoppføres lokalt, med de samme bygningshistoriske verdier inntakt. Bygningsvernrådsgiver ønsker å følge opp dette.



Utedoen før og nå.

Med vennlig hilsen
Dag Lindbråten
Bygningsvernråd giver /Randsfjordmuseene
95022367 - 45863915
dl@randsfjordmuseene.no

Postmottak

Fra: Dag Lindbråten <dl@randsfjordmuseene.no>
Sendt: 28. mai 2015 14:58
Til: Postmottak
Kopi: Hallgeir Hovdet
Emne: VS: Sender e-post: Høringsuttalelse,vån.hus,Bratlien,80-1,5,2015
Vedlegg: Høringsuttalelse,vån.hus,Bratlien,80-1,5,2015.docx

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Dag Lindbråten [<mailto:dl@randsfjordmuseene.no>]
Sendt: 28. mai 2015 14:54
Til: 'solvi.flobergseter@nordre-land.kommune.no'
Emne: Sender e-post: Høringsuttalelse,vån.hus,Bratlien,80-1,5,2015

Meldingen er klar til å sendes med følgende fil- eller koblingsvedlegg:

Høringsuttalelse,vån.hus,Bratlien,80-1,5,2015

Lnr.: 7785/15
Arkivsaksnr.: 13/1896
Arkivnøkkel.: GNR. 27/38

Saksbehandler: SOF

Utskrift til:

Egil Berg, Føllingstadsveg 27, 2819 Gjøvik
Anders Sæter, Leitet 14 B, 6650 Surnadal
AS Kistefos Træsliberi, postboks 150, 2882 Dokka
Fylkesmannen i Oppland, Postboks 987, 2626 Lillehammer
Oppland fylkeskommune, Postboks 988, 2626 Lillehammer

EGIL BERG, SØKNAD OM FORLENGET FRIST FOR TILBAKEFØRING AV VEG OVER GNR. 27, BNR. 38 OG GNR. 19, BNR. 16

Sammendrag:

I hovedutvalgets sak 101/13 av 06.11.2013 ble Egil Berg sin søknad om bygging av veg til fritidseiendommen gnr. 19, bnr. 52 avslått og det ble vedtatt at allerede utførte arbeider skal istandsettes/tilbakeføres til opprinnelig terreng. Ulovlig bygget veg er av Fylkesmannen i Oppland vedtatt tilbakeført til opprinnelig terreng i henhold til vedtaket i hovedutvalget.

Frist for tilbakeføring av vegen er av Fylkesmannen i Oppland satt til 1. august 2015. Egil Berg søker om utsettelse av denne fristen til 15. oktober 2016.

Det vil gi feil signal og danne presedens dersom det gis tillatelse til å utsette tilbakeføringen av vegen på grunnlag av at vedkommende som ulovlig har bygget vegen har behov for den neste år til sine bygge- og rivingsarbeider. Frist for tilbakeføring av vegen ble fastsatt av Fylkesmannen i Oppland i vedtak av 29.10.2014. Egil Berg har derfor hatt god tid til å avtale med maskinentreprenør et tidspunkt for å utføre arbeidene. Argumenter som lang vinter og ferieavvikling er derfor ikke tungtveiende argumenter for å få en utsettelse, og ikke en utsettelse helt til 15. oktober 2016. Det kan imidlertid være behov for noe utvidelse av fristen. En forlenget frist til 30. september 2015 synes å være tilstrekkelig.

Kortversjon av rådmannens forslag til vedtak:

Frist for tilbakeføring av vegen til opprinnelig terreng, i henhold til beskrivelse i hovedutvalget for landbruk, miljø og teknisk sitt vedtak i sak 101/13, settes til **30. september 2015**.

Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk foretar en befaringsreise i forbindelse med sitt møte den 30. september 2015. Dersom arbeidene ikke er utført/tilfredsstillende utført vil saken etter denne frist bli fulgt opp med pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt, jf. plan- og bygningsloven kapittel 32.

Vedlegg:

Ingen.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk, sak 5/14 av 28.01.2014, klagebehandling vedr. avslag på søknad om bygging av veg.
- Fylkesmannen i Oppland, brev av 29.10.2014, vedtak i klagesak, bygging av veg til hytte.
- Fylkesmannen i Oppland, brev av 17.04.2015, vedtak i klagesak, bygging av landbruksveg.
- Egil Berg, epost av 15.05.2015, søker om utsettelse av frist for tilbakeføring av veg.

Saksopplysninger:

Denne saken gjelder søknad om forlenget frist for utførelse av følgende arbeider (i henhold til hovedutvalgets vedtak i sak 101/13):

Allerede utførte arbeider (både vegtrasèen og påbegynte trasèer)

istandsettes/tilbakeføres til opprinnelig terreng og følgende vilkår forutsettes oppfylt:

- *Den tilbakeførte vegtrasèen gis fysiske sperringer slik at traseen ikke kan brukes til kjøring/transport bl.a. gjennom at nedlagte rør i bekkeløpet i starten på vegen fjernes slik at bekkeløpet gjenopprettes som et naturlig hinder.*
- *Steinsatt område (pigget område) tildekkes med jord.*
- *Det må ryddes langs strandlinjen slik at ferdselen ikke blir hindret. Nyttbart virke, som er felt som følge av vegbyggingen, må ryddes langs hele den etablerte vegtrasèen.*

Fylkesmannen i Oppland har i brev av 29.10.2014 fattet vedtak i klagesak vedrørende bygging av veg til fritidseiendommen gnr. 19, bnr. 52. Fylkesmannens vedtak er slik:

Fylkesmannen stadfester Nordre Land kommunes vedtak av 6. november 2013, sak 101/13. Søknad om dispensasjon for bygging av veg i LNF-område og delvis innenfor 100-meterssonen til vann og vassdrag er avslått. Klagen fra Egil Berg er ikke tatt til følge.

Dette vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. fvl. § 28 tredje ledd.

I sitt brev av 29.10.2014 sier Fylkesmannen i Oppland følgende:

Kommunen satte i sitt vedtak frist til 1. september 2014 med å istandsette/tilbakeføre vegtraseen til opprinnelig terreng. Fristen ble satt i januar 2014, hvilket innebærer at tiltakshaver hadde ca. 7 måneder på seg til å tilbakeføre vegtraseen. Etter en skjønnsmessig vurdering, herunder at vi nå går inn i vinterhalvåret, setter Fylkesmannen ny frist for istandsetting av terrenget til 1. august 2015.

Dersom fristen ikke overholdes kan kommunen følge det opp ved å vurdere pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt, jf. pbl. kap. 32.

Fylkesmannen i Oppland har i brev av 17.04.2015 fattet vedtak i klagesak vedrørende avslag på søknad om bygging av landbruksveg etter landbruksveiforskriften (klager Anders Sæter). Sammendrag i Fylkesmannens vedtak lyder slik:

Sammendrag

Fylkesmannen stadfester Nordre Land kommune sitt vedtak om å avslå byggeløyve grunnet manglende lønnsomhet. Fylkesmannen anser kommunens vurdering av lønnsomhet som riktig, og dermed er det omsøkte skogsvegprosjektet ikke regningsvarende. Fylkesmannen er enig i Nordre Land kommune sin beregning av dekningsareal og tømmervolum, samt kostnadstall som legges til grunn for avslaget. Klagen er ikke tatt til følge.

Egil Berg søker i epost av 15..05.2015 om utsettelse av frist, for tilbakeføring av veg og full istandsetting av terrenget, til 15. oktober 2016. Egil Berg sin søknad er slik:

Historikk

Jeg søkte om å anlegge veg fra eksisterende snuplass ved Mjelvatnet, over gnr 27 bnr 38, gnr 19 bnr 16 og fram til vår fritidseiendom, gnr 19 bnr 52 i Nordre Land, den 5. juli 2013. Etter anke ble kommunens avslag på min dispensasjonssøknad endelig fastsatt hos Fylkesmannen i Oppland den 29. oktober 2014. Vegen er påbegynt, men ikke ferdigstilt og er kun framkommelig for traktor eller tilsvarende skogsmaskiner. Grunnet forholdsmessig sen saksbehandling hos Fylkesmannen, ble kommunens opprinnelige frist for å tilbakeføre vegtraseen og istandsetting av terrenget til 1. september 2014 utsatt til 1. august 2015.

- De siste kilometerne opp til Mjelvatnet er ikke vinterbrøytet. I fjor var denne strekningen kjørbær og framkommeligheten til området ca 10. juni. Jeg har ikke sjekket forholdene i år, men siden området er nærmere 850 meter over havet, antar jeg at dette ikke varierer så mye fra år for år. Tar vi hensyn til at maskinentreprenører også har krav på minst 3 av sine ferieuken på sommertid, er min reelle frist/tidspunkt for jobben satt til ca 3 uker. Da er man i beste fall avhengig av tørt vær som muliggjør dette.*
- Jeg fikk innvilget dispensasjonssøknad og rammetillatelse for oppføring av ny hytte/utskifting av eksisterende hytte på fritidseiendommen den 11. mars i år. Eiendommen ligger ca 1 200 meter fra vegforbindelse. Den påbegynte vegen gir framkommelighet for traktor eller tilsvarende. Dette vil lette arbeidet betydelig og spare oss for betydelige kostnader ved frakt av betong og andre byggevarer fram til eiendommen samt frakt av eksisterende hytte (som skal demonteres og fraktes bort) og søppel mv. Alternativ er helikopterfrakt og har forhørt meg litt om priser. Kostnaden er ca kr 25 000 pr gang for framømte + timepris. Jeg har dessverre ingen mulighet til å starte/fullføre hytteprosjektet i år, men håper å kunne bygge og få ferdigstilt hytta før snøen kommer til neste år.*
- JEr kjent med at grunneier Anders Sæter har inne søknad om bygging av skogsbilveg i samme trasse. Mener det er uhensiktsmessig og unødvendig at jeg pålegges full tilbakeføring av terrenget dersom Sæther skulle få medhold i sin søknad. Håper på forståelse for dette.*

Jeg søker med dette om utsettelse av frist for tilbakeføring av veg og full istandsetting av terrenget til 15. oktober 2016 for.

Frist for tilbakeføring av vegen er av Fylkesmannen i Oppland satt til 1. august 2015. Egil Berg søker om utsettelse av denne fristen til 15. oktober 2016.

Vurdering:

Egil Berg begrunner sin søknad om forlenget frist for tilbakeføring med følgende (fullstendig tekst for hvert kulepunkt kan ses foran i denne saken):

- Lang vinter og ferieavvikling hos maskinentreprenører. Berg sier derfor at han kun har ca. 3 uker til å få utført pålagt tilbakeføring.
- Behov for vegen til frakt av betong og byggevarer til ny hytte og vekktransport av eksisterende hytte som skal rives. Disse arbeidene skal ikke utføres før neste år.
- Anders Sæter har søkt om bygging av skogsbilveg i samme trasè. Berg ønsker å avvente behandlingen av Sæter sin søknad.

Rådmannens vurdering av Egil Berg sin begrunnelse:

Lang vinter og ferieavvikling hos maskinentreprenører:

Frist for tilbakeføring av vegen ble fastsatt av Fylkesmannen i Oppland i vedtak av 29.10.2014. Egil Berg har derfor hatt god tid til å avtale med maskinentreprenør et tidspunkt for å utføre arbeidene. Argumenter som lang vinter og ferieavvikling er derfor ikke tungtveiende argumenter for å få en utsettelse, og ikke en utsettelse helt til 15. oktober 2016. Det kan imidlertid være behov for noe utvidelse av fristen. En forlenget frist til 30. september 2015 synes å være tilstrekkelig. Etter denne frist bør saken følges opp med pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt, jf. plan- og bygningsloven kapittel 32. Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk bør vurdere å foreta en befaring i forbindelse med sitt møte den 30. september 2015. Dette for å sjekke tilbakeføringen av vegen er tilfredsstillende utført.

Frakt av betong og byggevarer til ny hytte og vekktransport av eksisterende hytte:

At Egil Berg ikke har anledning til å starte rivings- og/eller byggearbeider i 2015 er ikke av betydning for fristen for tilbakeføring av vegen. Presedensfare vil her være vesentlig. Det vil gi feil signal og danne presedens dersom det gis tillatelse til å utsette tilbakeføringen av vegen på grunnlag av at vedkommende som ulovlig har bygget vegen har behov for den neste år til sine bygge- og rivingsarbeider.

Avvente avgjørelse vedrørende Anders Sæter sin søknad om bygging av skogsbilveg i samme trasè:

Fylkesmannen i Oppland har fattet endelig vedtak i denne saken. Anders Sæter har fått avslag på sin søknad om bygging av skogsbilveg i samme trasè. Argumentet med å avvente avgjørelsen i denne saken er dermed bortfalt.

Rådmannens konklusjon:

Frist for tilbakeføring av vegen til opprinnelig terreng settes til 30. september 2015. Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk foretar en befaring i forbindelse med sitt møte den 30. september 2015. Etter denne frist følges saken opp med pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt, jf. plan- og bygningsloven kapittel 32.

Administrasjonens innstilling:

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 1-8 og 20-1, Fylkesmannen i Oppland sitt vedtak av 29.10.2014 og presedenshensyn fattes det herved følgende vedtak:

Frist for tilbakeføring av vegen til opprinnelig terreng, i henhold til beskrivelse i hovedutvalget for landbruk, miljø og teknisk sitt vedtak i sak 101/13, settes til **30. september 2015**.

Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk foretar en befaring i forbindelse med sitt møte den 30. september 2015. Dersom arbeidene ikke er utført/tilfredsstillende utført vil saken etter denne frist bli fulgt opp med pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt, jf. plan- og bygningsloven kapittel 32.

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

NORDRE LAND KOMMUNE, den 08.06.2015

Jarle Snekkestad
rådmann

Sølvi Flobergseter
saksbehandler

Lnr.: 8088/15
Arkivsaksnr.: 15/1058
Arkivnøkkel.: GNR. GB 6/3 m.fl.

Saksbehandler: MEG

Utskrift til:
Jon Olav Øyhus, Vesttorpv. 343, 2870 Dokka

**LØVMOEN GNR. 6 BNR. 3 M. FL. I NORDRE LAND. SØKNAD OM KONSESJON
GRUNNET MANGLENDE OPPFYLLELSE AV BOPLIKT**

Sammendrag:

Jon Olav Øyhus har den 10.05.2015 søkt om konsesjon på eiendommen Løvmoen gnr. 6 bnr. 3 og gnr. 19 bnr. 14 i Nordre Land siden han ikke har flyttet til eiendommen.

Jon Olav Øyhus ervervet eiendommen gnr. 6 bnr. 3 m. fl. den 18.02.2014, og ervervet var konsesjonsfritt pga. slektskap.

Søkers ektefelle, Anne Lill Øiom, eier landbrukseiendommen Helgerud gnr. 44 bnr. 1. De bor på den eiendommen og driver med grasproduksjon og ammeku. Helgerud ligger etter Vesttorpvegen. Det er ca. 5 km mellom eiendommene i luftlinje, og langs veg rundt ei mil.

Rådmannen råder Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk til at konsesjon gis fordi ervervet ivaretar hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Rådmannen mener det ikke er nødvendig å sette vilkår om boplikt siden søker bor på ektefellens landbrukseiendom som ligger ca. 10 km fra eiendommen målt langs veg (5 km i luftlinje), men det settes vilkår om at søker må bo på eiendommen Helgerud gnr. 44 bnr. 1 i minst fem år sammenhengende, dvs. til 18.02.2020.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Søknad om konsesjon datert 10.05.2015
Brev datert 27.04.2015 fra kommunen vedr. bo – og driveplikt

Saksopplysninger:

Jon Olav Øyhus har den 10.05.2015 søkt om konsesjon på eiendommen Løvmoen gnr. 6 bnr. 3 og gnr. 19 bnr. 14 i Nordre Land siden han ikke har flyttet til eiendommen.

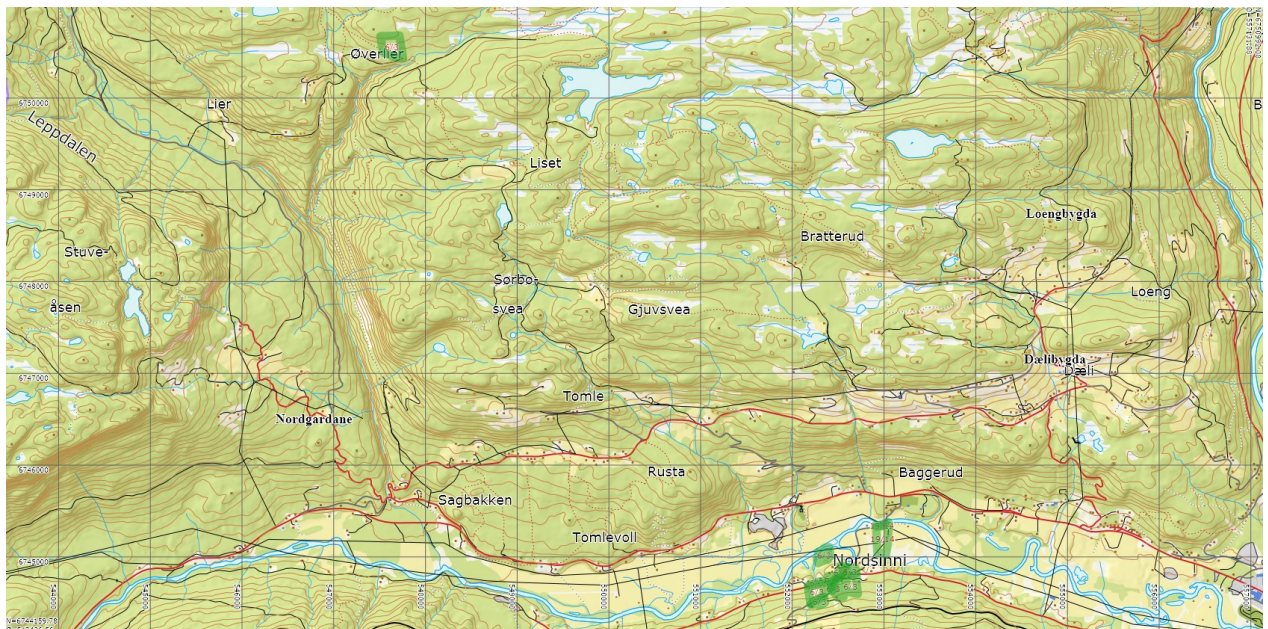
Jon Olav Øyhus ervervet eiendommen gnr. 6 bnr. 3 m. fl. den 18.02.2014, og ervervet var konsesjonsfritt pga. slektskap.

Eiendommen består av flere teiger, der de fleste teigene ligger konsentrert på Vestsida. Ifølge arealressurskartet (AR 5) består eiendommen av totalt 191,2 dekar hvorav 50,8 dekar er fulldyrket jord og 119,9 dekar er produktiv skog. Eiendommens bebyggelse består av bolighus fra 1754/1974 av god teknisk tilstand, stabbur av middels teknisk tilstand, garasje av middels teknisk tilstand, garasje/skur av god teknisk tilstand, bod av middels teknisk tilstand og stolpeskur av middels teknisk tilstand. Eiendommen drives med grasproduksjon til eget bruk, samt uttak av tømmer og ved i hht skogbruksplan.

Søkers ektefelle, Anne Lill Øiom, eier landbrukseiendommen Helgerud gnr. 44 bnr. 1. De bor på den eiendommen og driver med grasproduksjon og ammeku. Helgerud ligger etter Vesttorpvegen. Det er ca. 5 km mellom eiendommene i luftlinje, og langs veg rundt ei mil.

Forrige eier av gnr. 6 bnr. 3 har full bo – og disposisjonsrett over bolighuset.

Kartutsnitt som viser søkers eiendommer:



Søknader om konsesjon som gjelder erverv av landbrukseiendommer skal behandles etter konsesjonsloven § 1 (*lovens formål*) og § 9 (*særlige forhold for landbrukseiendommer*).

Søker er født i 1968.

§ 1 (*lovens formål*) lyder:

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier – og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl. a. for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov.
2. landbruksnæringen.
3. behovet for utbyggingsgrunn.
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. hensynet til bosettingen.

§ 9 (særlige forhold for landbrukseiendommer) lyder:

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til den som har yrket sitt i landbruket.

Første ledd nr. 1 og 4 gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 2, 3 og 5 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

I konsesjonsloven § 11 reguleres det å sette vilkår for konsesjon. § 11 (*vilkår for konsesjon*) lyder:

Konsesjon etter loven kan gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det kan lempes på vilkårene etter søknad.

Kongen skal ut fra hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier.

Vurdering:

Når det gjelder søknad om konsesjon fra personer som ervervet eiendommen konsesjonsfritt pga. slektskap eller fordi de er odelsberettiget til eiendommen gjelder som nevnt spesielt konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 2, 3 og 5. I tillegg skal det legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Tilknytning til eiendommen og livssituasjon er korrigerende momenter. Det må også tas stilling til om det skal settes vilkår for konsesjon.

Når det gjelder de ulike kriteriene som skal vurderes, er de beskrevet nærmere i rundskriv M – 2/2009 Konsesjon og boplikt.

Når det gjelder hensynet til bosetting, må det avklares om dette hensynet gjør seg gjeldende i det aktuelle området og med hvilken tyngde. Det må blant annet tas stilling til om det er nedgang eller fare for nedgang i folketallet i denne delen av kommunen. Bosettingshensynet kan blant annet tilsi at søknaden avslås, eller at det i konsesjonsmeddelelsen stilles vilkår om

boplikt. Konesjonsmyndighetene har plikt til å vurdere om det er nødvendig å sette vilkår om personlig boplikt. Med bosetting mener en både bosetting på eiendommen saken gjelder, og i området for øvrig. Dette innebærer at følgene for lokalsamfunnet har betydning i vurderingen. Det må gå fram om det er behov for å opprettholde eller styrke bosettingen i området. I denne forbindelse må det redegjøres for eksisterende bosetting og påregnelig utvikling. Befolkningsstatistikk fra Statistisk sentralbyrå kan danne utgangspunkt for vurderingen, men det er kommunens oppfatning av bosettingsutviklingen i det aktuelle området som skal tillegges vekt. Det er tilstrekkelig at kommunen har et ønske om å opprettholde eller styrke bosettingen i det aktuelle området. Ønsket om å styrke bosettingen kan bare ivaretas dersom det er grunn til å tro at andre som ikke allerede bor i området vil erverve eiendommen med sikte på selv å bo der.

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel i LNF 1-område. I praksis betyr det at det ikke er tilrettelagt for å etablere nye boligeiendommer i området eiendommen ligger, slik at bosetting i dette området blir i tilknytning til landbrukseiendommene og eksisterende boligeiendommer. Pr. i dag bor søkers mor der, og hun har full bo – og disposisjonsrett over bolighuset på eiendommen. Søker bor som nevnt på landbrukseiendommen til ektefellen som ligger ca. ei mil fra eiendommen til søker. Bosetting blir således ivaretatt på eiendommen i dag – og mest sannsynlig i mange år framover.

Når det gjelder hensynet til en driftsmessig god løsning, er det et nasjonalt mål å skape et robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet. Dette innebærer blant annet at en må tilstrebe en bruksstruktur som gir grunnlag for å redusere kostnadene og tilpasse driften til endringer i rammebetingelsene for norsk landbruk. Eiendomsstørrelsen og den fysiske utformingen av eiendommen er viktige faktorer for å få det til. Det må foretas en vurdering av hvilken driftsform som er påregnelig for området, og det må legges vekt på arronderingsmessige forhold.

Eiendommen består som nevnt av vel 190 dekar totalt hvorav ca. 51 dekar er fulldyrket jord og 120 dekar er produktiv skog. Eiendommens jordbruksareal brukes til grasproduksjon, og eiendommen drives for øvrig sammen med ektefellens eiendom Helgerud. En må kunne si at dette er en driftsmessig god løsning, siden eiendommene ikke ligger lenger fra hverandre enn ca. 10 km etter veg.

Når det gjelder hensynet til helhetlig ressursforvaltning menes det at en må se på hvilke virkninger et eierskifte har for alle ressursene på eiendommen enten det gjelder jord – eller skogbruksarealer, bygninger eller øvrige deler av eiendommen. I begrepet ligger det å ivareta framtidige generasjoners behov, og at ressursene skal disponeres på en slik måte at produksjonsevne og utnyttelsesevne ivaretas, slik at eiendommen i framtida kan legge grunnlag for drift og bosetting. Departementet antar at en eier som selv bor på eiendommen sin har større foranledning til å ivareta eiendommens ressurser i et slikt langsiktig perspektiv enn den som ikke bor der.

Med kulturlandskapet menes landskapsbildet, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier.

Søker sørger for at den dyrkede jorda blir drevet, og hans mor bor på eiendommen. Således ivaretas eiendommens ressursgrunnlag og hensynet til kulturlandskapet.

Når det gjelder momentene eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold, er dette tilleggsmomenter som skal tillegges alminnelig vekt, men ikke særlig vekt. Dette går fram av kap 8.2.2. i nevnte rundskriv. Når det gjelder eiendommens størrelse er det beskrevet i rundskrivet at en større landbrukseiendom kan ha begrenset med produktive arealer, slik som f eks store fjelleiendommer med lite produktiv skog, beitearealer eller andre ressurser. Det dyrkede arealet består som nevnt av ca. 51 dekar dyrket areal, og det brukes til grasproduksjon, som er en naturlig planteproduksjon for søker å velge, siden han og ektefellen driver med ammeku. Ellers har den dyrkede jorda en slik beliggenhet at den kunne vært brukt til korn. Produktivt skogareal er det på eiendommen, og da med varierende bonitet. Når det gjelder eiendommens avkastningsevne, bygger en vurdering av dette på en framtidsrettet vurdering av hva som er påregnelig avkastning. I tillegg til avkastning fra tradisjonelle landbruksinntekter, må en også som påregnelig avkastning medregne f. eks jakt og fiske, turisme og utleie av hytter. Med eiendommens beliggenhet er det påregnelig med to slåtter årlig ved grasproduksjon. Inntekter utover tradisjonelle inntekter fra jord – og skogbruket vil være begrenset her, da utmarksarealene har begrenset omfang. Når det gjelder husforholda på eiendommen skal alle bygningene tas med i betraktning. Boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd gjelder eiendom som er eller har vært brukt som helårsbolig. Det er som nevnt bygninger for både drift og bosetting på eiendommen, og eiendommen er i dag bebodd, av søkers mor.

Eierens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon skal bare tillegges vekt som korrigerende momenter. Søkers tilknytning til eiendommen er stor siden han er sønn av forrige eier og er oppvokst der. Han er for øvrig bosatt på annen landbrukseiendom i kommunen, sammen med ektefellen.

Med hjemmel i § 11 kan konsesjonsmyndighetene fastsette vilkår om boplikt. I § 11 annet ledd går det fram at myndighetene har plikt til å vurdere spørsmålene knyttet til boplikt, jf. begrepet «skal». Myndighetene skal da foreta en vurdering av om det er påkrevd å sette vilkår om boplikt og vurdere om plikten skal være personlig eller ikke. Om et vilkår er påkrevd må vurderes i lys av hensynet til en helhetlig ressursforvaltning, bosetting og kulturlandskap. I noen tilfeller kan de hensyn som begrunner boplikten tilsi at det stilles vilkår om at plikten skal være personlig og vare i fem år, eller at plikten kan oppfylles ved bortleie og ha lengre varighet. Vurderingstemaene blir om ett eller flere av de aktuelle hensynene som begrunner boplikten gjør seg gjeldende med tilstrekkelig tyngde, og i tilfelle om det er påkrevd å sette vilkår om (personlig) boplikt. Det er ikke nødvendig at samtlige hensyn gjør seg gjeldende.

Det er foretatt vurdering av hensynet til en helhetlig ressursforvaltning, bosetting og kulturlandskap tidligere i saken. En har kommet til at hensyna til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet blir ivaretatt ved at søker får konsesjon. Når det gjelder hensynet til bosetting vil det at erverver ikke ønsker å flytte til eiendommen stride mot dette hensynet. Men forrige eier bor på eiendommen.

Som nevnt bor søker på sin ektefelles landbrukseiendom som i luftlinje ligger kun 5 km fra hans eiendom. I vurderingen av om vilkår om boplikt skal settes må en også ta i betraktning at det i nevnte rundskriv sies at boplikt regnes som oppfylt hvis eieren bor på ektefelles gardsbruk i kort avstand fra odelseiendommen og de to eiendommene blir drevet sammen som en enhet. Skal boplikten oppfylles på denne måten, må eieren være bosatt på naboeiendommen hele pliktperioden. Hva som regnes som kort avstand i denne sammenheng er ikke lett å si, men eiendommene til søker og hans ektefelle blir drevet sammen. Søker har

uansett søkt om konsesjon, men det vil være naturlig å formulere et vedtak i denne saken med bakgrunn i kriterier for at boplikt skal kunne anses som oppfylt.

Oppsummering:

Rådmannen mener at konsesjon bør gis fordi ervervet ivaretar hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Det settes ikke vilkår om boplikt på søkers eiendom siden søker bor på ektefellens landbrukseiendom som ligger ca. 10 km fra eiendommen målt langs veg, men det settes vilkår om at søker må bo på eiendommen Helgerud gnr. 44 bnr. 1 i minst fem år sammenhengende, dvs. til 18.02.2020.

Administrasjonens innstilling:

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

1. I medhold av konsesjonsloven med gitte forskrifter gir med dette Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk Jon Olav Øyhus konsesjon på erverv av gnr. 6 bnr. 3 og gnr. 19 bnr. 14 i Nordre Land. Konsesjon gis fordi ervervet ivaretar hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.
2. I medhold av konsesjonsloven § 11 settes det vilkår om at Jon Olav Øyhus skal bo på eiendommen Helgerud gnr. 44 bnr. 1 i hele pliktperioden, dvs. i minst fem år sammenhengende, til 18.02.2020.

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

NORDRE LAND KOMMUNE, den 8. juni 2015

Jarle Snekkestad
rådmann

Merete Glorvigen

Lnr.: 8503/15
Arkivsaksnr.: 15/1197
Arkivnøkkel.: GNR. 53/32

Saksbehandler: MEG

Utskrift til:

Stine Bakke, Furuv. 13, 2870 Dokka
Reidar Myhre, Vest-Torprunden 770, 2870 Dokka
Advokatfirmaet Kalsnes & Nygaard as, Postboks 44, 2882 Dokka

**GNR. 53 BNR. 32 I NORDRE LAND. SØKNAD OM DELING FRA ØVRIGE
DRIFTSENHET GNR. 52 BNR. 41 OG 42**

Sammendrag:

Advokatfirmaet Kalsnes & Nygaard as har den 10.06.2015 på vegne av Stine Bakke søkt om tillatelse til deling av eiendommen gnr. 53 bnr. 32 i Nordre Land kommune fra øvrige driftsenhet Voldheim gnr. 52 bnr. 41 og 42.

Bakgrunnen for søknaden er at Stine Bakke skal selge eiendommen Voldheim. Hennes onkel, Reidar Myhre, som bor på boligeiendommen gnr. 62 bnr. 27 som grenser fysisk inntil Voldheim, ønsker i den forbindelse å overta gnr. 53 bnr. 32, og det er inngått avtale mellom Stine Bakke og Reidar Myhre forutsatt at deling går i orden.

Da omsøkte fradeling ikke vil innebære noen god driftsmessig løsning og heller ikke vil ivareta bosettingshensynet i området der eiendommen Hullet ligger, vil rådmannen tilrå at omsøkte deling av gnr. 53 bnr. 32 fra øvrige driftsenhet gnr. 52 bnr. 41 og 42 ikke godkjennes.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Søknad om delingssamtykke etter jordloven § 12 datert 10.06.2015 inkl. takst og salgsoppgave over Voldheim
Brev datert 20.05.2015 fra kommunen vedr. søknad om overføring av eiendommen gnr. 53 bnr. 32 til Stine Bakkens onkel, Reidar Myhre.
Søknad datert 11.05.2015 om overføring av eiendommen Hullet gnr. 53 bnr. 32 til Stine Bakkens onkel, Reidar Myhre

Saksopplysninger:

Advokatfirmaet Kalsnes & Nygaard as har den 10.06.2015 på vegne av Stine Bakke søkt om tillatelse til deling av eiendommen gnr. 53 bnr. 32 i Nordre Land kommune fra øvrige driftsenhet Voldheim gnr. 52 bnr. 41 og 42.

Bakgrunnen for søknaden er at Stine Bakke skal selge eiendommen Voldheim. Hennes onkel, Reidar Myhre, som bor på boligeiendommen gnr. 62 bnr. 27 som grenser fysisk inntil Voldheim, har vært den som har ivaretatt eiendommen Hullet gnr. 53 bnr. 32, både som rekreasjonssted og til vedhogst i beskjedne skala. Dette har han gjort helt siden han for mange år siden kjøpte denne eiendommen sammen med sin far som da eide Voldheim. Ifølge søknaden er eiendommen Hullet en ubetydelig tomt i jordbruksammenheng, men den er meget viktig for Reidar Myhre.

Det pekes i søknaden på at de to eiendommene anses som en samlet jordbruksmessig enhet i dag, slik at en overføring av hjemmelen av gnr. 53 bnr. 32 i Nordre Land til onkelen Reidar Myhre forutsetter delingstillatelse etter jordloven § 12. Stine Bakke har nå, forutsatt delingstillatelse, inngått avtale med sin onkel om at han beholder den vesle skogteigen i familien, siden Voldheim gnr. 52 bnr. 41 og 42 skal legges ut på det åpne marked for salg.

Det vises til at loven legger vekt på at jordviddene skal brukes på den måten som er mest gagnlig for 1) samfunnet (med sikte også på framtidige generasjoners behov) og 2) de som har yrket sitt i landbruket. Arealressursene bør disponeres slik at man får «ei tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.»

På vegne av søker anføres det at en deling ivaretar lovens formål. Det at eiendommen gnr. 52 bnr. 32 beholdes i familien ved at Reidar Myhre overtar, reduserer ifølge søknaden ikke jordbrukseiendommen Voldheim i Nordre Land i jordbruksmessig sammenheng, og Reidar Myhre vil fortsette å ivareta eiendommen fullt ut slik han har gjort i all tid. Dette innebærer at delingen medfører en driftsmessig god løsning og fører ikke til noen drifts – eller miljømessige ulemper. Et selvstendig hensyn som dertil taler for at delingstillatelse gis, er ifølge søknaden at den legger til rette for å ivareta bosettingen i området.

I søknaden om å overføre eiendommen Hullet gnr. 53 bnr. 32 til sin onkel, har Stine Bakke opplyst at planen da hennes bestefar Åsmund Myhre og onkelen Reidar Myhre kjøpte denne eiendommen tidlig på 1980-tallet og la dette bruket under Voldheim, var at Reidar Myhre med tiden skulle overta Voldheim. I 1987 overtok søkerens mor, Kari Sofie Bakke og far, Hans Einar Bakke, Voldheim etter Åsmund Myhre, og i 2007 ervervet Stine Bakke eiendommen. Hennes onkel har i alle år brukt Hullet som sin eiendom, tatt ut litt ved og drevet vedlikehold. Eiendommen Hullet består av to teiger, der selve bruket ligger bratt til ned mot Dokka elv. Stedet egner seg ifølge søker ikke til dyrking. Den delen av eiendommen som ble slått med ljå da bruket var i drift på 1950-tallet er nå delvis gjengrodd. Skogen består mest av lauvskog og med litt granskog innimellom. Den andre teigen ligger nordvest for denne, på Vest-Torpa, og er en del av Vesterslåttene ved Liabygda. Skogen består også der av lauv – og granskog. Stine Bakke ønsker at eiendommen Hullet kan overføres til hennes onkel, Reidar Myhre, slik at han kan bli eier av stedet selv om det skulle bli nye eiere i Voldheim.

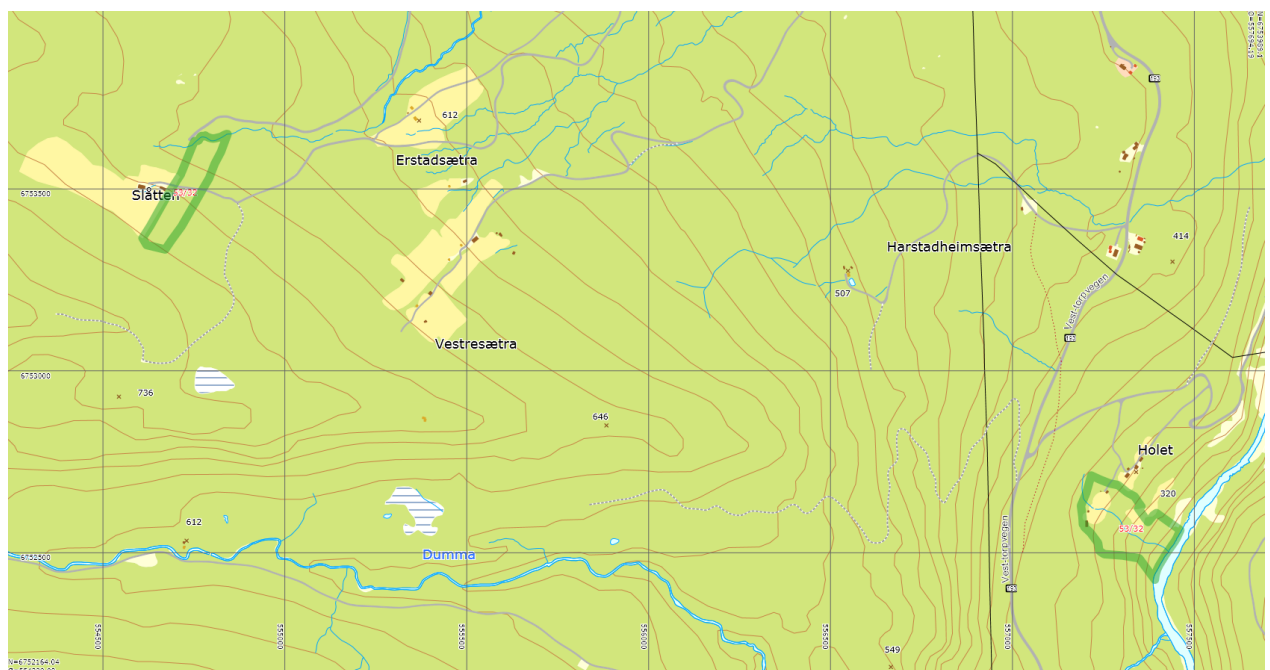
Søkers landbrukseiendommer består ifølge arealressurskartet (AR 5) av totalt 245,2 dekar hvorav 53,2 dekar er fulldyrket jord, 6 dekar er innmarksbeite, og 155,9 dekar produktiv

skog. Av eiendommenes totale areal utgjør gnr. 53 bnr. 32 totalt 64,2 dekar hvorav 6 dekar er innmarksbeite og 57,8 dekar er produktiv skog. Den dyrkede jorda på Voldheim brukes til grasproduksjon og er bortleid til naboeiendom. Innmarksbeitet benyttes av søkers onkel. På Voldheim er det våningshus, driftsbygning og vognskjul/garasje. I Hullet er det en gammel løe.

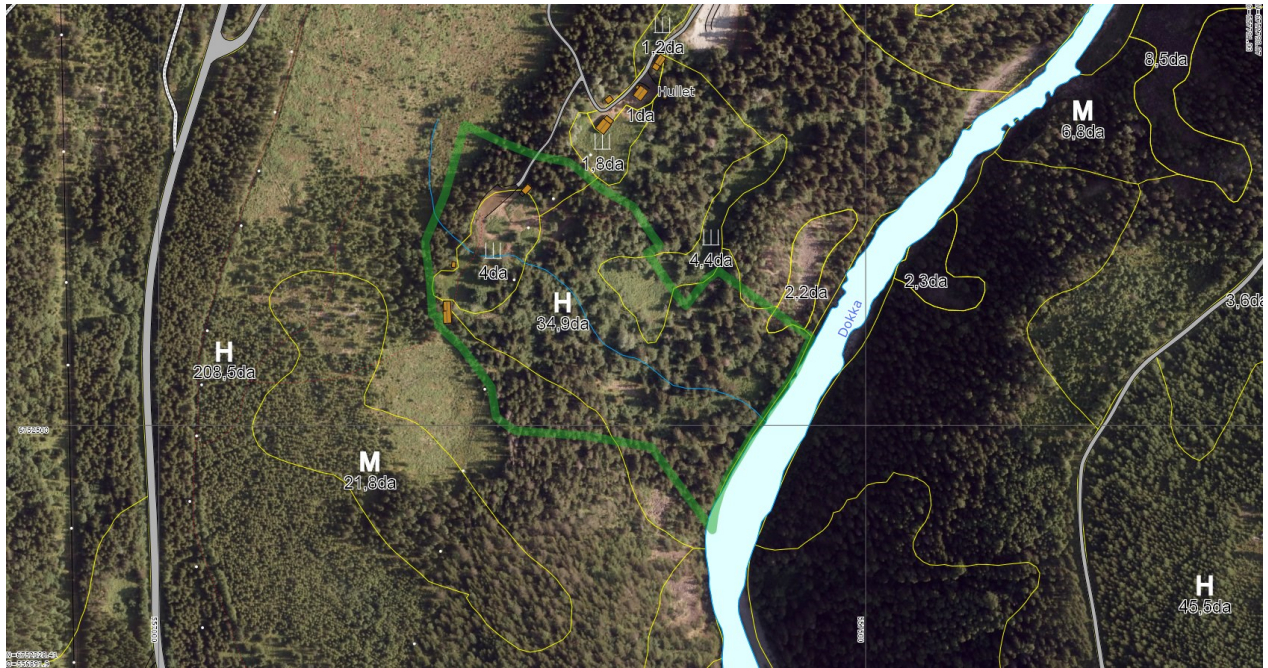
Kartutsnitt som viser eiendommenes beliggenhet i forhold til hverandre:



Kartutsnitt som viser gnr. 53 bnr. 32:



Flyfoto med AR5-fordeling som viser teigen av gnr. 53 bnr. 32 som ligger ved Dokka elv:



Lovgrunnlaget:

Jordloven § 12 *Deling* lyder:

Deling av eigedom 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 eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom 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 leggast 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 leggast 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 eigedom 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 eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom.

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 fradeling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova.

Vurdering:

Det er søkt om deling av driftsenhet. Det kreves samtykke til deling selv om omsøkte eiendom har eget gnr./bnr. Rundskriv M – 1/2013 Omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr 23 §§ 9 og 12 angir nærmere hvilke momenter som skal inngå i vurderingen.

Det må ifølge jordloven § 12 foretas en vurdering av omsøkte deling sett i forhold til vern av arealressursene, om deling fører til en driftsmessig god løsning, og om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. I tillegg kan det legges vekt på andre hensyn dersom de faller inn under formålet i jordloven. Bosettingshensynet skal tillegges vekt jf. fjerde ledd.

Når det gjelder vurdering av om delingen vil føre til en driftsmessig god løsning, må det legges vekt på en utforming av eiendommen som kan føre til kostnadseffektiv drift. Arronderingsmessige forhold som avstander, utforming av teiger og liknende må trekkes inn. Vanligvis vil oppbygging av en enhet mot større bruk føre til reduksjon i driftskostnadene. Vurderingen av hva som vil være en driftsmessig god løsning må gjøres ut fra hva som er påregnelig drift, og i et langsiktig perspektiv. Det er tilstrekkelig at løsningen er god. Vurderingen er ikke knyttet til hvilken løsning som vil være den driftsmessig beste. Ved fradeling av tilleggsjord vil vurderingen av om delingen fører til en driftsmessig god løsning både være knyttet til den eiendommen som skal deles, og til den eiendommen tilleggsarealet legges til. Dette åpner for at det kan legges vekt på at en nabo får overta tilleggsjord selv om en ikke alltid oppnår full rasjonalisering. Bestemmelsen om deling kan brukes for å få bedre samsvar mellom eiendoms – og bruksstrukturen, og ved fradeling av tilleggsjord kan det generelt legges vekt på at jord som ellers leies bort skal overføres til eie til en aktiv næringsutøver.

Omsøkte deling vil ikke kunne sies å innebære en driftsmessig god løsning idet eiendommene etter deling vil bli to selvstendige driftsenheter med begrenset størrelse og avkastningsevne, og da mindre enn de var samlet. Eiendommen gnr. 53 bnr. 32 har heller ikke bebyggelse for egen drift og bosetting. Teigene ligger spredt, noe som ofte er tilfelle med særlig skogeiendommer. Selv om teigene ligger spredt, og det er begrenset hva eiendommen gnr. 53 bnr. 32 betyr for det jordbruksmessige driftsgrunnlaget for Voldheim, utgjør eiendommen Hullet like fullt en del av Voldheim sitt driftsgrunnlag, med skog- og utmarksarealet.

Hensynet til vern av arealressursene bør kunne bli ivaretatt ved at søkers onkel erverver gnr. 53 bnr. 32, siden han vil fortsette å skjøtte denne eiendommen.

Av jordloven § 12 fjerde ledd går det som nevnt fram at selv om det etter tredje ledd ikke ligger til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke gis dersom deling vil ivareta hensynet til bosettingen i området. Siden Hullet ikke har bebyggelse for bosetting, og heller ikke skal erverves som tilleggsjord til en annen landbrukseiendom for dermed å styrke

driftsgrunnlag og bosetting med en slik løsning, kan ikke omsøkte fradeling sies å styrke bosettingshensynet. Dersom omsøkte deling godkjennes vil driftsenheten Voldheim få svekket sitt driftsgrunnlag noe, men hvorvidt det vil svekke grunnlaget for videre bosetting på den eiendommen er det vanskelig å si noe sikkert om.

Det nevnes ellers at dersom det godkjennes deling av gnr. 53 bnr. 32 fra øvrige driftsenhet vil denne eiendommen kunne omsettes konsesjonsfritt, siden den er bebygd med en løe, er under 100 dekar og har mindre enn 25 dekar dyrket areal.

Oppsummering:

Da omsøkte fradeling ikke vil innebære noen god driftsmessig løsning og heller ikke vil ivareta bosettingshensynet i området der eiendommen Hullet ligger, vil rådmannen tilrå at omsøkte deling av gnr. 53 bnr. 32 fra øvrige driftsenhet gnr. 52 bnr. 41 og 42 ikke godkjennes.

Administrasjonens innstilling:

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

I medhold av jordloven § 12 gir ikke Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk samtykke til deling av driftsenheten gnr. 52 bnr. 41 og 42 og gnr. 53 bnr. 32 i Nordre Land kommune.

Fradelingen innebærer ingen god driftsmessig løsning, og den ivaretar heller ikke bosettingshensynet i området der gnr. 53 bnr. 32 ligger.

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

NORDRE LAND KOMMUNE, den 12.06.2015

Jarle Snekkestad
rådmann

Merete Glorvigen

Lnr.: 7830/15
Arkivsaksnr.: 15/1285
Arkivnøkkel.: GNR. 17/1

Saksbehandler: MEG

Utskrift til:

Anders Storsveen, Nordsinni 534, 2870 Dokka
Øystein Evensen, Skjellestadåsen 15, 1389 Heggedal
Advokatfirmaet Kalsnes & Nygaard AS, Postboks 44, 2882 Dokka
Etnedal kommune, Plan og næring, 2890 Etnedal

GNR. 32 BNR. 32 I ETNEDAL KOMMUNE. SØKNAD OM DELING FRA ØVRIGE DRIFTSENHET GNR. 17 BNR. 1 M.FL. I NORDRE LAND

Sammendrag:

Anders Storsveen har den 22.05.2015 søkt om deling av eiendommen Risvold gnr. 32 bnr. 32 i Etnedal kommune fra øvrige driftsenhet Baggerud gnr. 17 bnr. 1 m. fl. i Nordre Land kommune. Eiendommen i Etnedal skal overdras til Øystein Evensen som har søkt konsesjon og har som mål å bosette seg på eiendommen.

Siden driftssenteret til søkers eiendommer ligger i Nordre Land, skal Nordre Land kommune avgjøre delingssaken, men uttalelse skal innhentes fra Etnedal kommune. Etnedal kommune har gitt uttalelse til delingssøknaden og mener at deling kan forsvares ut fra hensynet til bosetting. Da konsesjonssøknaden fra erverver blir behandlet vil de sette vilkår om boplikt.

Rådmannen mener det er grunn til å vektlegge Etnedal kommunes vurdering og konklusjon og anbefaler at Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk vedtar omsøkte deling av driftsenhet.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Brev datert 01.06.2015 fra Etnedal kommune – Uttale ifbm. søknad om deling av landbrukseiendom – gnr./bnr. 17/1 i Nordre Land og gnr./bnr. 32/32 i Etnedal
Epost datert 27.05.2015 fra Nordre Land kommune til Etnedal kommune vedr. søknad om deling av gnr. 32 bnr. 32 i Etnedal fra øvrige driftsenhet gnr. 17 bnr. 1 i Nordre Land kommune
Søknad datert 22.05.2015 fra Anders Storsveen om delingstillatelse etter jordloven § 12
Søknad om konsesjon datert 21.05.2015 på erverv av gnr. 32 bnr. 32 i Etnedal kommune fra Øystein Evensen
Vedtak i Etnedal kommune av 23.11.2012 om konsesjon på erverv av gnr. 32 bnr. 32 i Etnedal kommune, der Anders Storsveen var erverver av ideell halvpart

Saksopplysninger:

Anders Storsveen har den 22.05.2015 søkt om deling av eiendommen Risvold gnr. 32 bnr. 32 i Etnedal kommune fra øvrige driftsenhet Baggerud gnr. 17 bnr. 1 m. fl. i Nordre Land kommune. Eiendommen i Etnedal skal overdras til Øystein Evensen som har søkt konsesjon og har som mål å bosette seg på eiendommen.

Av søknaden om deling går det fram at Anders Storsveen kjøpte eiendommen gnr. 32 bnr. 32 i Etnedal så sent som i 2012. Konsesjon ble den gang gitt forutsatt landbruksmessig forsvarlig drift sammen med driften av Baggerud i Nordre Land. De to eiendommene anses da som en samlet jordbruksmessig enhet i dag, slik at salg av gnr. 32 bnr. 32 i Etnedal forutsetter delingstillatelse etter jordloven § 12. Anders Storsveen har, forutsatt delingstillatelse, inngått avtale om salg av eiendommen gnr. 32 bnr. 32 i Etnedal til Øystein Evensen.

Det vises i søknaden videre til at loven legger vekt på at jordviddene skal brukes på den måten som er mest gagnlig for 1) samfunnet, med sikte også på framtidige generasjoners behov og 2) de som har yrket sitt i landbruket. Det vises til at arealressursene bør disponeres slik at man får «ei tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessige gode løysingar».

Ifølge søker ivaretar en slik deling lovens formål. Et salg av eiendommen gnr. 32 bnr. 32 i Etnedal reduserer ifølge søker ikke jordbrukseiendommen Baggerud i Nordre Land i jordbruksmessig sammenheng. I tillegg vil eiendommen gnr. 32 bnr. 32 i Etnedal ivaretas meget godt for framtiden ved at kjøper Øystein Evensen vil bosette seg på eiendommen og ivareta de jordbruksmessige hensyn for denne eiendommen fullt ut. Dette innebærer at delingen medfører en driftsmessig god løsning og fører ikke til noen drifts – eller miljømessige ulemper. I tillegg ivaretas bosettingen i området.

Eiendommene gnr. 17 bnr. 1 og gnr. 35 bnr. 6 i Nordre Land består ifølge arealressurskartet (AR 5) av totalt 1370,5 dekar hvorav 262 dekar utgjør fulldyrket jord, 1,3 dekar er innmarksbeite og 903,5 dekar produktiv skog. Baggerud gnr. 17 bnr. 1 med driftssenteret ligger på Nordsinni. Anders Storsveen driver eiendommen med skogbruk og planteproduksjon, med hovedvekt på kornproduksjon. Eiendommen gnr. 32 bnr. 32 er en setereiendom i Etnedal som ifølge opplysninger i konsesjonsvedtaket av 2012 består av 37 dekar fulldyrket jord og 238 dekar annet areal. Denne eiendommen ligger ved Rotvøllstølvegen, ca. 25 km nord for Bruflat.

Lovgrunnlaget:

Jordloven § 12 *Deling* lyder:

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom 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 eigedom 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 eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentlig jordskifte er nødvendig å dela eigedom.

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 frådelling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova.

Uttalelse fra Etnedal kommune:

I forskrift om vedtak om overføring av myndighet til kommunen, fylkesmannen, Statens landbruksforvaltning og Direktoratet for mineralforvaltning etter konsesjonsloven, jordlova og odelsloven § 1 *Kommunens myndighet* går det fram at dersom en sak gjelder en eiendom med beliggenhet i flere kommuner, skal den kommunen der hoveddelen av eiendommen ligger avgjøre saken etter at uttalelse er innhentet fra den/de andre kommunen(e) der eiendommen ligger.

Siden driftssenteret til søkers eiendommer ligger i Nordre Land ble Etnedal kommune kontaktet om delingssaken, og de har i brev av 01.06.2015 gitt uttalelse.

I sin uttalelse viser Etnedal kommune til pkt. 8.2.4 i rundskriv M – 4/2003 som sier at eiendommer med ulike gnr./bnr., men som er på samme eierhånd, skal ses på som en samlet, enhetlig landbrukseiendom, der all deling må vurderes i forhold til jordloven. Det vises til at Storsveen har vært eier av halvparten av gnr. 32 bnr. 32 i mange år. Han overtok ideell ½-part nr. 2 i 2012, fikk innvilget konsesjon, og ble således eneeier av eiendommen. Konsesjon ble innvilget med vilkår om landbruksmessig forsvarlig drift av eiendommen. Videre ble det i konsesjonssøknaden opplyst om at eiendommen skulle drives sammen med gnr. 17 bnr. 1 i Nordre Land. Med dette konsesjonsvilkåret gjeldende kreves det delingstillatelse etter jordloven § 12 med separat salg av gnr. 32 bnr. 32. En godkjenning av en slik deling vil blant

annet kunne skje dersom delingen tilgodeser driftsmessig gode løsninger for landbruket. Det kan blant annet innebære at jordbruksarealet kan måtte legges til annen landbrukseiendom i nærområdet. Videre kan delingssamtykke gis dersom deling vil ivareta hensynet til bosetting i området.

Storsveen har avtalt salg av gnr. 32 bnr. 32 til Øystein Evensen, Heggedal. Evensen har søkt Etnedal kommune om konsesjon på eiendommen. Han har planer om å oppgradere bygningene og bosette seg fast på stedet, skjøtte utmarksarealene, leie ut jordbruksarealene og utøve hytteservice. Storsveen fikk konsesjon på gnr. 32 bnr. 32 uten krav om boplikt, ut fra moderat standard på bolighuset på eiendommen. En fradeling fra gnr. 17 bnr. 1 ville med dette utgangspunktet være mest nærliggende å godkjenne med bakgrunn i et salg av gnr. 32 bnr. 32 som tilleggsjord til annen landbrukseiendom, for så å ev. opprette en fritidstomt rundt bolighuset. Den nå planlagte løsningen for realisering av eiendommen vil ikke gi noen styrking eller rasjonalisering av eierstrukturen på landbrukseiendommer i området, men dersom Evensen bosetter seg der fast, vil dette være av stor verdi for kommunen. Ut fra dette vil Etnedal kommune tilrå en godkjenning av delingssøknaden til Anders Storsveen.

Siden fast bosetting er et argument for delingstillatelse, vil positivt konsesjonsvedtak for kjøper måtte inneholde vilkår om bosetting selv om dagens eier fikk fritak fra dette ved sin konsesjonsbehandling.

Vurdering:

Det er søkt om deling av driftsenhet. Det kreves samtykke til deling selv om omsøkte eiendom har eget gnr./bnr. Rundskriv M – 1/2013 Omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr 23 §§ 9 og 12 angir nærmere hvilke momenter som skal inngå i vurderingen.

Det må ifølge jordloven § 12 foretas en vurdering av omsøkte deling sett i forhold til vern av arealressursene, om deling fører til en driftsmessig god løsning, og om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. I tillegg kan det legges vekt på andre hensyn dersom de faller inn under formålet i jordloven. Bosettingshensynet skal tillegges vekt jf. fjerde ledd.

Når det gjelder vurdering av om delingen vil føre til en driftsmessig god løsning, må det legges vekt på en utforming av eiendommen som kan føre til kostnadseffektiv drift. Arronderingsmessige forhold som avstander, utforming av teiger og liknende må trekkes inn. Vanligvis vil oppbygging av en enhet mot større bruk føre til reduksjon i driftskostnadene. Vurderingen av hva som vil være en driftsmessig god løsning må gjøres ut fra hva som er påregnelig drift, og i et langsiktig perspektiv. Det er tilstrekkelig at løsningen er god. Vurderingen er ikke knyttet til hvilken løsning som vil være den driftsmessig beste. Ved fradeling av tilleggsjord vil vurderingen av om delingen fører til en driftsmessig god løsning både være knyttet til den eiendommen som skal deles, og til den eiendommen tilleggsarealet legges til. Dette åpner for at det kan legges vekt på at en nabo får overta tilleggsjord selv om en ikke alltid oppnår full rasjonalisering. Bestemmelsen om deling kan brukes for å få bedre samsvar mellom eiendoms – og bruksstrukturen, og ved fradeling av tilleggsjord kan det generelt legges vekt på at jord som ellers leies bort skal overføres til eie til en aktiv næringsutøver.

Omsøkte deling vil ikke kunne sies å innebære en driftsmessig god løsning idet eiendommen i Etnedal etter deling vil bli en selvstendig driftsenhet med begrenset størrelse og avkastningsevne. Dette har Etnedal kommune også påpekt i sin uttalelse.

Kjøper av eiendommen skal ifølge konsesjonssøknaden oppgradere bygningene, drive jorda med utleie og grasproduksjon, drive skogen, samt drive et hytteservice-firma derfra. Eiendommen som er søkt fradelt skal da fortsatt nyttes til landbruk, slik at hensynet til vern av arealressursene blir således ivaretatt.

Av jordloven § 12 fjerde ledd går det som nevnt fram at selv om det etter tredje ledd ikke ligger til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke gis dersom deling vil ivareta hensynet til bosettingen i området. Kjøper av eiendommen i Etnedal skal som beskrevet bosette seg der, og Etnedal kommune vil i forbindelse med konsesjonssaken sette vilkår om boplikt. For Etnedal kommune vil det at kjøper av gnr. 32 bnr. 32 skal bosette seg der være av stor verdi. Dette går fram av deres uttalelse.

Oppsummering:

Rådmannen mener det er grunn til å vektlegge Etnedal kommunes vurdering og konklusjon om at omsøkte deling kan forsvares ut fra bosettingshensynet. Rådmannen anbefaler derfor at Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk vedtar deling av eiendommen gnr. 32 bnr. 32 i Etnedal kommune fra øvrige driftsenhet gnr. 17 bnr. 1 m. fl. i Nordre Land.

Administrasjonens innstilling:

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

I medhold av jordloven § 12 godkjenner Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk deling av eiendommen gnr. 32 bnr. 32 i Etnedal kommune fra øvrige driftsenhet gnr. 17 bnr. 1 m. fl. i Nordre Land.

Fradelingen godkjennes da den vil ivareta hensynet til bosetting i området der eiendommen gnr. 32 bnr. 32 i Etnedal ligger.

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

NORDRE LAND KOMMUNE, den 05.06.2015

Jarle Snekkestad
rådmann

Merete Glorvigen

Lnr.: 8319/15
Arkivsaksnr.: 15/1337
Arkivnøkkel.: GNR. 83/32 og 87/23

Saksbehandler: MEG

Utskrift til:

Anders Klemoen og Helen Bakke, Synnfjellvegen 40, 2880 Nord-Torpa
Edvin og Anne Strømsjordet, Snarvegen 1 B, 2870 Dokka

GNR. 83 BNR. 32 OG GNR. 87 BNR. 23 I NORDRE LAND. SØKNAD OM KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM

Sammendrag:

Anders Klemoen og Helen Bakke har den 28.04.2015 søkt om konsesjon på erverv av eiendommen Furuseth gnr. 83 bnr. 32 og gnr. 87 bnr. 23 i Nordre Land fra Edvin og Anne Strømsjordet. Eiendommen skal bli tilleggsjord til eiendommene gnr. 87 bnr. 2 og gnr. 83 bnr. 3 som Anders Klemoen etter hvert skal overta. Bebyggelsen på eiendommen gnr. 83 bnr. 32 er godkjent fradelt og vil bli solgt som boligeiendom.

Ervervet innebærer en løsning som på sikt vil bli god driftsmessig, og rådmannen mener at Anders Klemoen og Helen Bakke bør få konsesjon på erverv av gnr. 83 bnr. 32 og gnr. 87 bnr. 23 uten at det settes vilkår i henhold til konsesjonsloven § 11.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Søknad om konsesjon datert 28.04.2015
Arkivsak 14/3285, vedr. dispensasjon for fradeling av bebyggelse med tun til boligformål

Saksopplysninger:

Anders Klemoen og Helen Bakke har den 28.04.2015 søkt om konsesjon på erverv av eiendommen Furuseth gnr. 83 bnr. 32 og gnr. 87 bnr. 23 i Nordre Land fra Edvin og Anne Strømsjordet.

Konsesjonseiendommen ligger i Nord-Torpa og består ifølge konsesjonssøknaden av totalt 54 dekar hvorav 15,8 dekar er dyrket jord, 28,6 dekar er produktiv skog og 9,6 dekar utgjør annet areal. Ifølge arealressurskartet (AR 5) består den dyrkede jorda av 15,8 dekar fulldyrket jord og 7,6 dekar innmarksbeite, og produktiv skog utgjør 27,6 dekar. Bebyggelsen på eiendommen består av bolighus fra 1947 av god teknisk tilstand, låve fra 1947 av god teknisk tilstand, garasje fra 1958 av god teknisk tilstand og stabbur fra 2005 av god teknisk tilstand.

Den dyrkede jorda er bortleid i dag. Bebyggelsen med tun er godkjent fradelte til boligformål i 2014. Selgerne skal beholde parsellen i fjellet. Denne parsellen er i sin helhet regulert til annet formål enn landbruk, og delingssamtykke etter jordloven § 12 er således ikke nødvendig. Verken tunet eller parsellen i fjellet er blitt tinglyst med eget gnr./bnr. i det saken skrives, men det er på det rene at den ene konsesjonseiendommen beholder gnr. 87 bnr. 23.

Kjøpesummen er kr. 1 100 000,-.

Erververs planer for bruk av konsesjonseiendommen er at den skal være tilleggsjord til eiendommen gnr. 87 bnr. 2 og gnr. 83 bnr. 3 hvor det drives med melk – og kjøttproduksjon. I konsesjonssøknaden er det opplyst at det er igangsatt overdragelse av landbrukseiendommene gnr. 87 bnr. 2 og gnr. 83 bnr. 3. På telefon den 10.06.2015 opplyste Anders Klemoen at han har overtatt dyr og maskiner.

Anders Klemoen er født i 1988 og har igjen et år med formell utdanning; voksenagronom hos Oppland fylkeskommune.

Ved erverv av landbrukseiendommer gjelder konsesjonsloven § 1 (*lovens formål*) og § 9 (*særlige forhold for landbrukseiendommer*).

§ 1 (*lovens formål*) lyder:

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier – og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl. a. for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov.
2. landbruksnæringen.
3. behovet for utbyggingsgrunn.
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. hensynet til bosettingen.

§ 9 (*særlige forhold for landbrukseiendommer*) lyder:

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antall sameiere økes.

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

Første ledd nr. 1 og 4 gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd. I slik sak skal det i tillegg til første

ledd nr. 2, 3 og 5 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

For å fremme lovens formål kan det settes vilkår for konsesjon. Konsesjonsloven § 11 (*vilkår for konsesjon*) lyder:

Konsesjon etter loven kan gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det kan lempes på vilkårene etter søknad.

Kongen skal ut fra hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier.

Vurdering:

Det er særlig momentene i konsesjonsloven § 9 som skal tillegges vekt i en konsesjonssak som gjelder erverv av landbrukseiendom.

For bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under kr. 2 500 000 skal ikke kommunen foreta prisvurdering. Konsesjonseiendommen er å regne som bebygd da bygningene er oppført i konsesjonssøknaden og tomta ikke har fått tinglyst eget gnr./bnr. enda. Ut fra dette har rådmannen ikke kommentar til prisen.

Siden konsesjonseiendommen vil være tilleggsjord til landbrukseiendom som erverver er i ferd med å skulle overta, er det ikke aktuelt for søker å bosette seg på konsesjonseiendommen. Søkerne bor allerede på eiendommen gnr. 83 bnr. 3. Og bebyggelsen med tomt skal selges.

Landbrukspolitikken legger opp til at vi skal ha variasjon i størrelse og bruksstruktur. Av formålsparagrafen går det fram at en ønsker å oppnå slike eier – og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet. Når det gjelder erverv av denne landbrukseiendommen, ligger det til rette for at den erverves som tilleggsjord, særlig ut fra dens beliggenhet i forhold til eiendommen kjøper er i ferd med å overta. Vurdering av en slik framtidig løsning for konsesjonseiendommen er det for øvrig tatt stilling til i vurderingen av fradelingssøknaden da det gjaldt gardsbebyggelsen på eiendommen.

Når det gjelder erververs skikkethet til å drive eiendommen, sier loven at en skal være varsom med å vurdere dette. Siden den ene søkeren er i ferd med å fullføre formell landbruksutdannelse og ellers driver familiegarden i kompaniskap med faren, bør han sies å ha et godt utgangspunkt for å erverve og drive konsesjonseiendommen.

Erververne er samboere. Når samboere erverver eiendom sammen oppstår det i realiteten et sameie. Lever samboerne i et ekteskapsliknende forhold, jf. arveloven § 28 a, skal de likestilles som ektefeller, og konsesjonsloven § 9 er derfor ikke til hinder for at en kan gi konsesjon til samboere.

Oppsummering:

Ervervet innebærer en løsning som på sikt vil bli god driftsmessig, og rådmannen mener at Anders Klemoen og Helen Bakke bør få konsesjon på erverv av gnr. 83 bnr. 32 og gnr. 87 bnr. 23 uten at det settes vilkår i henhold til konsesjonsloven § 11.

Administrasjonens innstilling:

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

I medhold av konsesjonsloven med gitte forskrifter gir med dette Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk Anders Klemoen og Helen Bakke konsesjon på erverv av gnr. 83 bnr. 32 og gnr. 87 bnr. 23 i Nordre Land kommune til en pris kr. 1 100 000, - og til formål tilleggsjord til gnr. 87 bnr. 2 og gnr. 83 bnr. 3 i Nordre Land kommune.

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

NORDRE LAND KOMMUNE, den 10.06.2015

Jarle Snekkestad
rådmann

Merete Glorvigen

Lnr.: 8430/15
Arkivsaksnr.: 15/1637
Arkivnøkkel.: GNR. 120/2

Saksbehandler: MEG

Utskrift til:
Toini C. Granum, Postboks 109, 2882 Dokka

GNR. 120 BNR. 2 OG GNR. 117 BNR. 29 I NORDRE LAND. SØKNAD OM DELING AV DRIFTSENHET

Sammendrag:

Toini C. Granum har den 8. juni 2015 søkt om deling av driftsenheten gnr. 120 bnr. 2 og gnr. 117 bnr. 29 i Nordre Land. Formålet med delingen er å selge gnr. 120 bnr. 2 til noen som vil bosette seg der og drive eiendommen ut fra gitte forutsetninger.

Rådmannen mener det er grunn til å vektlegge bosettingshensynet ved omsøkte deling, ut fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for det aktuelle området og det faktum at flere har vist interesse for eiendommen gnr. 120 bnr. 2 med henblikk på bosetting og drift allerede. Rådmannen anbefaler derfor at Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk gir samtykke til deling av eiendommene gnr. 120 bnr. 2 og gnr. 117 bnr. 29.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Søknad om deling av driftsenhet datert 08.06.2015 inkl. vedlegg

Saksopplysninger:

Toini C. Granum har den 8. juni 2015 søkt om deling av driftsenheten gnr. 120 bnr. 2 og gnr. 117 bnr. 29 i Nordre Land. Formålet med delingen er å selge gnr. 120 bnr. 2 til noen som vil bosette seg der og drive eiendommen ut fra gitte forutsetninger.

Eiendommene ligger begge på Østsinniåsen, og det er ca. 2 km mellom dem. Gnr. 117 bnr. 29 består ifølge arealressurskartet (AR 5) av totalt 93,2 dekar hvorav 33,6 dekar er fulldyrket jord, 6 dekar er innmarksbeite og 24,2 dekar produktiv skog. Gnr. 120 bnr. 2 består av totalt 126,2 dekar hvorav 39,2 dekar er fulldyrket jord, 5 dekar er innmarksbeite og 54,3 dekar er produktiv skog. Den dyrkede jorda er bortleid.

Søker har begrunnet søknaden i et eget vedlegg. Det meste gjengis her.

Søker opplyser at begge eiendommene har bebyggelse for bosetting, men gnr. 117 bnr. 29 har lav standard. Søker har bodd på gnr. 120 bnr. 2 siden 2003, da som leietaker, og hun ervervet begge eiendommene fra sine foreldre i mars 2011. Gnr. 120 bnr. 2 har i tillegg til våningshus, driftsbygning med sauefjøs, låve og fire garasjer, uthus med bryggerhus, bod og vedskjul, verksted med to garasjer samt et mindre laftet sommerfjøs.

Gnr. 120 bnr. 2 kommer fra morens slekt og ble overdratt til nåværende eiers foreldre november 1986. Gnr. 117 bnr. 29 kommer fra farens slekt og ble overdratt til søkers foreldre i mars 1990. Det ble da søkt om fritak fra boplikt, og det ble gitt fritak under forutsetning av at denne eiendommen ble lagt til eiendommen gnr. 120 bnr. 2 og drevet sammen med denne som en enhet. Eiendommene har siden da vært drevet som en enhet med sauehold fram til ca. 2003 da søkers foreldre ikke lenger fant det mulig å drive enheten med positivt regnskap. Siden da har jorda samlet vært bortleid, noe den fortsatt er.

Søker skriver at selv om eiendommene blir drevet sammen, vil det totale arealet fortsatt være så pass lite at det ikke er mulig å kunne drive dette med økonomisk balanse. Som hobbybruk med tanke på f. eks. hester, høner eller småskalaproduksjon av grønnsaker eller liknende vil enheten slik den framstår i dag ifølge søker være for stor. Det vil også framstå relativt tungvint da eiendommene ikke grenser fysisk til hverandre og det er ca. 2 km å kjøre mellom enhetene. Hver for seg vil de derimot framstå mer attraktive for de som «drømmer om et liv på landet». Dette sammenfaller også med de signalene søker har fått fra megler/kontaktperson i bank om at hver for seg vil eiendommene være mye lettere å omsette i dagens marked og dermed kunne bidra til økt bosetting, noe som også er i tråd med prosjektet «Liv i alle husa». Søker har vært i kontakt med programleder for «Liv i alle husa», og da særlig med tanke på gnr. 120 bnr. 2 som er den mest attraktive eiendommen samlet sett, og det var flere som var interessert i eiendommen. Søker finner det imidlertid vanskelig å gå videre med dette så lenge saken er uavklart, og enheten fortsatt er samlet.

Søker viser til at innholdet i begrepet «tjenlig og variert bruksstruktur» vil endre seg over tid og variere fra sted til sted. I en lengre periode har det vært fokus på større driftsenheter, effektivisering mm. Dette er et fokus det er klima for å nyansere nasjonalt sett, samt at det er lagt til rette for en friere tilnæringsmåte etter endringene i jordloven § 12 fra juli 2013. Søker påpeker at det i enkelte tilfeller sikkert vil være gunstig med store driftsenheter, men da snakker man om større skala enn hva som er tilfelle i denne saken der det allerede har vist seg å ikke være økonomisk bærekraftig. For å kunne motivere til økt bosetting, aktivitet og nye innbyggere i kommunen vil det være viktig å kunne tilby egnede enheter som appellerer til nye grupper, og ikke bare ut fra en tradisjonell tankegang, men være med på å skape en tjenlig og variert bruksstruktur. Søker mener at i denne saken vil et salg av en samlet enhet kun føre til bosetting på en av eiendommene og ikke være i tråd med «Liv i alle husa».

Søkers primære begrunnelse for å selge er utover private årsaker at hun ser at det ikke er mulig å gå ivareta begge eiendommene på en god måte, det være seg både bygninger og kulturlandskapet på eiendommene. Hun mener det er hevet over enhver tvil at det er på den eiendommen man fast oppholder seg at det er lettest å holde alt i hevd. Den andre eiendommen blir lett «stemoderlig» behandlet både med tanke på vedlikehold og ikke minst rydding av kratt og småbusker, «krypende» åkerkanter, vind – og snøfall, gjerder mm. Av respekt for tidligere generasjoners arbeid og den kulturhistoriske verdien som ligger i et autentisk bureisingsbruk som gnr. 117 bnr. 29 er, mener søker at eiendommene bør tilbakeføres til selvstendige bruk som de i utgangspunktet var. Gnr. 120 bnr 2 anses som lett

omsettelig på det åpne marked, og gnr. 117 bnr. 29 vil søker få helt andre forutsetninger for å kunne ivareta på en god måte samt ev. vurdere fast bosetting der en gang i framtida. Pr. nå er det ikke standard som oppfyller dagens krav slik at det ev. må bli fritak fra boplikt.

Søker håper at søknaden innvilges slik at nye innbyggere kan få mulighet til å bosette seg i kommunen og skape seg gode liv, og slik at to eiendommer kan bli ivaretatt og holdt i hevd på en god måte hver for seg slik de opprinnelig var ment å være. Søker viser til at de sammen har vist seg ikke å være økonomisk bærekraftige, og hun mener at da er det beste for å sikre bosetting og ivaretagelse av både hus og kulturlandskap, at de blir to separate enheter igjen.

Kartutsnitt som viser eiendommenes beliggenhet:



Lovgrunnlaget:

Jordloven § 12 *Deling* lyder:

Deling av eigedom 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 eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom 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 leggast 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 leggast 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 eigedom 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 eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom.

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 fradeling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova.

Vurdering:

Det er søkt om deling av driftsenhet. Det kreves samtykke til deling selv om omsøkte eiendom har eget gnr./bnr. Rundskriv M – 1/2013 Omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr 23 §§ 9 og 12 angir nærmere hvilke momenter som skal inngå i vurderingen.

Det må ifølge jordloven § 12 foretas en vurdering av omsøkte deling sett i forhold til vern av arealressursene, om deling fører til en driftsmessig god løsning, og om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. I tillegg kan det legges vekt på andre hensyn dersom de faller inn under formålet i jordloven. Bosettingshensynet skal tillegges vekt jf. fjerde ledd.

Når det gjelder vurdering av om delingen vil føre til en driftsmessig god løsning, må det legges vekt på en utforming av eiendommen som kan føre til kostnadseffektiv drift. Arronderingsmessige forhold som avstander, utforming av teiger og liknende må trekkes inn. Vanligvis vil oppbygging av en enhet mot større bruk føre til reduksjon i driftskostnadene. Vurderingen av hva som vil være en driftsmessig god løsning må gjøres ut fra hva som er påregnelig drift, og i et langsiktig perspektiv. Det er tilstrekkelig at løsningen er god. Vurderingen er ikke knyttet til hvilken løsning som vil være den driftsmessig beste. Ved fradeling av tilleggsjord vil vurderingen av om delingen fører til en driftsmessig god løsning både være knyttet til den eiendommen som skal deles, og til den eiendommen tilleggsarealet legges til. Dette åpner for at det kan legges vekt på at en nabo får overta tilleggsjord selv om en ikke alltid oppnår full rasjonalisering. Bestemmelsen om deling kan brukes for å få bedre samsvar mellom eiendoms – og bruksstrukturen, og ved fradeling av tilleggsjord kan det generelt legges vekt på at jord som ellers leies bort skal overføres til eie til en aktiv næringsutøver.

Omsøkte deling vil ikke kunne sies å innebære en driftsmessig god løsning idet eiendommene etter deling vil bli to selvstendige driftsenheter med begrenset størrelse og avkastningsevne, og da enda mindre enn de var samlet.

Eiendommen som er tenkt solgt, dvs. gnr. 120 bnr. 2, er det flere som har vist interesse for allerede, ifølge programleder for «Liv i alle husa» som søker har vært i kontakt med, og det synes realistisk å kunne selge denne med henblikk på at kjøper både vil bebo eiendommen og sørge for at den blir drevet. Den har som nevnt bebyggelse for både bosetting og drift. Hensynet til vern av arealressursene bør således bli ivaretatt.

Av jordloven § 12 fjerde ledd går det som nevnt fram at selv om det etter tredje ledd ikke ligger til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke gis dersom deling vil ivareta hensynet til bosettingen i området. Eiendommene ligger i kommuneplanens arealdel i LNF 2 – område, dvs. i område hvor det ved behandling av søknader om dispensasjon fra kommuneplanen skal nyttes en liberal dispensasjonspraksis når det gjelder søknader om boligbygging. Kommunen har således gjennom gjeldende kommuneplan tilrettelagt for bosetting i området. Selger har som nevnt ingen konkret kjøper av eiendommen gnr. 120 bnr. 2, men sannsynligheten for at noen vil erverve denne eiendommen for å bosette seg der er stor. I et møte i programgruppa for «Liv i alle husa» nylig, hvor saksbehandler deltar, underrettet programleder om at det har vært flere som har vist interesse for denne eiendommen allerede.

Begge eiendommene vil med gjeldende konsesjonslov være konsesjonspliktige ved salg på det åpne marked fordi de også hver for seg oppfyller krav til arealstørrelse og bebyggelse, og det vil da være aktuelt å sette vilkår om boplikt i konsesjonsvedtak.

Oppsummering:

Rådmannen mener det er grunn til å vektlegge bosettingshensynet ved omsøkte deling, ut fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for det aktuelle området og det faktum at flere har vist interesse for eiendommen gnr. 120 bnr. 2 med henblikk på bosetting og drift allerede. Rådmannen anbefaler derfor at Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk gir samtykke til deling av eiendommene gnr. 120 bnr. 2 og gnr. 117 bnr. 29.

Administrasjonens innstilling:

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

I medhold av jordloven § 12 godkjenner Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk deling av driftsenheten gnr. 120 bnr. 2 og gnr. 117 bnr. 29 i Nordre Land kommune.

Fradelingen godkjennes da den vil ivareta hensynet til bosetting på Østsinniåsen ved at gnr. 120 bnr. 2 kan selges som selvstendig enhet med tanke på bosetting og landbruk.

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

NORDRE LAND KOMMUNE, den 11. juni 2015.

Jarle Snekkestad
rådmann

Merete Glorvigen