



MØTEINNKALLING

FOR

HOVEDUTVALG FOR LANDBRUK, MILJØ OG TEKNISK

TID: 26.01.2016 kl. 10.00
STED: KOMMUNESTYRESALEN

Gruppemøte: kl. 08.30
Eventuelle forfall meldes på telefon 61 11 60 46
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

SAKSLISTE:

Sak nr. Innhold:

- | | |
|------|--|
| 1/16 | ORIENTERINGER |
| 2/16 | REFERATER |
| 3/16 | DELEGERTE SAKER |
| 4/16 | ENDRING AV DEL AV REGULERINGSPLAN R6 STORSLÅTTET |
| 5/16 | GNR. 148 BNR. 1 FNR. 193 I NORDRE LAND - DISPENSASJON OG RAMMETILLATELSE FOR OPPFØRING AV 4 LEILIGHETSBYGNINGER |
| 6/16 | KLAGESAK - VEG OG GATEADRESSER I NORDRE LAND |
| 7/16 | SØKNAD OM MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN R6, STORSLÅTTET KJETIL KOLL |
| 8/16 | GNR. 87 BNR. 197 I NORDRE LAND. SØKNAD OM KONSESJON PGA. AT TOMT IKKE ER BEBYGGET INNEN FEM ÅR, JF. KONSESJONSLOVEN § 4 FØRSTE LEDD NR. 2 OG KONSESJONSLOVEN § 4 ANNET LEDD |
| 9/16 | GNR.87 BNR.8 OG 20 I NORDRE LAND. SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV CA. 0,6 DEKAR BEBYGD AREAL, SYNNFJELLGARASJEN, TIL NÆRINGSFORMÅL |

10/16

**GNR.83 BNR.2 I NORDRE LAND. SØKNAD OM DISPENSASJON FRA
KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV CA. 380 KVM DELVIS
BEBYGD AREAL FRA GNR. 83 BNR. 2 I NORDRE LAND TIL FORMÅL
TILLEGGSTOMT TIL BOLIGEIENDOMMEN GNR. 83 BNR. 104.**

11/16

**GNR. 74 BNR. 4 I NORDRE LAND. SØKNAD OM DISPENSASJON FRA
KOMMUNEDELPLAN FOR SYNNEFJELL ØST FOR FRADELING AV CA. 3
DEKAR BEBYGD AREAL TIL FRITIDSFORMÅL**

12/16

**GNR. 142 BNR. 5 I NORDRE LAND. SØKNAD OM DISPENSASJON FRA
KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV TILLEGGSAREAL TIL
BOLIGEIENDOMMENE GNR. 142 BNR. 28 OG GNR. 142 BNR. 32**

13/16

**GNR. 70 BNR. 4 I NORDRE LAND. SØKNAD OM DELING AV CA. 0,9 DEKAR TIL
FORMÅL TILLEGGSAREAL TIL GNR. 70 BNR. 30 I NORDRE LAND**

14/16

**GNR. 79 BNR. 1 OG GNR. 79 BNR. 3 I NORDRE LAND. SØKNAD OM FRITAK
FRA DRIVEPLIKT**

15/16

**GNR.37 BNR.1 I NORDRE LAND. SØKNAD OM DISPENSASJON FRA
KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV CA. 490 KVM TIL
FORMÅL TILLEGGSTOMT TIL BOLIGEIENDOMMEN GNR. 37 BNR. 38, 39 OG
41 I N. LAND.**

16/16

**TONVOLL SØNDRE GNR. 124 BNR. 1 I NORDRE LAND. SØKNAD OM
KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM**

NORDRE LAND KOMMUNE, den 20. januar 2016

.....
Per Ole Lunde
leder

Lnr.: 619/16
Arkivsaksnr.: 16/68
Arkivnøkkel.: 033

Saksbehandler: LFU

Utskrift til:

ORIENTERINGER

1. Oppheving eldre bebyggelses- og reguleringsplaner Synnfjell Syd
2. Endring av forskrift om motorferdsel i utmark – høring
3. Framdrift/status VA-plan Synnfjell Øst

NORDRE LAND KOMMUNE, den 15. januar 2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Liv Furuseth

Lnr.: 624/16
Arkivsaksnr.: 16/69
Arkivnøkkel.: 033

Saksbehandler: LFU

Utskrift til:

REFERATER

1. Konesjon Vestrum skog – brev til departementer fra ordfører/hovedutvalgsleder
2. Fradeling av Rudstaden gnr. 11 bnr. 1 fra Grette gnr. 59 bnr. 1 i Søndre Land kommune

NORDRE LAND KOMMUNE, den 15. januar 2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Liv Furuseth



NORDRE LAND KOMMUNE
ORDFØREREN

Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep.

0030 OSLO

Saksbehandler: Ola Tore Dokken

Vår ref: OTD/06/550/GNR. 5/2

Deres ref:15-447

Dato: 06.01.2016

Vedr. landbrukseiendommen Vestrum gnr. 5 bnr. 2 med tilhørende sameieandel i Nordsinni Samdriftsskog. Konesjon til AS Kistefos Træsliberi. Betraktninger og spørsmål til svar/omgjøringsvedtak fra Landbruks – og matdepartementet av 25.11.2015.

Vi er kjent med at statsråd Listhaug har hatt innvendinger mot konsesjonsloven siden Fremskrittspartiet fikk statsråden i Landbruks- og matdepartementet. Tidlig ble det sendt ut forslag om at både prisreguleringen og selve konsesjonsloven skulle oppheves. Det er ikke vedtatt noen endringer i konsesjonsloven, og det er heller ikke utsendt noe rundskriv som gir kommunen føringer om at konsesjonsloven skal praktiseres annerledes.

Hensynet til det lokale selvstyret er et sentralt tema i gjeldende konsesjonslov. Da nåværende konsesjonslov ble innført med virkning fra 01.01.2004 ble dette gjort blant annet for å styrke lokaldemokratiet på landbruksområdet, jf. Rundskriv M – 5/03 Om lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon for erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. Kommunen fikk fra 01.01.2004 da myndighet til å avgjøre alle konsesjonssaker. Rundskriv M – 5/03 har senere blitt erstattet av Rundskriv M – 2/2009 Konesjon og boplikt, og kommunens rolle er like sentral der. Kommunen skal som landbruks – og matministeren også har kommentert i sitt svar forvalte virkemidlene i loven slik at lokale samfunnsbehov ivaretas innenfor rammene av nasjonal politikk. Formålet med konsesjonsloven står sentralt i vurderingen av konsesjonssøknader. I dette ligger at kommunen som konsesjonsmyndighet i sin behandling av konsesjonssøknader skal vurdere disse med henblikk på å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier – og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet. Da skal blant annet hensynet til framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen og bosettingen ivaretas.

Som det framgår av Rundskriv M – 2/2009 vil behovet for lokal skjønnsutøvelse variere fra sakstype til sakstype, men skjønnen skal da utøves innenfor nevnte nasjonale rammer. Det er den lokale skjønnsutøvelsen som Nordre Land kommune med sitt avslag på Kistefos sin konsesjonssøknad har vist, der avslaget ble begrunnet med at ervervet ikke ville ivareta hensynet til bosetting og en helhetlig ressursforvaltning, samt at det ble stilt spørsmål ved om eierformen til erverver var i samsvar med konsesjonslovens formål.

Det framgår ingen steder i Landbruks – og matdepartementets omgjøringsvedtak om det er lagt vekt på hensynet til det kommunale selvstyret. I svaret fra landbruks – og matministeren står det riktignok at kommunens uttalelser og begrunnelse for sitt vedtak er blitt vurdert i departementets begrunnelse, nettopp for å ivareta hensynet til det lokale selvstyret, og at kommunens skjønn er vektlagt, men ikke har fått avgjørende betydning.

Nordre Land kommune oppfatter departementets omgjøringsvedtak i denne saken som et signal om at hensynet til det kommunale selvstyret ikke vektlegges i denne saken slik rundskriv M-2-2009 tydelig gir uttrykk for at det skal gjøre. Det bærer i stedet preg av å være en politisk avgjørelse løsrevet fra vanlig praksis som har vært lov- og skjønnsmessig behandlet i tre forvaltningsledd med samme resultat.

Nordre Land kommune stiller på bakgrunn av dette spørsmål om Landbruks- og matdepartementet har lagt tilstrekkelig vekt på hensynet til det kommunale selvstyret da vedtaket ble omgjort. Videre ønsker vi svar på hvilke momenter departementet og statsråden ikke anser å være relevante etter konsesjonsloven som kommunen, Fylkesmannen og Landbruksdirektoratet har vektlagt ved sin avgjørelse. En klargjøring her vil være av stor betydning for behandling av nye og fremtidige konsesjonssaker som kommunen får til behandling. Dersom det er slik å forstå at kommunene her skal forholde seg til en helt ny praksis og nye føringer for utøvelsen av sitt lokale skjønn i konsesjonssaker så bør vel det forankres i en lovendring eller i det minste et nytt rundskriv fra departementet.

Med hilsen



Ola Tore Dakken

ordfører Nordre Land kommune



Per Ole Lunde

leder Hovedutvalg LMT



SØNDRE LAND KOMMUNE

Lokalsamfunn og Stab
Arealforvaltning

Dato..... 25.11.2015
Vår Ref..... ES-12937/15
Arkiv.....
Saksnr..... 15/1343
Deres Ref.....

Nils Kristian Blom
Grettegutua 7

2860 HOV

NORDRE LAND KOMMUNE	
Reg.nr. 17389/15	Saksbeh.
07.12.15	
Arkiv kode P	GBNR 11 BNR 1
Arkiv kode S	
År/Saksnr. 15/3410	Dok.nr 3

MELDING OM POLITISK VEDTAK: FRADELING AV RUDSTADEN, GBNR 11/1 I NORDRE LAND FRA LANDBRUKSEIENDOMMEN GRETTE, GBNR 59/1 M.FL

Vi viser til søknad datert 5.9.2015 og kan opplyse at Formannskapet i møte den 25.11.2015, saksnr 141/15 vedtok følgende:

«Formannskapet legger til grunn at det er så vidt sterk driftsmessig sammenheng mellom landbrukseiendommene Grette og Rudstaden at de må regnes som én driftsenhet, jf Lov om jord § 12 sjette ledd, og at delingssamtykke etter loven således må innhentes.

I medhold av lov om jord av 12. mai 1995 § 12 og gjeldende delegasjonsfullmakter gir Formannskapet tillatelse til fradeling av landbrukseiendommen Rudstaden, gbnr 11/1 i Nordre Land fra landbrukseiendommen Grette, gbnr 59/1 m.fl. i Søndre Land som omsøkt.»

Med vennlig hilsen
Søndre Land kommune

Einar Struksnæs
Skogbrukssjef

Kopi til: Nordre Land kommune, Plan og næring, Postboks 173, 2882 DOKKA

Lnr.: 646/16
Arkivsaksnr.: 16/71
Arkivnøkkel.: 033

Saksbehandler: LFU

DELEGERTE SAKER

- | | | | | |
|---------|--|-----------|-----------|------------------|
| 14/2863 | 07.12.2015 | DS 477/15 | PLNÆ//HAH | GNR. 78/67 |
| | Jan Sverre Edstrøm | | | Søknad innvilget |
| | GNR. 78 BNR. 67 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG OG BOD/GARASJE | | | |
| 15/3971 | 08.12.2015 | DS 478/15 | PLNÆ//FJO | GNR. 142/5 |
| | Rørlegger Anton Høitomt | | | Søknad innvilget |
| | GNR. 142 BNR. 5 I NORDRE LAND - SØKNAD OM UTSLIPPSTILLATELSE | | | |
| 15/1563 | 09.12.2015 | DS 479/15 | PLNÆ//HAH | GNR. 95/33 |
| | Torpa Aldersboliger | | | Søknad innvilget |
| | GNR. 95 BNR. 33 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL OPPFØRING AV CARPORT | | | |
| 15/3668 | 09.12.2015 | DS 480/15 | PLNÆ//SOF | GNR. 121/830 |
| | Røste Invest AS | | | Søknad innvilget |
| | RØSTE INVEST AS, TILLATELSE TIL OPPSETTING AV GJERDE, GNR. 121, BNR. 830 | | | |
| 15/3762 | 10.12.2015 | DS 481/15 | PLNÆ//FJO | GNR. 117/1 |
| | Hans Olav Thomle | | | Søknad innvilget |
| | GNR. 117 BNR. 1 I NORDRE LAND - SØKNAD OM UTSLIPP AV SANITÆRT AVLØPSVANN FRA HUS OG HYTTER | | | |
| 15/3558 | 10.12.2015 | DS 482/15 | PLNÆ//FJO | GNR. 66/17 |
| | Rørlegger Willy Framnes | | | Søknad innvilget |
| | GNR. 66 BNR. 17 I NORDRE LAND - SØKNAD OM UTSLIPPSTILLATELSE | | | |
| 15/3754 | 10.12.2015 | DS 483/15 | PLNÆ//FJO | GNR. 33/329 |
| | Rørlegger Thomas Bjørke | | | Søknad innvilget |
| | GNR. 66 BNR. 329 I NORDRE LAND - SØKNAD OM UTSLIPPSTILLATELSE | | | |
| 12/1687 | 11.12.2015 | DS 484/15 | PLNÆ//SOF | GNR. 123/1/61 |
| | Arvid Rosenberg | | | Søknad innvilget |

ARVID ROSENBERG, FERDIGATTEST FOR TILBYGG TIL BOLIG OG
NYBYGG GARASJE, GNR. 123, BNR. 155

- | | | | | |
|---------|--|-----------|-----------|------------------|
| 15/3756 | 11.12.2015 | DS 485/15 | PLNÆ//FJO | GNR. 87/8 |
| | Rørlegger Willy Framnes | | | Søknad innvilget |
| | GNR. 87 BNR. 8 I NORDRE LAND - SØKNAD OM UTSLIPPSTILLATELSE | | | |
| 12/1569 | 11.12.2015 | DS 486/15 | PLNÆ//FJO | GNR. 12/9 |
| | Grefstad VVS | | | Søknad innvilget |
| | GNR. 12, BNR. 9 I NORDRE LAND - KORRESPONDANSE OM ENDRING I
UTSLIPPSTILLATELSE | | | |
| 12/1569 | 11.12.2015 | DS 487/15 | PLNÆ//FJO | GNR. 12/9 |
| | Grefstad VVS | | | Søknad innvilget |
| | GNR. 12, BNR. 9 I NORDRE LAND - SØKNAD UTSLIPPSTILLATELSE | | | |
| 15/3327 | 11.12.2015 | DS 488/15 | PLNÆ//MEG | GNR. 11/1 |
| | Øyvind Hasvold | | | Søknad innvilget |
| | RUDSTADEN GÅRD GNR.11 BNR.1 I NORDRE LAND. SØKNAD OM
KONSESJON | | | |
| 10/3156 | 11.12.2015 | DS 489/15 | PLNÆ//JSL | GNR. 78/69 |
| | Kjetil Koll | | | Søknad innvilget |
| | GNR. 78 BNR. 69 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL OPPFØRING
AV ANNEKS MED ANSVARSRETT | | | |
| 11/1584 | 11.12.2015 | DS 490/15 | PLNÆ//SOF | GNR. 32/44 |
| | Rønningen Byggjenester | | | Søknad innvilget |
| | RØNNINGEN BYGGTJENESTER, FERDIGATTEST FOR NYBYGG
GARASJE PÅ GNR. 32, BNR. 44 | | | |
| 14/3480 | 14.12.2015 | DS 491/15 | PLNÆ//HAH | GNR. 95/64 |
| | Nordre Land kommune | | | Søknad innvilget |
| | GNR. 95 BNR. 64 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL
OPPARBEIDNING AV INFRASTRUKTUR VED UTVIDELSE AV
ELVEROM BOLIGFELT | | | |
| 15/4011 | 15.12.2015 | DS 493/15 | PLNÆ//FJO | GNR. 34/39 |
| | Henry Brattrud | | | Søknad innvilget |
| | GNR. 34 BNR. 39 I NORDRE LAND - SØKNAD OM
UTSLIPPSTILLATELSE | | | |
| 15/4011 | 15.12.2015 | DS 494/15 | PLNÆ//FJO | GNR. 34/39 |
| | Henry Brattrud | | | Søknad innvilget |
| | GNR. 34 BNR. 39 I NORDRE LAND - SØKNAD OM
UTSLIPPSTILLATELSE | | | |
| 15/3768 | 15.12.2015 | DS 495/15 | PLNÆ//FJO | GNR. 66/394 |
| | Anny Koll | | | Søknad innvilget |

GNR. 66 BNR. 394 I NORDRE LAND - SØKNAD OM UTSLIPP AV
SANITÆRT AVLØPSVANN FRA HUS OG HYTTER

- | | | | | |
|---------|------------|---|-----------|-----------------------|
| 15/4017 | 15.12.2015 | DS 496/15 | PLNÆ//MEG | GNR. 88/1 |
| | | Cathrine Snilsberg Andersen og Tom Arne Andersen,
Åsmund Strømsjordet | | Annet forslag vedtatt |
| | | ÅMOT GÅRD GNR. 88 BNR. 1 I NORDRE LAND.
FORPAKTNINGSKONTRAKT GODKJENT | | |
| 15/3578 | 18.12.2015 | DS 497/15 | PLNÆ//SOF | GNR. 121/260 |
| | | Ole Edvard Finstuen | | Søknad innvilget |
| | | OLE EDVARD FINSTUEN, GNR. 121, BNR. 260, FERDIGATTEST FOR
TERRASSE SOM TILBYGG TIL SERVERINGSSTED | | |
| 15/913 | 18.12.2015 | DS 498/15 | PLNÆ//SOF | GNR. 93/39 |
| | | Byggmester Bjørn Bjørkebakken A/S | | Søknad innvilget |
| | | GNR. 93 BNR. 39 I NORDRE LAND. SØKNAD OM TILLATELSE TIL
TILTAK- NYBYGG | | |
| 14/2238 | 21.12.2015 | DS 499/15 | PLNÆ//SOF | GNR. 148/1 |
| | | Rørlegger Øyvind Hasvold | | Søknad innvilget |
| | | RØRLEGGER ØYVIND HASVOLD A/S, ENDRINGSTILLATELSE,
OPPARBEIDING AV INFRASTRUKTUR, HYTTEFELT VED
SPÅTIND,GNR 148, BNR 1 | | |
| 15/4036 | 21.12.2015 | DS 500/15 | TDEI//TFK | 231 M5 &16 |
| | | Ingjerd Ulimoen | | Søknad innvilget |
| | | GNR. 20 BNR. 28 I NORDRE LAND - SØKNAD OM FRITAK FOR
KOMMUNALE AVGIFTER - EIENDOMMEN GNR. 20 BNR.28 - INGJERD
ULIMOEN | | |
| 15/4016 | 21.12.2015 | DS 501/15 | TDEI//TFK | 231 M5 &16 |
| | | Liv Slåtsveen | | Søknad innvilget |
| | | GNR. 144 BNR. 39 I NORDRE LAND - SØKNAD OM FRITAK FOR
KOMMUNALE AVGIFTER - LIV B. SLÅTSVEEN | | |
| 14/3103 | 22.12.2015 | DS 502/15 | PLNÆ//SOF | GNR. 72/124 |
| | | SBG Byggprosjekt AS | | Søknad innvilget |
| | | SBG BYGGPROSJEKT AS, FERDIGATTEST FOR TILBYGG/PÅBYGG TIL
FRITIDSBOLIG PÅ GNR. 72, BNR. 124 | | |
| 13/2536 | 22.12.2015 | DS 503/15 | PLNÆ//HAH | GNR. 123/1/117 |
| | | SBG Byggprosjekt AS | | Søknad innvilget |
| | | GNR. 123 BNR. 1 FNR. 117 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL
OPPFØRING AV CARPORT | | |
| 15/1278 | 22.12.2015 | DS 504/15 | PLNÆ//HAH | GNR. 41/46 |

	SBG Byggprosjekt AS			Søknad innvilget
	GNR. 41 BNR. 46 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL RIVING OG OPPFØRING AV NYTT BYGG - REMA 1000			
15/93	22.12.2015	DS 505/15	PLNÆ//MEG	GNR. 105/1
	Knut Andreas Kind			Søknad innvilget
	GNR.105 BNR.29 I NORDRE LAND. SØKNAD OM KONSESJON PÅ ERVERV AV SKOGTEIGER TIL FORMÅL TILLEGGSJORD TIL GNR. 102 BNR. 1 M. FL. I NORDRE LAND			
15/3956	22.12.2015	DS 506/15	PLNÆ//SOF	GNR. 102/73
	Kjell Gunnar Larsen			Søknad innvilget
	KJELL GUNNAR LARSEN, TILLATELSE TIL RIVING AV UTHUS OG OPPFØRING AV TILBYGG TIL FRITIDSBOLIG PÅ GNR. 102, BNR. 73			
15/3218	22.12.2015	DS 507/15	PLNÆ//HAH	GNR. 148/1 fnr. 162
	Sigvartsen DESIGN AS			Søknad innvilget
	GNR. 148 BNR. 1 FNR. 162 I NORDRE LAND - ENDRINGSTILLATELSE TIL OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG - D-371/15			
14/3353	22.12.2015	DS 508/15	PLNÆ//SOF	GNR. 87/212
	Byggmester Bjørn Bjøkebakken AS			Søknad innvilget
	BYGGMESTER BJØRN BJØRKEBAKKEN A/S, FERDIGATTEST FOR NYBYGG FRITIDSBOLIG PÅ GNR. 87, BNR. 212			
11/1771	23.12.2015	DS 509/15	PLNÆ//SOF	GNR. 68/62
	Dag G. Schøyen			Søknad innvilget
	DAG G. SCHØYEN, FERDIGATTEST FOR TILBYGG TIL HYTTE PÅ GNR. 68, BNR. 62			
15/3972	23.12.2015	DS 510/15	PLNÆ//SOF	GNR. 83/161
	Berith og John Arne Kviserud			Søknad innvilget
	BERITH OG JOHN ARNE KVISERUD, TILLATELSE TIL OPPFØRING AV BOD/ANNEKS PÅ GNR. 83, BNR. 161			
15/3614	23.12.2015	DS 511/15	PLNÆ//HAH	GNR. 66/329
	Dokken og Moen Murmesterforretning AS			Søknad innvilget
	GNR. 66 BNR. 329 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL MUR OG PIPE REHABILITERING, HUGULIA 514			
15/4012	28.12.2015	DS 512/15	TDEI//TFK	231 M5 &16
	Per Ole Lunde			Søknad innvilget
	GNR.53 BNR. 6 - SØKNAD OM FRITAK FOR KOMMUNALE AVGIFTER-PER OLE LUNDE			
15/3657	28.12.2015	DS 513/15	PLNÆ//HAH	GNR. 88/1/3
	Torpa Idrettslag			Søknad innvilget

GNR. 88 BNR. 1 FNR. 3 I NORDRE LAND - TILLATELSE TIL TILTAK
UTEN ANSVARSRETT FOR OPPFØRING AV NYTT BYGG TIL TORPA IL

- | | | | | |
|---------|---|----------|-----------|--------------------------------------|
| 15/3996 | 04.01.2016 | DS 1/16 | PLNÆ//SOF | GNR. 123/1/34
Søknad innvilget |
| | Advokatfirmaet Harris | | | |
| | OPPLYSNINGSVESENETS FOND, V/ADVOKATFIRMAET HARRIS DA,
FRADELING AV FESTE NR. 34 FRA GNR. 123, BNR. 1 I NORDRE LAND | | | |
| 15/3726 | 05.01.2016 | DS 2/16 | PLNÆ//HAH | GNR. 122/1
Søknad innvilget |
| | Nordre Land kommune | | | |
| | GNR. 122 BNR. 1 I NORDRE LAND - IGANGSETTINGSTILLATELSE TIL
TILTAK FOR GRAVING/ OMLEGGING AV VA | | | |
| 15/4039 | 05.01.2016 | DS 4/16 | PLNÆ//HAH | GNR. 39/43 og 60
Søknad innvilget |
| | SBG Byggprosjekt A/S | | | |
| | GNR. 39 BNR. 43 OG 60 I NORDRE LAND -
IGANGSETTINGSTILLATELSE TIL UTSKIFTING AV
VENTILASJONSANLEGG | | | |
| 15/4031 | 08.01.2016 | DS 7/16 | PLNÆ//ANE | C22
Søknad innvilget |
| | Jakob H. Lunde | | | |
| | GODKJENNING AV NY SKILØYPETRASE BRANDSRUDVANNET-
KJØLSJØEN | | | |
| 15/4075 | 11.01.2016 | DS 8/16 | PLNÆ//SOF | GNR. 121/292
Søknad innvilget |
| | Indergaard & Svenil AS | | | |
| | INDERGAARD & SVENIL AS, TILLATELSE TIL UTBYTTING AV SKILT,
OMPROFILERING AV RIMI TIL EXTRA, GNR. 121, BNR. 292, FNR. 9 | | | |
| 15/4070 | 12.01.2016 | DS 9/16 | PLNÆ//FJO | GNR. 45/8
Søknad innvilget |
| | Hagen rørservice as | | | |
| | GNR.45 BNR.8 I NORDRE LAND - SØKNAD OM UTSLIPP AV SANITÆRT
AVLØPSVANN FRA HUS OG HYTTER | | | |
| 15/4070 | 12.01.2016 | DS 10/16 | PLNÆ//FJO | GNR. 45/8
Søknad innvilget |
| | Hagen rørservice as | | | |
| | GNR.45 BNR.8 I NORDRE LAND - SØKNAD OM UTSLIPP AV SANITÆRT
AVLØPSVANN FRA HUS OG HYTTER | | | |
| 15/3762 | 13.01.2016 | DS 11/16 | PLNÆ//FJO | GNR. 117/1
Søknad innvilget |
| | Hans Olav Thomle | | | |
| | GNR. 117 BNR. 1 I NORDRE LAND - GRUNNLAG FOR FERDIGATTEST | | | |

NORDRE LAND KOMMUNE, den 15. januar 2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Liv Furuset

Lnr.: 12/16
Arkivsaksnr.: 15/1950
Arkivnøkkel.: L13

Saksbehandler: HTE

Utskrift til:

Oppland bygg & anlegg, Kyrkjevegen 88, 2890 Etnedal
Arne Nordengen, Livegen 2, 2820 Nordre Toten
Eivind Tøftum, Østre Totenveg 109C, 2816 Gjøvik
Espen Düring, Bjørnveien 43, 0774 Oslo

ENDRING AV DEL AV REGULERINGSPLAN R6 STORSLÅTTET

Sammendrag:

Oppland bygg & anlegg fremmer forslag til endring av del av reguleringsplan R6 Storslåttet. Endringen omfatter flytting av en adkomstveg i forhold til opprinnelig regulering. Forslaget til planendringen ble behandlet i hovedutvalg LMT i sak 83/15, med vedtak om høring og offentlig ettersyn. Det har kommet inn 4 merknader i forbindelse med høringsrunden, hvorav protester fra to naboer. Administrasjonen anbefaler at planendringen vedtas slik det er fremmet.

Vedlegg:

Plankart datert 12.8.2015.
Søknad og planbeskrivelse datert 15.10.2015 fra Oppland bygg & anlegg.
Innkomne merknader (4 stk.)

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Varsel om oppstart av planarbeid datert 15.6.2015.
Innkomne merknader til oppstartsvarselet (4 stk.).
Brev vedr. offentlig ettersyn til naboer datert 16.11.2015.
E-post vedr. høring til fylkesmyndigheter datert 16.11.2015.

Saksopplysninger:

Oppland bygg & anlegg har i samarbeid med grunneier Arne Nordengen utarbeidet forslag til endring av del av reguleringsplan R6 Storslåttet. Oppstart av planarbeidet ble varslet i brev datert 15.6.2015 til naboer og aktuelle myndigheter. Det er utarbeidet eget plankart for det området som omfattes av endringene, samt en enkel planbeskrivelse som gjør rede for bakgrunnen for endringene og hvilke merknader som er kommet inn i forbindelse med oppstartsvarselet. Plankart, beskrivelse og innkomne merknader er vedlagt saken.

Bakgrunnen for planendringen er at adkomstvegen PV40 i forbindelse med utbyggingen ble lagt inntil 7,5 meter (ca en vegbredde) til side for slik den var regulert på strekningen mellom

gnr 88 bnr 163 og krysset PV40xPV43xPV44. Dette ble gjort fordi V/A-ledning allerede var bygd i vegtraseen og det var ikke ønskelig å bygge vegen over denne.

Saken har tidligere vært til behandling i hovedutvalget (sak 42/14), men ble avslått fordi den ikke kunne behandles som en mindre endring med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd. Saken fremmes derfor nå som en ordinær reguleringsplanprosess etter plan- og bygningslovens § 12-14 første ledd.

Planforslaget ble tatt opp til behandling i hovedutvalget i møte 11. november 2015, med vedtak om utlegging til offentlig ettersyn og høring. Det har kommet inn 4 merknader i forbindelse med offentlig ettersyn og høring:

Oppland fylkeskommune

Ingen merknader til den foreslåtte endringen.

Fylkesmannen i Oppland

Minner om at saken ikke kan behandles som en mindre endring dersom det foreligger innvendinger fra berørte myndigheter eller private.

Eivind Tøftum

Er eier av 88/136 og protesterer mot planendringen. Mener naboer er gitt medhold i sine protester ved behandling av HU-sak 42/14. Viser også til avtale om flytting av vegen han har inngått med grunneier Arne Nordengen.

Espen Düring

Er eier av 88/169. Mener det foreligger entydig beslutning fra tidligere behandling om at veien må flyttes i henhold til gjeldende reguleringsplan. Mener det er flere elementer administrasjonen ikke har tillagt tilstrekkelig vekt og at reguleringsplanen med bakgrunn i dette ikke må tillates endret. Nevner spesielt forutsetninger i kontrakten og vurdering av ulempe for hytteiere.

Merknadene i sin helhet er vedlagt saken.

Vurdering:

Oppland fylkeskommune og Fylkesmannen i Oppland har ingen innvendinger mot planendringen. Fylkesmannen skriver imidlertid at saken ikke kan behandles som en mindre endring dersom det foreligger innvendinger fra berørte myndigheter eller private. Administrasjonen vil påpeke at tidligere søknad om mindre endring av planen har blitt avslått av hovedutvalget (sak 42/14) med begrunnelse at det forelå innvendinger fra naboer. Saken behandles derfor som en ordinær planendring nå.

Naboene Eivind Tøftum (gnr 88 bnr 136) og Espen Düring (gnr 88 bnr 169) har sendt inn merknader i forbindelse med høringsrunden og protesterer begge på planendringen.

Tøftum viser til en tidligere avtale inngått med grunneier Arne Nordengen om flytting av vegen forbi sin tomt. Düring viser til forutsetningene i gjeldene reguleringsplan og

kjøpekontrakt. Han mener også at vegen slik den nå ligger er til stor sjenanse og ulempe, og er uenig i administrasjonens vurdering av at dette er en marginal ulempe. Han peker i den forbindelse på sikkerhet, støy, støv og lys fra biler.

Administrasjonen er fremdeles av den oppfatning at ulempene for naboene ved at vegen nå ligger noe nærmere enn slik den var regulert er marginale. Vegen er blindveg og atkomst til totalt 11 tomter innenfor 88/136. Trafikkmengden er derfor svært beskjedne og hastigheten bør være lav. Dersom høy hastighet er et problem bør det kunne gjøres avbøtende tiltak for å bedre på dette. Flytting av vegen i henhold til opprinnelig regulering vil sannsynligvis ikke være noen løsning for å få ned hastigheten. Sett opp mot de ulempene, både kostnadsmessig og med store terrenginngrep, som flytting av vegen og VA-ledningen vil gi, mener administrasjonen den beste løsningen vil være å la vegen ligge som den gjør i dag.

Administrasjonen mener forslaget til endring av planen heller ikke vil ha noen negative konsekvenser for miljø eller samfunn. Flyttingen av vegen er allerede gjort, men har ikke berørt hensyn som naturmangfold, kulturminner eller friluftsliv. Flyttingen har heller ikke påvirket framkommeligheten på vegen.

Administrasjonen mener ulempene ved å måtte flytte vegen er større enn de ulempene som er ved å la vegen ligge der den ligger i dag. Det anbefales derfor å godkjenne planendringen.

Administrasjonens innstilling:

Rådmannen vil råde Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk til å fatte slik innstilling til kommunestyret:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14, jf §§ 12-11 og 12-12, vedtas endring av reguleringsplan R6 Storslåttet slik det fremgår av plankart datert 12.8.2015.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 5.1.2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Håvard Telstø



Endring av reguleringsplan R6 Storslåttet

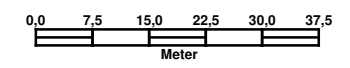
Planid: 20150005

Planforslag datert 12.8.2015

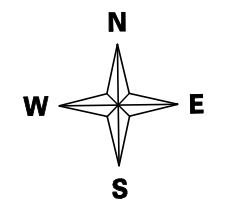
- LINJESYMBOLER Juridiske linjer**
- Plangrense
 - Grense for arealformål
 - Byggegrense
 - Regulert senterlinje
 - Regulert kant kjørebane
- BEBYGGELSE OG ANLEGG**
- Fritidsbebyggelse
- SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
- Kjøreveg
 - Annen veggrunn - grøntareal
- LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT**
- LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Basiskart

- Høydekurver (1m ekvidistanse)
- Eiendomsgrense
- Gårdsnr/Bruksnr
- Myr (AR5)
- Veg
- Bygning



Målestokk 1:1000 (A3 liggende)



NORDRE LAND KOMMUNE
PLANAVDELINGEN V/TELSTØ
PB.173
2882 DOKKA.

SØKNAD OM ENDRING AV REGULERINGSPLAN R6 STORSLÅTTE.

Oppland Bygg & Anlegg AS søker med dette om endring av en del av reguleringsplan R6 Storslåtte.
Endringen består i justering av plassering av vegene PV40, PV43 og PV44.

Viser til vedlagt planbeskrivelse og forslag til plankart, og anmoder Nordre Land kommune om å ta planforslaget til behandling.

Etnedal 15.10.2015

Med Vennlig hilsen
For Oppland Bygg & Anlegg AS



Terje Tomter.

Planbeskrivelse.

Området dette gjelder ligger i reguleringsområdet R6 Storslåtte og ligger i sin helhet på eiendommen 88/37. Arne Nordengen er grunneier. Ingen andre eiendommer blir direkte berørt.

Planforslaget fremmes av Oppland Bygg & Anlegg AS.

Endringen består i at vegene PV40, PV43 og PV44 blir justert noe i forhold til gjeldende reguleringsplan. Viser til vedlagt kart.

Begrunnelsen for endringen er at vegene allerede er bygd. Da veg PV40 ble bygd var praksis i kommunen at regulerte veger ikke ble omsøkt. Vann og avløpsselskapet SØAS AS hadde anlagt en vannledning i regulert vegtrase, og vegen ble justert i forhold til dette for å unngå mulige frostskafer på vannledningen. På grunn av at veg PV40 ble justert så måtte også vegene PV43 og PV44 justeres tilsvarende i krysset mellom disse vegene.

Vi kan ikke se at dette vil være til ulempe for hyttenaboer når det gjelder støy eller andre forhold. Her er det en liten trafikkmengde inn i et hytteområde med en svært lav hastighet. Vegen har vært der i noen år og det vil bli et nytt anleggsområde med sår i landskapet om den må flyttes.

Oppstartvarsler om planarbeidet ble sendt ut den 15.juni 2015, med annonse i Oppland Arbeiderblad. Varslet ble også sendt til Fylkesmannen i Oppland, Oppland fylkeskommune, og Nordre Land kommune. Videre ble varslet sendt til brukere og naboer til vegen, som er eiere av 88/126-88/136-88/163-88/169-88/173-88/181 og 88/183.

Det har kommet to innsigelser til oppstartvarslet. Det er fra Eivind Tøftum (88/136) og Espen During (88/169).

Tøftum var selv med på befaring sammen med grunneier Arne Nordengen, Kristian Koll og Nils Åge Strømsjordet fra SØAS AS som skulle grave for vannledningen, da dette arbeidet skulle starte. Det ble da bestemt at den omtalte vannledningen skulle legges slik den nå ligger. Dette er nettopp

årsaken til at veg PV40 ble justert ved hans eiendom. Vegen har også senere blitt flyttet litt vekk fra hans eiendom. Vi kan ikke se at slik vegen ligger i dag gir noen ulempe for han. Det er 2-3m det er snakk om og dette vil ikke gi noen merkbar effekt når det gjelder støy eller andre forhold.

Espen During (88/169) kjøpte hytta etter at den var ferdig oppsatt og vegen var anlagt der den ligger i dag. Han besiktiget hytta og området før han kjøpte hytta. Det er ikke utført noe med vegen i området ved hans eiendom i ettertid. Ut i fra dette kan vi ikke se at disse merknadene skal tas til følge.

Videre har det kommet uttalelser fra Fylkesmannen i Oppland og Oppland fylkeskommune i forbindelse med varsel om planoppstart.

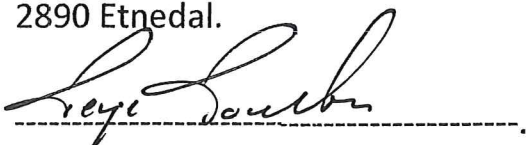
Fylkesmannen i Oppland uttaler bl.a. at « Planområdet berører ikke i vesentlig grad interesser som Fylkesmannen er satt til å ivareta og har ingen merknader til den konkrete planendringen.»

Oppland fylkeskommune uttaler bl.a. at « vi kan ikke se at det er vesentlige grunner til at denne endringen ikke kan gjennomføres slik tiltakshaver har initiert arbeidet»

På bakgrunn av dette ber vi om at vårt planendringsforslag godkjennes.

Etnedal 15.10.2015

For Oppland Bygg & Anlegg AS
Kyrkjevegen 88
2890 Etnedal.



Terje Tomter.

Nordre Land Kommune
v/ Håvard Telstø
Postboks 173
2882 Dokka

NORDRE LAND KOMMUNE	
Reg.nr. 17284/15	Saksbeh.
03.12.15	
Arkiv kode P	L13
Arkiv kode S	
År/Saksnr. 15/1950	Dok.nr. 11

28. november 2015

Protest mot: Endring av del avreguleringsplan R6 Storslåtten

Viser til mottatt varsel om: Endring av del av reguleringsplan R6 Storslåtten, datert 16.11.2015

Viser også til samtale med Håvard Telstø på hans kontor 24.11.2015
I samtalen bekrefter han at forslaget til endring er lik den allerede bygde vegen i området.

Det er derfor med undring jeg har mottatt varsel om denne endringen da den er avvist i sak nr. 42/14 i Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk der naboer som har protestert mot denne vegplasseringen er gitt medhold for sine protester.

Jeg kan ikke se at det er kommet nye momenter i saken som skulle tilsi at dette vedtaket skal endres.

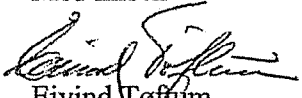
Som eier av 88/136 protesterer jeg derfor mot varslet endring.

Jeg har i tillegg avtale med Arne Nordengen, datert 28.02.2014, om flytting av vegen nedenfor min tomt, og skulle mot formodning protester mot ny varslet endring ikke bli tatt til følge, vil jeg likevel forlange av han at denne avtalte flyttingen blir gjennomført.

Jeg vil i den sammenhengen kreve at han besørger nødvendig omregulering for dette.
Håvard Telstø bekrefter i samtale 24.11. at han ikke ser noe som skulle tilsi at dette ikke kan utføres.

Med ovennevnte begrunnelser henstiller jeg til kommunens behandling å imøtekomme min protest.

Med hilsen


Eivind Tøftum
Østre Totenveg 109 C
2816 Gjøvik

vedlegg: kopi av avtale med Arne Nordengen 28.02.2014 med vedlegg

Postmottak

Fra: Espen Düring <espen@apt.no>
Sendt: 21. desember 2015 17:50
Til: Postmottak
Emne: Att: Håvard Telestø Vedr. "Endring av del av reguleringsplan R6 Storslåtten"
Vedlegg: Klage_R6_Storslåtten_211215.pdf

Viser til saken "Endring av del av reguleringsplan R6 Storslåtten"
Deres ref. HTH/15/1950/L13
Vedlagt følger min klage/uttalelser

Med hilsen

Espen Düring

NORDRE LAND KOMMUNE	
Reg.nr. 18314/15	Saksbeh.
28.12.15	
Arkiv kode P	L13
Arkiv kode S	
Ar/Saksnr. 15/1950	Dok.nr. 14

Til: Nordre Land Kommune
Att: Håvard Telstø
PB 173
2882 Dokka

Fra: Espen Düring
Bjørnveien 43
0774 Oslo
Gårdsnummer: 88 Bruksnummer: 169 Storslåtte - Nordre Land

**Klage vedr. "Endring av del av reguleringsplan R6 Storslåtten"
Deres ref. HTH/15/1950/L13**

Det er med undring jeg har mottatt varsel om at denne saken nå igjen er et tema. Saken har vært fremmet tidligere, kanskje i en annen formel form, men sakens kjerne er nøyaktig den samme og det foreligger en entydig beslutning i saken om at veien må flyttes i henhold til gjeldende reguleringsplan.

Jeg kan ikke se at det er fremkommet noen nye argumenter, ut over at lokale interessenter som står i fare for å måtte betale for utbedring av egne feil, kan ha fått anledning til å fremme sine egne syn på saken, formelt eller uformelt, med hensyn på sine egne interesser uten at de skadelidende hytte-eiere har fått anledning til å fremme sitt syn på samme måte. Jeg ble kontaktet av grunneier Arne Nordengen i juni 2015 med beskjed om at det ble søkt om en reguleringsendring, men det fremkom ikke noen opplysninger om hva søknaden faktisk omhandlet. Jeg vil derfor hevde at administrasjonen ikke har hatt en balansert informasjon når administrasjonen skriver at de har "*ingen innvendinger mot planendringen*" Det er derfor flere elementer jeg mener administrasjonen ikke har tillagt tilstrekkelig vekt og at reguleringsplanen med bakgrunn i dette ikke må tillattes endret.

1. Forutsetninger i kontrakten

Fra utbygger/selger og salgsformidler av tomten, Oppland Bygg og Anlegg gjøres det et poeng av at undertegnede hadde sett hytta før kjøp. Det er selvfølgelig korrekt, men det har etter mitt syn ingen betydning for denne saken, det var snø og området var omgitt av byggemateriale/avfall fra rydding av tomten og det hele var noe uoversiktlig. At undertegnede ut fra disse forutsetninger skulle forstå eller se at utbygger hadde anlagt veien langt nærmere hytteveggen en det reguleringsplanen viser er helt urimelig. Det som derimot er fakta er at det på ingen måte ble opplyst at veien var anlagt feil, verken skriftlig eller muntlig til tross for at dette må regnes som en vesentlig "mangel" som selger uomtvistelig var klar over. Første gang jeg ble gjort oppmerksom på dette var gjennom varsling fra kommunen når det ble søkt om en mindre justering. Den eneste reelle mulighet jeg hadde til å vurdere avstanden til veien var gjennom reguleringsplanen som jeg gjennom kjøpskontrakten var forpliktet til å sette meg inn i, ref. kontraktens "*§6 Reguleringsplanen : Kjøper er kjent med reguleringsplan R6 for Storslåtten og de restriksjoner som fremgår herav.*" Jeg har vanskelig for å tro at kommunen forventer at hyttekjøpere skal gå rundt i terrenget med meterstokk for å kontrollmåle om reguleringsplanen er fulgt. Hytte/tomtekjøpere må kunne forvente at

EVD

utbygger og kommune har en kontrollfunksjon som sørger for at kjøpere kan stole på at reguleringsplaner blir fulgt.

2. Vurdering av ulempe

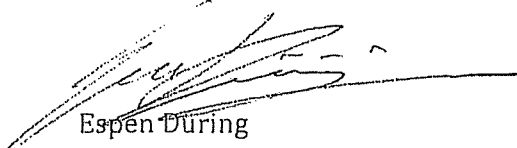
Det er med undring jeg leser at administrasjonen nå vurderer det som en marginal ulempe at veien er plassert nærmere hytteveggen en det kommunens reguleringsplan forutsatte. Å hevde at det ikke er en vesentlig ulempe og få veien 7,5 meter nærmere husveggen en det planen viser er oppsiktsvekkende. Denne feilen medfører en vesentlig ulempe i forhold til sikkerhet, støy, støv og lys fra biler. En indirekte konsekvens av at veien ble anlagt feil er at veien har fått en sving, mot undertegnede hytte, i motsetning til at veien skulle vært rett frem, noe som medfører at lys fra biler, spesielt om vinteren, skaper økt sjenanse fra bil-lys. Dette er en familiehytte med mange barn og sikkerheten er av vesentlig betydning, om det er 12 eller 100 biler som passerer spiller liten rolle hvis et barn skulle bli påkjørt, det vesentlige er da at veien er i den avstanden fra hytten som vi forutsatte i henhold til reguleringsplanen. At administrasjonen i sin vurdering også legger til grunn at "farten er lav" er i beste fall en vurdering gitt på rene antakelser uten fakta. Jeg vil også påpeke at Rådmannen i sin vurdering og begrunnelse og Hovedutvalgets vedtak for å avslå søknaden om "mindre endring" 9/4 2014 skriver "Ut fra dette mener Rådmannen at merknadene fra Düring er vesentlige og relevante". At administrasjonen nå mener at det er "marginalt" er derfor oppsiktsvekkende og noe jeg som nevnt ikke kan akseptere.

3. Vurdering av ulempe for hytte-eiere vs inngrep i naturen

Administrasjonen bruker som argument for sin begrunnelse for å legge ut saken på høring, at kostnadene med å flytte veien er viktigere å ta hensyn til en de ulempene det påfører hytte-eierne ved få veien langt nærmere hytteveggen en det planen forutsatte. Dette er en merkelig holdning som betyr at det vil være fullt ut akseptabelt at lokale grunneiere og utbyggere ikke behøver å forholde seg til eksisterende reguleringsplaner og at kostnadene/verditapet ved å gjøre vesentlige feil overføres på kommunens hytte-eiere. Slik kan det naturligvis ikke være. At naturen trekkes inn er også uvesentlig da det må være en selvfølge at de som gjør feil må rette opp dette på en forsvarlig måte. Jeg er overbevist om at kommunen vil kunne følge opp dette på en god måte slik at skadene i naturen blir minimale.

Avslutningsvis vil jeg påpeke et punkt fra avslaget på denne saken sist den var fremmet under punktet "Vurdering", der det står "at endringen kan ikke gjennomføres som mindre endring, dersom den forventes å påføre naboer ulemper som kan utløse erstatning etter reglene i oregningsloven" Jeg vil understreke at denne saken vil bli forfulgt juridisk dersom administrasjonens holdning blir stående.

21. desember 2015



Espen Düring

Vedlegg: kopi av kjøpskontrakt

Kjøpekontrakt Tomt

Selger

Navn	
Arne Nordengen	
Adresse	
Livegen 2	
Postnr.	Poststed
2820	Nordre Toten
Fødselsnr. (11 siffer)/Org.nr. (9 siffer)	
270756 47536	
Telefon	
901 50 286	

Kjøper

Navn	
Espen B. Düring	
Adresse	
Bjørnveien 43	
Postnr.	Poststed
07747	Oslo
Fødselsnr. (11 siffer)/Org.nr. (9 siffer)	
17126432771	
Telefon	
90662837	

Mellom selger og kjøper er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

§ 1. Kjøpesum, betaling

Selgeren selger herved til kjøperen sin eiendom:

Adresse			
Storslätte			
Postnr.	Poststed		
2880	Nord-Torpa		
Gårdsnummer	Bruksnummer	Festnr.	Kommune
88	169		Nordre Land

Tomten er selveiet festet

Eiendommen selges for en kjøpesum stor kr. 550.000
med bokstaver: k.r. femhundreogfemtusen kroner.

Kjøpesummen avgjøres ved at kjøper betaler hele kjøpesummen kontant innen
overtagelsestidspunktet, jf. kontraktens §§ 3 og 9, dog tidligst innen 14 dager etter at
matrikelbrev er tinglyst.

Hjemmelsinnehaver til eiendommen er: Arne Nordengen.

ED

§ 2. Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøperen betale dokumentavgift på skjøtet og tinglysingsgebyr på skjøtet og pantedokumenter. Disse omkostningene betales uoppfordret til advokat Gjermund Kalsnes samtidig med sluttoppgjøret, jf. § 1. Skjøtet vil ikke bli sendt til tinglysing før omkostningene er betalt.

Omkostningene utgjør:

Dokumentavgift på skjøte til staten	kr	13750
Tinglysingsgebyr for skjøte til staten	kr	1060
Til sammen	kr	<u>14810</u>

I tillegg kommer tinglysings- og attestgebyr til staten, på tilsammen kr 1060 for hver obligasjon kjøperen må la tinglyse på denne eiendommen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Advokathonorar skal betales av selger.

§ 3. Oppgjør

Oppgjøret mellom partene foretas av megler advokat Gjermund Kalsnes. Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. 6179 05 24232 som er rentebærende. Kjøper må selv sørge for at kjøpesummen er valutert på klientkonto på overtakelsesdagen.

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være innbetalt til megleren i rett tid, må kjøperen betale lovens forsinkelsesrente (7% over styringsrenten til Norges Bank) til selgeren. Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Oppgjør overfor selger skal skje omgående når kjøpesum med omkostninger er innbetalt til megler og skjøtet er tinglyst, samt evt. heftelser innfridd.

§ 4. Tinglysing/ Sikkerhet

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt kjøpesummen og omkostninger (jf. § 2).

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

§ 5. Heftelser

Selgeren garanterer at eiendommen vil bli levert fri for pengeheftelser dersom kjøperen iht. denne kontrakt ikke skal overta noen av selgers pengeheftelser. Pengeheftelser som ikke overtas av kjøperen, skal slettes for selgerens regning.

Selgeren garanterer videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som pantattesten viser. Selgeren forplikter seg umiddelbart å underrette kjøperen dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted.

Videre garanterer selgeren at alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller som vil forfalle før overtagelsen (jf. § 10) er betalt/vil bli betalt. Selgeren garanterer videre at det ikke er kommet pålegg fra offentlige myndigheter som ikke er utført eller latente refusjonskrav.

Selgeren gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de lån som fremgår av bekreftet grunnbokkopi/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

ELO

§ 6. Reguleringsplan

Kjøper er kjent med reguleringsplan R6 for Storslåtte og de restriksjoner som fremgår herav.

§ 7. Vegrett

Kjøper har rett til adkomst fra Fv. 196, Synnfjellvegen via Klemosetervegen og ny veg frem til tomtengrense. Selger betaler utgiftene til å kjøpe seg inn i veg, og bekoster utgiftene til opparbeidelse av ny veg i samarbeid med utbygger Oppland Bygg & Anlegg AS.

Kjøper plikter å betale årlige avgifter til vedlikehold av veg, i henhold til vedtak fastsatt av evt. vegforening eller eierne av vegen. Kjøper plikter å delta i evt. vegforening.

§ 8. Vann og avløp. Strøm

Selger bekoster og besørger etablering av vann og avløp til tomte i samarbeid med utbygger. Kjøper må betale årlige avgifter til drift av vann og avløp.

Selger besørger og bekoster fremføring av strøm til hyttevegg i samarbeid med utbygger.

Tilkoplingsavgifter betales av selger i samarbeid med utbygger. Disse avgifter er inkludert i hyttekontrakten og betales av Oppland bygg & Anlegg as ved ferdigstillelse av hytta.

§ 9. Overtagelse

Risikoen går over på kjøperen når han har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøperen ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha fått overta bruken. Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøperen, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som kjøperen ikke svarer for.

Eiendommen overtas av kjøperen med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selgeren, under forutsetning av at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

Kjøperen svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppbærer eventuelle inntekter..

§ 10. Skiløyper og andre fellestiltak

Kjøper plikter å betale årlige avgifter vedrørende opparbeidelse og drift av fellestiltak i området som skiløyper, turstier etc.

For tiden administreres dette av SØAS. Den årlige avgift utgjør for tiden ca. kr. 1.000.

ED

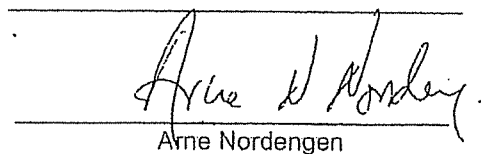
Nærværende kontrakt er utferdiget i 3 – tre – likelydende eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos advokat Gjermund Kalsnes.

Synnfjellet

, den 02.12.13



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Gjermund Kalsnes', written over a horizontal line.



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Arne Nordengen', written over a horizontal line.

Arne Nordengen

Postmottak

Fra: Per.Erik.Fonkalsrud@oppland.org
Sendt: 16. desember 2015 15:16
Til: Postmottak
Kopi: fmoppost@fylkesmannen.no; Unni.Tveiten.Grotberg@oppland.org
Emne: 201504476-7 - Endring av del av reguleringsplan Storslåtten - 1. gangs høring - Nordre Land kommune

Vår referanse: 201504476

Til Nordre Land kommune

Vi viser til særutskrift fra Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk 11.11.2015 og høring av endring for del av reguleringsplan for Storslåtten.

Oppland fylkeskommune har ingen merknader til den foreslåtte endringen.

Per Erik Fonkalsrud
Arkitekt / rådgiver
Plan og miljø
Regionalenheten
Oppland fylkeskommune
Tlf: 40222392 / 61289115
per.erik.fonkalsrud@oppland.org

NORDRE LAND KOMMUNE	
Reg.nr. 17928/15	Bokshet.
17.12.15	
Arkiv kode P	L13
Arkiv kode S	
År/Saksnr. 15/1950	Dok.nr 3

Håvard Telstø

Fra: Postmottak
Sendt: 16. desember 2015 08:50
Til: Håvard Telstø
Emne: VS: Mindre endring - Reguleringsplan - R6 Storslåttet

Fra: fmoppme@fylkesmannen.no [<mailto:fmoppme@fylkesmannen.no>]
Sendt: 15. desember 2015 17:42
Til: Postmottak
Kopi: postmottak@oppland.org
Emne: Mindre endring - Reguleringsplan - R6 Storslåttet

Til Nordre Land kommune,

Vi viser til oversending av 16. november 2015 med høring av forslag om mindre endring av reguleringsplan for R6 Storslåttet. Endringen gjelder justering av adkomstvei.

Fylkesmannen vil påpeke at hva som kan anses som mindre endring har blitt innskjerpet etter ny plan- og bygningslov av 2008. Med mindre endring menes endringer som ikke har nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser, jf. lovkommentarer til plan- og bygningsloven. En *justering* av grensene mellom to formål kan i de fleste tilfeller anses som en mindre endring.

Foreslått endring innebærer en justering av tomtegrenser og adkomstveg. Endringen medfører ikke omdisponering eller reduksjon av friområder/ friluftsområder og øker ikke arealet avsatt til byggeområde i reguleringsplanen.

Endringen berører ikke miljøfaglige forhold vi er satt til å ivareta, og vi vil ikke motsette oss at saken blir behandlet som en mindre endring av reguleringsplanen. Vi vil likevel minne om at dersom det foreligger innvendinger fra berørte myndigheter eller private, må saken behandles som en vanlig reguleringsendring.

Med vennlig hilsen

Philip Mellison
Arealrådgiver, Miljøvernavdelingen
Fylkesmannen i Oppland

Tlf: 61 26 60 79 - Faks: 61 26 61 67
Postadresse: Postboks 987, 2626 Lillehammer
Epost: fmoppme@fylkesmannen.no
Internett: www.fylkesmannen.no/oppland

Lnr.: 491/16
Arkivsaksnr.: 15/32
Arkivnøkkel.: GNR. 148/1/193

Saksbehandler: HAH

Utskrift til:

SPÅTIND FRITID AS, Co Spåtind Sport Hotell, 2880 NORD-TORPA
Arkitektværelset AS, Bjerregaards gate 13A, 0172 OSLO
Statskog SF, Postboks 63 Sentrum, 7801 NAMSOS
Elfi Education Foundation Stiftelse v/ Ove Mejlgaard, Stormoen 20, 2870 DOKKA
May-Britt Støen, Egers vei 20, 1369 STABEKK
Tore-Dag Fladvad, Otto Blehrs vei 15, 1397 NESØYA
Mona Gulbrandsen, Ullevålsveien 102 B, 0451 OSLO
May Minaberg, Trollfaret 12, 2822 BYBRUA
Ingar A. Lunde, Torkesvingen 8, 2819 Gjøvik
Fylkesmannen i Oppland, Postboks 987, 2604 LILLEHAMMER
Oppland fylkeskommune, Postboks 988, 2626 LILLEHAMMER
Statens vegvesen Oppland, Region øst, Postboks 1010, 2605 LILLEHAMMER

GNR. 148 BNR. 1 FNR. 193 I NORDRE LAND - DISPENSASJON OG RAMMETILLATELSE FOR OPPFØRING AV 4 LEILIGHETSBYGNINGER

Sammendrag:

Arkitektværelset AS v/ Grethe Løland søker på vegne av tiltakshaver Spåtind Fritid AS om rammetillatelse til oppføring av 4 stk. leilighetsbygg i tre etasjer à 4 leiligheter = 16 leiligheter med en maks mønehøyde på 8.4 m og takvinkel på 27.7 og 32 grader. I mottatt rammesøknad blir det oppgitt at byggene får en samlet BYA og BRA på henholdsvis 680 m² og 1568.8 m². Eiendommen har etter sammenføring et areal på 3884.3 m² slik at det blir en utnyttingsgrad på 17.5 % BYA og 26.8 % BYA inkl. 360 m² i p-plasser.

Da det er avvik fra gjeldende reguleringsplan med bestemmelser for Spåtind – Synnseterområdet er det søkt om dispensasjon til å benytte 1 etasje til leiligheter i stedet for forretning/ næring jf. pkt. 7.1, samt å benytte markparkering/ overflateparkering for leilighetene i stedet for at parkering for utleieleiligheter blir lagt til sokkeletasje/kjeller under terreng på nye bygninger jf. pkt. 7.4 og 7.5. Når det gjelder kommentar fra Oppland fylkeskommune til at saken også burde ha blitt behandlet med dispensasjon ettersom utnyttingsgraden overstiger 25 % BYA medregnet markparkering. I dette tilfelle har administrasjonen valgt og ikke medregne markparkering i utnyttingsgraden da dette i gjeldene plan ikke var tenkt eller det ikke er oppgitt at parkeringsareal skal medregnes i tillatt BYA.

Saken ble lagt fram for hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk (HU LMT) som en orienteringssak den 24.06.2015 der det ble gitt uttrykt for at de ville ha denne saken til politisk behandling. Etter å ha fått nødvendig dokumentasjon ble saken derfor sendt på høring til Fylkesmannen i Oppland, Oppland fylkeskommune og Statens vegvesen Oppland pr. post den 21.12.2015 som berørte instanser i slike saker for å gi en uttale i denne saken. Her har kommunen kun fått tilbakemelding fra Oppland fylkeskommune og Statens vegvesen Oppland innenfor gitt frist. Mens Fylkesmannen i Oppland har mest sannsynlig ingen merknader til at

det blir gitt dispensasjon ved passivitet. Men skulle de likevel komme med en uttale etter skrivefristen så blir den lagt fram i møtet.

Som oppgitt i sak til høring så er det ikke en selvfølge at administrasjonen skal gi dispensasjon i denne saken. Det fremgår ikke av reguleringsplanens dokumenter hva som konkret ligger til grunn for regulerings-planens bestemmelser om næring i 1 etasje og parkeringskjeller under byggene. Når det gjelder dispensasjon fra næringsformål i 1 etasje så har administrasjonen ingen sterke innvendinger mot dette, og vil støtte seg på søkers vurdering av manglende kundegrunnlag for etablering av næringsvirksomhet i dette området. Når det gjelder dispensasjon fra krav til parkering i kjeller så er dette fra planavdelingen sin side et krav de ikke ønsker å fravike da dette i utgangspunktet er en ønsket løsning ut fra arealeffektivitet, men vil i dette tilfelle bli en uforholdsmessig dyr løsning med tanke på grunnforholdene.

Selv om uttale fra Fylkesmannen i Oppland ikke foreligger vil Rådmann utfra mottatt dokumentasjon støtte seg til begrunnelsen fra ansvarlig søker, og vil etter en samlet vurdering tilrå at det blir innvilget dispensasjon etter pbl. § 19-2 til omsøkte forhold fra gjeldene reguleringsplan med bestemmelser. Rådmann vurderer at lovens formål blir ikke vesentlig tilsidesatt, og at de berørte instanser som har gitt uttale ikke er negative til at dispensasjon blir gitt. Fordelene ved å gi dispensasjon i denne saken er klart større for tiltakshaver enn eventuelle negative ulemper etter en samlet vurdering. Det foreligger merknader fra naboer men de fleste går stort sett på andre ting enn dispensasjon fra omsøkte forhold. Omsøkt tiltak vil heller ikke skape uheldig presedens da dispensasjon gjelder kun for dette området.

I tillegg vil Rådmann utfra mottatt dokumentasjon gi rammetillatelse for hele tiltaket etter nytt lovverk som trådte i kraft fra 01.07.2015 da tiltaket ellers er innenfor gjeldende planverk. For senere igangsettingstillatelse skal det sendes inn søknad om igangsettings-tillatelse med nødvendig dokumentasjon. Det er viktig at tiltaket følger gitte uttalelser og at byggene følger gjeldende bestemmelser, samt at inngåtte avtaler blir fulgt.

vil Rådmann utfra en samlet vurdering tilrå at det blir innvilget dispensasjon til omsøkte forhold fra gjeldende reguleringsplan med bestemmelser etter pbl. § 19-2. Dette begrunnes i hovedsak med at

Vedlegg:

1. Situasjonsplan, 15.12.2014, vedlegg mottatt 08.06.2015, M = 1:1000, Rev. A – 04.06.15
2. Utomhusplan, 15.12.2014, vedlegg mottatt 08.06.2015, M = 1:500, Rev. A – 04.06.15
3. Situasjonskart med VA, 13.10.1015, vedlegg mottatt 16.10.2015, M = 1:1000
4. Terrengsnitt, 29.12.2015, vedlegg mottatt 08.06.2015, M = 1:200, Rev. A – 04.06.15 (A3)
5. Tegninger av leilighetsbyggene – plan, snitt og fasader, 8 vedlegg mottatt pr. e-post den 31.12.2014, postført 05.01.2015

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Søknad om rammetillatelse med kvittering for nabovarsel, mottatt pr. e-post den 03.01.15, postført 05.01.2015, Del 2
2. Dokumentasjon til søknad om rammetillatelse, mottatt pr. e-post den 03.01.15, postført 05.01.2015, Del 3
3. Dokumentasjon til søknad om rammetillatelse, mottatt pr. e-post den 03.01.15, postført 05.01.2015, Del 1

4. Dokumentasjon til søknad om rammetillatelse, mottatt pr. e-post den 03.01.15, postført 05.01.2015, Del 1/2
5. Kopi av nabomerknad pr. e-post fra Tore-Dag Fladvad, postført 02.01.2015
6. Kopi av nabomerknad pr. e-post fra Mona Gulbrandsen, postført 02.01.2015
8. Kopi av nabomerknad pr. e-post fra May-Britt Støen, postført 07.01.2015
9. Kopi av nabomerknad pr. e-post fra Solveig Hovde pva. Elfi Education Foundation Stiftelse v/ Ove Mejlgaard, mottatt 06.01.2015
10. Kopi av ny nabomerknad pr. e-post fra Tore-Dag Fladvad, mottatt 11.01.2015
11. Foreløpig svar til mottatt søknad om rammetillatelse, datert 16.01.2015
13. E-post fra ansvarlig søker med ferdigbehandling av innkomne nabomerknader, mottatt 19.01.2015
14. E-post fra Ingar Lunde til mottatt nabovarsling, mottatt 22.01.2015, postført 23.01.2015
15. Kopi av svar fra søker til Ingar Lunde, mottatt 22.01.2015, postført 23.01.2015
16. Kopi av svar fra Ingar Lunde til søker, mottatt 22.01.2015, postført 23.01.2015
17. Klage på avholdt kartforretning pr. e-post fra Ingar Lunde, mottatt 22.01.2015, postført 23.01.2015
18. Svar på mottatt e-post fra Ingar Lunde den 22.01.2015, sendt 23.01.2015
19. Tilbakemelding fra Ingar Lunde, mottatt 23.01.2015
21. Svar til Ingar Lunde pr. e-post med oversikt over innsendte nabomerknader, sendt 23.01.2015
22. Kopi av svar fra Statskog SF v/ Håvard Lucassen til Ingar Lunde vedr. klage på avholdt kartforretning, mottatt 23.01.2015, postført 26.01.2015
24. E-post fra May Minaberg til nabovarsling, mottatt 05.02.2015
25. Kopi av e-post fra søker til Statskog SF v/ Håvard Lucassen med referat/resymè fra informasjons-/dialogmøte den 24.04.2015 med berørte naboer, mottatt 11.05.2015
26. E-post fra søker med oppfølgingsbrev, datert 05.06.2015 og ny/revidert dokumentasjon til kommunens foreløpig svar, mottatt 05.06.2015, postført 08.06.2015
27. Kopi av svar pr. e-post fra oppmålingsavdelingen til Ingar Lunde vedr. klage på oppmåling, sendt 30.06.2015
28. E-post fra kommunen til søker med purring vedr. utfyllende dispensasjon til saken, sendt 15.07.2015
29. Svar fra søker pr. e-post til utsendt purring, mottatt 20.07.2015
30. E-post fra søker med utfyllende dispensasjonssøknader for feltet, mottatt 17.09.2015
31. E-post fra søker med VA dokumentasjon for feltet, mottatt 16.10.2015
32. E-post fra søker med merknadsbehandling for sent innkommen nabomerknad, mottatt 12.10.2015
33. Sak til høring: Brev til Fylkesmannen i Oppland, Oppland fylkeskommune og Statens vegvesen, datert 27.11.2015, sendt 21.12.2015
34. E-post fra søker med oppsummering fra felles møte den 18.09.2015 med kommunen om Spåtind – Veien videre, mottatt 05.10.2015
35. E-post fra søker med kommentar til sak til høring, mottatt 05.01.2016 – denne ble videre sendt pr. e-post til berørte instanser den 07.01.2016
36. Uttale fra Oppland fylkeskommune, mottatt pr. e-post 13.01.2015
37. Uttale fra Statens vegvesen Oppland, mottatt pr. e-post 07.01.2016, postført 13.01.2015

Saksopplysninger:

Gjelder : Nybygg – 4 stk. leilighetsbygg à 4 = 16 leiligheter / Fritidsbygg (hytte, sommerhus o.l.) (161)

Eiendom : Gnr. 148 , bnr. 1 , fnr. 193
Adresse : Spåtind, 2870 Dokka
Reguleringsplan : Spåtind – Synnseterområdet, vedtatt i kommunestyret den 19.12.2006 i sak. 65/06. Mindre endring av reg.planen av arealformålet for F/U13 ble behandlet i Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk den 12.09.2013 i sak. 80/13. Området er avsatt til FR/F/U – blandet formål for forretning/ fritidsbolig/ fritidsbolig med utleiemulighet
Tiltakshaver : Spåtind Fritid AS Co Spåtind Sport Hotell
Hjemmelshaver : Statskog SF
Ansvarlig søker : Arkitektværelset AS v/ Grethe Løland tidl. Framifrå Arkitekter SA

Arkitektværelset AS v/ Grethe Løland søker på vegne av tiltakshaver Spåtind Fritid AS om rammetillatelse til oppføring av 4 stk. leilighetsbygg i tre etasjer à 4 leiligheter = 16 leiligheter med en maks mønehøyde på 8.4 m og takvinkel på 27.7 og 32 grader. I mottatt rammesøknad blir det oppgitt at byggene får en samlet BYA og BRA på henholdsvis 680 m² og 1568.8 m². Eiendommen har etter sammenføring et areal på 3884.3 m² slik at det blir en utnyttingsgrad på 17.5 % BYA og 26.8 % BYA inkl. 360 m² i p-plasser som igjen gir 22.5 m² pr. leilighet, mens veileder «Grad av utnytting» H-2300 § 5-7 sier 18 m² for en overflate-parkering. Som oppgitt i foreløpig svar pkt. 5 så er det i planen ikke oppgitt at parkeringsareal skal medregnes i tillatt BYA.

Søknaden for omsøkte tiltak mottok kommunen pr. e-post i 3 deler den 03.01.2015, postført den 05.01.2015, og til mottatt søknad ble det sendt ut et foreløpig svar datert 16.01.2015 med noen merknader og mangler. Her mottok kommunen et oppfølgingsbrev pr. e-post den 08.06.2015 samt ny dokumentasjon i saken. I tillegg mottok kommunen ny og mer utfyllende søknad om dispensasjon pr. e-post den 17.09.2015 (journalpostnr. 30), samt supplerende dokumentasjon på VA for området pr. e-post den 16.10.2015 etter et orienteringsmøte med administrasjonen i kommunen den 18.09.2015 jf. innsendt referat pr. e-post den 05.10.2015 (journalpostnr. 34).

Det foreligger nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 21-3, ved at berørte naboer er blitt varslet om tiltaket og for dispensasjon ved at nabovarslet ble sendt rekommandert den 16.12.2014. Til mottatt tiltak har kommunen mottatt nabomerknader fra 4 stk. mens det er kommet inn merknader fra 8 stk. naboer jf. journalpost 21. Disse nabomerknadene er blitt ferdig behandlet av ansvarlig søker som kommunen fikk ettersendt pr. e-post den 19.01.2015 jf. journalpostnr. 13. Det er i tillegg blitt avholdt et informasjons- og dialogmøte den 24.04.2015 med berørte naboer. Fra dette møtet foreligger det et referat som kommunen mottok kopi av pr. e-post den 11.05.2015 (journalpostnr. 25) der det ble oppgitt følgende: *I etterkant av møtet har vi omprosjektert plasseringa av hyttene, og også sett plassering opp mot eigedomsgrensene og vegsituasjonen. Som følge av dette får bakerste/austre hytte noko dårlegare utsiktskvalitetar med omprosjekterte løysing, og vi må bygge meir veg, men utsiktsforholda for naboar vil verte betydeleg betre. Fordelane vi oppnår er følgande:*

- Den nordlegaste hytta flyttast lenger sør, og vert liggande i linje med den sørlege endeveggen for Synnseter Fjellstue.
- Den austlegaste hytta vert liggande 37,9m frå sørlege hjørnet på Synnseter Fjellstue. (oppinneleg er denne omsøkt 22m ifrå Synnseter Fjellstue).
- Adkomsten vert flytta lenger nord, og samsvarer no med gjeldande regulering.
- Vi forhold oss til eigedomsgrensar som det allereie føreligg avtale med Statskog på.

Det foreligger ingen nye skriftlige nabomerknader i etterkant av møtet men ansvarlig søker har i ettertid mottatt en nabomerknad den 30.09.2015 som er blitt besvart av søker i brev datert 12.10.2015 jf. journalpost 32. Det foreligger her heller ingen ny skriftlig nabomerknad hos kommunen til omsøkte tiltak.

Arkitektværelset AS v/ Grethe Løland har sendt inn foreløpig gjennomføringsplan for tiltaket. Gjennomføringsplanen skal erstatte kontroll-/samsvarserklæringer som tidligere er levert kommunen, som ansvarlig søker nå skal oppbevare. Gjennomføringsplanen skal være et "levende" dokument i byggeprosessen, og oppdatert plan skal leverast inn til ferdigattest. Kommunen tar revidert gjennomføringsplan versjonsnr. 2 datert 05.06.2015 (mottatt 08.06.2015) til etterretning da ansvarsområder til søknad om rammetillatelse er dekket med ansvarshavende. Til IG skal det sendes inn revidert gjennomføringsplan.

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

Til mottatt søknad om rammetillatelse har Arkitektværelset AS v/ Grethe Løland søkt om ansvarsrett i områdene SØK i tiltaksklasse 1 og PRO for arkitektur i tiltaksklasse 2. Foretaket har sentral godkjenning i omsøkte ansvarsområder slik at det er ikke nødvendig med ny vurdering. Fra 01.01.2016 ble det endring på lokal godkjenning, slik at kommunen skal ikke lenger gi godkjenning lokalt men erklære for ansvarsrett. Men ettersom søknaden kom inn før endringen trådte i kraft, behandler kommunen mottatt ansvarsrett etter gammelt regelverk. Utfra søknadens kompleksitet vil tiltaket samlet sett bli plassert i tiltaksklasse 2 jf. SAK10 § 13-5. Til IG skal tiltaksklassen for SØK vurderes, samt at nye foretak til IG skal sende inn erklæring om ansvarsrett for sine arbeidsområder til hvert byggetrinn. Til mottatt søknad om rammetillatelse er det ikke sendt inn branndokumentasjon og – tegninger av byggene da det er 4 enheter i byggene. Når brannteknisk vurdering og – tegninger av byggene foreligger blir denne dokumentasjonen oversendt NLK Brannvesen for uttale. Branndokumentasjon for byggene skal foreligge til IG1.

Ettersom tiltakene samlet sett overskrider 300 m² BRA jf. TEK10 §9-6 skal det det sendes inn avfallsplan for omsøkt tiltak. Denne foreligger ikke til mottatt søknad, og skal da vedlegges til søknad om IG. I tillegg skal det sendes inn en riggplan til IG.

I kommunen er det registrert forskjellige verdier av radonstråling, og kommunene oppfordres til å ta radonfaren på alvor jfr. TEK10 §13-5. For nye tiltak til beboelse skal det utføres tiltak i grunnen som hindrer radonstråling dersom tiltaksgrensen overskrider 200 Bq/m³.

Når det gjelder VA situasjonen for området så er dette et tema som har vært litt uavklart i forhold til å kunne gi rammetillatelse. I utgangspunktet skal all VA i området tilknyttes privat felles vannanlegg og privat fellesanlegg (renseanlegg) for avløp tilhørende Spåtind Sport Hotel AS. Til journalpostnr. 32 er det lagt ved et vedlegg vedr. VA kapasiteten for dagen renseanlegg som er dimensjonert for 500 pe. Med nye tiltak vil denne kapasiteten bli nådd, og som oppgitt i foreløpig svar pkt. 8 så er det også oppgitt at det ikke foreligger utlippstillatelse. Videre ble det nevnt under vannforsyning at det pågår kartleggingsarbeid av mottakskapasitet for Synnfjorden. Det skal her kartlegges om eksisterende renseanlegg for hotellet må oppgraderes/utvides for å ta i mot hele området eller om hele Spåtind området skal koples til felles VA ledningsnett for SØAS (Synnfjell Øst AS).

Kommunen mener at det er viktig med en god løysing på avløpssituasjonen før rammetillatelse kan gis. Kommunen ba derfor om at det skal lages en bedre redegjørelse på hvilke løsning som er tenkt for området. Skal området knyttes til eksisterende renseanlegg, må det legges fram dokumentasjon på at anlegget har kapasitet til å ta i mot området ettersom det er usikkerhet om kapasiteten for renseanlegget. Med godkjente hyttetomter i feltet på nedsiden av veien vil kapasiteten på renseanlegget være maks utnyttet. Ved å ta ut noen hyttetomter i feltet mener forurensningsmyndigheten i kommunen at det er uheldig å sjonglere med dagens situasjon for hva som skal være med eller ikke. I e-post den 05.01.2016 mottok kommunen følgende kommentar fra søker etter mottatt kopi av sak til høring:

Vi viser til mottoken kopi av høyringsbrev til Fylkesmannen i Oppland (21.12.2015), og ynskjer å knyte ein kommentar til forholdet kring rensenanlegg:

Vi vil minne om, som tidlegare orientert om og diskutert i møte med administrasjon og rådmann hos Nordre Land Kommune 18.september 2015, at kommunen har rett til å stille vilkår i ein rammetillatelse. I referat frå dette møtet heiter det:

"På grunn av status for VA-planen vart det i møtet semje om at kommunen formelt ikkje treng ein ferdig prosjektert VA-plan for innsendte rammesøknader, men istaden har adgang til, gjennom SAK 10, §5.4.4.c, å sikre forholdet gjennom å stille ferdigprosjektert VA-plan som vilkår for å få igangsettingstillatelse. Som erstatning for full VA-prosjektering på rammesøknadnivå ynskjer kommunen istaden eit oppsett som viser kapasitet på dagens anlegg, antal einingar som pr i dag er påkopla anlegget, og ei oversikt over framtidig utbyggingstakt som viser når full kapasitet for anlegget er nådd (og implisitt når nytt anlegg må på plass). Nytt anlegg må også dimensjonerast for framtidig hytteutbygging i ny kommuneplan. Ei slik oversikt vil verte ettersendt dei innsendte rammesøknadane."

De finn (tillegare oversendte) dokumentasjon på dagens rensekapasitet vedlagt. Kort oppsummert viser denne at kapasitet på dagens renseanlegg er 500 PE, og at dagens reelle utbygde belastning (inkludert rammesøkte og igangsøkte hytter) er 374,5 PE. Dette betyr at det er 125,5 PE tilgjengeleg for anlegget når sin maksimale kapasitet. For dei nedre hyttetomtene vil det være eit såpass langsiktig salgs- og søknadsforløp at det ikkje utgjør noko praktisk problem å tillate deler av den omsøkte hyttmassen no, ettersom renseanlegget vil være oppgradert, eller ei anna løysing vil ta over for dagens, før terskelen er nådd.

Vi anmodar difor om at vedlagte kapasitetsoversikt vert lagt til grunn for vurderinga av V/A og kapasitet på renseanlegget, og at kommunen regulerer forholdet ved å nytte seg av moglegheita til å stille ferdigprosjektert V/A-plan som vilkår for å få igangsettingstillatelse.

Konklusjon:

Utfra mottatt dokumentasjon på VA har administrasjonen ikke noen store innvendinger mot at den «ledige kapasiteten» brukes der det er mest ønskelig, men forurensningsmyndigheten har kommet med følgende uttale:

Forurensningsmyndigheten har en innvending i forbindelse med det fremlagte regnestykket. Vi mener det blir mest riktig og bruke 5 pe som beregningsgrunnlag for både hytter og de påtenkte leilighetsbyggene.

Det må også tas med i betraktningen at renseanlegget er «gammelt og slitt», og ikke lenger fungerer helt optimalt. Forurensningsmyndigheten mener derfor at det ikke kan tilkobles flere enn de hyttene som det ble gitt aksept for på nedsiden av vegen nord for hotellet. Det er pr. d.d. 15 ledige tomter her. Forurensningsmyndigheten har ingen innvendinger mot at for eksempel 4 av disse byttes med et leilighetsbygg (4 leiligheter).

Det er også viktig og påpeke at prosjekteringen av et nytt rensesanlegg bør påbegynnes snarest mulig slik at man ikke kommer i en situasjon der vi må pålegge byggestopp.

Som nevnt ligger eiendommen (tidl. de tre eiendommene) innenfor et område i godkjent reguleringsplan for Spåtind - Synnseterområdet som er avsatt til FR/F/U – blandet formål for forretning/ fritidsbolig/ fritidsbolig med utleiemulighet. Tiltak innenfor dette området skal følge pkt.1 og 7 i gjeldene bestemmelser. Følgende står under pkt. 7 i bestemmelsene:

7 BLANDET FORMÅL: FORRETNING/FRITIDSBOLIGER/FRITIDSBOLIG MED UTLEIEMULIGHET FR/F/U

7.1 I området regulert til Forretning/Fritidsbolig/Fritidsbolig med utleiemulighet kan det oppføres dagligvarehandel, forretninger, kafè, parkering, grøntområder og uteplasser. Det tillates utleieleiligheter/fritidsboliger i 2 - 3.etasje av bygningene.

7.2 Maksimalt bebygd areal er BYA=25%.

7.3 Bebyggelsen skal ligge lavest mulig i terrenget og ha en maksimal mønehøgde på 11 meter regnet fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Endelig høyde fastsettes etter innmåling på tomten.

7.4 Parkering for utleieleiligheter forutsettes lagt til sokkeletasje/kjeller under terreng på nye bygninger.

7.5 Til hver leilighet skal det etableres minimum 1 parkeringsplass i parkeringskjeller. Gjesteparkering løses på terreng.

7.6 I forbindelse med byggemelding skal det leveres med situasjonsplan for hele Fr/F/U-området i målestokk 1:500 som viser adkomst, eksisterende og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser. Situasjonsplanen skal vise bebyggelsens utforming og plassering i det enkelte delområde, høyder på eksisterende terreng, bebyggelsens mønehøyde og golvnivå. Byggemeldingen skal vise fargebruk på bygninger. Byggemelding skal også vise på kart og i snitt den delen av tomte som blir berørt av terrenginngrep og vise planlagt terrengbehandling. Eksisterende trevegetasjon skal måles inn og dokumenteres. Hogst av trær tillates ikke før byggemeldingen er godkjent. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal utføres så skånsomt som mulig.

I dette tilfelle er det søkt om dispensasjon for å benytte 1 etasje til leiligheter i stedet for forretning. Når det gjelder vedlagt situasjonskart så er det vist overflateparkering for leilighetene. I følge pkt. 7.4 og 7.5 forutsettes det at parkering for utleieleiligheter blir lagt til sokkeletasje/kjeller under terreng på nye bygninger. Da det er avvik fra gjeldende reguleringsplan med bestemmelser for Spåtind – Synnseterområdet er det i ny dispensasjonssøknad mottatt pr. e-post den 17.09.2015 oppgitt følgende:

DISPENSASJONSSØKNADER FOR FELT FR/F/U

Ved innsending av rammesøknad vart dispensasjon frå punkt 7.1, fritidsbustad i 1.etasje, nabovarsla. Kommunen ønska imidlertid ei meir utfyllande grunngjeving for dispensasjonsforholdet. Kommunen meinte i tillegg at det for denne rammesøknaden måtte søkast om dispensasjon frå punkt 7,5, parkering på terreng. Naboar vart informert om dette i eit informasjons- og dialogmøte den 24. april i år. Kommunen har på denne bakgrunn gjeve tilbakemelding om at det ikkje er nødvendig med ny nabovarsling, sidan forholda både er nabovarsla og informert om i informasjons- og dialogmøte med naboar. Forholdet parkering på terreng er også tidlegare kommentert gjennom merknadsbehandling av innkomne nabomerknader for forholdet.

DISPENSASJON FRÅ REGULERINGSPLANEN SITT PUNKT 7.1:

"I området regulert til Forretning/Fritidsbolig/Fritidsbolig med utleiemulighet kan det oppføres dagligvarehandel, forretninger, kafè, parkering, grøntområder og uteplasser. Det tillates utleieleiligheter/fritidsboliger i 2-3. etasje av bygningene."

Bakgrunn for dispensasjonen

I reguleringsplanen heiter det at det tillatast utleigeleiligheter / fritidsbustader i 2. og 3. etasje av bygningane. Rammesøkte tiltak har imidlertid fritidsbustad også i 1. etasje. Dispensasjonssøknaden omhandlar dette forholdet.

Hensynet bak bestemminga

Bestemminga er ein del av ei heilskapleg vurdering av kva føremål som samla sett trengs for området, og kvar desse føremåla skal lokaliserast.

Grunngjeving av vald løysing

Bestemminga opnar for næringsverksemd på felt FR/F/U. Men det er ikkje ynskjeleg frå tiltakshavar si side å nytte seg av denne moglegheita.

Tiltakshavar eig og driftar heile turist- og friluftstinasjonen Spåtind. Gjennom målretta arbeid over fleire år har dei lært hotellanlegget og området å kjenne, og drifta går no i pluss. At reguleringsplanen legg til rette for næring er positivt og avgjerande for ei vidare drift og utvikling av Spåtind. I utgangspunktet er det difor nærliggande å tru at Spåtind Sport som tiltakshavar og næringsaktør ville finne det interessant å benytte seg av denne lokaliseringa nær hovudvegen, i enden av Danskebakken (barnebakke), til å etablere næring. Men dagleg drift viser det motsette.

Ei vellukka lokalisering av næringsverksemd er avhengig av både næringsgrunnlag og driftskostnader. Grautbua handterer allereie servering for besøkande i alpinanlegget, og Danskebakken har ikkje nok eigne skifarar til at det er marknad for ein eigen serveringsstad i felt FR/F/U.

Å etablere anna næring, eksempelvis i form av ein daglegvarehandel, er heller ikkje interessant. Både for noværande antal hytter, og ved ønska framtidig hytteutbygging med ny kommunedelplan, vil næringsgrunnlaget for ein sjølvstendig daglegvarehandel ligge langt under kritisk masse. Investeringskostnadane vurderast for høge, omsetninga for låg, og eigne tilsette i butikken vil koste for mykje. Ei eventuell utviding av daglegvaretilbodet (som er eit uttalt ynskje frå både hotellet si side, av hotellgjester og hytteeigarar), bør heller føregå i direkte tilknytning til hotellet. Det er nok av allereie bygd areal til dette, og på denne måten ville ein kunne benytte seg av hotellet sine eigne tilsette for å handtere sal og kundebehandling.

Felt FR/F/U ligg midt i eit hytteområde, og naboar er heller ikkje interesserte i å ha servering/after-ski eller anna type næring lokalisert til feltet. Dette vart m.a. klart uttrykt i dialog- og informasjonsmøtet med naboar avhalde denne våren.

Fordeler og ulemper ved å gje dispensasjon

Det er miljømessig positivt å vidareføre den rolege hyttegrendprofilen for området. Hyttene er spesielt påtenkt førstegongskjøparar, og lokalitetsmessig passar dette godt med at mange småbarnsfamiliar vil finne det spesielt attraktivt å ligge kloss inntil barnebakken.

Å tillate fritidsbustader i 1. etasje, gjev også ein umiddelbar bukvalitet for alle leilegheitene i dette planet, som her får direkte utgang og eigen uteplass rett på terreng.

For området tillatast mønehøgde inntil 11 meter. Dette kan gje bygningar med inntil 4 etasjar. Som følge av bortfall av næring i 1. etasje, har rammesøkte tiltak mønehøgde på kun 8,4m, og er altså ein

etasje lågare enn reguleringa tillet. Inntrekte takterrassar i takflata gjer også at takflatene vert ytterlegare mindre ruvande enn tillatt. Dette er positivt både for bakanforliggende naboar og som fjernverknad.

Ulempen ved å tillate dispensasjonen er at ein ikkje får nytta feltet til næringsverksemd. Men både dagleg drift og framtidsplanar viser at dette er verken behov eller næringsgrunnlag for. Som næringsaktør meiner tiltakshavar at næringsverksemd heller bør ivaretakast i umiddelbar nærleik til hotellet. Det er ikkje drivverdig i felt FR/F/U.

Hensynet bak bestemminga vert ikkje vesentleg tilsidesett

Bestemminga er til for å sikre tilstrekkeleg og riktig plassert areal for næringsverksemd i området. Dagleg drift og framtidsplanar viser imidlertid at området ikkje er attraktivt for næringsverksemd. Både av hensyn til næringsgrunnlag og driftskostnader bør istaden mogleg framtidig næring plasserast nærare hotellet. Det er heller ingen spesifikke næringsbehov som tilseier lokalisering akkurat til felt FR/F/U. Hensynet bak bestemminga vert difor ikkje vesentleg tilsidesett.

Anmoding

Intensjonen om å legge til rette for næringsverksemd på dette feltet var i utgangspunktet god. Fleire års erfaring gjennom lokal drift har imidlertid vist at det verken er realistisk eller behov for næringsverksemd på dette feltet. Ved å tillate føremålet fritidsbustad også i 1.etasje, vidarefører ein istaden den etablerte karakteren av eit roleg hyttefelt i området. Vi meiner dette er attraktivt i seg sjølv, både for eksisterande og nye hyttenaboar og då spesielt nye barnefamiljar (førstegongskjøparar), som vil få uteareal rett på terreng, og tilgang til Danskebakken rett utanfor hyttedøra.

Vi anmodar på denne bakgrunn om dispensasjon for å etablere fritidsbustad også i 1.etasje.

DISPENSASJON FRÅ REGULERINGSPLANEN SITT PUNKT 7.5:

"Til hver leilighet skal det etableres minimum 1 parkeringsplass i parkeringskjeller. Gjesteparkering løses på terreng."

Bakgrunn for dispensasjonen

Reguleringsplanen seier at parkering for fritidsleilegheiter (utanom gjesteparkering) skal skje i parkeringskjellar. Dette er, av fleire årsaker, ikkje mogleg å få til i innsendte rammesøknad. Vi søker difor om dispensasjon frå kravet om parkering i parkeringskjellar.

Hensynet bak bestemminga

Det er tillatt næringsverksemd for området. Dette krev mange parkeringsplassar. Reguleringsplanen seier imidlertid ingen ting om kvar næringsparkeringa skal ligge, og heller ikkje kvifor det akkurat er parkering for fritidsleilegheiter (utanom gjesteparkering) som skal skje i parkeringskjellar. Det er vidare vanskeleg i reguleringsplanen å finne ei uttalt begrunning for bebuarparkering i parkeringskjellar. Men det totale antalet parkeringsplassar som følge av både bebuarparkering og næringsparkering *kan* være ei årsak til ønsket om å legge bebuarparkering under terreng.

Grunngjeving av vald løysing

Skal ein bygge parkeringskjellar er det hensiktsmessig med eit større, samanhengande kjellarareal, ellers går det bort unødig mykje areal til manøvrering av køyrety. Om vi ville etablere større næringsverksemd for området, kunne parkering delvis under terreng være ei forståeleg føring. Men dagleg drift i området viser det motsette; Det er verken behov for, eller ynskjeleg, med næring her. Og når næringsprogrammet bortfell vert det totale antalet parkeringsplassar for området også langt mindre, i og med at det no kun er parkering til fritidsbueiningane som skal inndekkast. Rammesøkte tiltak er delt opp i fire bygningsvolum. Fotavtrykket til den enkelte hyttebygningen er kun 150 kvm. Skal ein bygge parkeringskjellar for kvar av dei fire hyttene, vil mesteparten av

kjellararealet gå bort i innvendig manøvreringsareal. Dette er lite hensiktsmessig, i tillegg til at det er svært kostnadsdrivande.

Grunnforholda har også blitt grundig gjennomgått etter underlag frå tidlegare godkjende rammesøknad for området. Det kom då fram at grunnforholda for feltet dessverre er svært krevande og i seg sjølv fordyrande, sjølv med bygging kun på terreng. Konklusjonen av dette arbeidet er ei viktig årsak til at det no søkast om 4-manns bustader for feltet, istadenfor enkelthytter. Det er simpelthen ikkje økonomi i å sette opp enkelthytter her.

Ein parkeringskjellarar representerer også eit betydeleg terrenginngrep, noko som er imot reguleringsplanen si overordna tilnærming om minst mogleg terrenginngrep.

Fordeler og ulemper ved å gje dispensasjon

Å tillate bebuarparkering på terreng vil gje lik praksis som for området elles. Tiltaket vil ikkje tole ekstrakostnaden det vil medføre å måtte etablere parkeringskjellarar, og vi slepp unødige terrenginngrep.

Om ein tillet parkering på terreng vil imidlertid hyttebebuarane måtte tole å måke seg fram til bilen (eller dei må benytte seg av etablerte brøyteteneste). Den parkerte bilen vert også synleg i kulturlandskapet. Likevel, ingen av desse konsekvensane er anleis enn for hytteområdet elles.

Hensynet bak bestemminga vert ikkje vesentleg tilsidesett

Hensynet med bestemminga er ikkje eksplisitt uttalt, men den antakast å være og avlaste parkeringsbehovet på terreng, sidan reguleringsplanen tillet både næring og fritidsbustader på feltet. Gjesteparkering er imidlertid allereie tillatt på terreng. Og det er for alle hyttefelt i området (inkludert hotellet) også tillatt med bebuarparkering på terreng.

Så lenge vi ikkje skal etablere næring her, vert parkeringsdekninga på terreng lik som for hytter i området elles, og hensynet bak bestemminga vert difor ikkje vesentleg tilsidesett. Tvert imot, gjer hensynet til minst mogleg terrenginngrep tiltaket i tråd med ein klart uttalt intensjon i reguleringsplanen.

Anmoding

Det planleggast ikkje næring for området. Det totale antal parkeringsplassar vert difor redusert til tilsvarande behov for omkringliggende hyttefelt, som alle har bebuarparkering på terreng. Med så lite grunnflate vert også parkeringskjellar lite hensiktsmessig, då ein uforholdsmessig stor del av innvendig areal vil måtte gå bort til manøvreringsareal. Eit slik terrenginngrep er heller ikkje ynskjeleg ifølge reguleringsplanen, der intensjonen er å gjere minst mogleg terrenginngrep. Sett opp mot dei dårlege grunnforholda, og alle ekstrakostnadane forbundne med ei eventuell etablering av parkeringskjellar, vil det ikkje være økonomi i prosjektet til å kunne realiserast.

Sidan tiltaket er i tråd med hensynet i reguleringsplanen om minst mogleg terrenginngrep, kan vi ikkje lenger sjå nokon openberr grunn for at bebuarparkering skal ligge under terreng akkurat for dette området. Vi anmodar difor om tillating til bebuarparkering på terreng for felt FR/F/U.

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 større grad fra kommunens side, da dette er ansvaret til den prosjekterende for nybyggene. Da det er nybygg i flere etasjer og det er bygg

som skal benyttes til utleie/ kommersiell virksomhet for allmenheten, så er dette etter kommunens mening et punkt som må tas hensyn til/legges til rette for i nybyggene jf. TEK10 kap. 12, og medfølgende bestemmelser og være tilfredsstillt så langt det lar seg gjøre. Når det gjelder UU så består dette temaet av så mangt. Ved oppføring av nybygg må det også legges til grunn for at brukbarheten for bygningene, utearealer, atkomst og planløsninger blir ivaretatt på en god måte ved all planlegging. Tiltaket bør derfor ta hensyn til følgende 7 punkt til UU hentet fra regjering.no:

7 prinsipper for universell utforming, hentet fra regjeringen.no:

Prinsipp	Definisjon/beskrivelse
Like muligheter for bruk	Utformingen skal ikke medføre ulemper eller sette stempel på noen brukergrupper, men være like brukbar og tilgjengelig for alle
Fleksibel bruk	Utformingen skal tjene et vidt spekter av individuelle preferanser og ferdigheter
Enkel og lett forståelig i bruk	Bruken skal være lett å forstå uansett brukerens erfaring, kunnskapsnivå, språkferdigheter eller konsentrasjonsnivå
Forståelig informasjon	Utformingen skal gi brukere nødvendig informasjon effektivt, uavhengig av forhold knyttet til omgivelsene eller brukerens evne til å oppfatte denne
Toleranse for feil	Utformingen skal begrense farer, skader og uheldige virkninger av utilsiktede handlinger
Lav fysisk anstrengelse	Effektiv og bekvem bruk, med et minimum av anstrengelse
Størrelse og plass for tilnærming og bruk	Tilstrekkelig med plass finnes for tilgang, betjening og bruk, uavhengig av brukerens kroppsstørrelse, stilling, rekkevidde og mobilitet

For nybygg er det viktig at forskriftskrav til UU blir ivaretatt av ansvarlig prosjekterende. Hvis det skulle oppstå problemstillinger rundt UU, bør Veileder til teknisk forskrift brukes som rettesnor. Dokumentasjon på dette skal legges fram til IG. I tillegg skal det legges frem dokumentasjon på parkeringskapasitet er stor nok sett i forhold til tiltakets størrelse.

Miljø blir som nevnt ovenfor tatt vare på da byggene skal tilknyttes eksisterende ledningsnett da VA i området er tilknyttet privat felles vannanlegg og privat fellesanlegg (renseanlegg) for avløp tilhørende Spåtind Sport Hotel AS. Utfra dette vil omsøkte tiltak gi klart større miljømessige fordeler enn ulemper.

Når det gjelder dispensasjon så sier plan- og bygningslovens § 19-1 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 sånne 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.

Ettersom denne saken skal behandles med dispensasjon så ble denne saka sendt på høring til Fylkesmannen i Oppland, Oppland Fylkeskommune og Statens vegvesen som statlige berørte instanser for å komme med en uttale før endelig behandling av saken. I tillegg er det i senere tid et klart ønske fra berørte instanser at de vil ha slike saker på høring. Kommunen ønsket i tillegg til uttale på dispensasjonen også merknader/kommentarer på andre ting som en må ta hensyn til ved behandling av omsøkt tiltak. Når saken har vært på høring hos berørte instanser vil denne saken bli lagt fram for politisk behandling i Hovedutvalg for landbruk miljø og teknisk da de ville behandle denne saken etter en orientering i HU LMT den 24.06.2015. Etter at de har behandlet dispensasjonssøknadene og rammetillatelsen vil søknad om IG for hvert enkelt byggetrinn behandles administrativt.

Saken med nødvendig dokumentasjon ble sendt på høring til berørte instanser pr. post den 21.12.2015 med følgebrev datert 27.11.2015 der det ble satt en frist til **13. januar 2016** å komme med uttale da saken skal opp til politisk behandling i neste møte i HU LMT den 27.01.2016 med skrivefrist den 18.01.2015. I vedlagt følgebrev ble det gitt følgende konklusjon:

Saksbehandlers foreløpige konklusjon:

Det er ikke en selvfølge at administrasjonen skal gi dispensasjon i denne saken. Det fremgår ikke av reguleringsplanens dokumenter hva som konkret ligger til grunn for reguleringsplanens bestemmelser om næring i 1 etasje og parkeringskjeller under byggene. Når det gjelder dispensasjon fra næringsformål i 1 etasje så har administrasjonen ingen sterke innvendinger og mot dette, og vil støtte seg på søkers vurdering av manglende kunde grunnlag for etablering av næringsvirksomhet i dette området. Når det gjelder dispensasjon fra krav til parkering i kjeller så er dette fra planavdelingen sin side et krav de ikke ønsker å fravike da dette i utgangspunktet er en ønsket løsning ut fra arealeffektivitet. I dette tilfelle vil det imidlertid bli en uforholdsmessig dyr løsning med tanke på grunnforholdene. Utfra mottatt dokumentasjon vil administrasjonen støtte seg til begrunnelsen fra ansvarlig søker til å innvilge dispensasjon etter pbl. § 19-2.

Administrasjonen vurderer at lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon i denne saken er klart større for tiltakshaver enn eventuelle negative ulemper etter en samlet vurdering. Det foreligger merknader fra naboer men de fleste går stort sett på andre ting enn dispensasjon fra omsøkte forhold. Omsøkt tiltak vil heller ikke skape uheldig presedens da dispensasjon gjelder kun for dette området.

Innenfor gitt frist har kommunen mottatt følgende uttalelser:

Fra Oppland fylkeskommune ved Regionalenheten den 13.04.2014:

Vi viser til brev datert 27.11.2015 med søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Spåtind-Synnseterområdet for oppføring av 4 stk. leilighetsbygg på gnr. 148/bnr.1/fnr. 193.

Dispensasjonssøknaden gjelder to forhold:

1. Adgang til å bruke første etasje til fritidsboliger for salg/utleie (og ikke til næring/forretning).
2. Adgang til å bruke markparkering i stedet for sokkel/kjellerparkering for fritidsboligene.

Regionalenheten har ingen merknader til kommunens vurdering og at det kan gis dispensasjon. Vi vil likevel bemerke at reguleringsplanen bør vurderes endret på de aktuelle punkter ved neste anledning, da de aktuelle bestemmelsene synes noe urealistiske.

Vi vil også bemerke at grad av utnytting alltid skal medregne markparkering, jfr. veileder H 2300-B. Kommunens brev oppgir at søknaden ligger på 26,8 % BYA mens reguleringsplanen angir 25 % BYA som maks. Det burde slik sett vært søkt om dispensasjon for dette forholdet også.

Kulturarvenheten uttaler seg ikke i saken.

Fra Statens vegvesen Oppland pr. e-post den 07.01.2016, postført 13.01.2016:

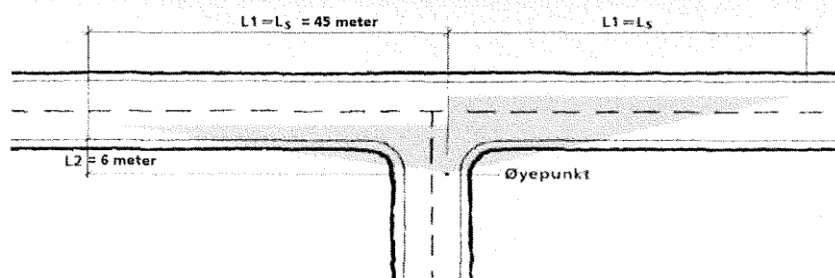
Vi viser til mottatt søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Spåtind – Synnseterområdet i Nordre Land kommune.

Det skal oppføres 4 leilighetsbygg med 2 etasjer. Arealet er i gjeldende plan regulert til forretning, fritidsbolig og fritidsbolig med utleiemulighet. Det søkes dispensasjon fra krav om parkering i kjeller/sokkel under terreng, samt krav om forretning i 1. etasje. Det er planer om totalt 16 leiligheter fordelt på 4 bygg.

Område for planlagte leiligheter har regulert adkomst fra fylkesveg 196. Fylkesvegen har en fartsgrense på 50 km/t og en årsgjennsnittstrafikk (ÅDT) på ca 240 kjøretøy.

Statens vegvesen har ingen merknader til de endringer som ønskes ift. gjeldende reguleringsplan. Vi forutsetter imidlertid at avkjørsel til fv. 196 utformes i tråd med vegnormalene, og viser i denne sammenheng til Statens vegvesens håndbok N100 *Veg- og gateutforming*. Vi gjør oppmerksom på at krysset med fv 196 må godkjennes av Statens vegvesen før utbygging, og ber om at dette settes som vilkår for dispensasjon. Som grunnlag for godkjenning må vi få tilsendt nødvendige tekniske tegninger bl.a. plan- og profiltegning av avkjørselen og VA-plan for overvannshåndtering.

Krav til frisisiktsoner i avkjørselen er 6x45 meter som vist under:



Vi gjør oppmerksom på at det også må være tilstrekkelig friskt til gang- og sykkelvegen som planlagt avkjørsel kommer til å krysse.

Statens vegvesen har ut over dette ingen merknader til søknad om dispensasjon.

Kommunen har pr. d.d. ikke mottatt noe tilbakemelding fra Fylkesmannen innenfor gitt frist, og de har da mest sannsynlig ingen merknader til at det blir gitt dispensasjon. Skulle de likevel i ettertid komme med en uttale så blir denne lagt fram i møtet for HU LMT. Når det

gjelder uttale fra Oppland fylkeskommune så har de merknader til at reguleringsplanen bør vurderes endret på de oppgitte aktuelle punktene ved neste anledning, da de aktuelle bestemmelsene synes noe urealistiske. Samt at de vil bemerke at grad av utnytting alltid skal medregne markparkering, jfr. veileder H 2300-B, da det i kommunens brev oppgir at søknaden ligger på 26,8 % BYA mens reguleringsplanen angir 25 % BYA som maks. Det burde slik sett vært søkt om dispensasjon for dette forholdet også. Her vil kommunen gi følge kommentarer:

Etter å ha drøftet de aktuelle punktene med planavdelingen som Oppland fylkeskommune har kommentert som bør endres, så blir det oppgitt at disse punktene vil bli endret i ny kommunedelplan for Synnørdal Øst som er under arbeid/rullering. Når det gjelder kommentar til at saken også burde bli behandlet med dispensasjon ettersom utnyttingsgraden overstiger 25 % BYA medregnet markparkering, så har administrasjonen valgt som oppgitt i foreløpig svar pkt. 5 og ikke medregne markparkering i utnyttingsgraden da dette i gjeldene plan ikke var tenkt eller ikke er oppgitt at parkeringsareal skal medregnes i tillatt BYA. Dette for å få lik behandling i området.

Konklusjon:

Som oppgitt i sak til høring så er det ikke en selvfølge at kommunen skal gi dispensasjon i denne saken. Det fremgår ikke av reguleringsplanens dokumenter hva som konkret ligger til grunn for reguleringsplanens bestemmelser om næring i 1 etasje og parkeringskjeller under byggene. Når det gjelder dispensasjon fra næringsformål i 1 etasje så har administrasjonen ingen sterke innvendinger mot dette, og vil støtte seg på søkers vurdering av manglende kundegrunnlag for etablering av næringsvirksomhet i dette området. Når det gjelder dispensasjon fra krav til parkering i kjeller så er dette fra planavdelingen sin side et krav de ikke ønsker å fravike da dette i utgangspunktet er en ønsket løsning ut fra arealeffektivitet, men vil i dette tilfelle bli en uforholdsmessig dyr løsning med tanke på grunnforholdene.

Ut fra mottatt dokumentasjon vil rådmann støtte seg til begrunnelsen fra ansvarlig søker, og vil etter en samlet vurdering tilrå at det blir innvilget dispensasjon etter pbl. § 19-2 til omsøkte forhold fra gjeldene reguleringsplan med bestemmelser. Rådmann vurderer at lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at de berørte instanser som har gitt uttale ikke er negative til at dispensasjon blir gitt. Fordelene ved å gi dispensasjon i denne saken er klart større for tiltakshaver enn eventuelle negative ulemper etter en samlet vurdering. Det foreligger merknader fra naboer men de fleste går stort sett på andre ting enn dispensasjon fra omsøkte forhold. Omsøkt tiltak vil heller ikke skape uheldig presedens da dispensasjon gjelder kun for dette området.

I tillegg vil rådmann ut fra mottatt dokumentasjon gi rammetillatelse for hele tiltaket etter nytt lovverk som trådte i kraft fra 01.07.2015 da tiltaket ellers er innenfor gjeldende planverk. For senere igangsettingstillatelse skal det sendes inn søknad om igangsettings-tillatelse med nødvendig dokumentasjon. Det er viktig at tiltaket følger gitte uttalelser og at byggene følger gjeldende bestemmelser, samt at inngåtte avtaler blir fulgt.

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 FR/F/U område innenfor godkjent reguleringsplan med bestemmelser for Spåtind - Synnseterområdet til for å benytte 1 etasje til fritidsboliger for salg/utleie i stedet for næring/forretning, samt å benytte markparkerings i stedet for sokkel/ kjellerparkerings for fritidsboligene.

Dette grunngis i hovedsak med at administrasjonen vil støtte seg til begrunnelsen fra ansvarlig søkers vurderinger da administrasjonen ikke har sterke innvendinger mot dette. Lovens formål blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, og at de berørte instanser som har gitt uttale ikke er negative til at dispensasjon blir gitt. Fordelene ved å gi dispensasjon i denne saken er klart større for tiltakshaver enn eventuelle negative ulemper etter en samlet vurdering. Det foreligger merknader fra naboer men de fleste går stort sett på andre ting enn dispensasjon fra omsøkte forhold. Omsøkt tiltak vil heller ikke skape uheldig presedens da dispensasjon gjelder kun for dette området. Tiltaket skal heller ikke ha noen negative konsekvenser for natur, miljø, landskap og allmenn ferdsel i området. Samt at administrasjonen kan heller ikke se at de hensyn som ligg bak bestemmelsene blir tilsidesatt på en slik måte at de går utover helse, miljø og sikkerhet. Dispensasjonen blir ellers gitt på følgende vilkår:

Den som har fått dispensasjon skal ikke på senere tidspunkt sende klage eller gjøre gjeldende erstatningskrav ovenfor NLK for påregnelige skader og ulemper som kan bli påført bygningen/ innretning/ person.

Vilkår i gitte uttalelser fra berørte instanser skal følges ved at merknad fra Statens vegvesen den 07.01.2016 til at krysset mot fv. 196 skal utformes i tråd med vegnormalene og at krysset skal være godkjent av Statens vegvesen før utbygging.

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.

II:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 20-1a, 20-2a, 20-3 og delegert myndighet gis det rammetillatelse for hele tiltaket til oppføring av Nybygg 4 stk. Fritidsbygg/ leilighetsbygg i tre etasjer à 4 leiligheter = 16 fritidsleiligheter for salg/utleie i samsvar med innsendt søknad mottatt, 03.01.2015, og ny dokumentasjon mottatt, 11.05, 08.06, 17.09, 05.10 og 16.10.2015.

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett:

Foretak	Org.nr.	L/S/L*	Funksjon	Tiltaks - klasse	Ansvarsområde
Arkitektværelset AS	914985846	S	SØK PRO	1 2	Ansvarlig søker og prosjekterende for arkitektur til tiltaket

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

HU LMT delegerer til administrasjonen å fatte igangsettingstillatelser for omsøkte tiltak på gjeldende eiendom.

Uttale fra Statens Vegvesen den 07.01.2016 om avkjørsel skal følges og tas hensyn til ved

framtidige arbeider. Dokumentasjon med godkjenning fra Statens Vegvesen skal sendes inn til søknad om IG.

Det skal sendes inn søknad om igangsettingstillatelse med nødvendig dokumentasjon til IG for hvert byggetrinn som nevnt ovenfor. I tillegg skal tiltaksklasse for SØK vurderes om tiltaket settes i tiltaksklasse 2 jf. SAK10 § 13-5. Samt at nye foretak skal sende inn erklæring om ansvarsrett for sine arbeidsområder til IG hvert byggetrinn.

Til søknad om IG for hvert byggetrinn skal det sendes inn ny oversikt/vurdering av kapasiteten i området tatt i betraktningen at rensanlegget er «gammelt og slitt», og ikke lenger fungerer helt optimalt. Forurensningsmyndigheten mener derfor at det ikke kan tilkobles flere enn de hyttene som det ble gitt aksept for på nedsiden av vegen nord for hotellet. Det skal da sendes inn tilstrekkelig dokumentasjon på hvilke tomt(er) som skal trekkes ut til fordel for omsøkte nybygg inntil ny renseløsning er på plass. I tillegg skal det sendes inn tilstrekkelig dokumentasjon for valgt VA-løsning for området.

Det skal sendes inn brannteknisk vurdering og -tegninger for hvert av byggene til IG for gjeldende byggetrinn.

Da det er et bygg i flere etasjer og det er et bygg som skal benyttes til utleie/ kommersiell virksomhet for allmenheten, så skal krav om universell utforming (UU) tas hensyn til/legges til rette for i nybyggene jf. TEK10 kap. 12. Ny dokumentasjon skal sendes inn til søknad om IG.

Utfra tiltakets størrelse/ kapasitet skal det sendes inn en vurdering om angitt parkeringskapasitet er stor nok.

Det skal til IG sendes inn digitale data for detaljer og tegninger på sos- /dwg-format som planleggerne kan benytte til framtidig planlegging av området.

Følgende tegninger blir godkjent:		
Type tegning	Dato	Tegn.nr/merkt.
Situasjonsplan	15.12.14	Vedlegg postført 08.06.15, Rev. A – 04.06.15. M = 1:1000 (A4)
Utomhusplan	15.12.14	Vedlegg postført 08.06.15, Rev. A – 04.06.15. M = 1:500 (A4)
Foreløpig Situasjonskart med VA	13.10.15	Vedlegg mottatt 16.10.15, M = 1:1000 (A4)
Oversiktsplan VA	20.02.07	Vedlegg fra Rambøll mottatt 16.10.15, Tegn.nr. H02 Rev. B 10.07.07, M = 1:1000 (A1)
Plan	29.10.14	3 stk. vedlegg postført 05.01.15, M = 1:100 (A4)
A1 Snitt	29.10.14	Vedlegg postført 05.01.15, M = 1:100 (A4)
Fasader	29.10.14	4 stk. vedlegg postført 05.01.15, M = 1:100 (A4)
Terrengsnitt	29.12.14	Vedlegg postført 08.06.15, Rev. A – 04.06.15. M = 1:200 (A3)

NORDRE LAND KOMMUNE, den 18.01.2016

Jarle Snekkestad
Rådmann

Hallgeir Hovdet
Byggesaksbehandler



SITUASJONSKART

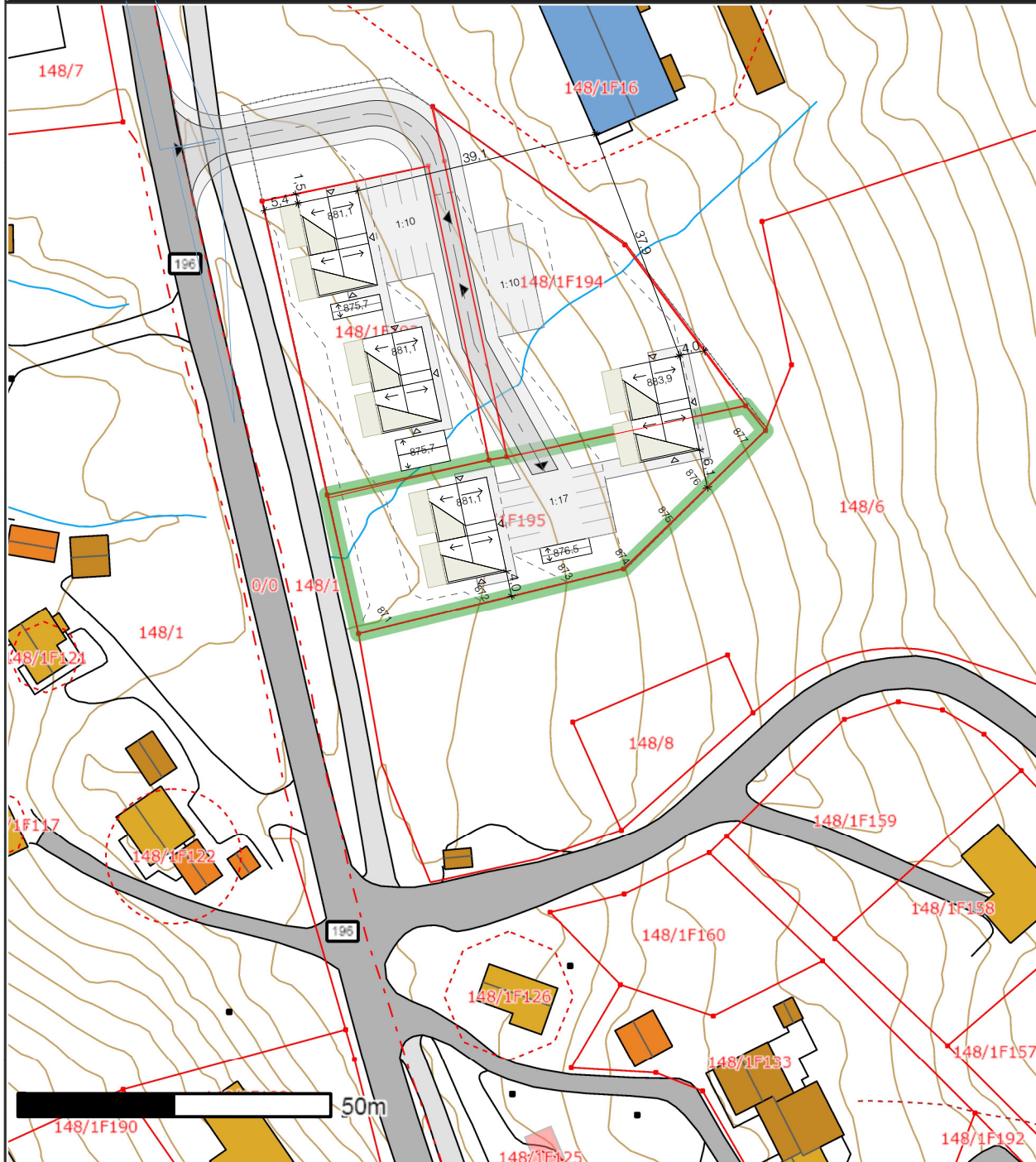
Eiendom: Gnr: 148 Bnr: 1 Fnr: 195 Snr: 0
Adresse:
Hj.haver/Fester:



**NORDRE
LAND
KOMMUNE**

Dato: 12/12-2014 Sign:

Målestokk
1:1000



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

ARKITEKTVÆRELSET AS
Bjerregaardsgate 13A
0172 OSLO
post@arkitektvaerelset.no | 920 88 460

Prosjekt
RAMMESØKNAD Felt FR/F/U
Oppdragsgiver
Spåtind Sport AS
Tegning
SITUASJONSPLAN

G.nr/b.nr
148/1, 148/1/193, 148/1/194,
148/1/195
Prosjektleder
Harald Martin Gjovaag
Prosjekterende
Grethe Løland

Tegnet dato
15.12.2014
Målestokk
1:1000 (A4)
Revisjon
A-04.06.2015



ARKITEKTVÆRELSET AS
 Bjerregaardsgate 13A
 0172 OSLO
 post@arkitektvaerelset.no | 920 88 460

Prosjekt
 RAMMESØKNAD Felt FR/F/U

Oppdragsgiver
 Spåtind Sport AS

Tegning
 UTOMHUSPLAN

G.nr/b.nr
 148/1, 148/1/193, 148/1/194,
 148/1/195

Prosjektleder
 Harald Martin Gjøvaag

Prosjekterende
 Grethe Løland

Tegnet dato
 15.12.2014

Målestokk
 1:500 (A4)

Revisjon
 A-04.06.2015



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 148

Bnr: 1

Fnr: 195

Snr: 0

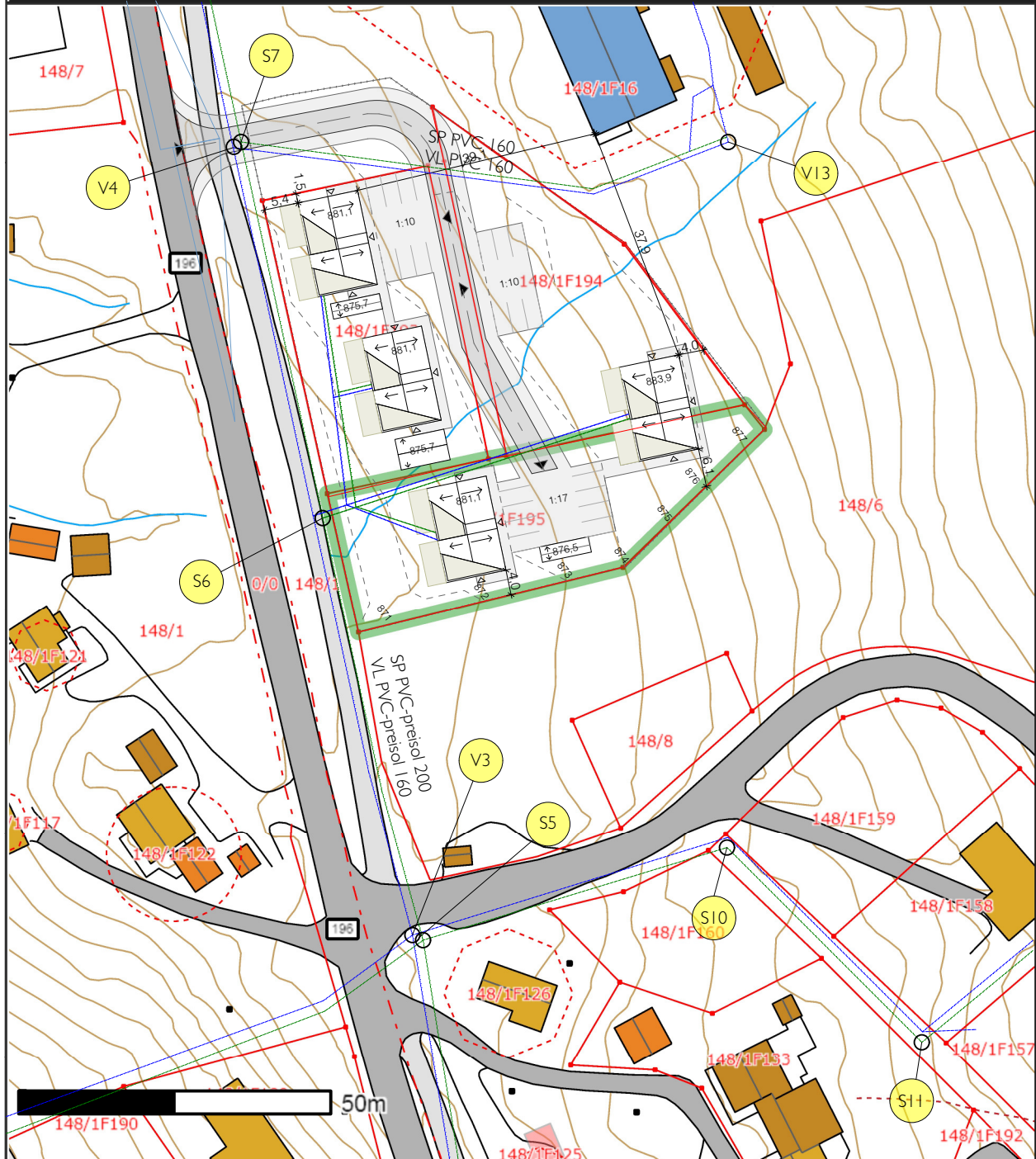
Hj.haver/Fester:

Adresse:

Dato: 12/12-2014 Sign:

**NORDRE
LAND
KOMMUNE**

Målestokk
1:1000



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

Arkitektværelset

Bjerregaardsgate 13A, 0172 OSLO
post@arkitektvaerelset.no | 920 88 460

Prosjekt
RAMMESØKNAD Felt FR/F/U

Oppdragsgiver
Spåtind Sport AS

Tegning
VA-PLAN FELT FR/F/U

G.nr/b.nr
148/1, 148/1/193, 148/1/194,
148/1/195

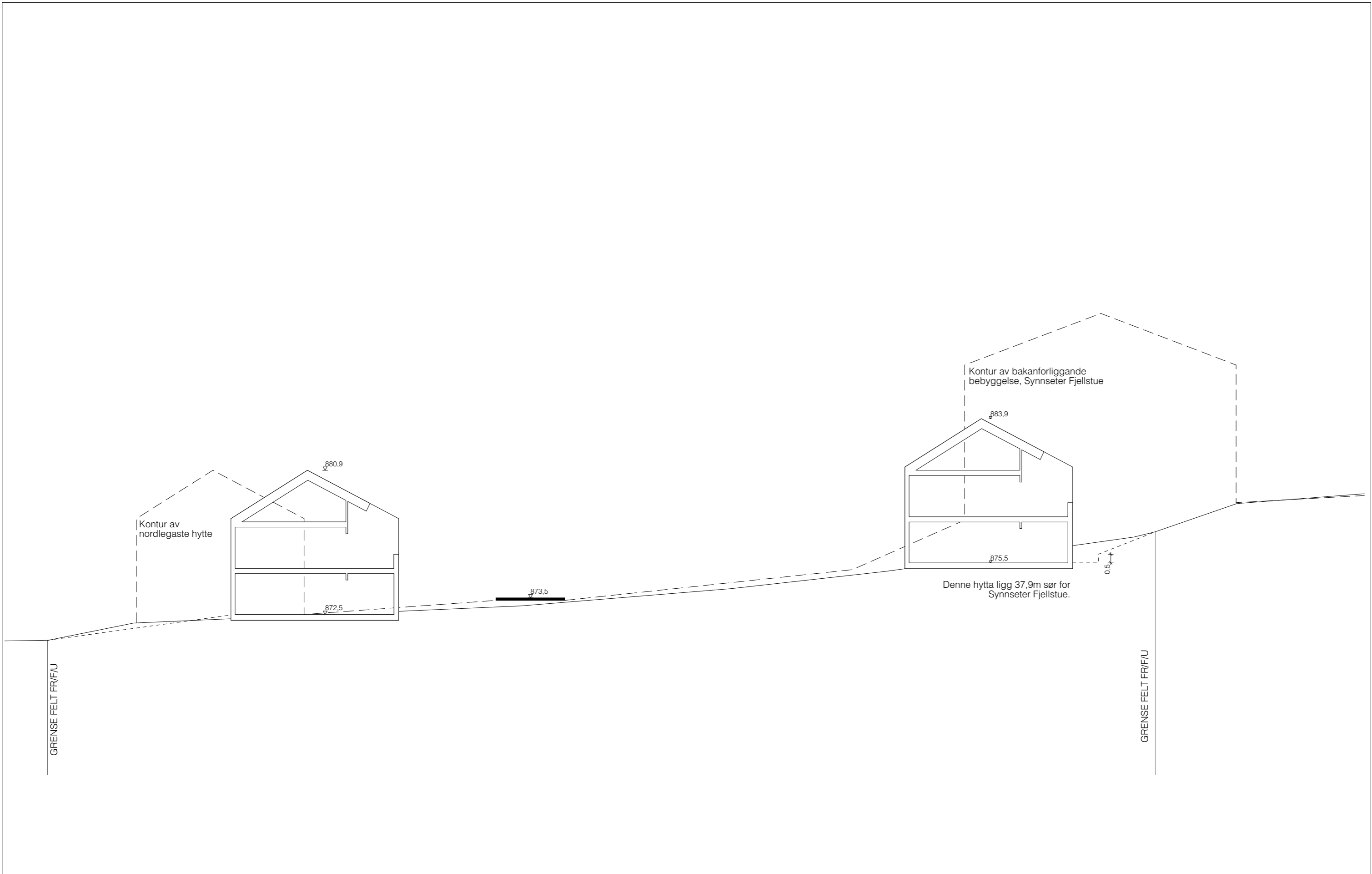
Prosjektleder
Grethe Løland

Prosjekterende
Grethe Løland

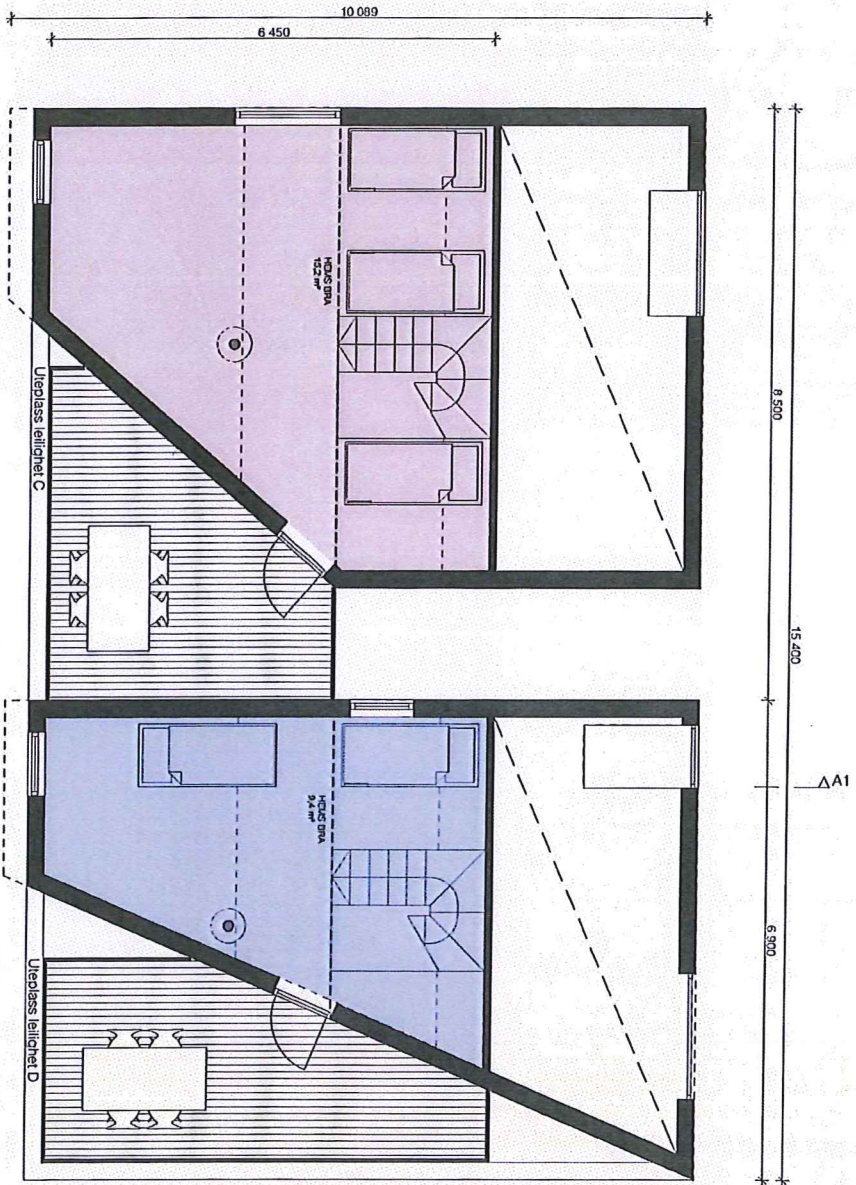
Tegnet dato
13.10.2015

Målestokk
1:1000 (A4)

Revisjon

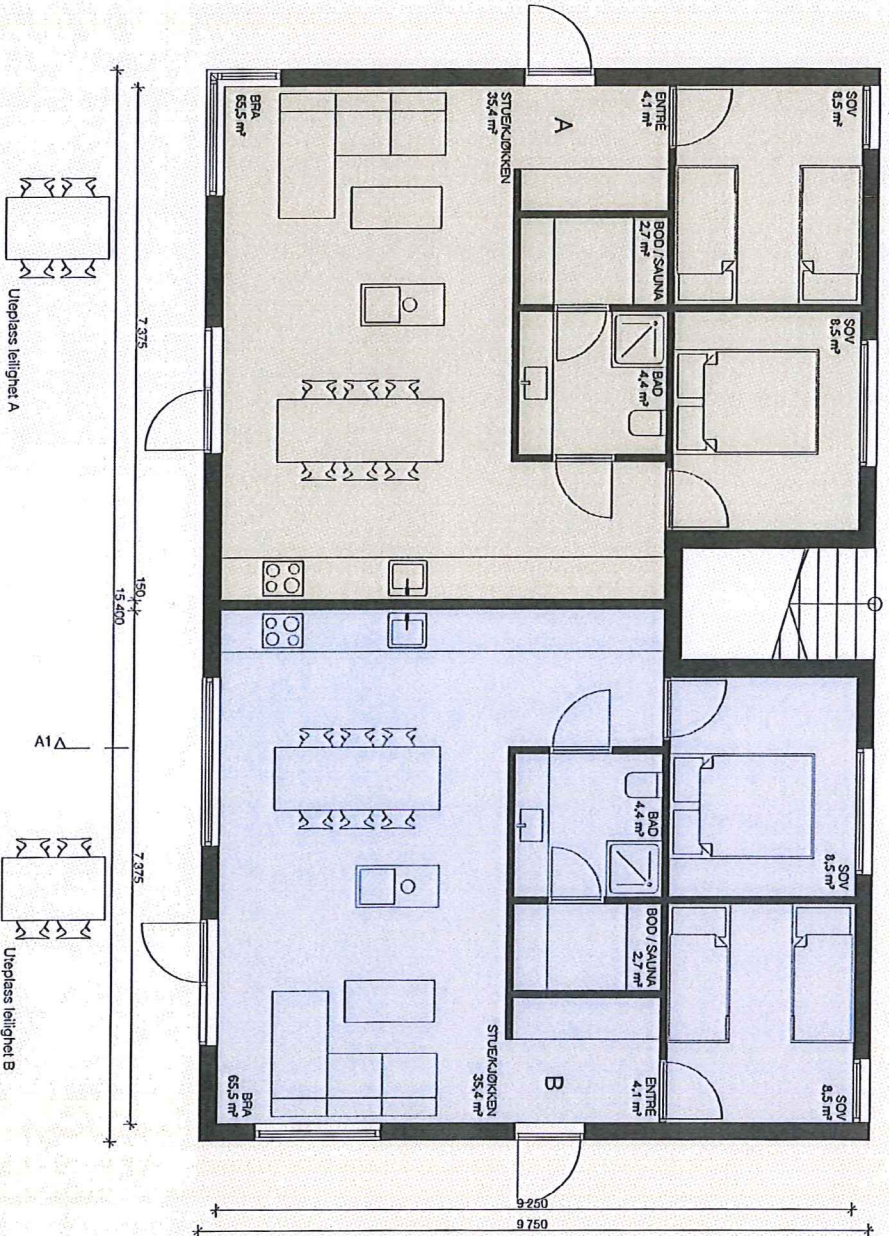
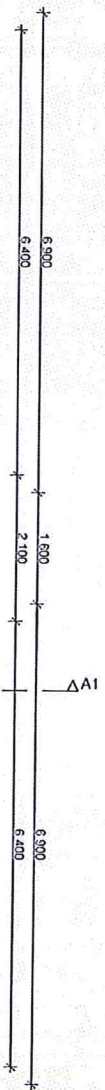


Prosjekt RAMMESØKNAD Felt F/U9	G.nr/b.nr 148/1	Tegnet dato 29.12.2014
Oppdragsgiver Spåtind Sport AS	Prosjektleder Harald Martin Gjøvaag	Målestokk 1:200 (A3)
Tegning A1-FR/F/U Snitt	Prosjekterende Grethe Løland	Revisjon A-04.06.2015



FRAMMFRÅ ARKITEKTER SA
 Bjertegårdsgate 13A
 0172 OSLO
 post@framfrano | 920 88 480

Prosjekt	Rammesøknad: Felt F/U9	G.nr/b.nr	148/1	Tegnet dato	29.10.2014
Oppdragsgiver	Spålfjord Sport AS	Prosjektleder	Harald Martin Gjovraag	Målestokk	1:100 (A4)
Tegning	Hemns	Prosjektserende	Grethe Lohand	Revisjon	

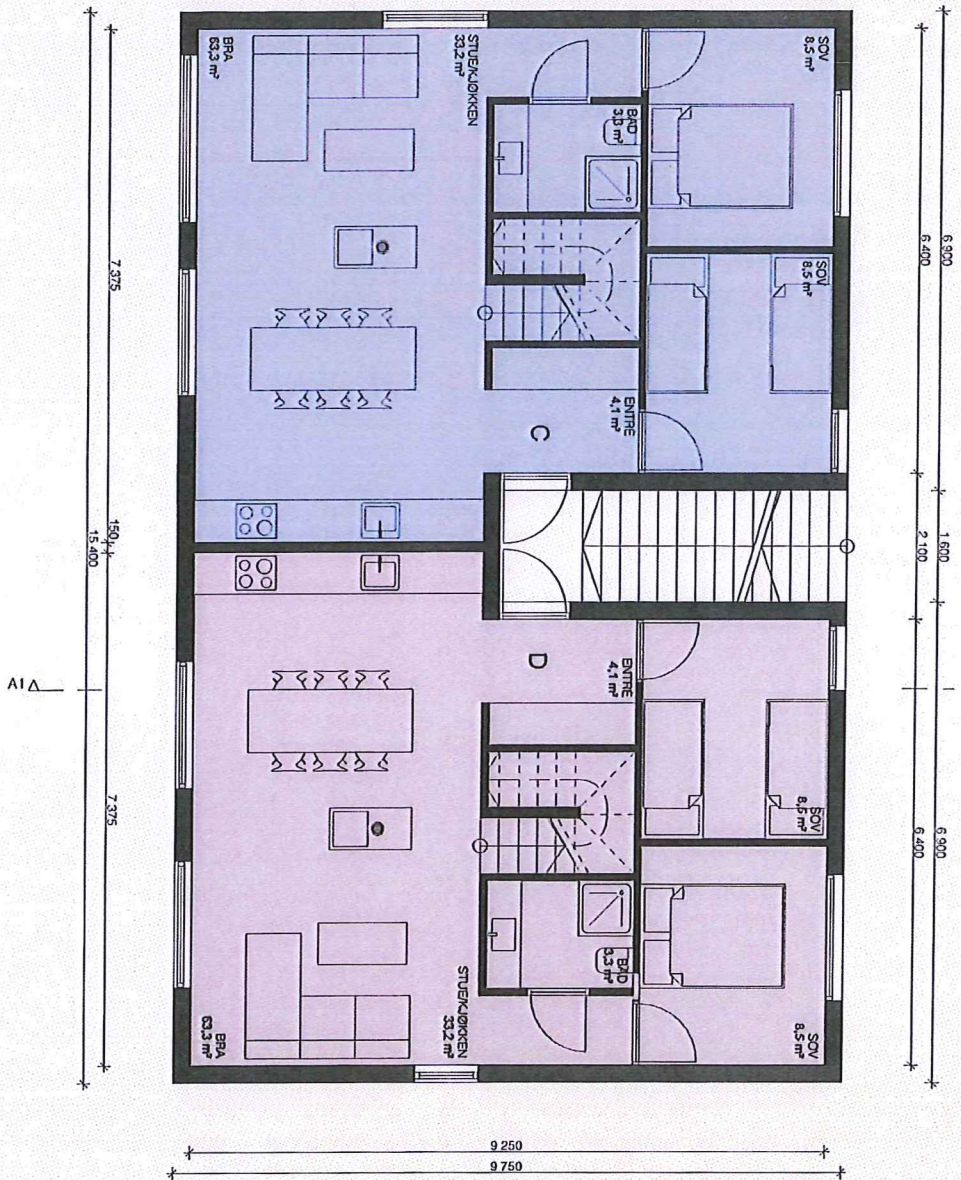


Utleiingsleilighet A

Utleiingsleilighet B

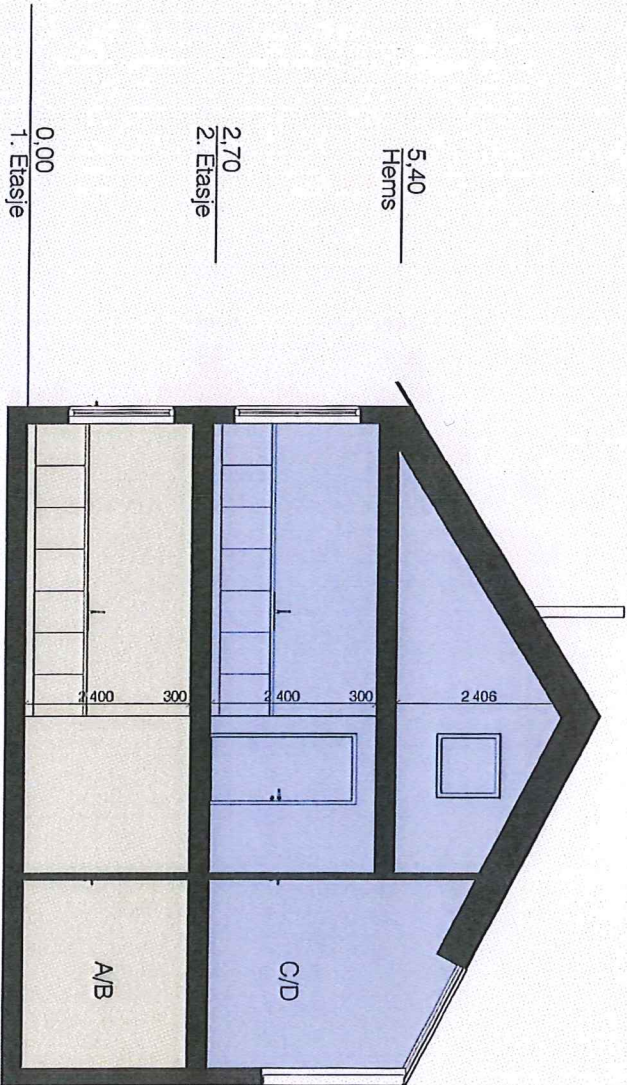
FRAMMFRÅ ARKITEKTER SA
 Bjergsgate 13A
 0172 OSLO
 post@framfrå.no | 920 88 460

Prosjekt	Rammesøknad: Felt F/U9	G.m/fb.nr	148/1	Tegnet dato	29.10.2014
Oppdragsfører	Spåttind Sport AS	Prosjektleder	Harald Marth Gjovaaag	Skala	1:100 (A4)
Tegning	1. Etasje - Flat tomt	Prosjektterende	Geirne Løland	Revisjon	



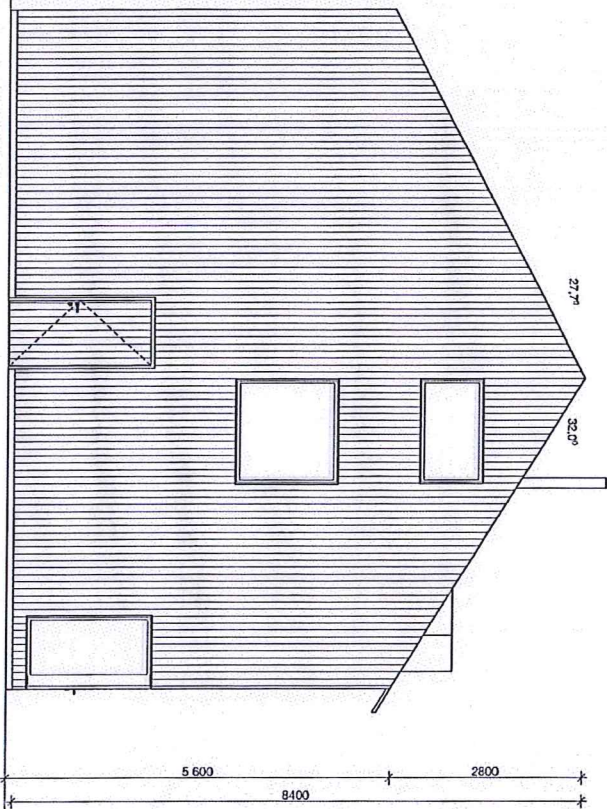
FRAMMIFRÅ ARKITEKTER SA
 Bjørnsgårds gate 13A
 0172 OSLO
 post@framifra.no | 920 88 480

Prosjekt	Rammesøknad: Feil F1U9	Gnr/bu nr	148/1	Tegnet dato	29.10.2014
Oppdragsgiver	Spåthnd Sport AS	Prosjektleder	Harald Martin Gjovaaq	Målestokk	1:100 (A4)
Tegning	2.Etasje - Flat tomt	Prosjektterende	Grethe Løland	Revisjon	



FRAMIFRÅ ARKITEKTER SA
 Bierregaardsgate 13A
 0172 OSLO
 post@framifra.no | 920 88 460

Prosjekt	Rammesøknad: Felt F/U9	Gnr/bnr	148/1	Tegnet dato	29.10.2014
Oppdragsfører	Spåtid Sport AS	Prosjektleder	Hareid Martin Gjovaaag	Malstokk	1:100 (A4)
Tegning	A1 Siltt	Prosjektterende	Grethe Laland	Revisjon	



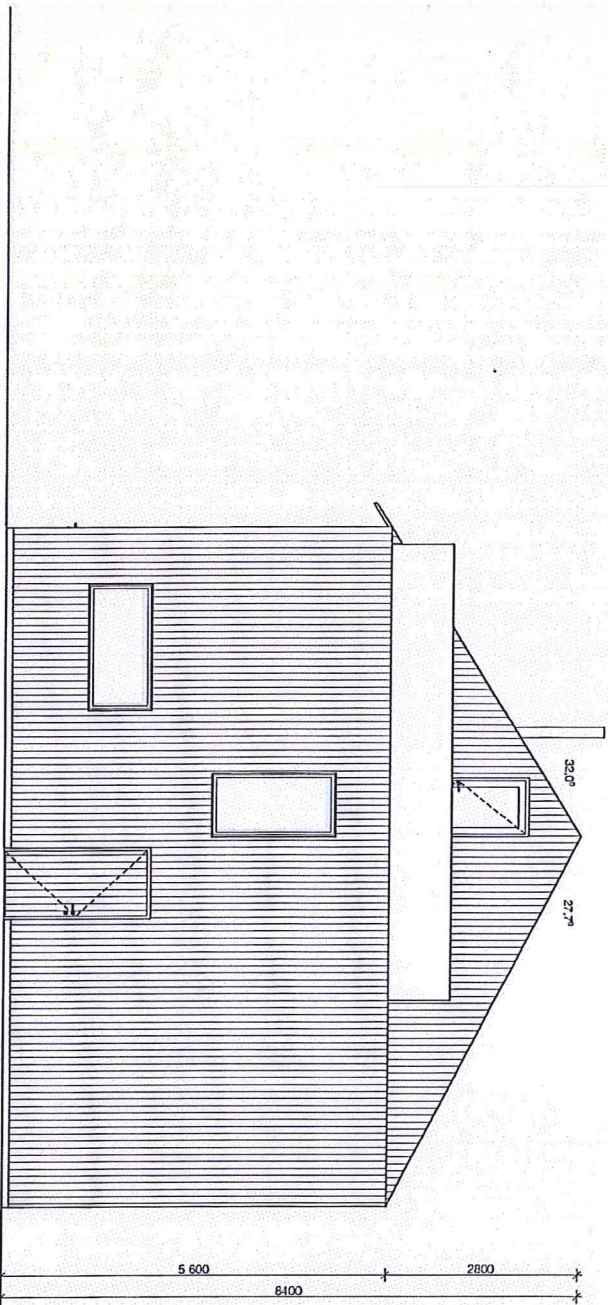
FRAMIFRÅ ARKITEKTER SA
 Bjernegårdsgate 13A
 0172 OSLO
 post@framifra.no | 920 88 450

Prosjekt	Rammesøknad: Felt F/U9	G.nr/b.nr	148/1	Tegnet dato	29.10.2014
Oppdragsgirer	Spåtid Sport AS	Prosjektleder	Harald Martin Gjovaaag	Målestokk	1:100 (A4)
Tegning	Vest Fasade	Prosjektterende	Grethe Løland	Revisjon	



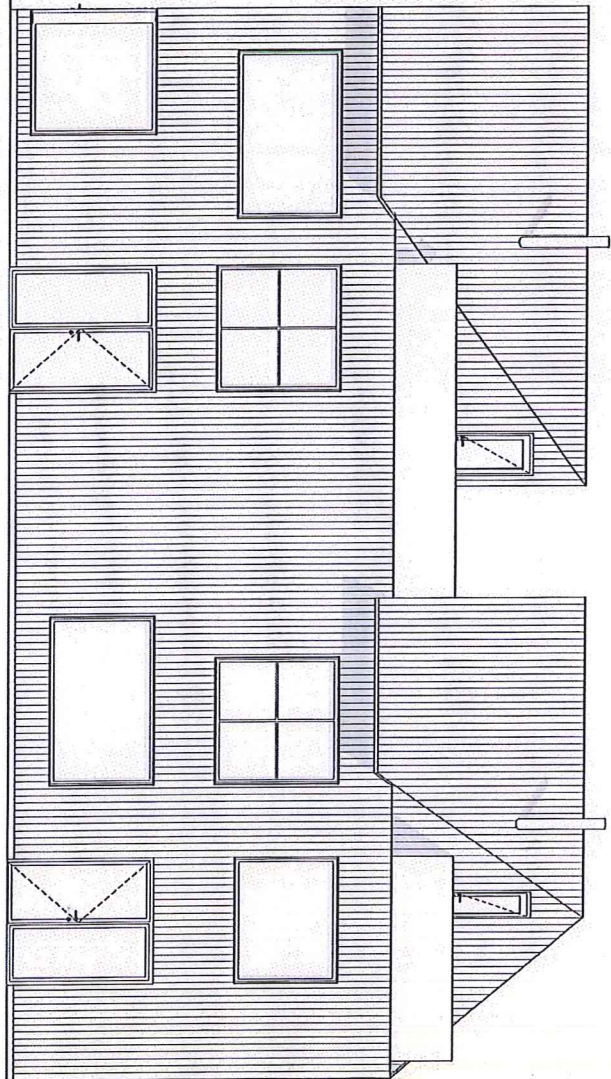
FRAMIFRÅ ARKITEKTER SA
 Bjernegårdsgate 13A
 0172 OSLO
 post@framifra.no | 920 88 460

Prosjekt	Rammesøknad: Felt F/U9	G.m/f.d.nr	148/1	Tegnet dato	29.10.2014
Oppdragsgiver	Spøtting Sport AS	Prosjektleder	Harald Martin Gjovaaag	Malenstokk	1:100 (A4)
Tegning	Nord Fasade	Prosjektgerende	Grethe Laland	Revisjon	



FRAMIFRÅ ARKITEKTER SA
 Bjernegårdsgate 13A
 0172 OSLO
 post@framifra.no | 920 88 460

Prosjekt	Rammesøknad: Felt F/U9	G.m/b.nr	29.10.2014
Oppdragsgirer	Spåtid Sport AS	Prosjektleder	Målstokk
Tegning	Øst Fasade	Prosjektterende	1:100 (A4)
		Grethe Løland	Revisjon



5600 8400

FRAMIFRÅ ARKITEKTER SA
 Bieregardsgate 13A
 0172 OSLO
 post@framifra.no | 920 88 460

Prosjekt	Rammesøknad: Felt F/U9	G.nr/b.nr	149/1	Tegnet dato	29.10.2014
	Oppdragsfører	Prosjektleder	Harald Martin Gjørvaag	Målestokk	1:100 (A4)
	Spååind Sport AS	Prosjektterende	Grethe Løland	Revisjon	
	Tegning				
	Sør Fasade				

Lnr.: 18291/15
Arkivsaksnr.: 14/3421
Arkivnøkkel.: L32

Saksbehandler: HAA

KLAGESAK - VEG OG GATEADRESSER I NORDRE LAND

Sammendrag:

Statens Kartverk har klaget på Hovedutvalgets vedtak for flere av vegnavnene i Nordre Land. Det er i denne saken gjort en vurdering av de enkelte navnene. Rådmannen har anbefalt at de fleste klagen tas til følge, mens noen går videre og at det dermed opprettes en navnesak.

Vedlegg:

Klagen fra Statens Kartverk vedr. VEDTAK OM VEG OG GATEADRESSER I NORDRE LAND

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Saksopplysninger:

Nordre Land har siden vinteren 2015 arbeidet med innhenting av forslag til vegnavn i Nordre Land. Med bakgrunn i innkomne forslag utarbeidet Stedsnavnutvalget et forslag til vegnavn og adresseparseller som hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk la ut til offentlig høring

Det er lagt vekt på å benytte lokale vegnavn og skrivemåte i valg av vegnavn. Vegnavnene har vært på høring hos Kartverket og Språkrådet samt at det har vært en åpen høring på alle vegnavnene.

Gjennom høringsrunden kom det innspill fra private samt fra Språkrådet. Språkrådet hadde kommentert skrivemåten på flere av vegene og kommet med forslag til endringer. De har i tillegg i flere tilfeller bedt Kartverket opprette en formell navnesak for å fastsette skrivemåten på stedsnavn der det finnes flere skrivemåter. Kartverket støttet uttalelsen til Språkrådet samt at de hadde tilføyd vegnavnene med stavelsen «bjørn» / «bjønn» på lista over navn det skulle opprettes navnesak på.

I HU sak 95/15 ble det gjort vedtak om vegnavn og adresseparseller på veger i Nordre Land. I vedtaket ble alle tilrådingene fra Språkrådet / Kartverket vurdert ut fra hva hovedutvalget vurderte som den mest vanlige skrivemåten på stedsnavnene lokalt. Noen av tilrådingene ble fulgt, mens andre navn mente utvalget at den foreslåtte skrivemåten var mer lokalt forankret. For vegnavn som Språkrådet / Kartverket ønsket å opprette en navnesak på ble endelig vedtak utsatt. I tillegg fattet hovedutvalget et vedtak om at de ønsket skrivemåten «tjenn» i stedet for «tjern» og «bjønn» i stedet for «bjørn».

Vedtaket ble oversendt Kartverket og de har nå kommet med en klage / svarbrev på Hovedutvalgets vedtak:

Lovgrunnlag for normering av stedsnavn

Etter lov om stadnamn er hovedregelen for normering å ta utgangspunkt i nedarvet, lokal uttale, og normere etter gjeldende rettskrivingsprinsipp. I tillegg fastsetter loven at skrivemåten for hovednavnet skal være retningsgivende for andre avledede navn, jf. § 4 andre ledd.

Skrivemåten av slektsnavn er regulert av lov om personnavn, og regnes som en privatsak, mens stedsnavn kommer inn under lov om stadnamn, som har som formål å ta vare på stedsnavn som en del av den felles, norske kulturarven, og gi dem en skriftform som er praktisk og ikke skygger for meningsinnholdet. Skrivemåten av slektsnavn er derfor ikke relevant for normeringen av stedsnavn, og det er helt vanlig at skrivemåten av gardsnavn skiller seg fra det tilhørende slektsnavnet.

Klage fra Kartverket

Nordre Land kommune har ikke fulgt skrivemåten av primærnavnet i Sentralt stedsnavnregister (SSR) for flere av adressenavna, og Kartverket ser seg derfor nødt til å klage på noen av navnevedtaka, jf. § 10 første ledd i lov om stadnamn. Det gjelder disse navna (godkjent eller tilrådd skrivemåte for primærnavnet i parentes):

- **Hombsvegen (Hom)**
- **Tønderumsætervegen (Tyndrum, Tyndrumsætra)**
- **Gjeflelinna (Gjevle)**
- **Sjaklinna (Skjak)**
- **Hasvoldsætervegen (Hasval, Hasvalsætra)**
- **Schjørllisætervegen (Skjørllia, Skjørllisætran)**
- **Hemhaugvegen (Heimhaugen)**
- **Hemsætervegen (Heimsætra)**
- **Ruudsætervegen (Rudsætra)**
- **Nørstelisætervegen (Nørstelia, Nørstelisætra)**
- **Øistadvegen (Øystad)**
- **Værhaugvegen (Verhaug)**
- **Kjennsjordsvegen (Kinnsjordet)**
- **Søndre Sveumsstræta (Sveom)**
- **Nordre Sveumsstræta (Sveom)**
- **Brennumsstræta (Brennom)**
- **Dokksfløyvegen (Dokksfløyvatnet)**
- **Bratlivollen (Brattlia)**
- **Trøllstigen (jf. Trollhaugvegen)**

Noen av de øvrige adressenavna følger ikke gjeldende rettskrivingsprinsipper, og påklages etter § 4 første ledd i lov om stadnamn (rettskrivingsregel i parentes, jf. forskrift til skrivemåten om stadnamn):

- **Høistadvegen > Høystadvegen** (§ 3: *Namn som inneheld allment kjende ord eller namneledd, skal som hovudregel rette seg etter gjeldande rettskriving.* Diftongen /øy/ skrives øy i norsk)
- **Kølbrennerflåa > Kolbrennerflåa** (gjeldende rettskriving, *kol* er nærmeste rettskrivingsform, som uttales /kø:l/ i noen dialekter og /kå:l/ i andre dialekter. Skrivemåten med o har sammenheng med ordets opphav, jf. ord som *sove, lov* og *rov*)
- **Kølbrennervegen > Kolbrennervegen** (jf. forrige)
- **Gudbrandslåttet > Gudbrandsslåttet** (pkt. 3.1.b.v i *retteleiing til forskrifta: ein bør bruke samansetjingsmåten som samsvarer med dialektuttalen.* Personnavnet **Gudbrand** har sammensetningsmåten **Gudbrands-** i sammensetninger, jf. stedsnavntjenestens

tilråding)

- **Slåttenvegen > Slåttvegen** (endingen -en faller bort når navnet står som forledd i sammensetninger, jf. **Slåtthaugen**)
- **Høgdavegen > Høgd(e)vegen** (jf. **Slåttenvegen**)
- **Laenvegen > Lavegen** (jf. **Lahytta**)

Disse navna må ha bestemt form **-vegen** i samsvar med primærnavna og de andre vegnavna:

- **Øvre Åssæterveg** (jf. **Åssætervegen**)
- **Midtre Åssæterveg** (jf. **Åssætervegen**)
- **Nedre Sæterveg** (jf. **Gamle Sætervegen**)
- **Øvre Høgdaveg** (jf. **Høgdavegen**)
- **Nedre Karussveg > Nedre Karusstjennsvegen/Nedre Karussvegen** (jf. **Nedre Karusstjernvegen** i SSR)

Det reises samtidig navnesak med sikte på samlevedtak om skrivemåten *bjønn* og *tjenn* i navneledda som i dag blir skrevet *bjørn* og *tjern*. Kartverket vil snart sende ut høringsbrev der vi tar med både disse navna og de andre primærnavna stedsnavntjenesten har reist navnesak for.

Kartverket vil i tillegg reise navnesak for bruksnavnet *Hullet*, som kommunen opplyser som primærnavn for *Hølivegen*, slik at primærnavnet og adressenavnet kan få samme skrivemåte. I mellomtida må alle adressenavnsakene som er avledet av disse navna settes på vent til navnesaken for primærnavna er ferdig. Kommunen kan først gjøre endelig vedtak etter at Kartverket har gjort vedtak om skrivemåten av hovednavna som adressenavna er avledet av, jf. § 8 fjerde ledd i forskrift om skrivemåten av stadnamn.

Videre saksgang

For navn der Nordre Land kommune har valgt en annen skrivemåte enn i primærnavnet, må kommunen enten gjøre nytt vedtak i samsvar med primærnavnet, jf. § 4 andre ledd i lov om stadnamn, eller ta kontakt med Kartverket og reise navnesak for primærnavnet. For gards- og bruksnavn og naturnavn er det Kartverket som er vedtaksmyndighet.

For navneformer som Kartverket påklager av andre grunner, kan Kartverket trekke klagen dersom Nordre Land kommune endrer vedtaket slik vi tilrår. I motsatt fall må kommunen behandle saken som ved første gangs behandling med høring lokalt og ny framlegging for stedsnavntjenesten, jf. § 10 siste ledd i lov om stadnamn. Dersom kommunen etter ferdig behandling holder fast på det opprinnelige vedtaket, går saken til Klagenemnda for stedsnavnsaker for endelig vedtak.

Kommunen har for noen få navn valgt helt andre navn enn de som var forelagt stedsnavntjenesten. Vi gjør oppmerksom på at kommunen må sende de nye navna til dem for tilråding før dere kan gjøre gyldig vedtak, jf. § 6

Det har vært e-post korrespondanse mellom Kartverket og administrasjonen i etterkant av høringsuttalelsen for å oppklare enkelte av punktene i klagen.

Vurdering:

Kommunen har lagt stor vekt på å benytte den mest vanlige skrivemåten for stedsnavnene lokalt. Dette vil i noen tilfeller avvike endel fra uttalen, men dette er som for mange andre områder i Norge ikke uvanlig. Ut fra at adressenavn i hovedsak skal benyttes i skriftlig form er det viktig at den mest benyttede skrivemåten blir brukt når vegnavnene skal staves.

Kartverket fikk oversendt vegnavnene for Nordre Land til høring. I sin høring støttet de anbefalingene fra Språkrådet. Språkrådet hadde i sin høringsuttalelse til kommunen gått i gjennom alle vegnavn og kommentert hvert enkelt.

De hadde noen navn der de mente avvikene fra primærnavnet var så stort at de ønsket at Kartverket opprettet en navnesak. For disse navnene ble endelig vedtak på vegnavn utsatt i påvente av navnesaken.

For en rekke andre navn hadde Språkrådet tilrådinger om en annen skrivemåte. I disse tilfellene har Rådmannen oppfattet dette som råd / anbefalinger og gjort en vurdering av rådene og i noen tilfeller fulgt disse og i andre tilfeller ikke. Det kom derfor noe overraskende at dette fra Kartverkets side ikke var å oppfatte som råd, men pålegg om retting. Hvis Kartverket mente dette var navn kommunen ikke kunne gjøre vedtak på burde dette fremkommet i deres høringsuttalelse.

Gjennomgang av de enkelte navnene :

Navnene i parentes er anbefalt/vedtatt skrivemåte i SSR

- **Hombsvegen (Hom)**

Dette er ikke en del av vedtaket i denne saken da vegnavnet ble vedtatt i 2006 og kan derfor ikke påklages.

- **Tønderumsætervegen (Tyndrum, Tyndrumsætra)**

Rådmannen vurderer at det er for stort avvik mellom den foreslåtte skrivemåten fra Kartverket – Tyndrum og den mest vanlige måten å skrive stedsnavnet på lokalt – Tønderum. Det bør derfor opprettes en navnesak.

- **Gjeflelinna (Gjevle)**

Dette er ikke en del av vedtaket i denne saken da vegnavnet ble vedtatt i 2006 og kan derfor ikke påklages

- **Sjakslinna (Skjak)**

Dette er ikke en del av vedtaket i denne saken da vegnavnet ble vedtatt i 2006 og kan derfor ikke påklages

- **Hasvoldsætervegen (Hasval, Hasvalsætra)**

Rådmannen vurderer at det er for stort avvik mellom den foreslåtte skrivemåten fra Kartverket – Hasval og den mest vanlige måten å skrive stedsnavnet på lokalt – Hasvold. Det bør derfor opprettes en navnesak.

- **Schjørliisætervegen (Skjørli, Skjørliisætran)**

Rådmannen vurderer at avviket mellom den foreslåtte skrivemåten fra Kartverket – Skjørli og den mest vanlige måten å skrive stedsnavnet på lokalt – Schjørli er lite og at endringen kan godtas.

- **Hemhaugvegen (Heimhaugen)**

Rådmannen vurderer at skrivemåten bør følge samme skrivemåten som i 2006 for Hemsætervegen.

- **Hemsætervegen (Heimsætra)**

Dette er ikke en del av vedtaket i denne saken da vegnavnet ble vedtatt i 2006 og kan derfor ikke påklages

- **Ruudsætervegen (Rudsætra)**

Rådmannen vurderer at avviket mellom den foreslåtte skrivemåten fra Kartverket – Rudsætra og forslaget som var Ruudsætra er lite og at endringen kan godtas.

- **Nørstelisætervegen (Nørdstelia, Nørstelisætra)**

I henhold til SSR er både Nørstelisætra og Nørdstelisætra godkjente skrivemåter, men Nørdstelisætra er tilrådd. Skrivemåten Nørstelisætra er den tradisjonelle skrivemåten i området, vist både i økonomisk kartverk andre skriftlige kilder. Rådmannen anbefaler derfor at opprettes en navnesak på dette.

- **Øistadvegen (Øystad)**

I henhold til SSR er både Øystad og Øistad godkjente skrivemåter, men Øystad er tilrådd. Skrivemåten Øistad er den tradisjonelle skrivemåten i området, vist både i økonomisk kartverk andre skriftlige kilder. Rådmannen anbefaler derfor at opprettes en navnesak på dette.

• **Værhaugvegen (Verhaug)**

I henhold til SSR er både Værhaug og Verhaug godkjente skrivemåter, men Verhaug er tilrådd. Skrivemåten Værhaug er den tradisjonelle skrivemåten i området, vist både i økonomisk kartverk andre skriftlige kilder. Rådmannen anbefaler derfor at opprettes en navnesak på dette.

• **Kjensjordsvegen (Kinnsjordet)**

I henhold til SSR er både Kjensjord og Kinnsjordet godkjente skrivemåter, men Kinnsjordet er tilrådd. Skrivemåten Kjensjord er den tradisjonelle skrivemåten i området, vist både i økonomisk kartverk andre skriftlige kilder. Det ligger også nærmere opp til taleformen. Rådmannen anbefaler derfor at opprettes en navnesak på dette.

• **Søndre Sveumsstræta (Sveom), Nordre Sveumsstræta (Sveom), Brennumsstræta (Brennom)**

Skrivemåtene Sveum og Sveom er godkjent i SSR. Den lokalt mest brukte måten å skrive dette på er Sveum. Dette er gjennomført både i stedsnavn og slektsnavn. Rådmannen vil derfor anbefale at skrivemåten Sveum og Brennum brukes. (jfr også andre stedsnavn som for eksempel Sørnum)

• **Dokksfløyvegen (Dokkfløyvatnet)**

Skrivemåtene Dokkfløy er mest brukt SSR. Det er også brukt Dokksfløy i for eksempel Dokksfløylegga. Den lokalt mest brukte måten å skrive dette på er Dokksfløy. Det kan vises til navn på flere organisasjoner i området som for eksempel Synnfjell Dokksfløy Utmarkslag, Dokksfløy elgregion, Søndre Dokksfløy Fiskelag. Rådmannen anbefaler derfor at opprettes en navnesak på dette.

• **Bratlivollen (Brattlia)**

Begge skrivemåtene er i bruk og Rådmannen anbefaler derfor at Bratlivollen brukes iht Kartverkets klage.

• **Trøllstigen (jf. Trollhaugvegen)**

Rådmannen anbefaler navnet endres til Trøllstigen iht Kartverkets klage.

Kartverket vil i tillegg reise navnesak for bruksnavnet *Hullet*, som kommunen opplyser som primærnavn for *Hølivegen*, slik at primærnavnet og adressenavnet kan få samme skrivemåte. Dette er ikke en del av vedtaket i denne saken da vegnavnet ble vedtatt i 2006.

Når det gjelder vegnavnene med stavelserne «tjern» og «bjørn» mener Rådmannen at det vil være hensiktsmessig å ikke opprette en navnesak for å endre dette til «tjenn» og «bjønn». Dette ut fra prinsippet om å benytte den mest vanlige lokale skrivemåten for ordet.

• **Høistadvegen > Høystadvegen** (§ 3: *Namn som inneheld allment kjende ord eller namneledd, skal som hovudregel rette seg etter gjeldande rettskriving.* Diftongen /øy/ skrives øy i norsk)

Rådmannen anbefaler at navnet endres til Høystadvegen

• **Kølbrennerflåa > Kolbrennerflåa** (gjeldende rettskriving, *kol* er nærmeste rettskrivingsform, som uttales /kø:l/ i noen dialekter og /kå:l/ i andre dialekter. Skrivemåten med o har sammenheng med ordets opphav, jf. ord som *sove*, *lov* og *rov*)

Rådmannen anbefaler at navnet endres til Kolbrennerflåa

• **Kølbrennervegen > Kolbrennervegen** (jf. forrige)

Rådmannen anbefaler at navnet endres til Kolbrennervegen

• **Gudbrandsslåttet > Gudbrandsslåttet** (pkt. 3.1.b.v i *retteleing til forskrifta: ein bør bruke samansetjingsmåten som samsvarer med dialektuttalen.* Personnavnet **Gudbrand**

har sammensetningsmåten **Gudbrands-** i sammensetninger, jf. stedsnavntjenestens tilråding)

Rådmannen anbefaler at navnet endres til **Gudbrandsslåttet**

• **Slåttenvegen > Slåttvegen** (endingen -en faller bort når navnet står som forledd i sammensetninger, jf. **Slåtthaugen**)

Rådmannen anbefaler at navnet **Slåttenvegen** opprettholdes. Dette begrunnes ut fra den lokale både skrive og taleform for dette området og tilsvarende for området **Fløyten - Fløytenvegen**

• **Høgdavegen > Høgd(e)vegen** (jf. **Slåttenvegen**) **Øvre Høgdaveg** (jf. **Høgdavegen**)

Rådmannen anbefaler at navnet endres til **Klevmosæterhøgda** og **Øvre Klevmosæterhøgda**. Endelig vedtak avventes navnesak vedr skrivemåten på **Klevmoen**

• **Laenvegen > Lavegen** (jf. **Lahytta**)

Disse navna må ha bestemt form **-vegen** i samsvar med primærnavna og de andre vegnavna: **Kartverket har trukket klagen på dette vegnavnet**

• **Øvre Åssæterveg** (jf. **Åssætervegen**), **Midtre Åssæterveg** (jf. **Åssætervegen**),

Nedre Sæterveg (jf. **Gamle Sætervegen**), **Nedre Karusveg > Nedre Karusstjennsvegen/Nedre Karusvegen** (jf. **Nedre**

Karusstjernvegen i SSR) **Tilbakemeldingene fra Kartverket på disse navnene er at den mest korrekte skrivemåten er å benytte bestemt form i etterleddet både i sammensatte og usammensatte navn. Rådmannen vurderer at Kartverkets anbefalinger bør følges og at navnene endres til ending med bestemt for for eksempel Øvre Åssætervegen**

Administrasjonens innstilling:

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

1. Hovedutvalget har gjort følgende vurderinger av Kartverkets klage vedr navn der det er valgt en annen skrivemåte enn i primærnavnet.

- **Tønderumsætervegen (Tyndrum, Tyndrumsætra)** –Vedtak utsettes i påvente av navnesak.
- **Hasvoldsætervegen (Hasval, Hasvalsætra)**- Vedtak utsettes i påvente av navnesak.
- **Schjørliisætervegen (Skjørliia, Skjørliisætran)**- Vegnavnet Skjørliisætervegen vedtas
- **Hemhaugvegen (Heimhaugen)** - Vedtak utsettes i påvente av navnesak.
- **Ruudsætervegen (Rudsætra)**Vegnavnet Rudsætervegen vedtas
- **Nørstelisætervegen (Nørdstelia, Nørdstelisætra)** Vedtak utsettes i påvente av navnesak.
- **Øistadvegen (Øystad)** Vedtak utsettes i påvente av navnesak
- **Værhaugvegen (Verhaug)** Vedtak utsettes i påvente av navnesak
- **Kjensjordsvegen (Kinnsjordet)** Vedtak utsettes i påvente av navnesak
- **Søndre Sveumsstræta (Sveom), Nordre Sveumsstræta (Sveom), Brennumsstræta (Brennom)** – Tidligere vedtatt skrivemåte opprettholdes og avklares endelig med Språkrådet.
- **Dokksfløyvegen (Dokkfløyvatnet)** Vedtak utsettes i påvente av navnesak
- **Bratlivollen (Brattlia)**- Vegnavnet Brattlivollen vedtas
- **Trøllstigen** (jf. **Trollhaugvegen**) – Vegnavnet Trollstigen vedtas.

Vegnavnene med stavelserne «tjenn» og «bjønn» vedtas endret til skrivemåten «tjern» og «bjørn»

2. Hovedutvalget har gjort følgende vurderinger av der Kartverket ut fra rettskrivingsprinsipper mener stavemåten må endres

- **Høistadvegen > Høystadvegen** -Navnet endres til Høystadvegen
- **Kølbrennerflåa > Kolbrennerflåa** -Navnet endres til Kolbrennerflåa
- **Kølbrennervegen > Kolbrennervegen** -Navnet endres til Kolbrennervegen
- **Gudbrandsslåttet > Gudbrandsslåttet** -Navnet endres til Gudbrandsslåttet
- **Slåttenvegen > Slåttvegen** - Navnet Slåttenvegen opprettholdes. Dette begrunnes ut fra den lokale både skrive og taleform for dette området og tilsvarende for området Fløyten - Fløytenvegen
- **Høgdavegen > Høgd(e)vegen** (jf. **Slåttenvegen**) og **Øvre Høgdaveg** (jf. **Høgdavegen**)
Navnet endres til Klevmosæterhøgda og Øvre Klevmosæterhøgda. Endelig vedtak avventes navnesak vedr skrivemåten på Klevmoen
- **Øvre Åssæterveg** (jf. **Åssætervegen**), **Midtre Åssæterveg** (jf. **Åssætervegen**), **Nedre Sæterveg** (jf. **Gamle Sætervegen**), **Nedre Karussveg > Nedre Karusstjennsvegen/Nedre Karussvegen** (jf. **Nedre Karusstjernvegen** i SSR) Kartverkets anbefalinger følges og navnene endres til ending med bestemt form for eksempel Øvre Åssetervegen

NORDRE LAND KOMMUNE, den 10. JANUAR 2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Halvor Askvig

Postmottak

Fra: Erlend Trones <Erlend.Trones@kartverket.no>
Sendt: 22. desember 2015 11:50
Til: Postmottak
Kopi: post@sprakradet.no
Emne: 12/05739-11 - Vedtak om vegadresser - Nordre Land kommune
Vedlegg: Vedtak om vegadresser - Nordre Land kommune .pdf

NORDRE LAND KOMMUNE	
Reg.nr. 18312/15	Saksbeh.
28.12.15	
Arkiv kode P	L32
Arkiv kode S	
År/Saksnr. 14/3421	Dok.nr. 25

Postmottak

Fra:
Sendt:
Til:
Kopi:
Emne:
Vedlegg:

Fra:

Sendt:
Til:
Kopi:
Emne:
Vedlegg:

Nordre Land kommune
Postboks 173

2882 DOKKA

Deres ref.:

Vår ref.

Dato:

Sak/dok.: 12/05739-11

17.12.2015

Ark.: 326.12

Vedtak om vegadresser - Nordre Land kommune

Vi viser til vedtaket som hovedutvalget i Nordre Land kommune har gjort om nye adressenavn i kommunen. Kartverket mottok melding om vedtaket 17. desember.

Saksgang for primærnavnsaker

Halvor Askvig skriver i oversendingsbrevet at Nordre Land kommune reiser navnesak med sikte på samlevedtak om skrivemåten *bjønn* og *tjenn* i navneledda som i dag blir skrevet *bjørn* og *tjern*. Kartverket vil snart sende ut høringsbrev der vi tar med både disse navna og de andre primærnavna stedsnavntjenesten har reist navnesak for.

Kartverket vil i tillegg reise navnesak for bruksnavnet *Hullet*, som kommunen opplyser som primærnavn for *Høllivegen*, slik at primærnavnet og adressenavnet kan få samme skrivemåte. Vi ber kommunen opplyse gards- og bruksnummer på eiendommen(e) som har dette bruksnavnet.

I mellomtida må alle adressenavnsakene som er avledet av disse navna settes på vent til navnesaken for primærnavna er ferdig. Kommunen kan først gjøre endelig vedtak etter at Kartverket har gjort vedtak om skrivemåten av hovednavna som adressenavna er avledet av, jf. § 8 fjerde ledd i forskrift om skrivemåten av stadnamn.

Lovgrunnlag for normering av stedsnavn

Etter lov om stadnamn er hovedregelen for normering å ta utgangspunkt i nedarvet, lokal uttale, og normere etter gjeldende rettskrivingsprinsipp. I tillegg fastsetter loven at skrivemåten for hovednavnet skal være retningsgivende for andre avledede navn, jf. § 4 andre ledd. Forskrift om skrivemåten av stadnamn har mer detaljerte retningslinjer for hvilke navneformer som er tillatte ved normering av navn.

Skrivemåten av slektsnavn er regulert av lov om personnavn, og regnes som en privatsak, mens stedsnavn kommer inn under lov om stadnamn, som har som formål å ta vare på stedsnavn som en del av den felles, norske kulturarven, og gi dem en skriftform som er praktisk og ikke skygger for meningsinnholdet. Skrivemåten av slektsnavn er derfor ikke relevant for normeringen av stedsnavn, og det er helt vanlig at skrivemåten av gardsnavn skiller seg fra det tilhørende slektsnavnet.

Klage fra Kartverket

Nordre Land kommune har ikke fulgt skrivemåten av primærnavnet i Sentralt stedsnavnregister (SSR) for flere av adressenavna, og Kartverket ser seg derfor nødt til å klage på noen av navnevedtaka, jf. § 10 første ledd i lov om stadnamn. Det gjelder disse navna (godkjent eller tilrådd skrivemåte for primærnavnet i parentes):

- **Hombsvegen (Hom)**
- **Tønderumsætervegen (Tyndrum, Tyndrumsætra)**
- **Gjeflelinna (Gjevle)**
- **Sjakslinna (Skjak)**
- **Hasvoldsætervegen (Hasval, Hasvalsætra)**
- **Schjørllisætervegen (Skjørllia, Skjørllisætran)**
- **Hemhaugvegen (Heimhaugen)**
- **Hemsætervegen (Heimsætra)**
- **Ruudsætervegen (Rudsætra)**
- **Nørstelisætervegen (Nørstelia, Nørstelisætra)**
- **Øistadvegen (Øystad)**
- **Værhaugvegen (Verhaug)**
- **Kjennsjordsvegen (Kinnsjordet)**
- **Søndre Sveumsstræta (Sveom)**
- **Nordre Sveumsstræta (Sveom)**
- **Brennumstræta (Brennom)**
- **Dokksfløyvegen (Dokkfløyvatnet)**
- **Bratlivollen (Brattlia)**
- **Trøllstigen (jf. Trollhaugvegen)**

Noen av de øvrige adressenavna følger ikke gjeldende rettskrivingsprinsipper, og påklages etter § 4 første ledd i lov om stadnamn (rettskrivingsregel i parentes, jf. forskrift til skrivemåten om stadnamn):

- **Høistadvegen > Høystadvegen** (§ 3: *Namn som inneheld allment kjende ord eller namneledd, skal som hovudregel rette seg etter gjeldande rettskriving.* Diftongen /øy/ skrives øy i norsk)
- **Kølbrennerflåa > Kolbrennerflåa** (gjeldende rettskriving, *kol* er nærmeste rettskrivingsform, som uttales /kø:l/ i noen dialekter og /kå:l/ i andre dialekter. Skrivemåten med o har sammenheng med ordets opphav, jf. ord som *sove, lov* og *rov*)
- **Kølbrennervegen > Kolbrennervegen** (jf. forrige)
- **Gudbrandslåttet > Gudbrandsslåttet** (pkt. 3.1.b.v i *retteleiing til forskrifta: ein bør bruke samansetjingsmåten som samsvarer med dialektuttalen.* Personnavnet **Gudbrand** har sammensetningsmåten **Gudbrands-** i sammensetninger, jf. stedsnavntjenestens tilråding)
- **Slåttenvegen > Slåttvegen** (endingen -en faller bort når navnet står som forledd i sammensetninger, jf. **Slåtthaugen**)
- **Høgdavegen > Høgd(e)vegen** (jf. **Slåttenvegen**)
- **Laenvegen > Lavegen** (jf. **Lahytta**)

Disse navna må ha bestemt form **-vegen** i samsvar med primærnavna og de andre vegnavna:

- **Øvre Åssæterveg** (jf. **Åssætervegen**)
- **Midtre Åssæterveg** (jf. **Åssætervegen**)
- **Nedre Sæterveg** (jf. **Gamle Sætervegen**)
- **Øvre Høgdaveg** (jf. **Høgdavegen**)
- **Nedre Karussveg > Nedre Karusstjennsvegen/Nedre Karussvegen** (jf. **Nedre Karusstjernvegen** i SSR)

Videre saksgang

For navn der Nordre Land kommune har valgt en annen skrivemåte enn i primærnavnet, må kommunen enten gjøre nytt vedtak i samsvar med primærnavnet, jf. § 4 andre ledd i lov om stadnamn, eller ta kontakt med Kartverket og reise navnesak for primærnavnet. For gards- og bruksnavn og naturnavn er det Kartverket som er vedtaksmyndighet.

For navneformer som Kartverket påklager av andre grunner, kan Kartverket trekke klagen dersom Nordre Land kommune endrer vedtaket slik vi tilrår. I motsatt fall må kommunen behandle saken som ved første gangs behandling med høring lokalt og ny framlegging for stedsnavntjenesten, jf. § 10 siste ledd i lov om stadnamn. Dersom kommunen etter ferdig behandling holder fast på det opprinnelige vedtaket, går saken til Klagenemnda for stedsnavnsaker for endelig vedtak.

Kommunen har for noen få navn valgt helt andre navn enn de som var forelagt stedsnavntjenesten. Vi gjør oppmerksom på at kommunen må sende de nye navna til dem for tilråding før dere kan gjøre gyldig vedtak, jf. § 6 i lov om stadnamn.

Med vennlig hilsen

Erlend Trones
navneansvarlig region øst

Kopi: Stedsnavntjenesten for Østlandet og Agderfylkene

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Post	Land
Nordre Land kommune		Postboks 173	2882 DOKKA	Norge

Lnr.: 18221/15
Arkivsaksnr.: 15/3927
Arkivnøkkel.: L13

Saksbehandler: HAA

Utskrift til: Kjetil Koll, 2880 Nord Torpa

SØKNAD OM MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN R6, STORSLÅTTET KJETIL KOLL

Vedlegg:

Kartvedlegg

Saksopplysninger:

Kjetil Koll har i brev datert 17.11.2015 søkt om flytting av to hyttetomter i Reguleringsplan for Storslåtten R6 som vist på kartet (gnr 78 bnr 1). Endringen omfatter også en justering av vegtraseen samt at 4 tomter fjernes fra planen. Dette gjelder tomte vest for K44 og 3 tomter sør for K44. Disse tomtene endrer formål til LNF.



Søknaden begrunnes med utgangspunkt i den pågående kommunedelplanprosessen i området der det planlegges en utvidelse av næringsarealet rundt Synnfjellporten. Det er av den grunn

ikke ønskelig å utnytte hele arealet til hyttetomter. De omsøkte tomtene søkes derfor flyttet østover og det oppheves tomter som kommer i konflikt med planlagte nye formål i overordnet plan.

Søker opplyser at det er etterspørsel etter tomter og at han har kjøpere på de aktuelle tomtene. Det er derfor behov for å kunne utnytte tomtereserven som ligger i eksisterende planer frem til ny plan vedtas, men det er samtidig viktig at det ikke fradeles arealer som kan være til hinder for den ønskede utviklingen av næringsarealene rundt Synnfjellporten.

Saken er sendt på høring til Oppland Fylkeskommune, Fylkesmannen i Oppland samt berørte naboer. Det er ikke kommet vesentlige merknader innen fristen

Vurdering:

Rådmannen mener endringen kan behandles som en mindre endring av reguleringsplan for R6 for Storslåttet så lenge det her er snakk om et bytte av arealformål.

Det har vært en god dialog mellom administrasjonen og grunneier for å samordne ønsket om å utnytte tomtereserven i eksisterende plan samtidig som det ikke nå fradeles hyttetomter som ville kunne vært til hinder for å få til de ønskede arealdisponeringer i ny kommunedelplan.

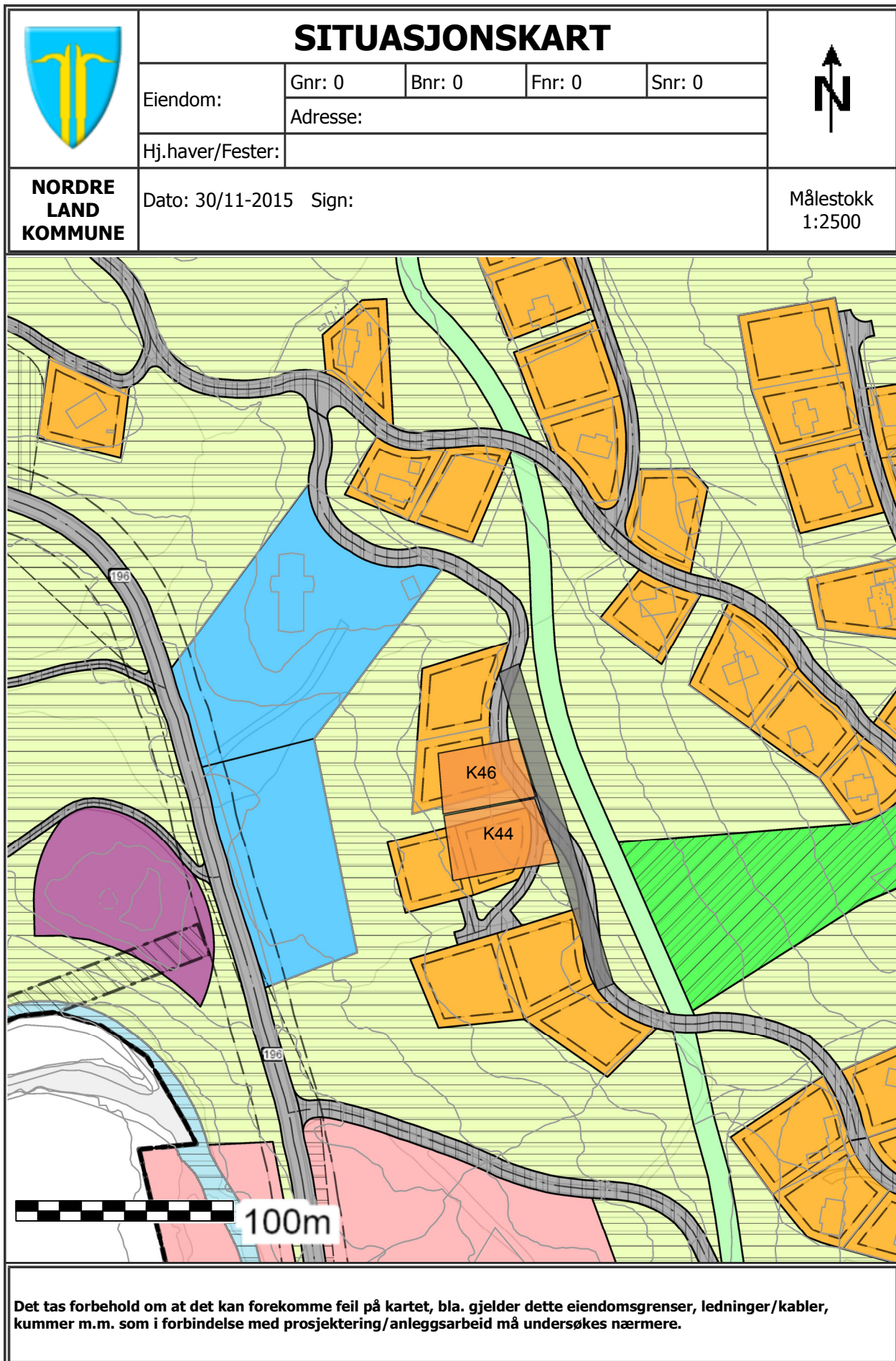
Administrasjonens innstilling:

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

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 godkjenner hovedutvalget søknaden om mindre endring av reguleringsplan for R6 for Storslåttet som vist på kart i saken med følgende forutsetninger.
 - Det må sikres tilgang og vedlikeholdsrett på vann og avløpsledningene inne på tomta.
 - Det må legges inn en byggegrense som sikrer at bygg ikke plasseres oppå VA ledninger.
2. Tomt K46 er allerede godkjent fradelt. Det forutsettes at denne tomta flyttes slik at den blir liggende i henhold til endringene i reguleringsplanen.

Jarle Snekkestad
rådmann

Halvor Askvig



Lnr.: 749/16
Arkivsaksnr.: 15/2360
Arkivnøkkel.: GNR. 87/197

Saksbehandler: MEG

Utskrift til:

Halvor Holtskog og Unni Heimdal, Vikoddv. 6, 2816 Gjøvik

GNR. 87 BNR. 197 I NORDRE LAND. SØKNAD OM KONSESJON PGA. AT TOMT IKKE ER BEBYGGET INNEN FEM ÅR, JF. KONSESJONSLOVEN § 4 FØRSTE LEDD NR. 2 OG KONSESJONSLOVEN § 4 ANNET LEDD

Sammendrag:

Halvor Holtskog og Unni Heimdal ervervet hyttetomta gnr. 87 bnr. 197 den 22.12.2010. Eiendommen ligger i reguleringsplan for R 3 Klevmoseterhøgda. Ervervet var konsesjonsfritt, betinget av at tomta ble bebygd innen fem år, jf. konsesjonsloven § 4 annet ledd.

Da eiendommen gnr. 87 bnr. 197 ikke er bebygd innen fem år etter ervervet, er ikke vilkåret for konsesjonsfritt erverv oppfylt. Søkerne tok kontakt med kommunen før 5 – årsfristen for bygging gikk ut, og ba om skjema for utsatt frist for bygging på denne hyttetomta. På den bakgrunn ble de tilskrevet og gitt informasjon om bestemmelsene i konsesjonsloven, og søknadskjema for konsesjon ble lagt med i kommunens brev.

Det ble søkt om konsesjon den 22.12.2015. Søkernes planer for bruk av eiendommen er å bygge hytte slik at de får et hyttetun med eksisterende hytte, med andre ord et familiested. De har ikke mulighet til å bebygge hyttetomta før om tidligst fem år, og de har derfor søkt om minimum fem års utsettelse.

Rådmannen tilrår at Halvor Holtskog og Unni Heimdal får konsesjon, da deres formål med ervervet er i samsvar med konsesjonslovens formål. Da familien trenger noe mer tid på å bebygge tomta, gis utsatt frist for bygging. Rådmannen mener denne kan settes til fem år som omsøkt, og regnet fra da tomta skulle vært bebygd, tatt i betraktning at det kun er en måned siden fristen for å bebygge tomta gikk ut, og søkerne aktivt ba om å få tilsendt søknadsskjema om konsesjon.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Epost datert 18.01.2016 fra kommunen vedr. konsesjonssøknaden
Søknad om konsesjon datert 22.12.2015

Brev datert 29.06.2015 fra kommunen vedr. oppfølging av egenerklæring gitt i 2010 for erverv av hyttetomta gnr. 87 bnr. 197 i Nordre Land

Saksopplysninger:

Halvor Holtskog og Unni Heimdal ervervet hyttetomta gnr. 87 bnr. 197 den 22.12.2010. Eiendommen ligger i reguleringsplan for R 3 Klevmoseterhøgda. Ervervet var konsesjonsfritt, betinget av at tomta ble bebyggd innen fem år, jf. konsesjonsloven § 4 annet ledd.

Da eiendommen gnr. 87 bnr. 197 ikke er registrert bebyggd innen fem år etter ervervet, er ikke vilkåret for konsesjonsfritt erverv oppfylt. Søkerne tok kontakt med kommunen før 5 – årsfristen for bygging gikk ut, og ba om skjema for utsatt frist for bygging på denne hyttetomta. På den bakgrunn ble de tilskrevet og gitt informasjon om bestemmelsene i konsesjonsloven, og søknadskjema for konsesjon ble lagt med i kommunens brev.

Det ble søkt om konsesjon den 22.12.2015. Søkernes planer for bruk av eiendommen er å bygge hytte slik at de får et hyttetun med eksisterende hytte, med andre ord et familiested.

Søkerne eier også hyttetomta gnr. 87 bnr. 142 som grenser inntil gnr. 87 bnr. 197. Gnr. 87 bnr. 142 er bebyggd, mens gnr. 87 bnr. 197 da ikke er registrert med noe bygg.

Søkerne har lagt ved et vedlegg med tilleggsopplysninger. Der går det fram at de kjøpte tomta med tanke på å bygge en ny hytte og skape et hyttetun med eksisterende hytte. Gjennom dette ville de ha et familieferiested for familien og deres tre barn. Dette var motivasjonen og tanken bak kjøpet av tomta. I mellomtiden har de måttet ta en stor investering på huset på Gjøvik hvor de bor. I tillegg er uthuset tilhørende eksisterende hytte i ferd med å falle sammen. Nytt anneks, som erstatter uthuset, er søkt om og godkjent. Bygging av dette starter til sommeren. Disse sakene gjør at de ikke kan finansiere bygging av hytte på den nye tomta. Det bes derfor om utsettelse på kravet om bygging på denne tomta, og da minimum 5 års utsettelse.

Hyttetomtas beliggenhet i reguleringsplan for R 3 Klevmoseterhøgda, også sett i forhold til den andre hyttetomta søkerne eier i nærheten:



Lovgrunnlaget:

I saker som gjelder tomter der konsesjonsfriheten er betinget av at tomt blir bebygget innen fem år, gjelder særlig konsesjonsloven § 1 (*lovens formål*), jf. Kap. 1. Formål og virkemidler, konsesjonsloven § 4 (*unntak på grunnlag av eiendommens karakter*) første ledd nr. 1 og 2 samt annet ledd, jf. Kap. 3. Overdragelser som ikke trenger konsesjon, nedsatt konsesjonsgrense mv. og konsesjonsloven § 11 (*vilkår for konsesjon*), jf. Kap. 4. Forhold av betydning for om konsesjon skal gis.

Konsesjonsloven § 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.

Konsesjonsloven § 4 (*unntak på grunnlag av eiendommens karakter*) lyder:

Konsesjon er ikke nødvendig ved erverv av:

1. ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus, dersom tomten ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven.
2. ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus som ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndelinger foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene.
3. andre ubebygde arealer, dersom de ligger i et område som i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift, eller som i

kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg.

4. bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 25 dekar.

Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 er betinget av at tomten blir bebygd innen 5 år.

Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 3 er betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med planen.

I områder som er regulert i reguleringsplan, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 4 betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med planen. Det samme gjelder når eiendommen i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg eller til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift. Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 4 kan settes ut av kraft ved forskrift etter § 7 første ledd.

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:

Søkerne eier som nevnt den bebygde hytteeiendommen gnr. 87 bnr. 142 som grenser inntil tomte gnr. 87 bnr. 197 som det nå er søkt om konsesjon på. Tomta det er søkt om konsesjon på ble ervervet for ca. 5 år siden og er da ikke blitt bebygd innen fristen. Siden vilkår for konsesjonsfrihet da ikke ble oppfylt, ville søkerne enten snarlig måtte be bygge tomta, videreselge den eller søke om konsesjon. Søkerne tok som nevnt selv kontakt med kommunen før 5 – årsfristen for bygging gikk ut, og ba om skjema for utsatt frist for bygging på denne hyttetomta. På den bakgrunn ble de tilskrevet, og søknadskjema for konsesjon ble sendt dem.

I konsesjonssøknaden hadde kun Halvor Holtskog undertegnet, men en går ut fra at søknaden er fra begge eierne, og kommunen har bedt om en bekreftelse på dette. I denne saken har en ikke vurdert det som helt nødvendig at begge har undertegnet selve skjemaet, da de allerede har hjemmel til eiendommen.

Eiendommen ligger som nevnt i en reguleringsplan, og reguleringsformålet for eiendommen er fritidsbebyggelse. Dette innebærer at tomta skal bebygges. Hvis en ser dette arealformålet i sammenheng med konsesjonsloven § 1, som blant annet sier at loven har til formål å oppnå slike eier – og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, blant annet for å tilgodese framtidige generasjoners behov, behov for utbyggingsgrunn og hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser, ser en at konsesjonslovens § 1 og planbestemmelsene har sammenfallende formål. Dersom flere tomter som er regulert til

fritidsbebyggelse i hytteområder blir liggende ubebygde, som følge av at de erverves som f. eks. tilleggstomter, beslaglegges totalt sett relativt store arealer som igjen vil føre til press på å bygge ut nye arealer.

Det går av konsesjonssøknaden fram at søkerne planer for bruk av eiendommen gnr. 87 bnr. 197 er framtidig bygging av hytte, men at dette ikke er mulig før tidligst om fem år. Søkerne planer for bruk av eiendommen er således i samsvar med konsesjonslovens formål og planbestemmelsene i området, men det vil ennå ta tid før bygging er en realitet.

Oppsummering:

Rådmannen tilrår at Halvor Holtskog og Unni Heimdal får konsesjon, da deres formål med ervervet er i samsvar med konsesjonslovens formål. Da familien trenger noe mer tid på å bebygge tomta, gis utsatt frist for bygging. Rådmannen mener denne kan settes til fem år som omsøkt, og regnet fra da tomta skulle vært bebygd, tatt i betraktning at det kun er en måned siden fristen for å bebygge tomta gikk ut, og søkerne aktivt ba om å få tilsendt søknadsskjema om konsesjon.

Administrasjonens innstilling:

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

1. I medhold av konsesjonsloven § 2 gir med dette Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk Halvor Holtskog og Unni Heimdal konsesjon på erverv av eiendommen gnr. 87 bnr. 197 i Nordre Land.
2. I medhold av konsesjonsloven § 11 første ledd settes det som vilkår for konsesjon at tomta må bebygges.
3. Frist for bygging settes til 22.12.2020.

Begrunnelse:

Konsesjon gis da søkerne formål med ervervet er i samsvar med konsesjonslovens formål. Da familien trenger noe mer tid på seg før tomta kan bebygges, gis det en utsatt frist for bygging på ca. 5 år, regnet fra dato da tomta skulle vært bebygd.

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

NORDRE LAND KOMMUNE, den 18. januar 2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Merete Glorvigen

Lnr.: 604/16
Arkivsaksnr.: 15/3330
Arkivnøkkel.: GNR. 87/8,20

Saksbehandler: MEG

Utskrift til:

Erik Finstuen, Synnfjellv. 10, 2880 Nord-Torpa
Fylkesmannen i Oppland, Postboks 987, 2604 Lillehammer
Oppland fylkeskommune, Postboks 988, 2626 Lillehammer

**GNR.87 BNR.8 OG 20 I NORDRE LAND. SØKNAD OM DISPENSASJON FRA
KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV CA. 0,6 DEKAR
BEBYGD AREAL, SYNNFJELLGARASJEN, TIL NÆRINGSFORMÅL**

Sammendrag:

Erik Finstuen har den 30.06.2015 søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av ca. 600 kvm stor tomt bebygd med garasje, Synnfjellgarasjen, fra gnr. 87 bnr. 8 og 20 i Nordre Land til næringsformål. Søknaden er journalført i kommunen den 21.09.2015, og nabovarsler er datert 20.10.2015.

Søknaden er begrunnet med at det har skjedd en endring i eier – og driftsform fra privat til AS, og at en deling er nødvendig i forhold til finansiering av oppsatt bygg.

Da en vurderte det som aktuelt å gi dispensasjon for deling av tomt til Synnfjellgarasjen ble saken sendt til Fylkesmannen og Oppland fylkeskommune for uttalelse. Saken ble også sendt til Statens vegvesen Region øst. Vegvesenet har gitt uttalelse i forbindelse med byggesaken og har ingen merknader. Fylkesmannen og fylkeskommunen har gitt uttalelse, og de har ingen merknader til at det blir gitt dispensasjon. Fylkesmannen forutsetter at det settes vilkår om at eventuelle framtidige utvidelser skal foregå gjennom plan.

Siden omsøkte areal ikke berører dyrket eller dyrkbar jord, og allerede er kategorisert som bebygd ifølge AR 5, bør ikke omsøkte tiltak komme i vesentlig konflikt med bestemmelsene i gjeldende arealplan. En deling kan derfor også tillates av hensyn til vern av arealressursene. Verken Fylkesmannen eller Oppland fylkeskommune har merknader til at det gis dispensasjon for deling, og Statens vegvesen Region Øst uttalte i forbindelse med byggesaken at de ikke hadde merknad. Fordelene ved å gi dispensasjon i denne saken synes således å kunne være større enn ulempene etter en samlet vurdering, og det bør ligge til rette for at det kan gis dispensasjon for deling, men da forutsatt en justering av tomtas grenser som vurdert i høringsnotatet, og forutsatt at ytterligere utvidelse av tomt til næringsformål skal skje gjennom plan. Videre må det før oppmåling kan skje være brakt på det rene om det er bnr. 8 eller bnr. 20 det skal foretas deling fra. Rådmannen tilrår da at det kan gis dispensasjon for deling av ca. 600 kvm stor tomt rundt Synnfjellgarasjen til næringsformål.

Vedlegg:

Kartutsnitt

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Brev datert 12.01.2016 fra Erik Finstuen vedr. søknad om fradeling gnr. 87 bnr. 8 og 20 i Nordre Land kommune

Epost datert 12.01.2016 fra Oppland fylkeskommune. Søknad om fradeling av tomt for næringsgarasje 87/8,20

Brev datert 17.12.2015 fra Fylkesmannen i Oppland. Uttalelse – Dispensasjon – Fradeling av areal til næringsformål gnr. 87 bnr. 8 og 20 i Nordre Land kommune

Høringsnotat datert 08.12.2015 fra Nordre Land kommune

Epost fra kommunen angående delingssøknad 87/8 + 20

Søknad om dispensasjon og deling datert 30.06.2015

Saksopplysninger:

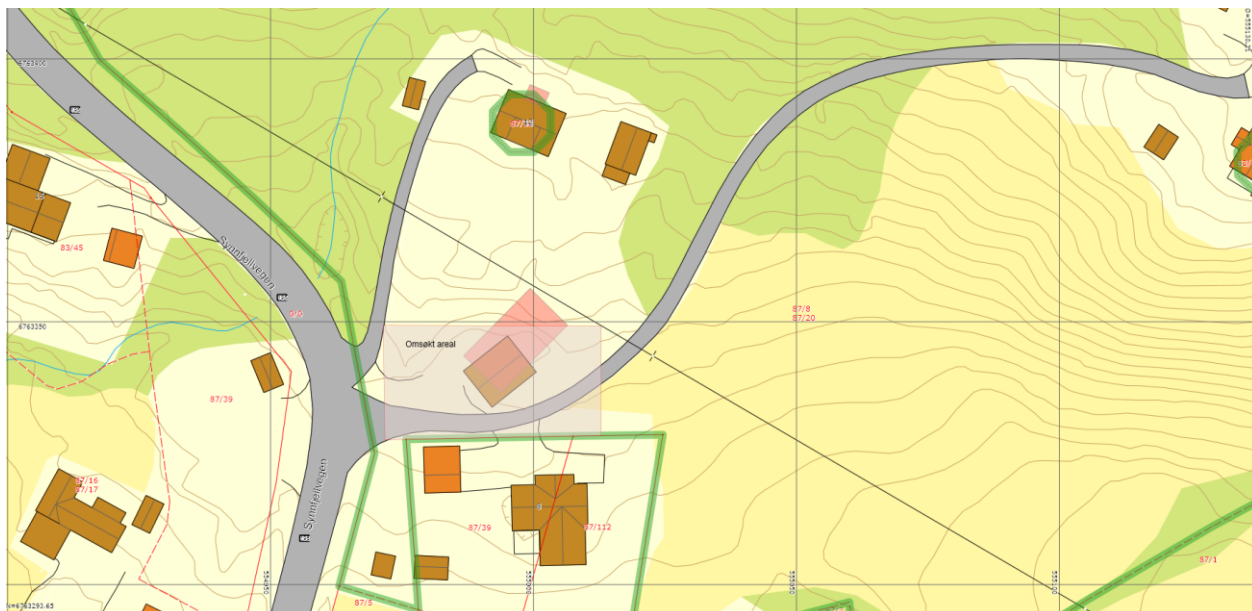
Erik Finstuen har den 30.06.2015 søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av ca. 600 kvm stor tomt bebygd med garasje, Synnfjellgarasjen, fra gnr. 87 bnr. 8 og 20 i Nordre Land til næringsformål. Søknaden er journalført i kommunen den 21.09.2015, og nabovarsler er datert 20.10.2015.

Søknaden er begrunnet med at det har skjedd en endring i eier – og driftsform fra privat til AS, og at en deling er nødvendig i forhold til finansiering av oppsatt bygg.

Den omsøkte tomte ligger ved Fagerlund i Nord-Torpa, etter Synnfjellvegen. Søker driver entreprenørfirma knyttet til tømmertransport, slik at det er nærliggende å anta at det nye bygget og utearealene vil brukes i den forbindelse. Areal på begge sider av Synnfjellvegen har blitt benyttet i forbindelse med denne virksomheten også tidligere.

Søkers landbrukseiendommer gnr. 83 bnr. 43, gnr. 87 bnr. 8, gnr. 87 bnr. 12, gnr. 87 bnr. 14 og gnr. 87 bnr. 20 består ifølge arealopplysninger som framkommer av arealressurskartet (AR 5) av totalt 66,4 dekar hvorav 10,1 dekar er fulldyrket jord, 1,5 dekar er innmarksbeite og 48,4 dekar er produktiv skog.

Kartutsnitt som viser omsøkt areal på kartvedlegget som fulgte søknaden:



Flyfoto med AR 5-fordeling:



Den omsøkte tomten ligger i kommuneplanens arealdel i LNF 1 – område innenfor et område som ble avsatt til kommunedelplan for Fagerlund. I planperioden har det ikke blitt utarbeidet noen kommunedelplan for Fagerlund, og ny arealdel til kommuneplanen er nå under utarbeiding. Det blir derfor å vurdere den omsøkte tomten i hht LNF – bestemmelsen, som sier at det i LNF – områder er forbud mot ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende bolig -, ervervs - og fritidsbebyggelse, men der byggevirksomhet tilknyttet stedegegn næring er tillatt.

Det omsøkte arealet vil ifølge arealbruken som framgår av plan for området få endret arealbruk dersom deling tillates, siden formålet etter deling vil være næring. I dag er arealbruken for parsellen landbruk jf. LNF-formålet for området eiendommen ligger i, selv om den ifølge AR 5 er kategorisert som bebygd. Det er søkt om dispensasjon, og før søknaden om deling kan behandles må det tas stilling til om det kan gis tillatelse til å dispensere fra plan jf. plan – og bygningsloven § 19 – 2.

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

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

Foreløpig vurdering etter jordloven – jf. høringsnotat:

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

Deling av eiedom 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 eiedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eiedom meiner ein òg rettar som ligg til eiedomen 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 eiedom har fleire registernemningar når eiedomen 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 eiedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eiedom.

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

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

Rundskriv M – 1/2013 *Omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr 23 §§ 9 og 12* angir bestemmelser om hvordan deling av landbrukseiendom skal vurderes.

Det er kun jordloven § 12 som er endret. De nye reglene gir økt handlingsrom til kommunen, og de skal gjøre det enklere å dele fra dersom søknaden gjelder fradeling til tilleggsjord eller bosetting.

Utgangspunktet i første ledd er som ved gammel delingsbestemmelse at en ikke kan dele en eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk uten departementets samtykke. Hensikten med endringene som kom i 2013 er å flytte oppmerksomheten bort fra forbud. Utgangspunktet for bestemmelsen om deling skal være at deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interessene bestemmelsen skal verne om.

Bestemmelsen om deling i jordloven har nær sammenheng med lovens formål som er å sikre at arealressursene blir disponert på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessige gode løsninger. Formålet med delingsbestemmelsen er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og framtidige eiere, og disse viktige nasjonale målene er ført videre i den nye bestemmelsen om deling.

Næringstomta som er omsøkt vil bli på ca. 600 kvm. Det synes å være en akseptabel tomtestørrelse totalt sett. Men slik tomta er skissert på situasjonskartet som fulgte søknaden vil den kunne føre til ulempe for drift av landbrukseiendommen da den omslutter del av atkomsten til eiendommen den skal deles fra. Tomta må utformes på en slik måte at atkomst til avgivereiendommen ikke inngår i tomta. Tomta bør heller få tinglyst vegrett dersom det er behov for dette. En forskyving av tomta må mest sannsynlig også til for å innlemme hele den nye garasjen innenfor den nye eiendommens grenser. Forutsatt at tomta utformes på en måte som gjør at atkomst til landbrukseiendommen holdes utenom, kan det forsvares ut fra jordloven § 12 tredje ledd jf. vern av arealressursene i området å dele fra et bebyggt areal på ca. 600 kvm.

Foreløpig vurdering etter naturmangfoldloven – jf. høringsnotat:

I henhold til naturmangfoldloven § 7 skal prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 – 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd og ved forvaltning av fast eiendom. En er ikke kjent med at det omsøkte området innehar arter, naturtyper eller en økologi som gjør at en fradeling ikke kan godkjennes. Omsøkte areal er av mindre størrelse, og er allerede bebyggt.

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

Omsøkte areal vil etter deling få status som næringseiendom.

Kommunen skal som nevnt vurdere søknaden om dispensasjon i henhold til plan – og bygningsloven § 19 – 2. Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne loven. Det kan settes vilkår for dispensasjon. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer eller lovens bestemmelser om loven når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til

dispensasjonssøknaden. I lovkommentarene til pbl § 19 – 2 om dispensasjon er det presisert at det ikke skal være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Arealplaner er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og vedtatt av kommunens høyeste organ. Ut fra hensyn til offentlighet og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjon, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.

Av kommuneplanens arealdel går det som nevnt fram at omsøkte tomt ligger i LNF 1-område hvor det er forbud mot ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende bolig -, ervervs- og fritidsbebyggelse. Tomter til næringsformål bør fortrinnsvis legges til områder som er regulert til dette formålet. I forbindelse med omsøkte tiltak har behovet for å dele fra tomta kommet i forbindelse med bygging av ny garasje. Omsøkte areal berører ikke dyrket eller dyrkbar jord, og er som nevnt allerede kategorisert som bebygd ifølge AR 5. Ut fra dette bør ikke omsøkte tiltak komme i vesentlig konflikt med bestemmelsene i gjeldende arealplan. Fordelene ved å gi dispensasjon synes i denne saken å kunne være større enn ulempene etter en samlet vurdering, og det bør således ligge til rette for at det kan gis dispensasjon for omsøkte deling, men da forutsatt en justering av tomtas grenser som vurdert etter jordlovens delingsbestemmelse.

Forslag til mulig tomteutforming ut fra hvordan den nye garasjen er plassert i tiltaksbasen:



Selv med tilpasning av tomt etter plassering av nytt garasjebygg og unngåelse av atkomstveg til landbrukseiendommen kan det se ut til at tomta vil kunne overskride 600 kvm. Før endelig vedtak om fradeling fattes, bør ferdiggattest være innlevert og koordinater til bygget på plass, slik at en er sikker på at hele bygget inngår i tomta.

Siden det med omsøkte deling blir opprettet en næringstomt, kan en forutsette at det på sikt vil bli økt aktivitet og trafikk i området i tilknytning til garasjeanlegget. I hvilken grad Statens vegvesen har vært involvert i saken så langt er saksbehandler ikke kjent med.

Det gjøres for øvrig oppmerksom på at det ikke er klart om det er gnr. 87 bnr. 8 eller gnr. 87 bnr. 20 som tomte skal deles fra. Dette må være klargjort før ev. oppmåling.

Da en vurderer å gi dispensasjon for omsøkte deling i denne saken, ble den sendt til Fylkesmannen og Oppland fylkeskommune for uttalelse. Da atkomst til den omsøkte næringstomta blir fra fylkesveg 196, ble saken også sendt til Statens Vegvesen Region Øst. Frist for uttalelse ble satt til torsdag 14. januar 2016.

Uttalelser:

Både Fylkesmannen og Oppland fylkeskommune har gitt uttalelser innen fristen. I det saken skrives har en ikke hørt fra Statens vegvesen, men de har gitt uttalelse i forbindelse med byggesaken.

Av Statens vegvesen Region Øst sin epost av 13.10.2014 går det fram at de ikke har noen merknad til nabovarsel. De har vist til at det ikke er endringer i bruk av eksisterende avkjørsel, og at nytt bygg ble stående 22 meter fra midten av fylkesveg 196, som har byggegrense 20 meter fra midten av vegen. Det var da ikke behov for å søke dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggegrense til offentlig veg.

Fylkesmannen har i brev av 17.12.2015 gitt sin uttalelse. I saksframstillingen er det vist til kommunens foreløpige vurdering, og det er vist til grunnlaget for dispensasjon jf. pbl § 19 – 1. I deres vurdering er det vist til at begrunnelsen for søknaden om fradeling i denne saken er at fradeling til næringsareal er nødvendig for å sikre finansiering av garasjen, og at private og økonomiske forhold vanligvis ikke skal tillegges vesentlig vekt, dersom de ikke samtidig er til stor nytte for samfunnet. Garasjen skal brukes i forbindelse med eksisterende tømmertransport. Lokale tømmer-entreprenører kan være viktig for å sikre aktivt skogbruk for flere eiendommer i området. Fylkesmannen mener således at tiltaket kan være en inntektskilde for framtidige brukere og sikre at resten av området kan utnyttes som LNF – område. Tiltaket kan sikre bosettingen og støtte opp om arealformålet og vil således ikke sette det vesentlig til sides.

Fylkesmannen viser videre til at før det ev. gis dispensasjon, må det foreligge avkjøringstillatelse. Det er påregnelig med drifts – og miljømessige ulemper i form av trafiksikkerhet, transport, støv og støy. Næringsareal som ligger i tunområdet bør normalt ikke fradeles på bakgrunn av drifts – og miljømessige ulemper som kan oppstå for resteiendommen og landbruket i området. De drifts – og miljømessige konsekvensene for landbruket skal vurderes konkret når arealet grenser til dyrka mark. I dette tilfellet grenser ikke arealet til tunområdet, dyrka eller dyrkbar mark. Plasseringen ved vegen vil heller ikke medføre vesentlige ulemper for landbruket i området. Kommunen sørger for at atkomsten til landbrukseiendommen skal tilhøre denne, og at det blir gitt avkjøringstillatelse fra garasjen. På bakgrunn av tiltakets størrelse og omfang er det lite sannsynlig at dette skal legge begrensninger for landbruksdriften.

Fylkesmannen viser til at det er erfaring for at transportnæringen stadig vil trenge større arealer. I mange tilfeller vil en etablering av slike næringsarealer i landbruksområder legge sterkt press på landbruket i framtida. I tillegg vil en økning av trafikken kunne medføre vesentlige trafiksikkerhetsproblemer. Dette vil på sikt undergrave arealplanen som styringsverktøy og sette arealformålet til side. Fylkesmannen forutsetter derfor at kommunen

setter vilkår om at det ikke er aktuelt med utvidelser i form av framtidige dispensasjoner. Plassering av næringsarealer skal gjøres gjennom innspill til arealplan eller reguleringsplan.

Fylkesmannen konkluderer i sin uttalelse med at under forutsetning av at det settes vilkår om at eventuelle framtidige utvidelser skal foregå gjennom plan, vil Fylkesmannen etter en samlet vurdering ikke motsette seg at det blir gitt dispensasjon for fradeling av ca. 600 kvm som omsøkt i dette tilfellet.

Oppland fylkeskommune har gitt uttalelse i epost av 12.01.2016. Regionalenheten har ingen merknader til kommunens vurdering eller til at det gis dispensasjon i saken. Kulturarvenheten har vurdert saken og uttaler seg ikke.

I tillegg til at Fylkesmannen og fylkeskommunen har uttalt seg til dispensasjonssøknaden har søker i brev av 12.01.2016 ønsket å konkretisere noen punkter i saken. Det vises til at Synnfjellgarasjen ble oppført på 1960 – tallet, den gang som en dobbelgarasje for lastebiler. Dette bygget ble fjernet i 2015, og bakgrunn for dette var et behov for et mer sikkert og funksjonelt bygg. Tidligere og samme drift vil bli videreført i det nye bygget, og det er ikke snakk om vesentlig endring i formålet. To kontorer i 2. et. er planlagt i tillegg til eksisterende drift med lastebiler. Når det gjelder området i forhold til jordbruksformål, så har eier de siste årene hatt utfordringer i forhold til å finne interesserte til å høste området, og derfor hatt økonomiske utlegg med det. Målet med et nytt bygg er videre blant annet å drive mer hensiktsmessig i forhold til HMS, f. eks. ved behandling og lagring av blant annet oljesøl. Ferdigattest på bygget er avhengig av tiltakets økonomi, og Synnfjellgarasjens bankforbindelse krever en fradeling av tomta før ferdigfinansiering. Statens vegvesen og Oppland fylkeskommune har tidligere vært involvert i byggesøknad, og vedtak i denne, og det vises til at det ikke er endringer i etterkant av dette vedtaket.

Vurdering:

Det vises til foreløpig vurdering foretatt i høringsnotatet samt til uttalelsene fra Fylkesmannen i Oppland og Oppland fylkeskommune. En tar uttalelsene til etterretning, og en er enig med Fylkesmannen i at det må settes vilkår om at eventuelle framtidige utvidelser skal foregå gjennom plan.

En tar for øvrig de utfyllende opplysningene i brevet fra søker til orientering.

Oppsummering:

Siden omsøkte areal ikke berører dyrket eller dyrkbar jord, og allerede er kategorisert som bebygd ifølge AR 5, bør ikke omsøkte tiltak komme i vesentlig konflikt med bestemmelsene i gjeldende arealplan. En deling kan derfor også tillates av hensyn til vern av arealressursene. Verken Fylkesmannen eller Oppland fylkeskommune har merknader til at det gis dispensasjon for deling, og Statens vegvesen Region Øst uttalte i forbindelse med byggesaken at de ikke hadde merknad. Fordelene ved å gi dispensasjon i denne saken synes således å kunne være større enn ulempene etter en samlet vurdering, og det bør ligge til rette for at det kan gis dispensasjon for deling, men da forutsatt en justering av tomtas grenser som vurdert i høringsnotatet, og forutsatt at ytterligere utvidelse av tomt til næringsformål skal skje gjennom plan. Videre må det før oppmåling kan skje være brakt på det rene om det er

bnr. 8 eller bnr. 20 det skal foretas deling fra. Rådmannen tilrår da at det kan gis dispensasjon for deling av ca. 600 kvm stor tomt rundt Synnfjellgarasjen til næringsformål.

Administrasjonens innstilling:

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

I medhold av plan – og bygningsloven §§ 19 – 2 og 26 – 1 samt jordloven § 12 gir med dette Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk tillatelse til dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av ca. 600 kvm stor tomt bebygd med Synnfjellgarasjen fra eiendommen gnr. 87 bnr. 8 og 20 i Nordre Land til næringsformål. Fradelingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Før oppmåling kan skje, må det klargjøres om det er gnr. 87 bnr. 8 eller gnr. 87 bnr. 20 som parsellen skal deles fra.
2. Parsellen må sikres veg – og vannrett, en rett som kan tinglyses i skjøte eller et annet dokument.
3. Ved oppmåling av tomta må denne ikke omfatte atkomstveg til landbrukseiendommen og ellers gis en fornuftig arrondering.
4. Fradelingen må ikke være til hinder for landbruksdrift i området.
5. Ev. utvidelse av tomt til næringsformål skal skje gjennom plan.

Begrunnelse for vedtaket:

Omsøkte tiltak vil kunne forsvares ut fra hensynet til vern av arealressursene i området, siden omsøkte tomt har vært bebygd med garasjebygg i lengre tid, der tidligere bygg nå er erstattet med et nytt. Fordelene ved å gi dispensasjon for fradeling av tomt til næringsformål vurderes således å være større enn ulempene, gitt forutsetningene over.

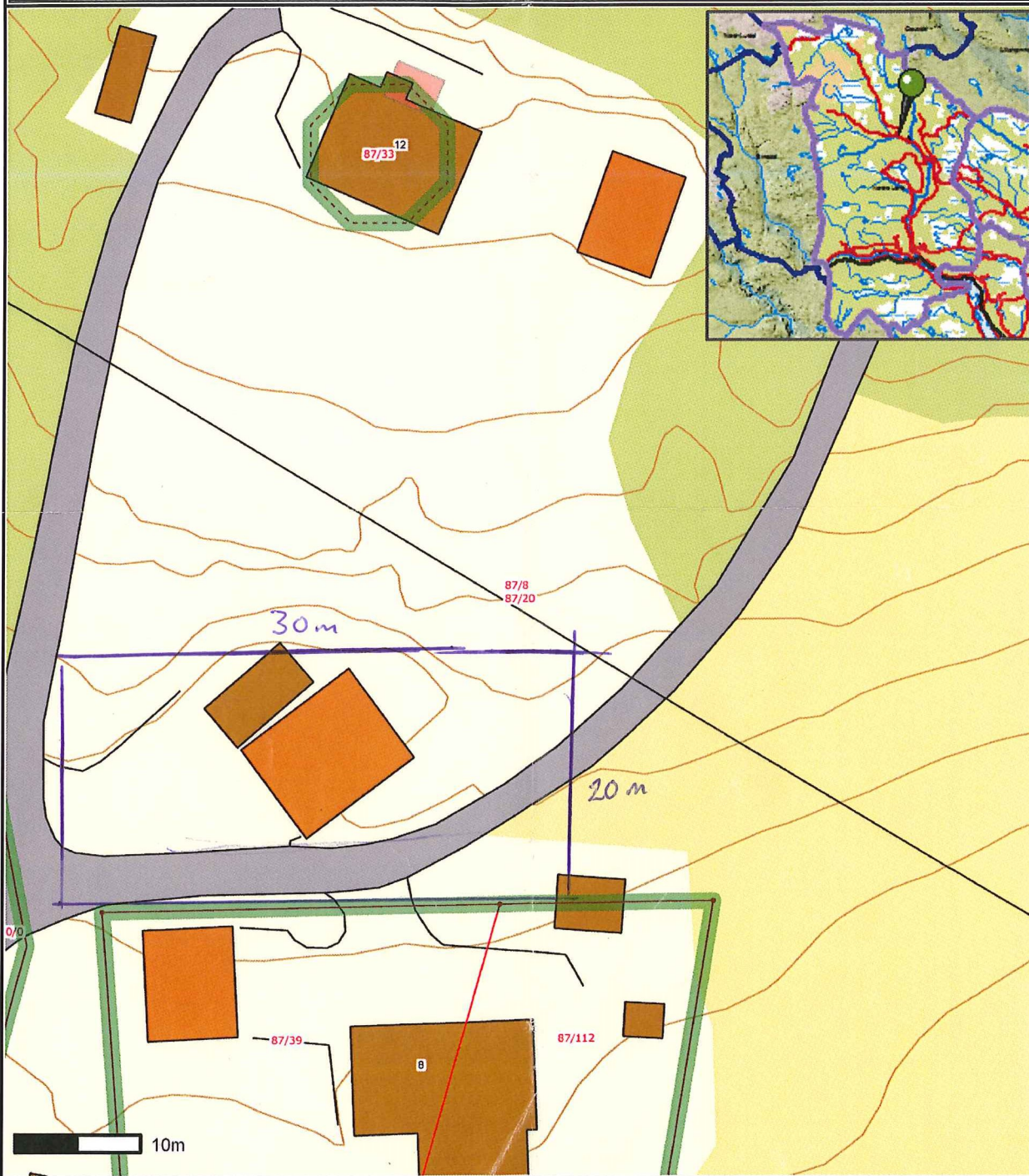
I henhold til forvaltningsloven §§ 28 – 36 kan vedtaket påklages innen tre uker etter at det er gjort kjent for Dem.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 15. januar 2016

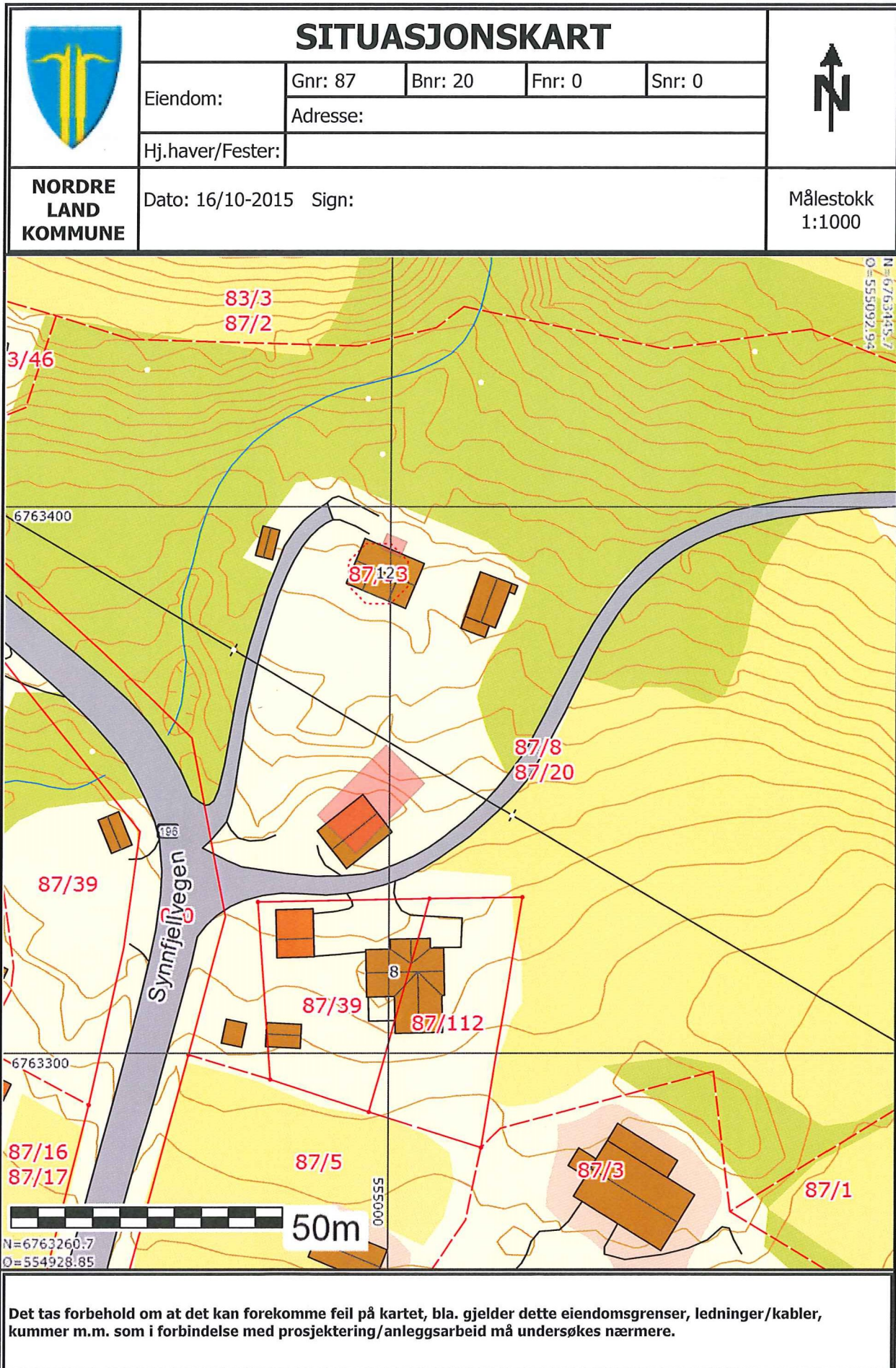
Jarle Snekkestad
rådmann

Merete Glorvigen

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 87	Bnr: 20	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse:				
Hj.haver/Fester:		<div style="border: 2px solid red; padding: 5px; color: red;"> VEDLEGG 21 SEPT, 2015 Saksnr.: 15/3330-1 </div>				
NORDRE LAND KOMMUNE	Dato: 10/8-2012 Sign:				Målestokk 1:500	



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



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

Lnr.: 7/16
Arkivsaksnr.: 15/3560
Arkivnøkkel.: GNR. 83/2

Saksbehandler: MEG

Utskrift til:

Arne Goplen, Øvrev. 15, 2880 Nord-Torpa
Arne Ivar Jørandli, Øvrev. 70, 2880 Nord-Torpa

**GNR.83 BNR.2 I NORDRE LAND. SØKNAD OM DISPENSASJON FRA
KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV CA. 380 KVM DELVIS
BEBYGD AREAL FRA GNR. 83 BNR. 2 I NORDRE LAND TIL FORMÅL
TILLEGGSTOMT TIL BOLIGEIENDOMMEN GNR. 83 BNR. 104.**

Sammendrag:

Arne Goplen har den 08.10.2015 søkt om deling av ca. 380 kvm delvis bebygd areal fra eiendommen gnr. 83 bnr. 2 i Nordre Land til formål tilleggstomt til boligeiendommen gnr. 83 bnr. 104. Den 20.11.2015 ble det søkt om dispensasjon fra kommuneplanen for omsøkt deling, da arealet ligger i LNF – område i kommuneplanens arealdel.

Da en vurderte å gi dispensasjon for omsøkte deling i denne saken, ble den sendt til Fylkesmannen og Oppland fylkeskommune for uttalelse.

Verken Fylkesmannen eller fylkeskommunen har merknader til saken. På bakgrunn av deres uttalelser samt vurdering som er foretatt i høringsnotatet vil rådmannen tilrå at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av ca. 380 kvm delvis bebygd areal fra eiendommen gnr. 83 bnr. 2 i Nordre Land til formål tilleggsareal til boligeiendommen gnr. 83 bnr. 104 i Nordre Land som omsøkt.

Arealet som godkjennes fradelt er da nettoareal etter at 75 kvm er tilbakeført til avgivereiendommen.

Vedlegg:

Kartutsnitt som fulgte søknaden

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Epost av 22.12.2015 fra Fylkesmannen i Oppland. Høring – Dispensasjon – Fradeling av areal gnr. 83/2

Epost av 15.12.2015 fra Oppland fylkeskommune. 201200139 – 325 – Gnr/bnr 83/2 i Nordre Land – Søknad om dispensasjon fra kdpl, arealdelen, for fradeling av 380 kvm tilleggsareal for 83/104 – Høringsnotat

Høringsnotat datert 25.11.2015 fra Nordre Land kommune

Vedlegg til søknad om dispensasjon datert 20.11.2015

Brev datert 10.11.2015 fra Nordre Land kommune vedr. søknad om deling

Søknad om deling journalført den 15.10.2015

Saksopplysninger:

Arne Goplen har den 08.10.2015 søkt om deling av ca. 380 kvm delvis bebyggt areal fra eiendommen gnr. 83 bnr. 2 i Nordre Land til formål tilleggstomt til boligeiendommen gnr. 83 bnr. 104. Da omsøkt areal ligger i LNF – område i kommuneplanens arealdel ble søker tilskrevet den 10.11.2015 og bedt om at det ble søkt om dispensasjon fra kommuneplanen for omsøkt deling. Slik søknad forelå den 20.11.2015. Søknaden om dispensasjon inneholder ingen nye opplysninger utover at eier av boligeiendommen gnr. 83 bnr. 104 ønsker å få tilleggstomt.

Søkers eiendommer gnr. 83 bnr. 2 m. fl. består ifølge arealopplysninger som framkommer av arealressurskartet (AR 5) av totalt 5460 dekar hvorav 144,3 dekar er fulldyrket jord, 1,5 dekar er innmarksbeite og 2893,9 dekar er produktiv skog. Av det totale arealet til søker utgjør da 3218,6 dekar sameieskogen gnr. 112 bnr. 1, der det produktive skogarealet utgjør 959 dekar. Søker driver med melkeproduksjon, grovfôrproduksjon og skogbruk på eiendommen.

Boligeiendommen som tilleggsarealet skal legges inntil består av 1080 kvm i dag, slik at med et tilleggsareal på 380 kvm vil eiendommen totalt utgjøre i underkant av 1,5 dekar. Det dreier seg om 380 kvm etter at et areal på ca. 75 kvm er tilbakeført fra boligeiendommen til landbrukseiendommen, jf. vedlagt kartutsnitt.

Skisse som viser eksisterende og framtidig tomtegrense, etter en ev. fradeling, til boligeiendommen:



Omsøkt tiltak illustrert med flyfoto:



Det vises for øvrig til vedlagt kartutsnitt som bedre viser forskjell på eksisterende areal og omsøkt.

Den omsøkte tomte ligger i kommuneplanens arealdel innenfor LNF 2 – område hvor det ved behandling av søknader om dispensasjon fra kommuneplanen skal nyttes en liberal dispensasjonspraksis når det gjelder søknader om boligbygging.

Det omsøkte arealet vil ifølge arealbruken som framgår av plan for området få endret arealbruk dersom deling tillates, siden formålet etter deling vil være bolig. I dag er arealbruken for parsellen landbruk jf. LNF-formålet for området eiendommen ligger i, selv om den ifølge AR 5 delvis er kategorisert som bebygd. Det er søkt om dispensasjon, og før søknaden om deling kan behandles må det tas stilling til om det kan gis tillatelse til å dispensere fra plan jf. plan – og bygningsloven § 19 – 2.

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

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

Foreløpig vurdering etter jordloven – jf. høringsnotat:

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

Deling av eiendom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eiendom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eiendom meiner ein òg rettar som ligg til eiendomen 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 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 frådeling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova.

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

Utgangspunktet i første ledd er som ved gammel delingsbestemmelse at en ikke kan dele en eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk uten departementets samtykke. Hensikten med endringene som kom i 2013 er å flytte oppmerksomheten bort fra forbud. Utgangspunktet for bestemmelsen om deling skal være at deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interessene bestemmelsen skal verne om.

Bestemmelsen om deling i jordloven har nær sammenheng med lovens formål som er å sikre at arealressursene blir disponert på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessige gode løsninger. Formålet med delingsbestemmelsen er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og framtidige eiere, og disse viktige nasjonale målene er ført videre i den nye bestemmelsen om deling.

Boligeiendommen vil med omsøkte tilleggsareal få en størrelse på ca. 1,5 dekar totalt, siden gnr. 83 bnr. 104 har et oppgitt areal på 1080 kvm. En boligeiendom på totalt ca. 1,5 dekar må

kunne sies å være av akseptabel størrelse, og omsøkte fradeling vil neppe bli til vesentlig ulempe for drift av landbrukseiendommen eller landbruket i området siden det dreier seg om et areal som i praksis er en del av boligeiendommen allerede. Omsøkte tiltak vil således kunne forsvares ut fra jordloven § 12 tredje ledd jf. samfunnsutviklingen og vern av arealressursene i området.

Foreløpig vurdering etter naturmangfoldloven – jf. høringsnotat:

I henhold til naturmangfoldloven § 7 skal prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 – 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd og ved forvaltning av fast eiendom. En er ikke kjent med at det omsøkte området innehar arter, naturtyper eller en økologi som gjør at en fradeling ikke kan godkjennes. Omsøkte areal er av mindre størrelse, og er allerede delvis bebyggd.

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

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

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

Av kommuneplanens arealdel går det som nevnt fram at omsøkte tomt ligger i LNF 2-område og dermed i et område hvor en skal føre en liberal dispensasjonspraksis ved søknader om boligbygging. Omsøkte areal berører ikke dyrket eller dyrkbar jord, og er som nevnt allerede delvis kategorisert som bebygd ifølge AR 5. Ut fra dette bør ikke omsøkte tiltak komme i vesentlig konflikt med bestemmelsene i gjeldende arealplan. Eksisterende boligeiendom er da på vel 1 dekar i dag. Med et tilleggsareal på ca. 380 kvm vil boligeiendommen få økt areal. Det dreier seg som nevnt om et tilleggsareal som allerede er tatt i bruk som en del av boligeiendommen, og med en deling som omsøkt vil en få formalitetene på plass mht eierskap av arealet. Fordelene ved å gi dispensasjon synes i denne saken å være større enn ulempene etter en samlet vurdering, og det bør således ligge til rette for at det kan gis dispensasjon for omsøkte deling.

Når det gjelder den nevnte tilbakeføringen av ca. 75 kvm fra boligeiendommen til landbrukseiendommen, må dette kunne løses når tomtas nye grenser skal måles opp med utgangspunkt i det totale arealet den da skal bestå av.

Da en vurderer å gi dispensasjon for omsøkte deling i denne saken, ble den sendt til Fylkesmannen og Oppland fylkeskommune for uttalelse. Det ble satt en frist til 28.12.2015 for uttalelse.

Høringsuttalelser:

Både Oppland fylkeskommune og Fylkesmannen i Oppland har gitt uttalelse innen fristen. Av fylkeskommunens uttalelse går det fram at regionalenheten ikke har merknader til at det gis dispensasjon, og kulturarvenheten har vurdert saken og har ingen merknader. Av Fylkesmannens uttalelse går det fram at de ikke har merknader til saken.

Vurdering:

En viser til uttalelsene fra Fylkesmannen og fylkeskommunen samt til vurderingen foretatt i høringsnotatet. En tar uttalelsene til etterretning.

Oppsummering:

På bakgrunn av uttalelsene fra Fylkesmannen og fylkeskommunen samt vurdering som er foretatt i høringsnotatet vil rådmannen tilrå at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av ca. 380 kvm delvis bebyggt areal fra eiendommen gnr. 83 bnr. 2 i Nordre Land til formål tilleggsareal til boligeiendommen gnr. 83 bnr. 104 i Nordre Land som omsøkt.

Arealet som godkjennes fradelt er da nettoareal etter at 75 kvm er tilbakeført til avgivereieendommen.

Administrasjonens innstilling:

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

I medhold av plan – og bygningsloven §§ 19 – 2 og 26 – 1 og jordloven § 12 gir med dette Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk tillatelse til dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av ca. 0,380 dekar delvis bebyggt areal fra eiendommen gnr. 83 bnr. 2 m. fl. i Nordre Land til formål tilleggstomt til boligeiendommen gnr. 83 bnr. 104 i henhold til søknad av 08.10.2015 på følgende vilkår:

- a. Parsellen må sammenføres med gnr. 83 bnr. 104.

Begrunnelse for vedtaket:

Dispensasjon for fradeling av en parsell på ca. 380 kvm delvis bebyggt areal kan godkjennes da den neppe vil bli til vesentlig ulempe for drifta av landbrukseiendommen den deles fra, siden dette arealet i praksis er en del av boligeiendommen gnr. 83 bnr. 104 allerede. Omsøkte tiltak kan således forsvares ut fra jordloven § 12 tredje ledd. Verken Fylkesmannen eller Oppland fylkeskommune vil motsette seg at kommunen gir dispensasjon for fradeling av

omsøkt areal. En slik fradeling vil da ikke sette til side hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, og fordelene ved å gi dispensasjon for fradeling av dette arealet synes klart større enn ulempene.

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

NORDRE LAND KOMMUNE, den 4. januar 2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Merete Glorvigen

VEDLEGG
15 OKT. 2015
 Saksnr.: 15/3560-1

1546
 - 1080

 466
 - 1165

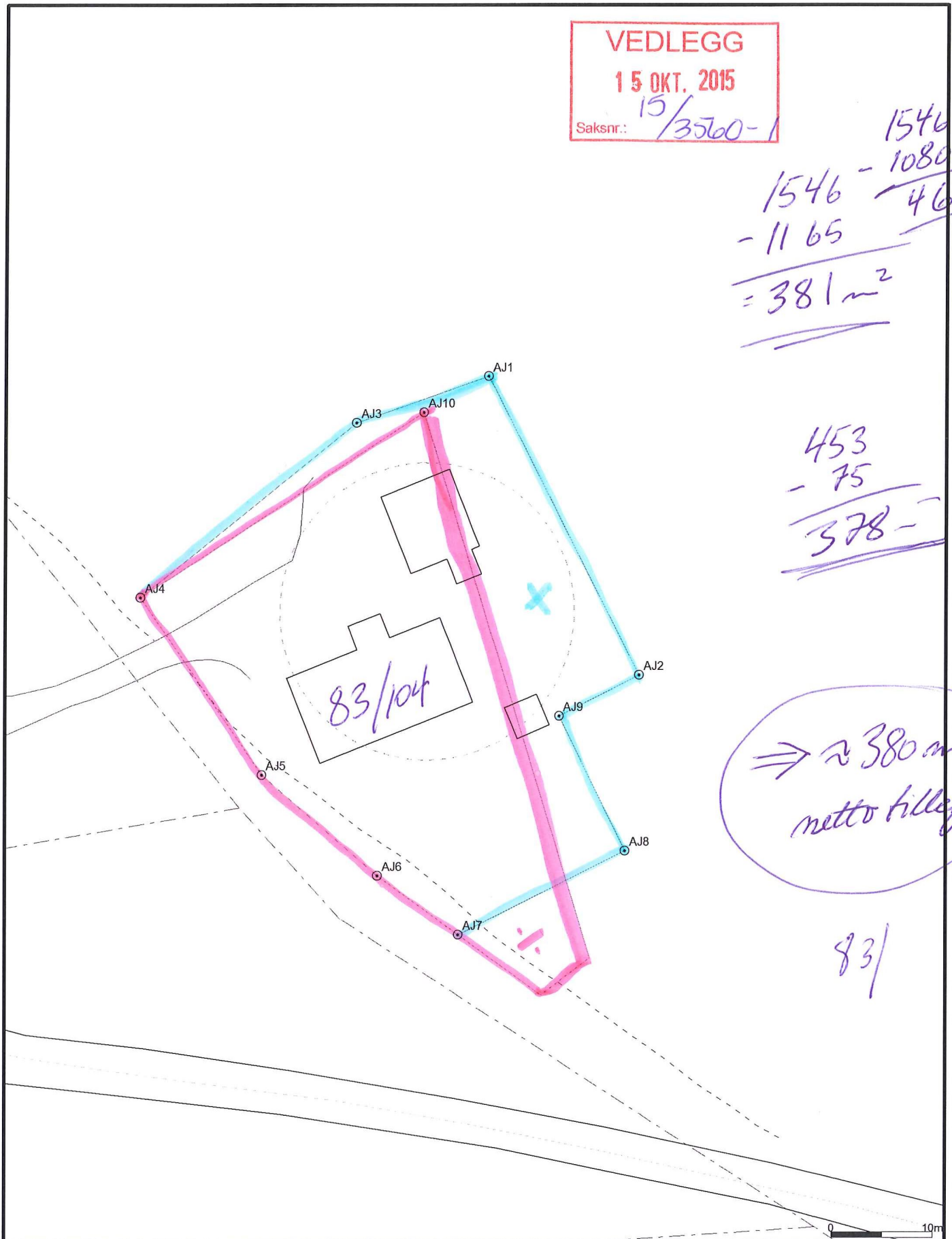
 = 381 m²


453
 - 75

 378

⇒ ≈ 380 m²
 netto tillegg

83/



<ul style="list-style-type: none"> ▲ Vannledning ○ 8250 ◆ Basseng ▣ Pumpestasjon <p>Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.</p>	<p>Nordre Land kommune Oppmålingsvesen</p> <p>Arne Goplen</p> <p>Dato: 2015.10.08 Sign: arb</p>	<p>Arne Ivar Jørlandli 83/104</p>	<p>N</p>  <p>Målestokk 1:500</p>
--	---	-----------------------------------	--

Lnr.: 484/16
Arkivsaksnr.: 15/3639
Arkivnøkkel.: GNR. 74/4

Saksbehandler: MEG

Utskrift til:

Mali Brit Lundby Hals, Lunav. 28, 3055 Krokstadelva
Fylkesmannen i Oppland, Postboks 987, 2604 Lillehammer
Oppland fylkeskommune, Postboks 988, 2626 Lillehammer

**GNR. 74 BNR. 4 I NORDRE LAND. SØKNAD OM DISPENSASJON FRA
KOMMUNEDELPLAN FOR SYNNEFJELL ØST FOR FRADELING AV CA. 3
DEKAR BEBYGD AREAL TIL FRITIDSFORMÅL**

Sammendrag:

Mali Lundby Hals har på vegne av seg og sine to brødre i søknad datert den 20.10.2015, mottatt komplett den 02.12.2015, søkt om dispensasjon fra kommunedelplan for Synnefjell Øst for fradeling av ca. 3 dekar bebygd areal fra eiendommen Bjørkesetra gnr. 74 bnr. 4 i Nordre Land til fritidsformål.

Søknaden er begrunnet med at det søkes om gjenoppfrisking av tidligere godkjenning av fradeling av tomt til Bjørkesetra. Det er vist til flere vedlegg; opprinnelig søknad av 07.09.89, møtebok av 13.12.89, brev fra hjemmelsinnehavere datert 15.12.89, klage over vedtak datert 08.01.90, møtebok av 01.03.90, anbefaling fra skogbrukssjef og møtebok av 02.07.90, vedtak om godkjenning av fradeling. Pga. praktiske, familiære og økonomiske forhold, samt «uvitenhet» om frist for oppmåling etc., den gang, er man nå i en situasjon at det må søkes på nytt, og det bes da med henvisning til tidligere begrunnelser og saksbehandling om gjenoppfrisking av tidligere vedtak.

Da en vurderte det som aktuelt at det ville kunne bli gitt dispensasjon for deling i denne saken, ble den sendt til Fylkesmannen og Oppland fylkeskommune for uttalelse. Både Fylkesmannen og fylkeskommunen har gitt uttalelse innen fristen. Fylkesmannen har bedt kommunen vurdere ev. drifts – og miljømessige ulemper som støy -, lukt – og støvproblemer nærmere, samt om vegen fram til hyttebebyggelsen vil føre til konflikter mellom bruksformålene fritid og skogs -/gardsdrift. Både Fylkesmannen og fylkeskommunen har bedt kommunen vurdere størrelsen på tomta og om den kan reduseres. Fylkeskommunen har vist til det som er normen for fritidseiendommer i kommuneplanen. Det er også bedt om at kommunen vurderer presedens.

Siden omsøkt areal gjelder eksisterende bebyggelse som har vært brukt til fritidsformål i flere tiår, og fradelingen henger sammen med at en tidligere godkjent fradeling ikke ble effektivert, mener rådmannen at det kan gis tillatelse til dispensasjon for fradeling av ca. 1,5 dekar bebygd areal fra eiendommen gnr. 74 bnr. 4 i Nordre Land til fritidsformål. Det tas ikke i bruk nytt areal ved godkjenning av dette arealet, og tiltaket vil kunne forsvares ut fra jordloven § 12 tredje ledd jf. vern av arealressursene i området, samt at delingen neppe vil føre til drifts – eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Bebyggelsen blir ikke brukt i landbrukssammenheng. Det forutsettes at den nye eiendommen får tinglyst vegrett, og

tomta må få en fornuftig arrondering ved oppmåling. Ved at arealet blir redusert, bør ikke fradelingen skape nevneverdig presedens, og fordelene ved dispensasjon synes større enn ulempene.

Vedlegg:

Kartutsnitt som fulgte søknaden

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Epost datert 12.01.2016 fra Oppland fylkeskommune. Søknad om dispensasjon for fradeling av tomt rundt påstående hytte på 74/4

Brev datert 22.12.2015 fra Fylkesmannen i Oppland. Høringssvar – Dispensasjon fra kommunedelplanen for fradeling av areal til fritidsformål – Eiendommen gnr/bnr 74/4 i Nordre Land kommune

Høringsnotat datert 10.12.2015 fra kommunen

Søknad om dispensasjon og deling datert 20.10.2015 inkl. følgebrev av 20.11.2015, fullmakter og historikk vedr. tidligere fradelingsvedtak

Saksopplysninger:

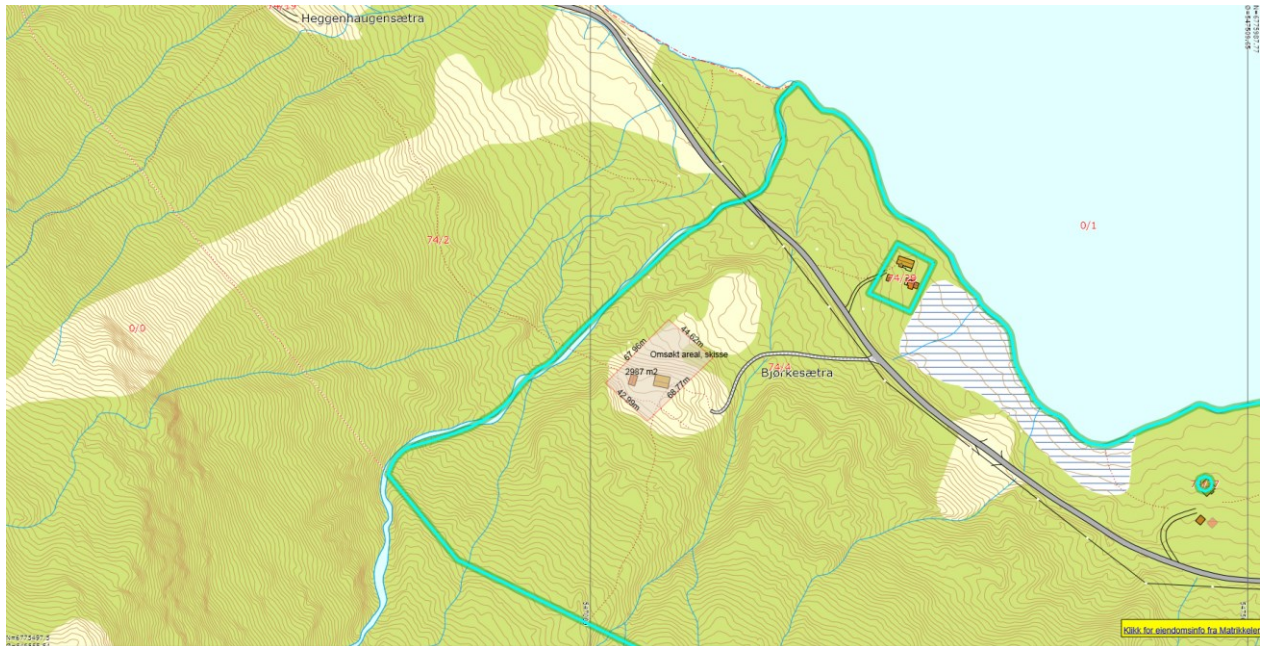
Mali Lundby Hals har på vegne av seg og sine to brødre i søknad datert den 20.10.2015, mottatt komplett den 02.12.2015, søkt om dispensasjon fra kommunedelplan for Synnfjell Øst for fradeling av ca. 3 dekar bebygd areal fra eiendommen Bjørkesetra gnr. 74 bnr. 4 i Nordre Land til fritidsformål.

Søknaden er begrunnet med at det søkes om gjenoppfrisking av tidligere godkjenning av fradeling av tomt til Bjørkesetra. Det er vist til flere vedlegg; opprinnelig søknad av 07.09.89, møtebok av 13.12.89, brev fra hjemmelsinnehavere datert 15.12.89, klage over vedtak datert 08.01.90, møtebok av 01.03.90, anbefaling fra skogbrukssjef og møtebok av 02.07.90, vedtak om godkjenning av fradeling. Pga. praktiske, familiære og økonomiske forhold, samt «uvitenhet» om frist for oppmåling etc., den gang, er man nå i en situasjon at det må søkes på nytt, og det bes da med henvisning til tidligere begrunnelser og saksbehandling om gjenoppfrisking av tidligere vedtak.

Eiendommen gnr. 74 bnr. 2 og 4 består ifølge arealressurskartet (AR 5) av totalt 722,4 dekar hvorav 566,2 dekar er produktiv skog av lav bonitet. Eiendommen ligger på vestsiden av Synnfjorden.

Omsøkt areal ligger i LNF – område i kommunedelplan for Synnfjell Øst. Det er i tidligere saksbehandling stadfestet at bebyggelsen på omsøkt tomt bærer mere preg av å utgjøre hyttebebyggelse enn seterbebyggelse. Omsøkt areal bærer fortsatt preg av å utgjøre en voll, men det er ikke noe areal kategorisert som jordbruksareal på eiendommen jf. AR 5. Fylkeslandbruksstyret godkjente den 02.07.1990 i sak 239/1990 fradeling av 3 dekar stor tomt med påstående seterhus/hytte fra eiendommen Bjørkesetra gnr. 74 bnr. 4 i Nordre Land i henhold til den gang jordloven § 55. Da dette vedtaket ikke ble fulgt opp videre og nå er for gammelt, er det søkt om deling på ny, og da om 3 dekar.

Kartutsnitt som viser skisse av omsøkt areal, basert på opprinnelig omsøkt areal (5 dekar) og tilpasset tidligere vedtatt areal (3 dekar):



Flyfoto med AR 5-fordeling:



Det omsøkte arealet vil ifølge arealbruken som framgår av plan for området få endret arealbruk dersom deling tillates, siden formålet etter deling vil være fritid. I dag er arealbruken for parsellen landbruk -, natur – og friluftsområde, og i LNF-områdene tillates det kun bebyggelse tilknyttet stedbunden næring. Jord – og skogbruksloven gjelder inntil det foreligger reguleringsplan. Dette går fram av planbestemmelsene. Det dreier seg i denne saken om en eksisterende hytte som ønskes fradelte, og det er søkt om dispensasjon. Før søknaden om deling kan behandles må det tas stilling til om det kan gis tillatelse til å dispensere fra plan jf. plan – og bygningsloven § 19 – 2.

Dersom kommunen er positiv til å dispensere fra kommunedelplanen når det gjelder omsøkte tiltak, må det foretas vurdering etter jordloven § 12 (deling). Tiltaket berører ifølge kartgrunnlag for området ikke dyrket eller dyrkbar mark, og en finner det da ikke nødvendig å behandle søknaden etter jordloven § 9 (omdisponering).

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

Foreløpig vurdering etter jordloven – jf. høringsnotat:

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

Deling av eignedom 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 eignedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eignedom meiner ein òg rettar som ligg til eignedomen 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 eignedom har fleire registernemningar når eignedomen 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 eignedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eignedom.

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.

Rundskriv M – 1/2013 *Omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr 23 §§ 9 og 12* angir bestemmelser om hvordan deling av landbrukseiendom skal vurderes.

Det er kun jordloven § 12 som er endret. De nye reglene gir økt handlingsrom til kommunen, og de skal gjøre det enklere å dele fra dersom søknaden gjelder fradeling til tilleggsjord eller bosetting.

Bestemmelsen om deling i jordloven har nær sammenheng med lovens formål som er å sikre at arealressursene blir disponert på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessige gode løsninger. Formålet med delingsbestemmelsen er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og framtidige eiere, og disse viktige nasjonale målene er ført videre i den nye bestemmelsen om deling.

Omsøkte tiltak vil kunne forsvares ut fra jordloven § 12 tredje ledd jf. samfunnsutviklingen og vern av arealressursene i området, siden det dreier seg om fradeling av tomt rundt en eksisterende hyttebebyggelse, og bebyggelsen ikke er tilknyttet noen landbruksdrift.

Foreløpig vurdering etter naturmangfoldloven – jf. høringsnotat:

I henhold til naturmangfoldloven § 7 skal prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 – 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd og ved forvaltning av fast eiendom. En er ikke kjent med at det omsøkte området innehar arter, naturtyper eller en økologi som gjør at en fradeling ikke kan godkjennes. Omsøkte areal er bebygd og brukt som fritidseiendom.

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

Omsøkte areal er bebygd og vil etter deling få status som fritidseiendom.

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

Som nevnt ligger omsøkte tomt i LNF-område i kommunedelplan for Synnfjell Øst, og etablering av nye fritidseiendommer skal skje i tilknytning til arealer som reguleres til dette formålet i reguleringsplan. Det pågår også arbeid med revidering av kommunedelplanen for området. Omsøkte areal er som nevnt bebygd med hytte, og var det også da den ble godkjent fradelt i 1990. Bruken var allerede da fritid, slik at bruken av omsøkte areal har således vært til fritidsformål i lang tid. Ut fra dette bør ikke omsøkte tiltak komme i vesentlig konflikt med bestemmelsene i gjeldende kommunedelplan. Omsøkte tomt er på 3 dekar, som må sies

å være en romslig tomt til fritidsformål. Den burde kunne begrenses noe i størrelse, men samtidig kan det være riktig å se noe til vedtaket som ble fattet av Fylkeslandbruksstyret for 25 år siden. Regelverket har imidlertid endret seg siden den gang, og etter manges syn blitt strengere. En ønsker å høre overordnede sektormyndigheters syn på hvor mye et eldre vedtak skal vektlegges i en sak som denne. Fordelene ved å gi dispensasjon synes i denne saken likevel å være større enn ulempene etter en samlet vurdering, og det bør således ligge til rette for at det kan gis dispensasjon for omsøkte deling.

Da en vurderer å gi dispensasjon for omsøkte deling i denne saken, ble den sendt til Fylkesmannen og Oppland Fylkeskommune for uttalelse. Atkomst er ikke knyttet til fylkesveg. Frist for uttalelse ble satt til fredag 15. januar 2016.

Høringsuttalelser:

Både Fylkesmannen og fylkeskommunen har gitt uttalelse innen fristen.

Fylkesmannen har i sitt brev av 22.12.2015 i vurderingen lagt til grunn at det står en hytte på det omsøkte arealet. Siden det omsøkte arealet i dag er avsatt til LNF – formål i kommunedelplan for Synnfjell Øst, vil en fradeling til fritidsformål være i strid med gjeldende arealbruk. Søknaden må derfor behandles som en dispensasjonssak i henhold til kap. 19 i plan – og bygningsloven.

Fylkesmannen minner om grunnlaget for å gi dispensasjon, jf. § 19 – 2 i plan – og bygningsloven. Dispensasjon skal være unntaket, ikke regelen, og 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, og i tillegg kan kommunen sette vilkår for en ev. dispensasjon.

Med bakgrunn i størrelsen på hovedeiendommen (ca. 720 daa), kan ikke Fylkesmannen se at det omsøkte tiltaket vil svekke eiendommen mhp. framtidig drift og muligheter for oppdyrking av nytt jordbruksareal. Fylkesmannen synes imidlertid at det omsøkte arealet på 3 daa er stort, og ber kommunen vurdere om arealet kan reduseres i størrelse.

På grunn av beliggenheten til hytta og det omsøkte arealet, vil Fylkesmannen anta at støy -, lukt -, støvproblemer mv. fra landbruksdriften ikke vil utgjøre et problem for en ev. framtidig fritidseiendom. Disse forholdene bør imidlertid kommunen vurdere nærmere, og de bør også vurdere om vegen fram til hyttebebyggelsen kan føre til konflikter mellom bruksformålene fritid og skogs - /gardsdrift.

Fylkesmannen har også vurdert tiltaket i forhold til miljøverdier, og kan ikke se at fradeling av omsøkt areal til fritidsformål vil ha vesentlig innvirkning på viktige naturverdier. I den videre saksbehandling ber Fylkesmannen om at ev. presedensvirkninger ved innvilgelse av søknaden vurderes nærmere.

Oppland fylkeskommune har i sin epost av 12.01.2016 vist til kommunens brev av 10.12.2015. Eiendommen er en del av gnr. 74 bnr. 4 som er en setereieendom der landbruksdriften ble nedlagt for lenge siden. Tomta er godkjent fradelt i 1990, men vedtaket ble aldri effektivt.

Det er vist til at kommunen er positiv til søknaden, men usikker på om 3 daa er litt for mye i forhold til normen i dag, og om et gammelt vedtak skal gi føringer i saken.

Regionalenheten har ingen merknader til at det gis dispensasjon. Størrelsen på tomta må vurderes i forhold til det som er normen for fritidseiendommer i kommuneplanen, men her må det også kunne gjøres en selvstendig vurdering med tanke på bakgrunnen for saken. Presedensvirkningen må kommunen vurdere ut fra sannsynligheten for at liknende saker vil komme i ettertid.

Kulturarvenheten har vurdert saken og uttaler seg ikke.

Vurdering:

Det vises til den foreløpige vurderingen foretatt i høringsnotatet og til uttalelsene fra Fylkesmannen og Oppland fylkeskommune.

Kommentarer til uttalelsene fra Fylkesmannen og Oppland fylkeskommune:

Fylkesmannen har bedt kommunen vurdere ev. drifts – og miljømessige ulemper som støy -, lukt – og støvproblemer nærmere, samt om vegen fram til hyttebebyggelsen vil føre til konflikter mellom bruksformålene fritid og skogs -/gardsdrift. I og med at det ikke er noen jordbruksdrift i området, vil ikke en fradeling av denne bebyggelsen medføre nevneverdige drifts – eller miljømessige ulemper. Vegen fram til hyttebebyggelsen vil heller neppe innebære åpenbare konflikter mellom bruksformålene fritid og skogsdrift.

Både Fylkesmannen og fylkeskommunen har bedt kommunen vurdere størrelsen på tomta og om den kan reduseres. En fritidseiendom på ca. 3 dekar vil være relativt stor, og atskillig større enn tomtestørrelsen som i forslag til kommuneplanens arealdel er vurdert som hensiktsmessig for fritidseiendommer. Selv om det er gitt tillatelse til å fradele ca. 3 dekar for ca. 25 år siden, bør ikke det nødvendigvis gi føringer for en ny fradelingssak nå. Saken må vurderes i forhold til dagens planverk og gjeldende plan – og bygningslov. En mener at framtidige fritidseiendommer ikke bør overstige 1 dekar. Ut fra dette, og at bebyggelsen på omsøkt tomt ligger så vidt samlet, samt uttalelsene fra Fylkesmannen og fylkeskommunen bør en tilstrebe å redusere tomta med det halve arealet, dvs. til ca. 1,5 dekar.

Når det gjelder presedens, vil neppe denne saken i nevneverdig grad føre til det dersom tomta reduseres til ca. 1,5 dekar som foreslått over.

Nedenfor er det skissert forslag til redusert og justert tomt. Ved oppmåling bør imidlertid tomtegrensene innenfor en ramme på ca. 1,5 dekar kunne justeres ut fra hva som er hensiktsmessig i forhold til bebyggelse, terreng og atkomst:



Oppsummering:

Siden omsøkt areal gjelder eksisterende bebyggelse som har vært brukt til fritidsformål i flere tiår, og fradelingen henger sammen med at en tidligere godkjent fradeling ikke ble effektivert, mener rådmannen at det kan gis tillatelse til dispensasjon for fradeling av ca. 1,5 dekar bebygd areal fra eiendommen gnr. 74 bnr. 4 i Nordre Land til fritidsformål, jf. skisse over. Det tas ikke i bruk nytt areal ved godkjenning av dette arealet, og tiltaket vil kunne forsvares ut fra jordloven § 12 tredje ledd jf. vern av arealressursene i området, samt at delingen neppe vil føre til drifts – eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Bebyggelsen blir ikke brukt i landbrukssammenheng. Det forutsettes at den nye eiendommen får tinglyst vegrett, og tomta må få en fornuftig arrondering ved oppmåling. Ved at arealet blir redusert, bør ikke fradelingen skape nevneverdig presedens, og fordelene ved en dispensasjon synes større enn ulempene.

Administrasjonens innstilling:

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

I medhold av plan – og bygningsloven §§ 19 – 2 og 26 – 1 samt jordloven § 12 gir med dette Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk tillatelse til dispensasjon fra kommunedelplan for Synnfjell Øst for fradeling av ca. 1,5 dekar stor tomt bebygd med hytte fra eiendommen gnr. 74 bnr. 4 i Nordre Land til fritidsformål. Fradelingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Parsellen må sikres veg – og vannrett, en rett som kan tinglyses i skjøte eller et annet dokument.
2. Ved oppmåling av tomta må den få en hensiktsmessig arrondering.
3. Fradelingen må ikke være til hinder for landbruksdrift i området.

Begrunnelse for vedtaket:

Fradeling av denne hyttebebyggelsen vil kunne forsvares ut fra vern av arealressursene i området dersom arealet reduseres fra 3 dekar til ca. 1,5 dekar, og fradelingen vil neppe føre til drifts – eller miljømessige ulemper for landbruket der, da det dreier seg om fradeling av tomt med eksisterende hytte. Bebyggelsen er ikke tilknyttet noen landbruksdrift.

Fordelene ved å gi dispensasjon for fradeling av en tomt med påstående bebyggelse vurderes til å være større enn ulempene hvis arealet reduseres til ca. 1,5 dekar. Det blir ikke tatt i bruk nytt areal til fritidsformål da tomta begrenses til eksisterende bebyggelse med nødvendig tomt rundt, og fradelingen er et ledd i å ordne opp i en sak som har vært til behandling og vedtatt etter grundig prosess tidligere.

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

NORDRE LAND KOMMUNE, den 13. januar 2015

Jarle Snekkestad
rådmann

Merete Glorvigen

VEDLEGG
28 OKT. 2015
 Saksnr.: 15/3639+NR

1.

0 - 110/89

SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM REKVISISJON AV KARTFORRETNING jfr. kap. 2 og 3 i delingsloven av 23.6.78 med tilhørende forskrifter og §§ 63 og 66 i bygningsloven av 18.6.65					
Oppmålings- myndighet	Kommunens navn NORDRE LAND				
Angår	Adresse/Bruksnavn	G nr	B nr	Festenr	Areal ca. m ²
	Bjorkesetra	74	4		
	Hjemmelshavers navn	Adresse			Telefon
	Mali Brit Lundby Hals	LUNAVEIEN 28, 3055 VROKSTADELVA			03/879094
	Kjøpers/Festers navn	Adresse			Telefon
Nabooppgave Eiere/festere av grunn som grenser inntil	Naboeiendommenes betegnelse				
	Gnr	Bnr	Festenr	Eierens/festerens navn og postadresse	
	74	2,408		Gustav Olav Lundby, 3470 Skammestad Pål Lundby, 2943 Rogne Mali Brit Lundby Hals, 3055 Vrokstedelva.	
Hva søknaden/ rekvisisjonen gjelder	Det rekvireres – (sett x)				
	<input type="checkbox"/> (A) - kartforretning over hele grunn- eiendommen uten deling		<input type="checkbox"/> (D) - grensepåvisning etter målebrev		
	<input type="checkbox"/> (B) - kartforretning over festegrunn		<input checked="" type="checkbox"/> (E) - deling av grunneiendom med kartforretning over parsell		
	<input type="checkbox"/> (C) - kartforretning over enkelte grenselinjer/ grensejustering		Angivelse av parsellens ca. areal og ev. bruksnavn (Oppgis ved B og E)		
			5000 m², BJORKESETRA		
Deling i henhold til – (Bl. § 63)					
<input type="checkbox"/> reguleringsplan		<input type="checkbox"/> strandplan og fjellplan		<input type="checkbox"/> godkjent tomtedelingsplan	
				<input checked="" type="checkbox"/> eget forslag fra søkeren	
Parsellen skal benyttes til – (Oppgis ved A, B og E)					
<input type="checkbox"/> bolighus		<input checked="" type="checkbox"/> fritidshus		<input type="checkbox"/> bergverk/ industri	
<input type="checkbox"/> naturvern		<input type="checkbox"/> off. friluft- formål		<input type="checkbox"/> varehandel/bank/forsikring/hotell/restaurant	
<input type="checkbox"/> off. veg		<input type="checkbox"/> annet kommunikasjonsareal/teknisk anlegg		<input type="checkbox"/> off. virksomhet	
<input type="checkbox"/> landbruk/fiske					
Er parsellen selvstendig bruksenhet eller tilleggsareal? (Oppgis ved B og E)					
<input checked="" type="checkbox"/> Parsellen er selvstendig bruksenhet		<input type="checkbox"/> Parsellen er tilleggsareal til –			
		Gnr - Bnr			
Eier eller fester hjemmelshaver andre eiendommer i kommunen?					
<input type="checkbox"/> Ja		<input checked="" type="checkbox"/> Nei			
Opplysninger som må fremlegges av søkeren		Det må legges ved kart eller orienterende riss som viser grenser og naboforhold, og nabooppgaven ovenfor må utfylles. I tilfellet A, B og C må dessuten vedlegges kopi av skylddelingsforretningen. I tilfellet B og E må det legges ved gjenpart av varselbrevene til naboene og kvittering for at brevene er sendt eller overlevert personlig. I tillegg må spørsmålene på baksiden besvares.			
Atkomst til – (Bl. § 66.1 og vegloven § 40 - 43 – inntegnes på vedlagte kartbilag.)					
<input type="checkbox"/> riksveg/fylkesveg		<input type="checkbox"/> kommunal veg		<input checked="" type="checkbox"/> privat veg	
<input type="checkbox"/> Ny avkjørsel fra-off. veg		<input type="checkbox"/> Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel		<input type="checkbox"/> Atkomst sikret ifølge vedlagte dokument	
<input type="checkbox"/> Avkjørselstillatelse er gitt		<input checked="" type="checkbox"/> Søknad om avkjørsel vedlegges			
For parseller som skal bebygges må følgende besvares og tilknyttingen inntegnes på vedlagte kartbilag.					
Vann		Vann fra – (Bl. § 65)		Beskrivelse av annen vannkilde	
<input type="checkbox"/> offentlig vannverk		<input type="checkbox"/> privat felles vannverk tilknyttingstillatelse vedlegges		<input checked="" type="checkbox"/> annen vannkilde	
				privat inntak fra Kvitbekken	
Kloakk- utslipp		Kloakkutslipp til – (Bl. § 66.2)		Beskrivelse av privat enkeltanlegg	
<input type="checkbox"/> offentlig kloakkanlegg		<input type="checkbox"/> privat fellesanlegg tilknyttingstillatelse vedlegges		<input type="checkbox"/> privat enkelthanlegg	

AREALOPPGAVE I DA (for landbruksmyndigheten og Statistisk Sentralbyrå)

Eiend. før deling/ bortfesting	1- Full dyrka areal	2- Over- flatedyrka areal	3- Prod. barskog	4- Prod. lauvskog	5- Annet skogareal	6- Myr	7- Annet ubebygd areal	8- Bebygd areal	9- Sum areal	10- Dyrk bart (2-7)
Registerbetegnelse									1542	
Arealet som ønskes fradelt/festet bort							*	4,95		

★ Jfr. kolonne 7 – Beskriv arealet

ANDRE OPPLYSNINGER FRA SØKEREN (f.eks. andre rettighetshavere av betydning) – OG SØKERENS UNDERSKRIFT

- Andre rettighetshavere av betydning framgår av nabooppgave.
- Eiendommens areale består av velyrket mark; i det alt vesentligste av barskog/lauvskog (fellskog) med lav bonitet.
- Den parsell som søkes fradelt er bebygd med eldre seterhus og uthus. Det søkes om fradeling på 100x50 m (5000 m²) da det er ønskelig og bevare en rimelig del av den gamle setervollen tilknyttet setra.

Sted og dato

Krabstadelva 7/9-89.

Søkerens underskrift (hjemmelshaver eller stedfortreder)

Mats Lunckhy Halv

PLASSEN NEDENFOR ER RESERVERT SØKNADENS BEHANDLING

Planstatus for området eiendommen ligger i

Fylkesplanvedtekt Generalplanvedtekt Generalplan Reguleringsplan Fjellplan/strandpl. Ingen plan eller vedtekt

Uttalelse fra/vedtak av –	Saken sendt	Uttalelse/vedtak datert	Merknader
<input type="checkbox"/> landbruksmyndighet			
<input type="checkbox"/> vegmyndighet			
<input type="checkbox"/> helserådet			
<input type="checkbox"/> strandplanmyndighet			
<input type="checkbox"/> friluftsnemnda			
<input type="checkbox"/> forurensningsmyndighet			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			

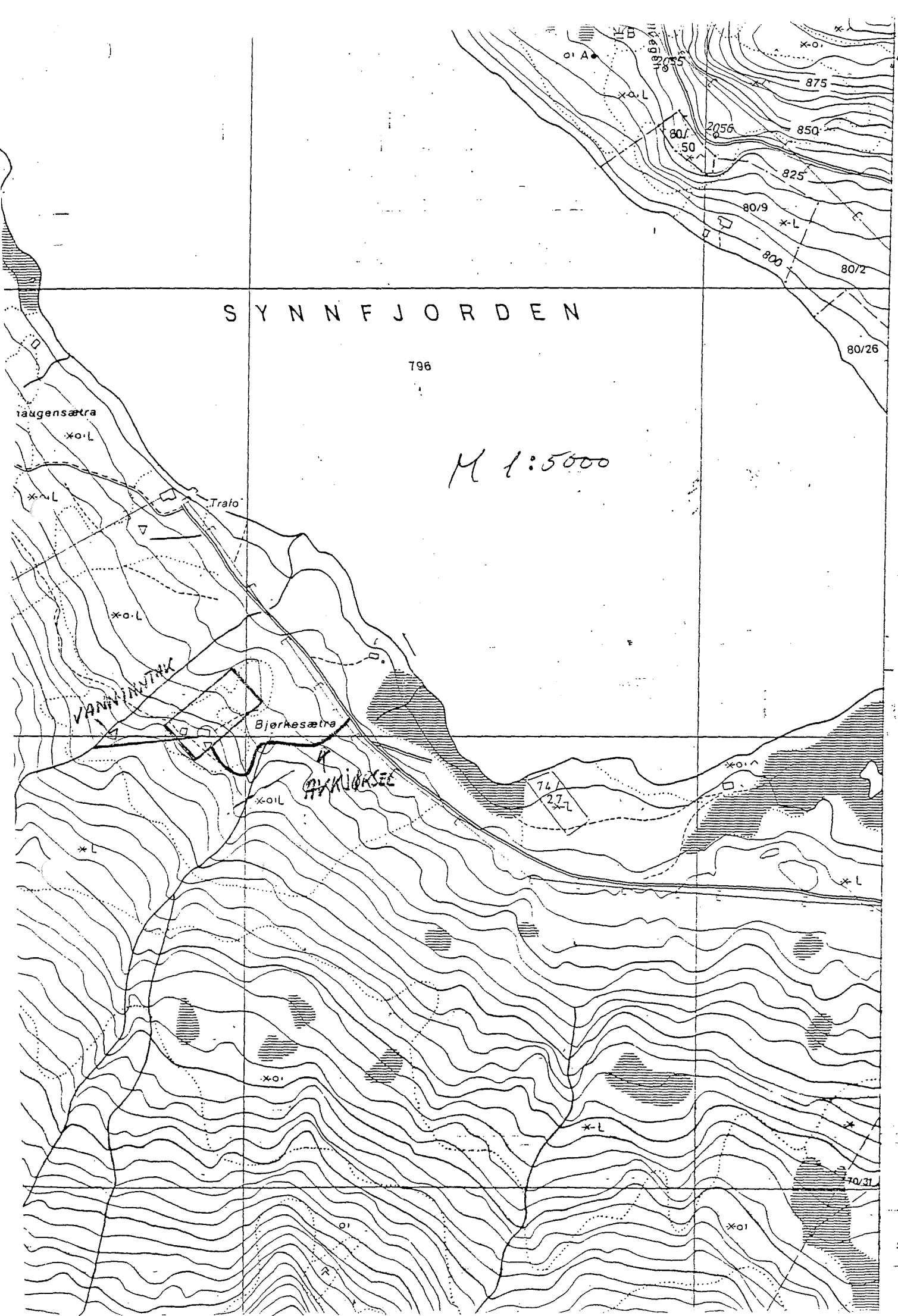
Søknaden er behandlet – etter delegasjonsinstruks av bygningsrådet, den –

Dato/Sak

Oversendes til videre behandling.

Sted og dato

Underskrift



S Y N N F J O R D E N

796

M 1:5000

Taugensætra

Trato

Bjerkesætra

VANNTAK

AVKJØRSEL

67
SYNNDAMMEN

Lnr.: 63/16
Arkivsaksnr.: 15/3739
Arkivnøkkel.: GNR. 142/5

Saksbehandler: MEG

Utskrift til:

Georg og Heidi J. Rygnestad, Nylinna 47, 2870 Dokka
Bjørn Gunnar Våtsveen, Nylinna 52, 2870 Dokka
Anne Karin Våtsveen, Nylinna 49, 2870 Dokka
Henning Våtsveen, Holtev. 9, 2870 Dokka
Jorunn S. Wedel – Jarlsberg, Skrabekkv. 16, 3292 Stavern
Fylkesmannen i Oppland, Postboks 987, 2604 Lillehammer
Oppland fylkeskommune, Postboks 988, 2626 Lillehammer

**GNR. 142 BNR. 5 I NORDRE LAND. SØKNAD OM DISPENSASJON FRA
KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV TILLEGGSAREAL TIL
BOLIGEIENDOMMENE GNR. 142 BNR. 28 OG GNR. 142 BNR. 32**

Sammendrag:

Den 27.05.2015 har Henning Våtsveen søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tilleggsarealer til boligeiendommene gnr. 142 bnr. 28 og gnr. 142 bnr. 32 i Nordre Land fra landbrukseiendommen gnr. 142 bnr. 5 i Nordre Land. Det er også søkt om grensejustering for å innlemme en garasje i en annen boligeiendom, gnr. 142 bnr. 17. Det ble søkt om disse tilleggsarealene i forbindelse med at Henning Våtsveen skulle selge eiendommen. Georg Rygnestad og Heidi Johansen Rygnestad har hatt hjemmel til eiendommen gnr. 142 bnr. 5 siden 12.08.2015. De nye eierne har bekreftet søknadene om dispensasjon og deling, den 25.10.2015 for en av søknadene og 28.10.2015 for to av søknadene.

De to tilleggsarealene som er søkt fradelt er omsøkt som særskilte søknader men blir behandlet i samme sak etter plan – og bygningsloven og jordloven da det er naturlig å vurdere tiltakene under ett. Når det gjelder den tredje søknaden går en ut fra å kunne ta den som grensejustering. Den kommenteres derfor ikke ytterligere.

Da en vurderte å gi dispensasjon for omsøkte deling i denne saken, ble den sendt til Fylkesmannen og Oppland fylkeskommune for uttalelse.

I tillegg til at Fylkesmannen og fylkeskommunen har gitt uttalelse, har eier av boligeiendommen gnr. 142 bnr. 32 kommet med innspill.

Fylkesmannen har ikke merknad til saken, og fylkeskommunen har ingen merknad til at det gis dispensasjon på de beskrevne vilkår som går fram av kommunens høringsnotat. På bakgrunn av uttalelsene til Fylkesmannen og fylkeskommunen samt vurderingen som er foretatt i høringsnotatet vil rådmannen tilrå at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av ca. 0,1 dekar tilleggsareal til gnr. 142 bnr. 28 og ca. 0,2 dekar tilleggsareal til gnr. 142 bnr. 32.

Vedlegg:

Kartutsnitt

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Epost datert 22.12.2015 fra Fylkesmannen. Dispensasjon – Fradeling av tilleggsareal fra gnr. 142/5 til gnr. 142/28, 32

Epost datert 17.12.2015 fra Oppland fylkeskommune. 201200139 – 326 – Gnr/bnr 142/5 i Nordre Land kommune – søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tilleggsareal til boligeiendommene gnr/bnr 142/28 og 142/32 i Nordre Land kommune – Høringsnotat

Brev datert 06.12.2015 fra Anne – Karin Våtsveen. Uttalelse til fradeling av tilleggsareal for boligeiendom, gnr. 142, bnr. 32 i Nordre Land. Høringsnotat.

Høringsnotat datert 26.11.2015 fra Nordre Land kommune

Epost datert 09.11.2015 fra Jorunn Wedel – Jarlsberg. Merknader vedrørende nabovarsel fra gnr. 142/5 (Henning Våtsveen), og til forestående oppmålingsforretning

Søknad om dispensasjon og fradeling, datert den 27.05.2015 og 25.10.2015 og 28.10.2015 av hhv. Henning Våtsveen og Heidi Rygnestad og Georg Rygnestad

Saksopplysninger:

Den 27.05.2015 har Henning Våtsveen søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tilleggsarealer til boligeiendommene gnr. 142 bnr. 28 og gnr. 142 bnr. 32 i Nordre Land fra landbrukseiendommen gnr. 142 bnr. 5 i Nordre Land. Det er også søkt om grensejustering for å innlemme en garasje i en annen boligeiendom, gnr. 142 bnr. 17. Det ble søkt om disse tilleggsarealene i forbindelse med at Henning Våtsveen skulle selge eiendommen. Georg Rygnestad og Heidi Johansen Rygnestad har hatt hjemmel til eiendommen gnr. 142 bnr. 5 siden 12.08.2015. De nye eierne har bekreftet søknadene om dispensasjon og deling, den 25.10.2015 for en av søknadene og 28.10.2015 for to av søknadene.

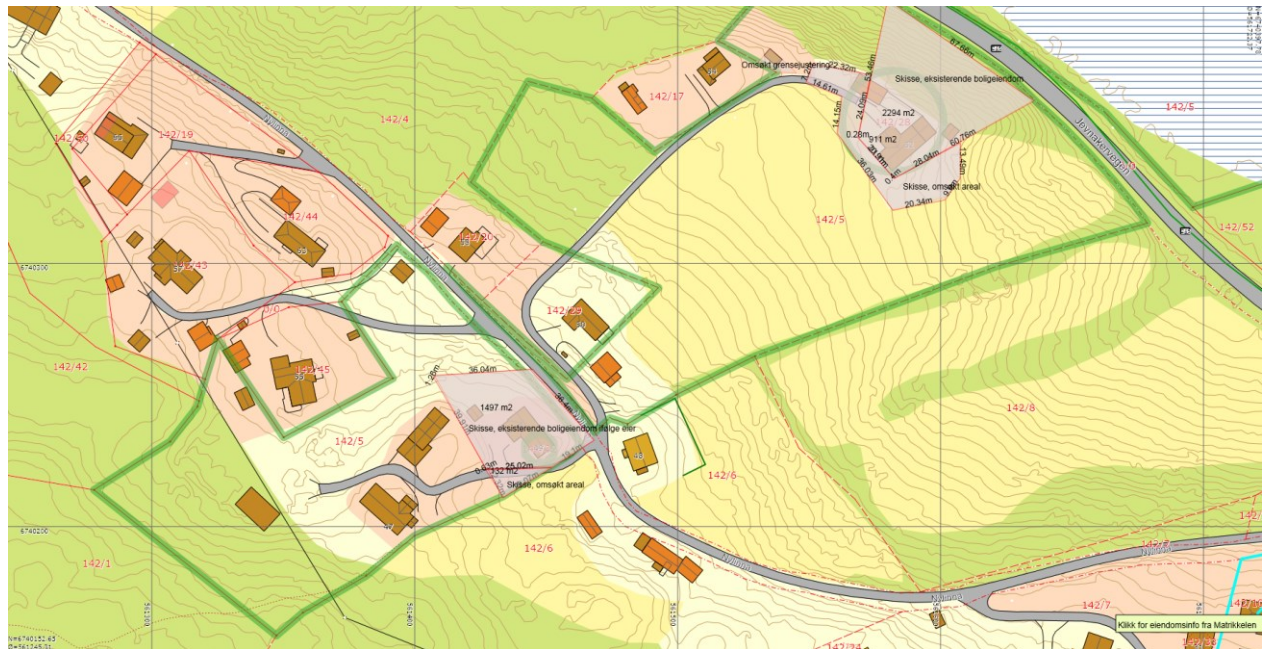
De to tilleggsarealene som er søkt fradelt er omsøkt som særskilte søknader men blir behandlet i samme sak etter plan – og bygningsloven og jordloven da det er naturlig å vurdere tiltakene under ett. Når det gjelder den tredje søknaden går en ut fra å kunne ta den som grensejustering. Den kommenteres derfor ikke ytterligere, selv om tiltaket er synliggjort i kartskissen under.

Når det gjelder søknad om tilleggsareal til eiendommen gnr. 142 bnr. 28 er det ikke oppgitt noen størrelse på omsøkt areal. Ifølge matrikelopplysninger har gnr. 142 bnr. 28 et beregnet areal på 1161,7 kvm og et oppgitt areal på 2100 kvm. Søknaden om dispensasjon er begrunnet med at utvidelsen av tomten er foretatt i tidsrommet 1969 – 75 i full forståelse med eier av boligeiendommen sine foreldre. Det er vist til at det i ettertid ikke er foretatt noen justeringer som er registrert. De målene som er notert på situasjonskartet er etter egen måling. Med en justering av grensa opp fra Jevnakervegen og med rett vinkel fra stabbur og uthus, mener de at de holder seg innenfor ca. 2 dekar. I søndre del av hagen ligger kloakk og

synkekum, og innenfor avmerket område er det frukt – og bærtrær samt potet – og grønnsakshage.

Når det gjelder søknad om deling av tilleggsareal til eiendommen gnr. 142 bnr. 32, er det søkt om et tillegg på ca. 150 kvm. Det er opplyst at eksisterende boligeiendom er på ca. 1,7 dekar. Det er ønske om å fradele omsøkt areal for å få mer riktig grense, og grunnen er også blitt benyttet av eiendommen gnr. 142 bnr. 32 i alle år. Det vil også bli bedre adkomst og parkering for eiendommen etter deling av omsøkt areal.

Kartutsnitt som viser skisse av omsøkte tomter slik de synes å framstå utfra situasjonskart som fulgte søknadene, målene er omtrentlige:



I epost av 09.11.2015 har Jorunn S. Wedel – Jarlsberg gitt merknad til nabovarsel vedr. omsøkt fradeling som gjelder tilleggstomt til gnr. 142 bnr. 32. Hun er eier av gnr. 142 bnr. 6 som hun benytter som fritidseiendom. Hun viser til at det opprinnelig ikke fulgte noen informasjon med nabovarselet, men at hun fikk kopi av søknad og kart tilsendt fra kommunen etter forespørsel. Hun ønsker å være til stede under oppmålingen og viser til at hun er gjort kjent med at flere naboer skal få overført deler av gnr. 142 bnr. 5, blant annet til gnr. 142 bnr. 32 og gnr. 142 bnr. 29 da hun antar at begge disse eiendommene etter utvidelse vil få grense mot hennes eiendom. Hun viser til at det i jordskifteretten i 2010 ble slått fast hvordan grensen mellom gnr. 142 bnr. 5 og gnr. 142 bnr. 6 skulle gå, og at eiendommen gnr. 142 bnr. 32 aldri har hatt grense mot hennes eiendom slik det framgår av søknaden. Hun viser også til at gnr. 142 bnr. 32 i henhold til matrikkelen i dag er på under ett dekar og ikke på 1,7 dekar som det framgår av søknaden. Således må det være tale om et tilleggsareal som er større enn 150 kvm. Videre har hun spørsmål og kommentarer om grensemerker; grensemerke 5 har blitt ødelagt og ikke erstattet og grensemerke 7 har blitt flyttet på. Hun påpeker at ny grense for gnr. 142 bnr. 32 bør settes opp i vegkanten på deres side av veien og ikke ute i vegkrysset slik det framgår av kartutsnitt som fulgte søknaden. Kommunen bør således ved oppmåling påse at alle grensemerkene er riktig plassert og i samsvar med plasseringen slik de ble slått ned av jordskifteretten i 2010. Hun viser til at det har pågått en

langvarig konflikt mellom tidligere eiere, og hun ønsker ikke under noen omstendighet at den skal fortsette.

Eiendommen gnr. 142 bnr. 5 består ifølge arealressurskartet (AR 5) av totalt 83,6 dekar hvorav 11,2 dekar er fulldyrka jord, 0,1 dekar er innmarksbeite, 11,5 dekar er produktiv skog og 32,8 dekar er myr.

De omsøkte tomtene ligger i kommuneplanens arealdel innenfor LNF 1 – område hvor det er forbud mot ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende bolig - , ervervs – og fritidsbebyggelse, men der byggevirkosomhet tilknyttet stedegen næring er tillatt. Parsellene som er omsøkt utgjør to relativt store tilleggsareal som for en stor del framstår som rene tomteutvidelser.

De omsøkte arealene vil ifølge arealbruken som framgår av plan for området få endret arealbruk dersom deling tillates, siden formålet etter deling vil være bolig. I dag er arealbruken for parsellene landbruk jf. LNF-formålet for området eiendommen ligger i, selv om deler av dem ifølge AR 5 er kategorisert som bebygd. Det er søkt om dispensasjon, og før søknaden om deling kan behandles må det tas stilling til om det kan gis tillatelse til å dispensere fra plan jf. plan – og bygningsloven § 19 – 2.

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

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

Foreløpig vurdering etter jordloven – jf. høringsnotat:

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

Deling av 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 eigedommen 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 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 frådeling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova.

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

Utgangspunktet i første ledd er som ved gammel delingsbestemmelse at en ikke kan dele en eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk uten departementets samtykke. Hensikten med endringene som kom i 2013 er å flytte oppmerksomheten bort fra forbud. Utgangspunktet for bestemmelsen om deling skal være at deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interessene bestemmelsen skal verne om.

Bestemmelsen om deling i jordloven har nær sammenheng med lovens formål som er å sikre at arealressursene blir disponert på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessige gode løsninger. Formålet med delingsbestemmelsen er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og framtidige eiere, og disse viktige nasjonale målene er ført videre i den nye bestemmelsen om deling.

Når det gjelder tomta som er søkt fradelt til formål tilleggstomt til boligeiendommen gnr. 142 bnr. 28, framstår denne som relativt stor ut fra situasjonskartet som fulgte søknaden. Eiendommen er på 2,1 dekar før den får tillagt tilleggsareal. Ut fra skisse ser opprinnelig boligeiendom ut til å være *over* 2,1 dekar, og omsøkt areal ser ut til å være på ca. 0,9 dekar. Ifølge søknaden vil tomta totalt holde seg innenfor ca. 2 dekar med en justering av grensa opp fra Jevnakervegen og med rette vinkler fra stabbur og uthus. Med utgangspunkt i at opprinnelig boligeiendom går ned til Jevnakervegen, enten med skrå grenser jf. kartutsnittet som fulgte søknaden, eller gjøres om til rette vinkler fra stabbur og uthus, vil det totale tomtearealet med tilleggsareal mest sannsynlig overskride 3 dekar, og i hvert fall bli godt over 2 dekar. Dette blir en relativt stor boligeiendom, og en kan ikke se at det er et reelt behov for en slik økning i arealet som er skissert. Dersom det er bebyggelse på boligeiendommen som faller utenom eksisterende tomtegrense, bør denne inngå i framtidig tomt for boligeiendommen, samt kloakk – og synkekummen. For å kunne begrense boligeiendommens totalareal noe, men samtidig ha en hensiktsmessig tomt, bør da del av

eksisterende tomt mot Jevnakervegen tilbakeføres til landbrukseiendommen, dette av både driftsmessige hensyn og hensynet til arealressursene, da dette er produktivt skogareal. Til boligeiendommen gnr. 142 bnr. 32 er det søkt om ca. 150 kvm til tilleggsareal. Ifølge eier av denne boligeiendommen er dens areal 1,7 dekar fra før. Men ifølge matrikkelen er denne tomten på 900 kvm, slik at reelt søkes det om 950 kvm tilleggsareal. Her må en se på hvor stort areal som trengs for at alle bygningene skal stå på boligeiendommen. Tilleggsareal utover dette bør begrenses mest mulig av hensyn til arealressursene, og adkomst til landbrukseiendommens bebyggelse bør ikke innlemmes i boligeiendommens tomteareal. Som påpekt i merknaden, må en når tomten skal oppmåles ta hensyn til grensene som ble fastsatt i jordskiftesaken, og tomtas grenser bør ikke gå helt ned til Nylinna, men til der grensa til avgivereiendommen går i dag.

Omsøkte tiltak slik de er lagt fram kan neppe forsvares ut fra jordloven § 12 tredje ledd jf. vern av arealressursene i området og driftsmessige hensyn, men dersom tilleggsarealene blir begrenset som beskrevet, slik at det for gnr. 142 bnr. 28 sin del blir avgitt noe av skogarealet mellom boligeiendommen og Jevnakervegen tilbake til landbrukseiendommen, og en for gnr. 142 bnr. 32 sin del begrenser areal utover det som bør utgjøre naturlig tomt rundt bebyggelsen, kan det tillates fradelt tilleggstomt til de to boligeiendommene i hht jordloven § 12.

Foreløpig vurdering etter naturmangfoldloven – jf. høringsnotat:

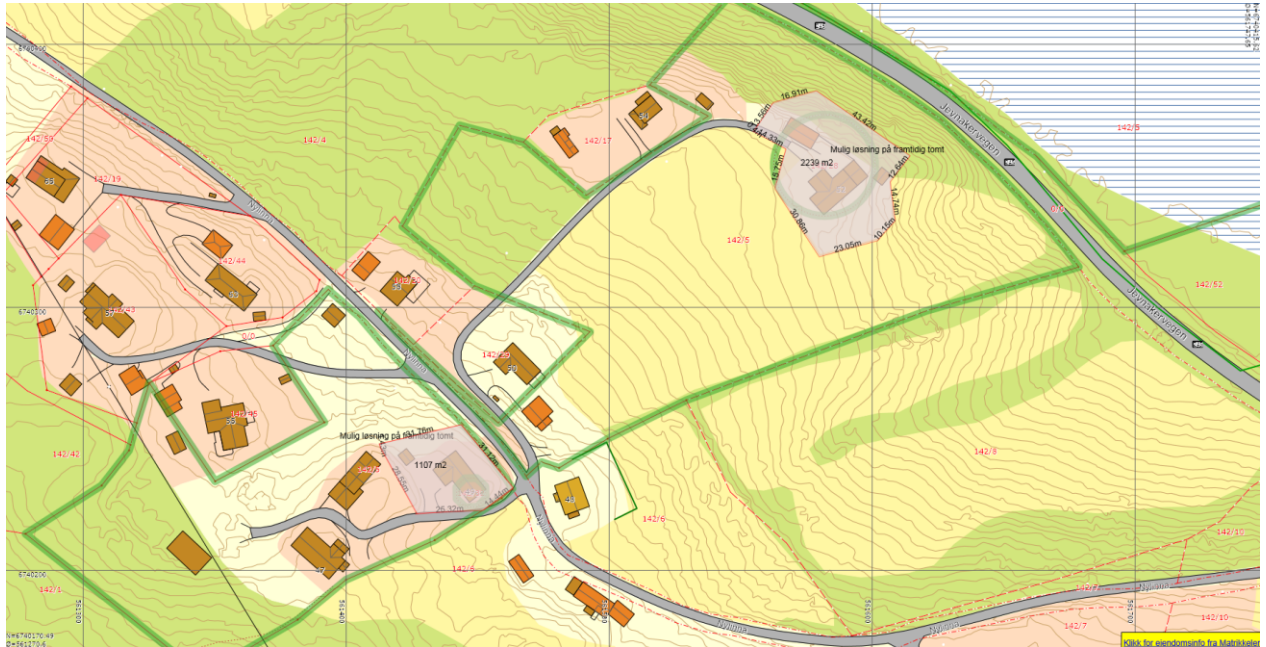
I henhold til naturmangfoldloven § 7 skal prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 – 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd og ved forvaltning av fast eiendom. En er ikke kjent med at de omsøkte tomtene er i et område som innehar arter, naturtyper eller en økologi som gjør at en fradeling ikke kan godkjennes. Deler av eiendommen ligger i Dokkadelta naturreservat, men omsøkte tiltak kommer ikke i berøring med naturreservatet.

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

Omsøkte arealer vil etter deling få status som boligeiendom, jf. at de skal legges til eksisterende boligeiendommer som tilleggstomter.

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

Av kommuneplanens arealdel går det som nevnt fram at omsøkte tomter ligger i LNF 1-område og dermed i et område hvor det er forbud mot ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse. Omsøkte arealer berører ikke dyrket eller dyrkbar jord. For å unngå at omsøkte tiltak komme i vesentlig konflikt med bestemmelsene i gjeldende arealplan, foreslår en å begrense omsøkte areal vesentlig, slik at forslag til tomter vil se slik ut:



Dersom man kan få til en slik løsning for omsøkte tomter, kan fordelene ved å gi dispensasjon i denne saken bli større enn ulempene etter en samlet vurdering, og det kan således ligge til rette for at det kan gis dispensasjon for deling av tilleggstomter. En slik løsning vil innebære at gnr. 142 bnr. 28 får ca. 0,1 dekar i tilleggsareal, og gnr. 142 bnr. 32 får ca. 0,2 dekar i tilleggsareal. En går da ut fra arealopplysningene i matrikkelen. Slik tiltakene framstår på søknadstidspunktet vil de neppe kunne forsvares.

Da en vurderer å gi dispensasjon for deling i denne saken, ble den sendt til Fylkesmannen og Oppland fylkeskommune for uttalelse. Da adkomst er knyttet til eksisterende boligeiendommer og Nylinna ikke er fylkesveg, er ikke saken sendt Statens Vegvesen Region Øst. Frist for uttalelse ble satt til tirsdag 5. januar 2016.

Uttalelser:

Både Fylkesmannen og Oppland fylkeskommune har gitt uttalelse til saken innen fristen. Fylkesmannen har ikke merknader i saken. Fylkeskommunen skriver i sin uttalelse at kommunen har foretatt en grundig og god vurdering av saken, og tilrår en dispensasjon på betingelse av at de omsøkte tilleggsarealene reduseres vesentlig i størrelse, til hhv. 0,1 dekar og 0,2 dekar. Regionalenheten støtter kommunens vurdering og har ingen merknad til at det gis dispensasjon på de beskrevne vilkår. Kulturarvenheten har vurdert saken og uttaler seg ikke.

I tillegg til at Fylkesmannen og fylkeskommunen har uttalt seg, har det kommet tilbakemelding fra Anne Karin Våtsveen som eier boligeiendommen gnr. 142 bnr. 32. Hun skriver at når det gjelder arealet som hun og samboeren har søkt om, så har de holdt det i hevd de siste 30 – 40 åra. De har klippet gresset og fjernet en god del trær og busker slik at kulturlandskapet har blitt holdt i god hevd. En god del av arealet blir brukt til frukttrær, bærbusker og grønnsaker. Når det gjelder arealet på ca. 150 kvm, en trekant, er det svært viktig for dem å få beholde den, dette for å få plass til besøkende som skal parkere, da de ikke har plass til mer enn to biler foran garasjen. De har mye besøk. Deres henger står også parkert på denne trekanten. Det fins ikke parkeringsplasser i umiddelbar nærhet til boligen. De opplyser videre at når det gjelder skråningen ned mot Nylinna, så er den svært bratt og vanskelig tilgjengelig, og har ifølge Våtsveen ingen verdi som dyrkningsmark eller skogsareal. Det er bare så vidt de klarer å gå der når de slår området med kanttrimmer. Dersom de mister eiendomsretten til denne skråningen vil resultatet bli at området vil gro til av busker og kratt. Ifølge Våtsveen sier eier av gnr. 142 bnr. 5 at han ikke vil benytte skråningen da den er altfor bratt til det, og at skråningen og trekanten ikke har noen nytteverdi for ham, og at de grensene som er tegnet inn på situasjonskartet vil være de mest naturlige grensene.

Vurdering:

Det vises til vurdering foretatt i høringsnotatet. En tar uttalelsene fra Fylkesmannen og fylkeskommunen til etterretning.

Når det gjelder innspill fra eier av boligeiendommen gnr. 142 bnr. 32, tar en denne til orientering. En kan ikke se at det er momenter i dette innspillet som spiller inn på en slik måte at de rokker ved vurderingen som er foretatt. Begge søknadene var opprinnelig begrunnet. En ser at den eksisterende boligeiendommen er relativt liten, men det er også denne eiendommen som vil kunne få størst tilleggsareal av de to boligeiendommene som saken omfatter. De 200 kvm. som kan tillates fradelt til formål tilleggstomt til denne eiendommen må velges lagt slik at de blir mest mulig hensiktsmessig for både landbrukseiendommen og boligeiendommen. Dette betyr at trekanten på 150 kvm ikke kan innlemmes i boligeiendommen gnr. 142 bnr. 32, da dette arealet utgjør adkomst til landbrukseiendommens bebyggelse. Når det gjelder vurdering av fradeling av arealet i skråningen ned mot Nylinna er det heller ikke noe nytt å tilføye nå.

De involverte har klagemulighet.

Oppsummering:

Fylkesmannen har ikke merknad til saken, og fylkeskommunen har ingen merknad til at det gis dispensasjon på de beskrevne vilkår som går fram av kommunens høringsnotat. På bakgrunn av uttalelsene til Fylkesmannen og fylkeskommunen samt vurderingen som er foretatt i høringsnotatet vil rådmannen tilrå at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av ca. 0,1 dekar tilleggsareal til gnr. 142 bnr. 28 og ca. 0,2 dekar tilleggsareal til gnr. 142 bnr. 32.

Administrasjonens innstilling:

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

I medhold av plan – og bygningsloven §§ 19 – 2 og 26 – 1 og jordloven § 12 gir med dette Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk tillatelse til dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av totalt ca. 0,3 dekar areal fra eiendommen gnr. 142 bnr. 5 i Nordre Land, der ca. 0,1 dekar blir fradelt til formål tilleggstomt til boligeiendommen gnr. 142 bnr. 28 og ca. 0,2 dekar blir fradelt til formål tilleggstomt til boligeiendommen gnr. 142 bnr. 32 på følgende vilkår og i henhold til vurdering gitt i kommunens høringsnotat:

- a. Parsellene på hhv. 0,1 dekar og 0,2 dekar må sammenføres med hhv. gnr. 142 bnr. 28 og gnr. 142 bnr. 32.

Begrunnelse for vedtaket:

Dispensasjon for fradeling av to parseller på hhv ca. 100 kvm og ca. 200 kvm areal kan godkjennes da en slik deling neppe vil bli til vesentlig ulempe for drifta av landbrukseiendommen de deles fra, siden disse arealene i praksis er en del av boligeiendommene gnr. 142 bnr. 28 og gnr. 142 bnr. 32 allerede og er av begrenset størrelse. En slik deling kan således forsvares ut fra jordloven § 12 tredje ledd. Verken Fylkesmannen eller Oppland fylkeskommune vil motsette seg at kommunen gir dispensasjon for fradeling av to parseller slik de er skissert i kommunens høringsnotat. En slik fradeling vil da ikke sette til side hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, og fordelene ved å gi dispensasjon for fradeling av dette arealet synes klart større enn ulempene.



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

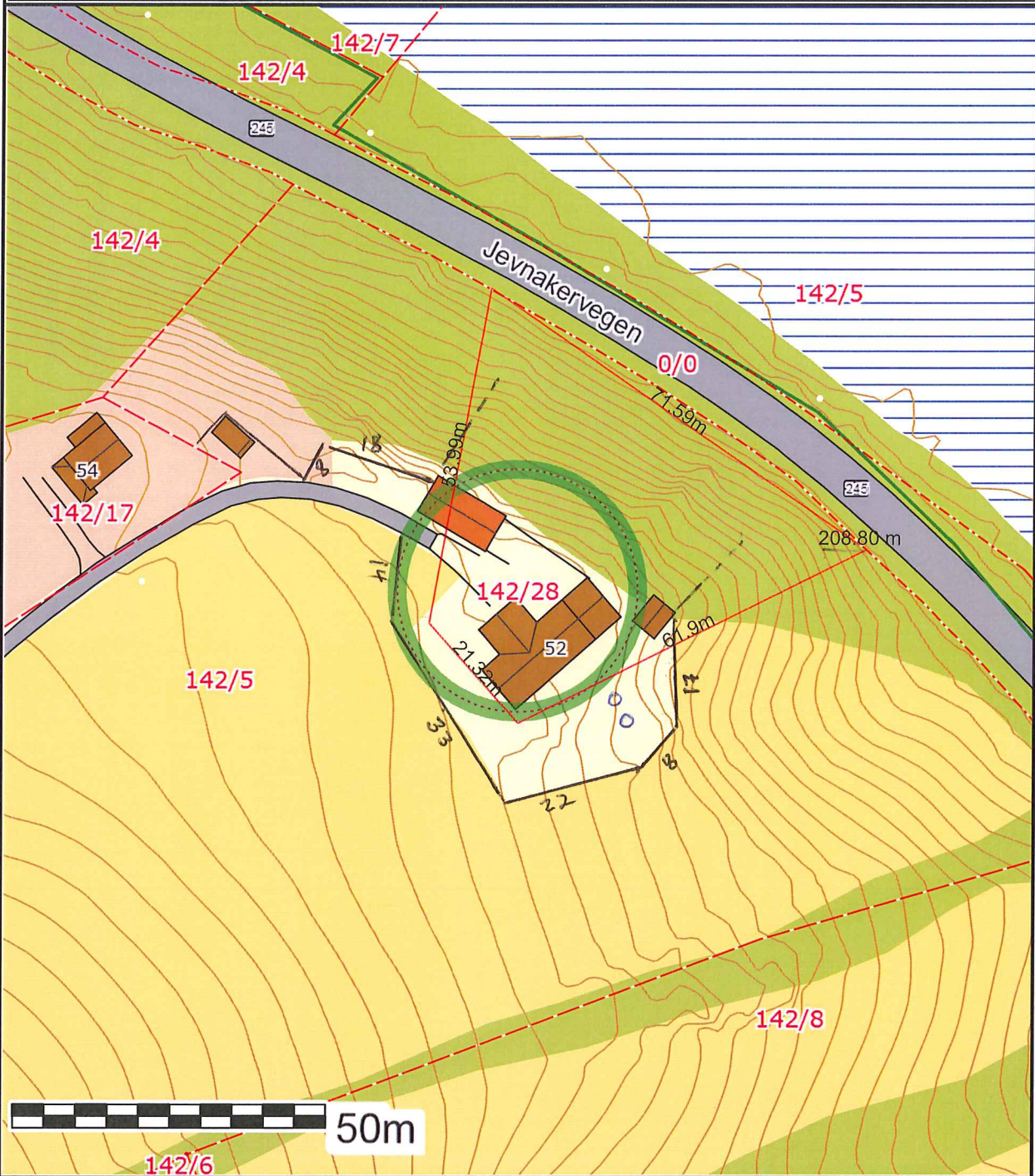
NORDRE LAND KOMMUNE, den 5. januar 2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Merete Glorvigen

VEDLEGG
11 NOV. 2015
 15/3739-1
 Saksnr..

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 142	Bnr: 28	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Nylinna 52, 2870 DOKKA					
Hj.haver/Fester:		VÅTSVEEN BJØRN GUNNAR, NYLINNA 52, 2870 DOKKA				
NORDRE LAND KOMMUNE	Dato: 8/7-2015 Sign:				Målestokk 1:1000	



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

VEDLEGG
29 OKT. 2015
 Saksnr.: 15/3654-1



SITUASJONSKART

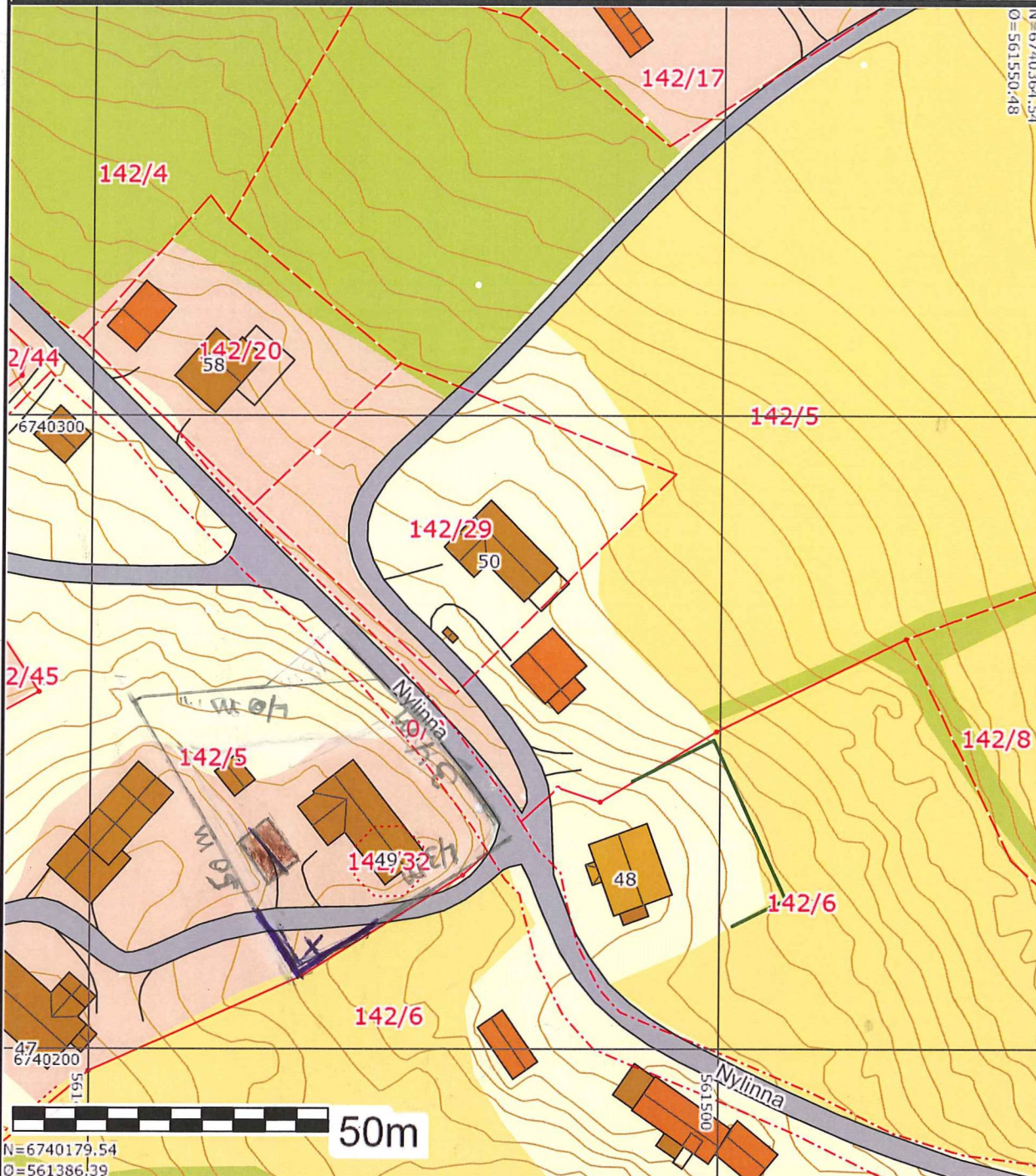
Eiendom:	Gnr: 142	Bnr: 5	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:				



**NORDRE
LAND
KOMMUNE**

Dato: 6/5-2015 Sign:

Målestokk
1:1000



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

Lnr.: 138/16
Arkivsaksnr.: 15/3800
Arkivnøkkel.: L33

Saksbehandler: MEG

Utskrift til:

Bjørn Olav Øistad, Nord-Torpv. 866, 2880 Nord – Torpa

Nils Finstad, Åsløkkev. 42 C, 1341 Slepden

Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA v/ adv. fullmektig Eli Johanne Apold, Postboks 1829 Vika, 0123 Oslo

Fylkesmannen i Oppland, Postboks 987, 2604 Lillehammer

GNR. 70 BNR. 4 I NORDRE LAND. SØKNAD OM DELING AV CA. 0,9 DEKAR TIL FORMÅL TILLEGGSAREAL TIL GNR. 70 BNR. 30 I NORDRE LAND

Sammendrag:

Den 24.10.2015 har Bjørn Olav Øistad søkt om deling av et jord – og skogbruksareal fra eiendommen gnr. 70 bnr. 4 i Nordre Land til formål tilleggsareal til eiendommen gnr. 70 bnr. 30 i Nordre Land. Erverver av arealet er Nils Finstad, og advokatfirmaet Steenstrup Stordrange bistår Finstad i saken.

Omsøkte areal utgjør ca. 0,8 – 0,9 dekar, og erverver ønsker å kjøpe arealet for å hindre ytterligere utbygging av tomter som grenser til hans eiendommer.

Omsøkte deling vil ikke ivareta hensynet til arealressursene, og den vil ikke gi noen god driftsmessig løsning. Ei heller taler bosettingshensynet for omsøkte deling. Omsøkte deling av ca. 0,8 – 0,9 dekar bestående av jord – og skogbruksareal fra gnr. 70 bnr. 4 til formål tilleggsareal til gnr. 70 bnr. 30 kan således ikke godkjennes etter jordloven § 12 tredje og fjerde ledd, og det er da heller ikke grunnlag for å godkjenne opprettelse av ny eiendom, jf. plan – og bygningsloven § 26 – 1. Rådmannen vil derfor tilrå at omsøkte deling avslås.

Vedlegg:

Kartutsnitt som fulgte søknaden samt kartutsnitt vedlagt brev innsendt i ettertid

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Brev datert 15.12.2015 fra advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA vedr. gnr. 70 bnr. 4 i Nordre Land kommune. Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning

Brev datert 30.11.2015 fra kommunen vedr. søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning

Søknad om deling datert 10.11.2015

Saksopplysninger:

Den 24.10.2015 har Bjørn Olav Øistad søkt om deling av et jord – og skogbruksareal fra eiendommen gnr. 70 bnr. 4 i Nordre Land til formål tilleggsareal til eiendommen gnr. 70 bnr. 30 i Nordre Land. Erverver av arealet er Nils Finstad, og advokatfirmaet Steenstrup Stordrange bistår Finstad i saken.

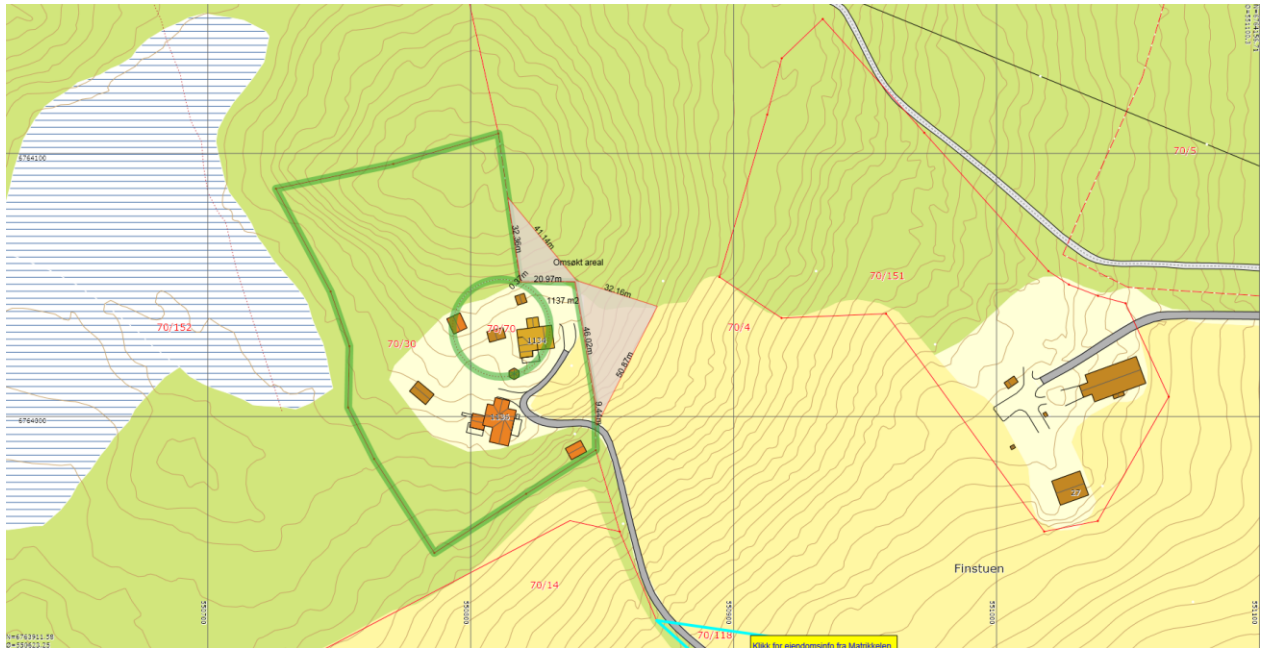
Av den opprinnelige søknaden framkom det ikke opplysninger om hvor stort areal det var søkt om, og søknaden var heller ikke begrunnet. Det så videre ut til at omsøkt areal grenset inntil eiendommen gnr. 70 bnr. 70 som er bebygd med fritidshus. Det var derfor behov for å framskaffe flere opplysninger om størrelsen på omsøkte areal, hvilken eiendom arealet faktisk skulle legges til som tilleggsareal, og hvor eiendommen gnr. 70 bnr. 61 var å finne da den ikke er kartfestet, og siden omsøkt areal også så ut til å kunne grense inntil denne eiendommen, jf. skylddelingsforretning. Partene ble derfor tilskrevet den 30.11.2015.

I brev av 15.12.2015 har advokatfirmaet Steenstrup Stordrange redegjort for søknadens begrunnelse og størrelsen på omsøkt areal, samt hvordan eiendommen gnr. 70 bnr. 70 grenser til hhv gnr. 70 bnr. 4 og gnr. 70 bnr. 61. Det vises til kartvedlegg.

Det vises i brevet til at Nils Finstad er hjemmelsinnehaver til gnr. 70 bnr. 30, 70 og 71 samt bnr. 61. Begrunnelse for søknad om deling av tomten og rekvisisjon av oppmålingsforretning, er at Finstad ønsker å kjøpe en del av eiendommen gnr. 70 bnr. 4 for å legge arealet til eiendommen gnr. 70 bnr. 30. Formålet med kjøpet er å hindre ytterligere utbygging av tomter som grenser til Finstads eiendommer. Det bekreftes da at det aktuelle arealet som søkes delt, søkes som tilleggstomt til gnr. 70 bnr. 30, at arealformålet fortsatt vil være LNF, og at det derfor ikke er påkrevd å søke dispensasjon fra arealformål i kommuneplanen. At arealet grenser til gnr. 70 bnr. 30 går fram av kartskisse vedlagt brevet. Det aktuelle arealet er stukket opp, og anslås til å være ca. 0,8 – 0,9 dekar stort, og det består ifølge brevet kun av en udyrket skråning. Det er videre vist til at grensene for nevnte eiendommer gnr. 70 bnr. 70, gnr. 70 bnr. 4 og gnr. 70 bnr. 61 er tegnet inn på kommunens kart som følger vedlagt. Det er også vedlagt kopi av skylddelingsforretning for eiendommen gnr. 70 bnr. 61 fra 1964.

Gnr. 70 bnr. 4 m. fl. ligger i Nordbygda i Nord-Torpa og består ifølge arealopplysninger som framkommer av arealressurskartet (AR 5) av totalt 1420,0 dekar hvorav 108,6 dekar er fulldyrket jord, 4 dekar er innmarksbeite og 508,4 dekar er produktiv skog. Det drives med melkeproduksjon, grovfôrproduksjon og skogbruk på eiendommen.

Kartutsnitt som viser skisse av omsøkt areal, med omtrentlige mål:



Flyfoto med AR 5 –fordeling:



Lovgrunnlaget:

Tiltaket må behandles etter jordloven § 12 *Deling* og plan – og bygningsloven § 26 – 1 *Opprettelse og endring av eiendom*.

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

§ 26-1. Opprettelse og endring av eiendom

Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrund for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, jf. lov om eigedomsregistrering, eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring som nevnt i første punktum, må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov.

Vurdering:

Det er søkt om deling av i underkant av et dekar, bestående av produktiv skog og innmarksbeite, fra eiendommen gnr. 70 bnr. 4, til formål tilleggsareal til gnr. 70 bnr. 30. Formålet med fradelingen er at kjøper vil sikre seg at det ikke skjer noen ytterligere utbygging av tomter som grenser til hans eiendommer. Arealbruken skal fortsatt være LNF.

Siden arealbruken for omsøkte areal fortsatt skal være LNF, blir omsøkte tiltak kun å behandle etter jordloven § 12 og plan – og bygningsloven § 26 – 1. 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 jordlova. Bosettingshensynet skal tillegges vekt jf. fjerde ledd.

Vurdering av omsøkte deling sett i forhold til vern av arealressursene:

Før lovendringen kunne det ikke gis samtykke til deling med mindre samfunnsinteresser av stor vekt talte for det, eller deling var forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Formuleringen «omsynet til vern av arealressursene» ivaretar noen av de hensyn som gikk inn i vurderingen av hensynet til den avkastning eiendommen kan gi.

Formuleringen «omsynet til vern av arealressursene» gjør det mulig for forvaltningen å treffe en avgjørelse som kan hindre at det oppstår enheter som det er vanskelig å drive rasjonelt og opprettholde som aktive bruk. Formuleringen gjør det også mulig å hindre oppdeling av arealene som gjør det vanskelig å nekte senere omdisponeringer. Vernet gjelder de ressurser som tilhører landbrukseiendommen. Små enheter kan øke risikoen for at jorda kommer ut av drift, og det kan bli vanskelig å følge opp driveplikt på små bruk.

Begrepet «arealressurser» er hentet fra jordloven § 1 og omfatter både jord, skog, bygninger og retter. Det omfatter også ressurser som kan komme til nytte i forbindelse med virksomhet som naturlig grenser til landbruk, for eksempel turisme eller annen tilleggsnæring. Vurderingen må ta utgangspunkt i de langsiktige virkningene for eiendommen og inntekten fra den ved å dele fra areal eller bygninger.

Når det skal legges vekt på «vern av arealressursene», kan det ved fradeling av areal til tilleggsjord legges vekt på om ressursene blir like godt eller bedre vernet ved at de blir lagt til nabobruket.

Arealbruken for omsøkt areal skal fortsatt være LNF, dvs. landbruk. Kjøper av dette arealet har som nevnt ønske om å erverve arealet for å hindre utbygging på det. Utover dette går det ikke fram av søknaden hvor aktiv drift eier av gnr. 70 bnr. 30 har på landbrukseiendommen han eier fra før, eller hvordan han skal benytte arealet som skal erverves. Det står at arealet består kun av en udyrket skråning. Ifølge AR 5 består omsøkte areal av ca. 0,5 dekar innmarksbeite og ca. 0,5 dekar produktiv skog. Beitet grenser til fulldyrket jord på eiendommen det skal deles fra. Det er grunn til å anta at arealressursen det omsøkte areal utgjør vil bli best utnyttet landbruksmessig ved at det forblir en del av landbrukseiendommen det tilhører i dag. Det pågår revidering av kommunedelplan for Synnfjell Syd i dag, men omsøkte areal inngår ikke i noen av områdene det er planlagt utbygging i, og en er heller ikke kjent med at eier av gnr. 70 bnr. 4 har ønsket utbygging på omsøkt areal. Hensynet til vern av arealressursene kan neppe sies å bli ivarettatt dersom omsøkte deling tillates.

Vurdering av om delingen fører til en driftsmessig god løsning:

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. En driftsmessig god løsning innebærer at driftsenhetene bør være samlet og med korte driftsavstander. Det er også en driftsmessig god løsning dersom bygningsmassen og driftsapparatet kan utnyttes på en god måte. Vanligvis vil oppbygging av en enhet mot større bruk føre til reduksjon i driftskostnadene. Et slikt resultat vil være et moment ved avveiningen av om en oppnår en driftsmessig god løsning.

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.

Det at ca. 1 dekar produktivt jord – og skogbruksareal skal fradeles en større landbrukseiendom med aktiv drift for å legges til en svært liten landbrukseiendom med marginal drift og ingen bosetting innebærer på ingen måte noen bruksrasjonalisering, og således kan ikke en slik deling sies å innebære noen driftsmessig god løsning.

Vurdering av om delingen kan føre til drifts – eller miljømessige ulemper for landbruket i området:

Ved vurderingen må en konkret vurdere hvilke ulemper som kan oppstå på eiendommen som deles, men også på andre landbrukseiendommer i området.

Når det gjelder driftsmessige ulemper så kan det være at delingen fører til dårlig arrondering av dyrka jord eller at atkomsten til slikt areal blir vanskeligere som følge av delingen. Det kan videre være tråkk og slitasje av jordbruksareal, eller at dyr på beite blir forstyrret. Formuleringen miljømessige ulemper tar sikte på konflikter mellom landbruket og andre interesser som følge av landbruksdriften.

Det må foretas en konkret og individuell vurdering av så vel de driftsmessige som de miljømessige ulempene. Bare ulemper som er konkret påregnelige og som har en viss styrke og et visst omfang kan trekkes inn.

Drifts – eller miljømessige ulemper vil normalt ha større tyngde når det gjelder fradeling av boligtomter enn ved fradeling av hyttetomter.

Bruken av arealet vil være LNF og dermed landbruk etter en deling, og en er i tvil om de drifts – og miljømessige konsekvensene for landbruket i området. Da det ikke foreligger noen beskrivelse i søknaden eller i brevet som ble sendt i ettertid av drifta av gnr. 70 bnr. 30 og planlagt drift av omsøkt areal, antas det å være flere driftsmessige ulemper enn fordeler ved omsøkt deling. Fritidseiendommen gnr. 70 bnr. 70 vil dessuten ligge som en øy mellom

landbrukseiendommen gnr. 70 bnr. 30 og omsøkt areal, noe som ikke er heldig ut fra drifts – og miljømessige hensyn.

Vurdering av omsøkte deling sett i forhold til andre hensyn:

Det går fram av formuleringen «mellom anna» i tredje punktum at det ved vurderingen av hva som er en tjenlig variert bruksstruktur også kan legges vekt på «andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova». Det innebærer at det ved vurderingen etter tredje ledd ikke kan tas hensyn til andre momenter enn de som faller inn under § 1 i jordloven.

Hensynet til kulturlandskapet kan tillegges vekt. Det betyr at det kan tas hensyn til hvordan en fradeling vil påvirke landskapsbildet, økologiske sammenhenger og kulturhistoriske verdier. Det kan for eksempel være tale om å hindre tap og skader på kulturminner og kulturmark.

Det er ikke grunn til å anta at omsøkte deling vil ivareta hensynet til kulturlandskapet bedre enn om arealet forblir en del av eiendommen gnr. 70 bnr. 4 m. fl.

Vurdering av omsøkte deling sett i forhold til bosetting:

Fjerde ledd åpner for at en likevel kan gi samtykke til deling, selv om en vurdering av hensynene nevnt i tredje ledd taler for avslag på søknaden. Det er et vilkår for å vurdere bruk av fjerde ledd at samtykke til deling ikke kan gis etter tredje ledd.

Omsøkte deling vil ikke kunne sies å ivareta hensynet til arealressursene, og den vil heller ikke innebære noen driftsmessig god løsning. Dette er hensyn som bør tillegges stor vekt, og en kan ikke se at det ligger til rette for å gi samtykke til omsøkte deling i henhold til jordloven § 12 tredje ledd hva vern av arealressursene og hensynet til den driftsmessige løsningen angår.

Jordloven § 12 fjerde ledd åpner for at en kan gå lenger i å tillate fradeling til boligformål enn tidligere. Regelen er ment å gjelde hensynet til bosetting generelt, ikke bare hensynet til bosetting på landbrukseiendommer. Dette innebærer at det kan være aktuelt å fradele en tomt med eksisterende våningshus eller kårbolig som ikke trengs på garden fordi den vil kunne nyttes til bolig av andre. Det kan også være aktuelt å dele fra tomt uten bygning til slike formål. Fradelingen kan gjelde både større og mindre tomter. Hensynet til bosettingen kan ikke trekkes inn i alle sammenhenger. Selv om en kommune for eksempel trenger nye boligtomter i et pressområde, vil det ikke være grunnlag for å bruke regelen i fjerde ledd.

Formuleringen «dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området» innebærer at kommunen ved bruk av fjerde ledd plikter å ta stilling til hvordan hensynet til bosettingen i området gjør seg gjeldende. Samtykke kan gis der det for eksempel er nedgang i folketallet som kan svekke aktivitet og utvikling i området, eller lokalsamfunnet med sikte på en økning av folketallet, eller med sikte på å holde oppe den bosettingen en allerede har i kommunen eller området. Befolkningsstatistikk fra Statistisk sentralbyrå kan være et utgangspunkt for vurderingen, men statistikken er ikke avgjørende. Kommunen bør definere i hvilke områder bosettingshensynet gjør seg gjeldende, og hvorfor det er aktuelt. Dette kan for eksempel gjøres i plansammenheng.

Formuleringen gjør også at kommunen må kunne vise til at en fradeling, enten delingen gjelder bygninger eller tomter, vil kunne føre til en positiv endring i forhold til hensynet til bosettingen.

Det er i denne saken ikke søkt om tomt til boligformål. Kjøper av arealet bor heller ikke på eiendommen. Han har fritidshus på eiendommen gnr. 70 bnr. 70 som grenser til hans landbrukseiendom gnr. 70 bnr. 30, men han er bosatt i en annen kommune. Således er det heller ikke noe argument som taler for at det kan tillates deling ut fra bosettingshensynet.

Konklusjon:

Omsøkte deling vil ikke ivareta hensynet til arealressursene, og den vil ikke gi noen god driftsmessig løsning. Ei heller taler bosettingshensynet for omsøkte deling. Omsøkte deling av ca. 0,8 – 0,9 dekar bestående av jord – og skogbruksareal fra gnr. 70 bnr. 4 til formål tilleggsareal til gnr. 70 bnr. 30 kan således ikke godkjennes etter jordloven § 12 tredje og fjerde ledd, og det er da heller ikke grunnlag for å godkjenne opprettelse av ny eiendom, jf. plan – og bygningsloven § 26 – 1. Rådmannen vil derfor tilrå at omsøkte deling avslås.

Det gjøres oppmerksom på at Nils Finstad ikke har hjemmel til eiendommen gnr. 70 bnr. 61, kalt Fjellhytta II. Han er tilskrevet om dette.

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 tillatelse til deling av ca. 0,8 – 0,9 dekar bestående av jord – og skogbruksareal fra eiendommen gnr. 70 bnr. 4 m. fl. i Nordre Land til formål tilleggsareal til gnr. 70 bnr. 30 i Nordre Land.

Begrunnelse:

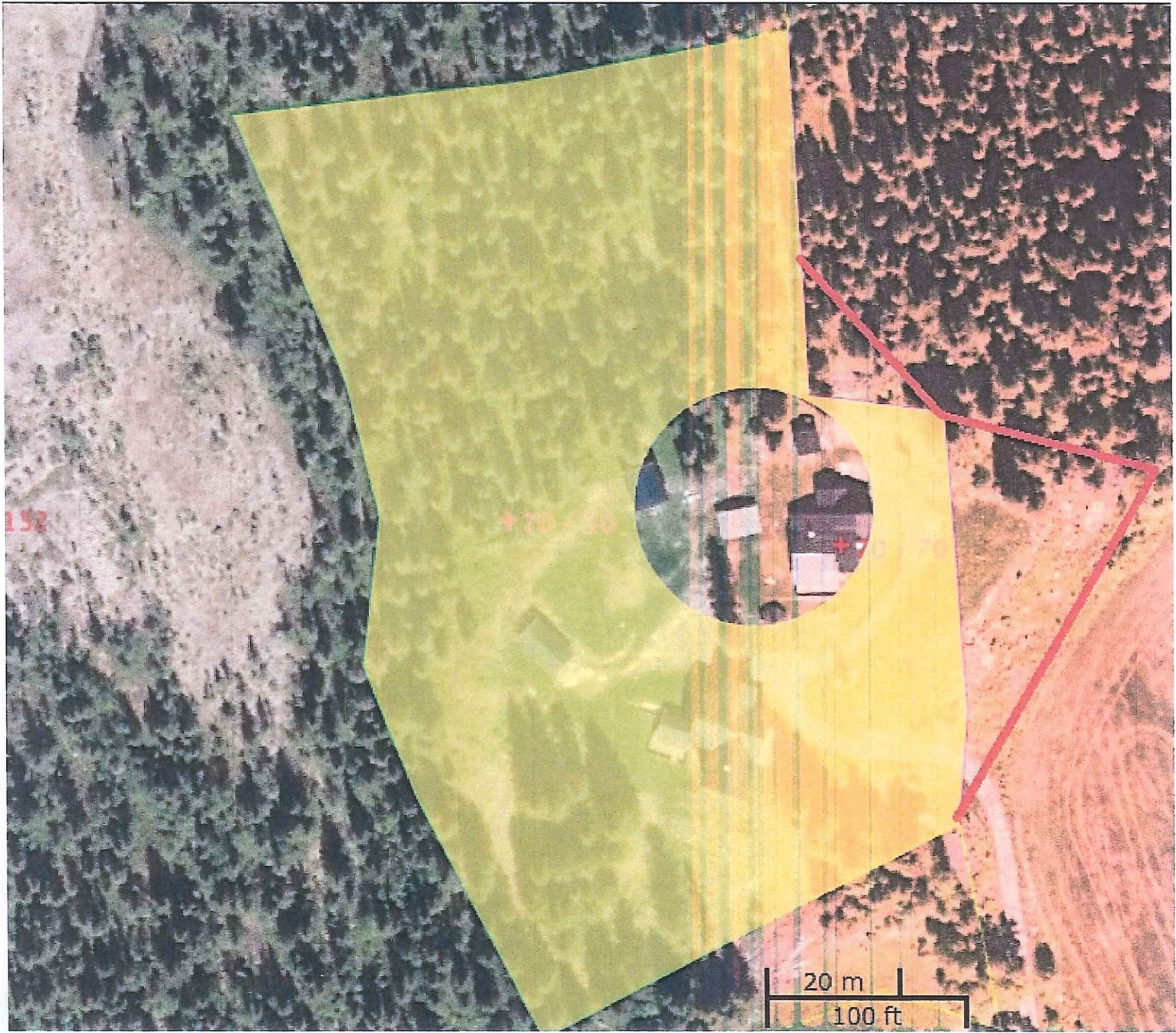
Selv om arealbruken fortsatt skal være LNF, vil ikke omsøkte deling kunne godkjennes i henhold til jordloven § 12 tredje og fjerde ledd. Fradelingen vil ikke ivareta hensynet til arealressursene, og den vil ikke gi noen god driftsmessig løsning. Den vil heller ikke ivareta bosettingshensynet.

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

NORDRE LAND KOMMUNE, den 6. januar 2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Merete Glorvigen



VEDLEGG

1 / NOV. 2015

Saksnr.: 15/3800-1

VEDLEGG
VEDLEGG
17 NOV. 2015
Saksnr.:
Saksnr.: 15/3800-1



52

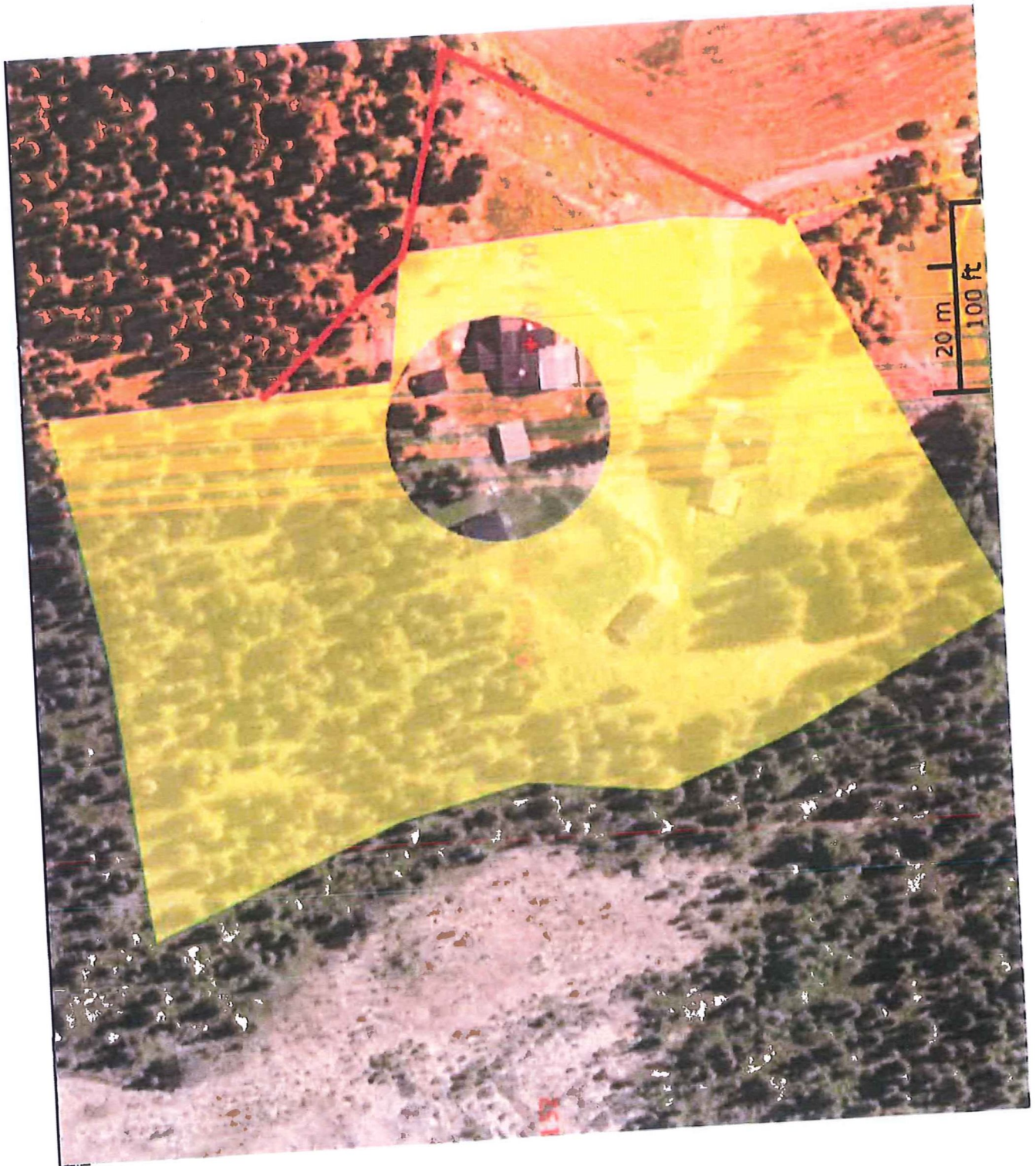
+ 20 + 30

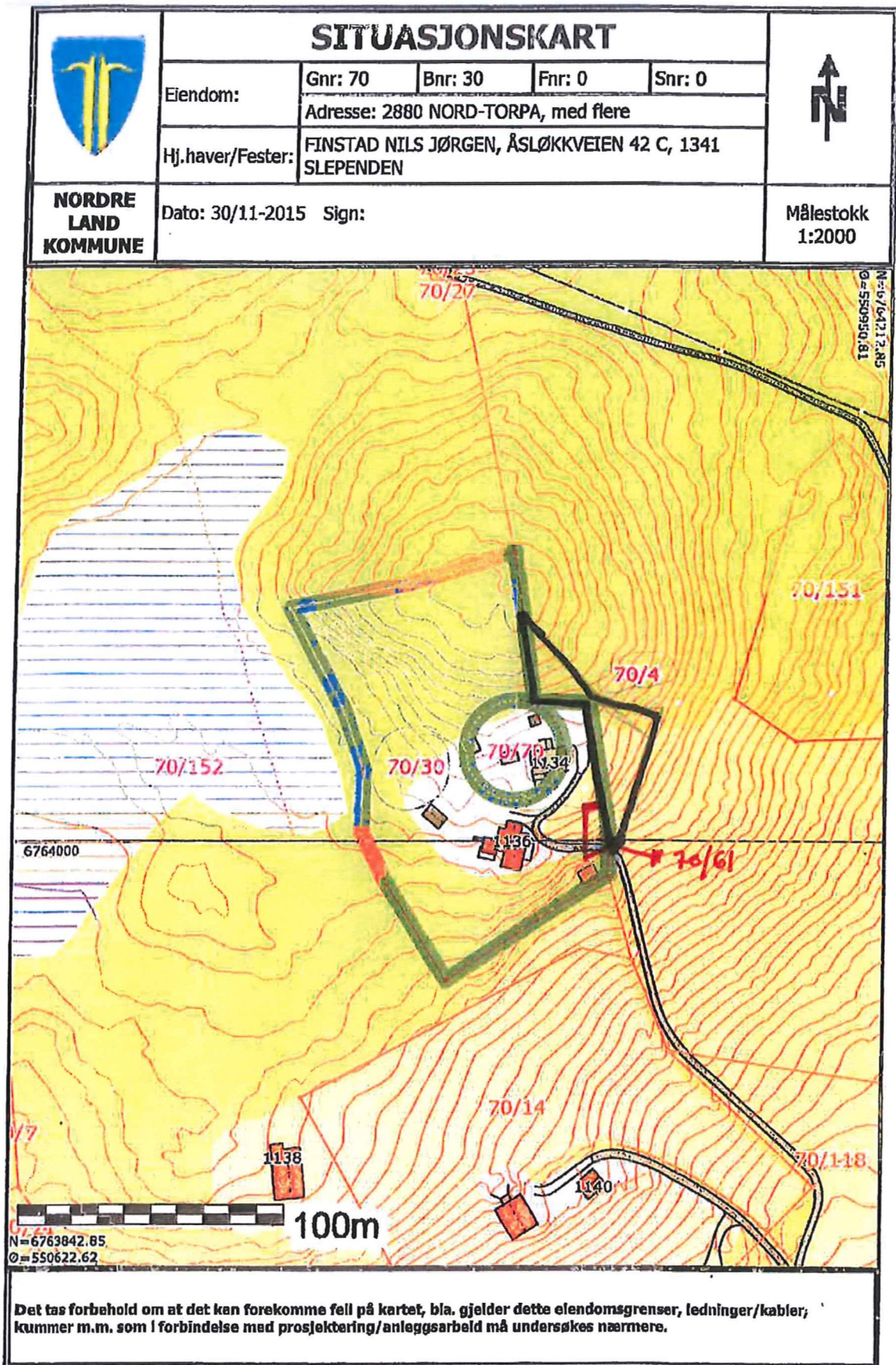
B. O. O. N. F.

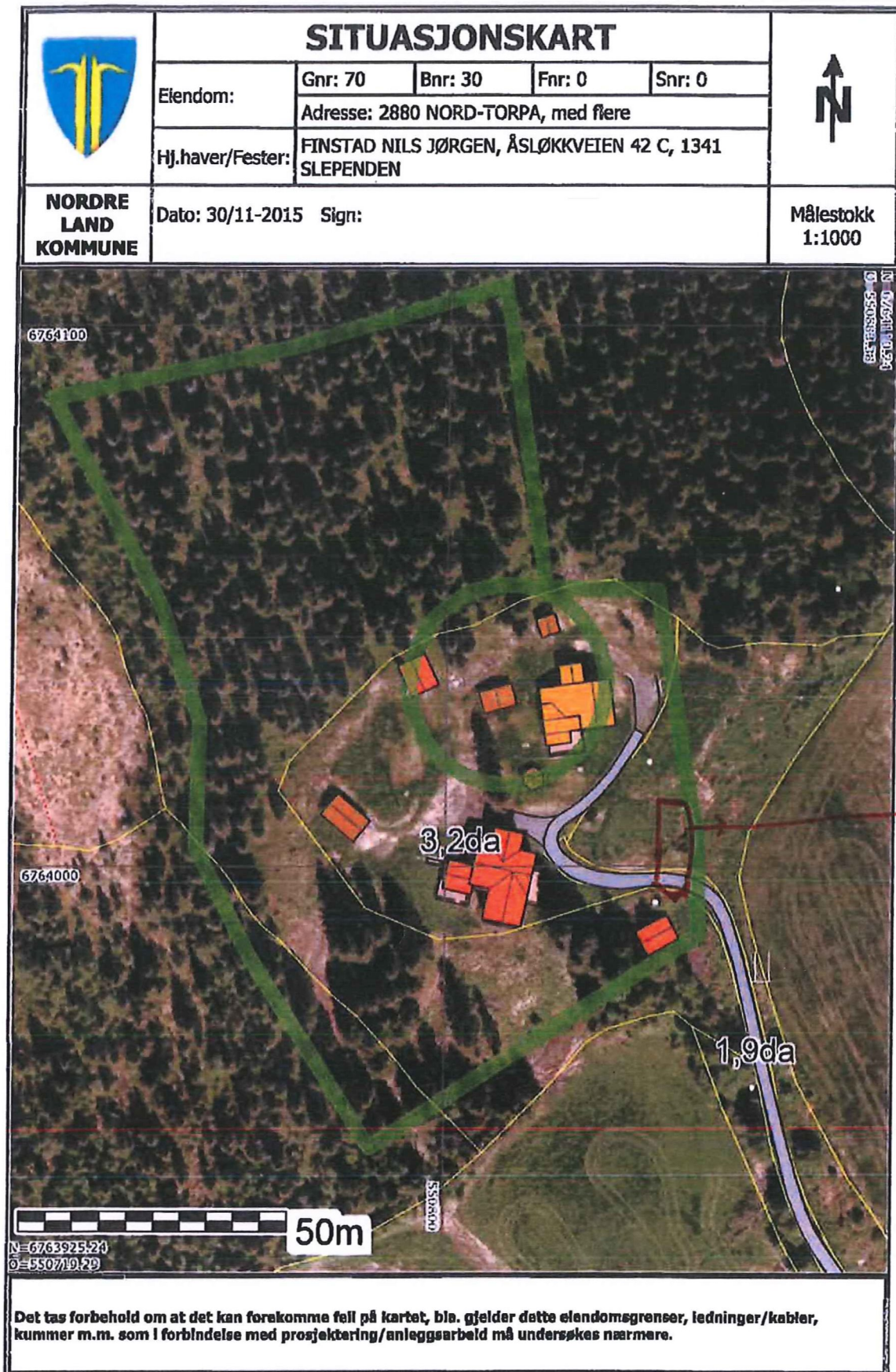
20 m
100 ft

VEDLEGG
17 DES. 2015
Saksnr.: 15/3800-4

Vedlegg 1







Lnr.: 300/16
Arkivsaksnr.: 15/3803
Arkivnøkkel.: GNR. 79/1 og 79/3

Saksbehandler: MEG

Utskrift til:

Tove Staum, Trygve Nilsensv. 37, 1061 Oslo
May Gun Staum Strandjord, Tinngrovev. 10 A, 1487 Hakadal

GNR. 79 BNR. 1 OG GNR. 79 BNR. 3 I NORDRE LAND. SØKNAD OM FRITAK FRA DRIVEPLIKT

Sammendrag:

Tove Staum og May Gun Staum Strandjord ervervet eiendommen Aspegården gnr. 79 bnr. 1 og gnr. 79 bnr. 3 i Nordre Land den 04.12.2014. De er nieser til forrige eier, og ervervet var således konsesjonsfritt.

I epost av 02.12.2015 er det søkt om fritak fra driveplikt. Søknaden om driveplikt er begrunnet med at innmarka ligger i svært bratt terreng, og den er i stor grad allerede gjengrodd. Den har ikke vært brukt av beitedyr/til beite de siste 20 årene. Søkerne mener derfor at avkastningsevnen på jorda er minimal, nærmest ikke til stede.

Søknaden om fritak fra driveplikt er vurdert i henhold til bestemmelsene i jordloven § 8 a.

Siden eierne har eid eiendommen i relativt kort tid, og en ikke er kjent med om de har forsøkt å leie bort den dyrkede jorda, mener rådmannen at det kan være grunnlag for å gi et tidsbegrenset fritak fra driveplikt. Det bør settes vilkår som ivaretar driften av jordbruksarealene i noen grad, dvs. vilkår som ivaretar hensynet til kulturlandskapet. Det bør også settes vilkår om bortleie dersom det oppstår interesse for leie før fritaksperioden har gått ut. Det bør gis et begrenset antall år med fritak fra driveplikt slik at ikke gjengroingen kommer for langt, og rådmannen tilrår derfor at det kan gis fritak fra driveplikt i to år regnet fra den dato de skulle bestemt seg for hvordan driveplikten skulle oppfylles, dvs. fram til 04.12.2017, gitt de ovennevnte vilkår.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

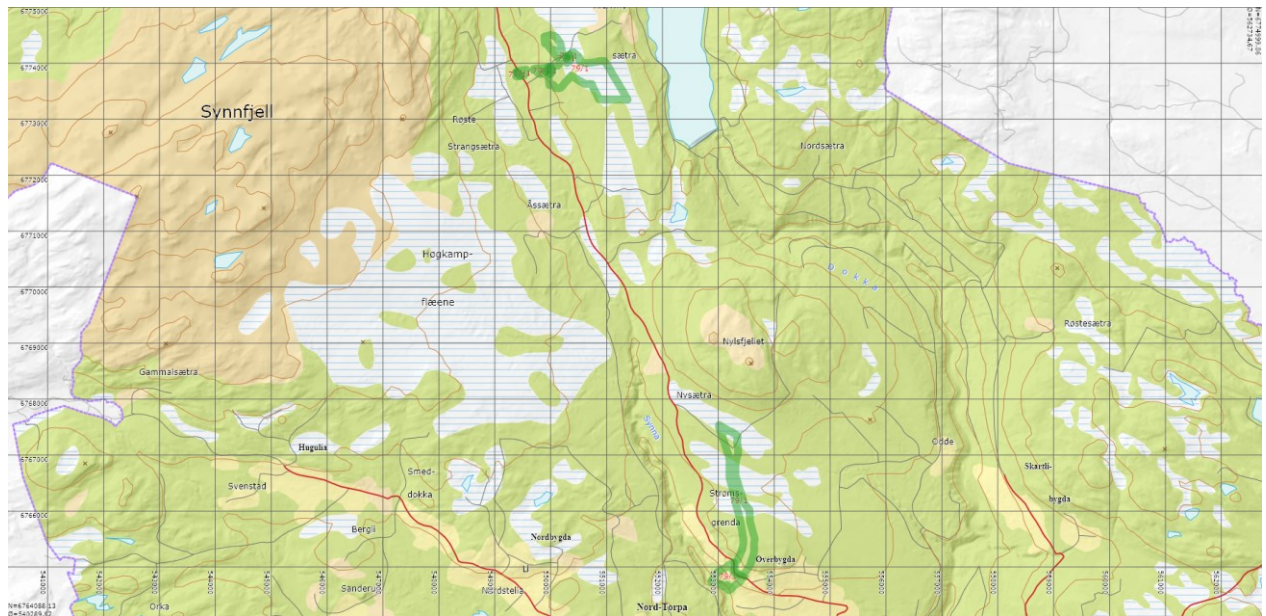
Epost datert 02.12.2015 fra Tove Staum. Søknad om fritak fra driveplikt for eiendommen gnr. 79 bnr. 1 og 3 i Nordre Land fra Tove Staum og May Gun Staum Strandjord.
Brev datert 18.11.2015 fra Nordre Land kommune vedr. bo – og driveplikt på eiendommen gnr. 79 bnr. 1 og 3 i Nordre Land

Saksopplysninger:

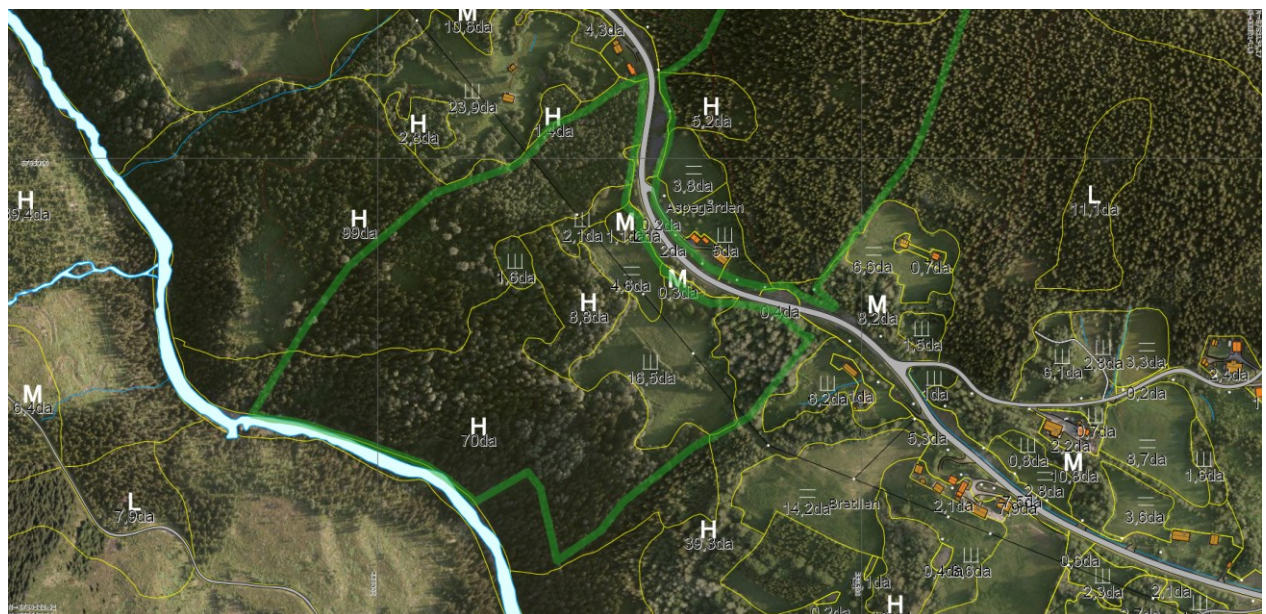
Tove Staum og May Gun Staum Strandjord ervervet eiendommen Aspegården gnr. 79 bnr. 1 og gnr. 79 bnr. 3 i Nordre Land den 04.12.2014. De er nieser til forrige eier, og ervervet var således konsesjonsfritt.

Eiendommen ligger i Nord-Torpa og er fordelt på flere teiger. Eiendommens bebyggelse og driftssenter ligger i Øverbygda, og del av eiendommen ligger innenfor reguleringsplanene R3 og R4 i Synnfjellet (på Klevmoseterhøgda og Krokhølen). Ifølge opplysninger som framkommer av arealressurskartet (AR 5) består eiendommene av totalt 1284,2 dekar hvorav 8,3 dekar er fulldyrket jord, 24,2 dekar er innmarksbeite og 340,3 dekar er produktiv skog.

Kartutsnitt som viser teigenes beliggenhet i Nord-Torpa:



Flyfoto med AR 5 – fordeling som viser eiendommens driftssenter med jordbruksareal:



Eiendommens størrelse når det gjelder fulldyrket og overflatedyrket jord og produktiv skog tilsier at eiendommen er for liten til å oppfylle kravene til å være odlingsjord jf. odelsloven § 2 som lyder:

«Ein eignedom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eignedomen er over 25 dekar, eller det produktive skogarealet på eignedomen er over 500 dekar.

Med til arealgrunnlaget blir rekna eignedomen sin del i realsameige.»

Da eiendommen ut fra størrelsen ikke oppfyller kravene til å være en odelseiendom, er det heller ikke knyttet lovbestemt boplikt til eiendommen jf. konsesjonsloven § 5 annet ledd som lyder:

«Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 25 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år...»

Det er driveplikt på eiendommen. Jordlovens bestemmelser om driveplikt innebærer at erverver har plikt til å drive eiendommen så lenge vedkommende er eier av den. Dette gjelder fra overtakelsestidspunktet, men erverver har en frist på ett år på å bestemme seg for om han eller hun selv vil drive eiendommen i framtida eller oppfylle driveplikten ved bortleie. Dette går fram av jordloven § 8 *Driveplikt*:

«Jordbruksareal skal drivast. Ny eigar må innan eitt år ta stilling til om han eller ho vil drive eignedomen sjølv eller leige bort jordbruksarealet etter føresegnene i andre ledd.

Driveplikta kan oppfyllast ved at arealet vert leigd bort som tilleggsjord til annan landbrukseigedom. Det er ein føresetnad for at driveplikta er oppfylt ved bortleige at leigeavtala er på minst 10 år om gongen utan høve for eigaren til å seie ho opp. Avtala må føre til driftsmessig gode løysingar og vere skriftleg. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løysingar, kan følgjast opp som brot på driveplikta. Ei leigeavtale som er i strid med andre, tredje eller fjerde punktum, kan ikkje gjerast gjeldande mellom partane eller i høve til offentlege styresmakter.

Finn departementet at jordbruksareal ikkje vert drive, kan eigaren påleggjast å leiga jorda bort for ei tid av inntil 10 år, eller at jorda skal plantast til med skog, eller tiltak av omsyn til kulturlandskapet. Om pålegg ikkje er etterkome når fristen er ute, kan departementet gjera avtale om bortleige av heile eller delar av jorda for ei tid av inntil 10 år.»

Tove Staum og May Gun Staum Strandjord ble tilskrevet av kommunen da det hadde gått nær et år etter overtakelse av eiendommen og man ikke var kjent med at noen hadde drevet den i 2015. En ønsket å vite hvilke planer de nye eierne hadde for drifta av eiendommen etter at det første året var gått, og det ble bedt om tilbakemelding på hvordan driveplikten skulle oppfylles.

I epost av 02.12.2015 er det søkt om fritak fra driveplikt. Søknaden om driveplikt er begrunnet med at innmarka ligger i svært bratt terreng, og den er i stor grad allerede gjengrodd. Den har ikke vært brukt av beitedyr/til beite de siste 20 årene. Søkerne mener derfor at avkastningsevnen på jorda er minimal, nærmest ikke til stede.

Søknaden blir å behandle etter jordloven § 8 a. *Fritak frå driveplikt* som lyder:

«Departementet kan etter søknad gi fritak frå driveplikta etter § 8 anten heilt ut eller for ei viss tid.

Ved avgjerd av søknaden skal det leggjast vekt på kor viktig det er å halde jordbruksarealet i hevd, på bruksstorleiken, avkastningsevna på arealet og på om det i området der eigedomen ligg, er bruk for jordbruksarealet som tilleggsgjord. Det skal òg leggjast vekt på søkjaren sin livssituasjon.»

Vurdering:

Jordloven § 8 a fastsetter regler om adgangen til å søke om fritak fra driveplikt. Bestemmelsen er begrunnet ut fra at eieren ikke alltid er i stand til eller ønsker å drive jordbruksarealet selv eller leie det ut. Det kan være ulike årsaker til at det søkes om fritak. Eksempler på dette er at jordbruksarealet ikke gir grunnlag for lønnsom drift eller at det ikke lar seg gjøre å få leid bort arealet, eventuelt at det bare lar seg gjøre å få leid bort arealet for en kortere periode enn 10 år. Et praktisk eksempel på det siste, kan være at arealet ligger i et område hvor det drives jordbruksproduksjon med vekstskifte og det ikke er aktuelt å åpne for framleie i leieavtalen.

Drivepliktens formål står sentralt ved vurderingen av fritakssøknader, men også formålet i jordloven § 1 inneholder viktige tolkingsmomenter.

Dersom det er søkt om fritak fra driveplikten, er fristen for å starte drift suspendert.

Momenter i fritaksvurderingen:

Ved avgjørelse av søknad om fritak skal det legges vekt på hvor viktig det er å holde jordbruksarealet i hevd, bruksstørrelsen, avkastningsevnen på arealet, om det i området der eiendommen ligger er bruk for jordbruksarealet som tilleggsgjord samt søkerens livssituasjon. Rundskriv M – 3/2011 Driveplikt etter jordloven inneholder nærmere beskrivelse av momentene som skal vurderes.

Viktigheten av å holde jordbruksarealet i hevd:

Drivepliktens formål danner utgangspunkt for denne vurderingen, og hensynet til å opprettholde produksjonen og hensynet til kulturlandskapet står sentralt. Arealets art og størrelse vil ha betydning, og det aktuelle jordbruksarealets betydning for framtidig matvareproduksjon må vurderes.

Eiendommens jordbruksareal består som nevnt av ca. 8 dekar fulldyrket jord og 24 dekar innmarksbeite, og det ligger i relativt bratt terreng. Således er den mest egnede bruken av jordbruksarealet eng og beite, og det å vurdere søknaden i forhold til vekstskifte er mindre aktuelt. Eiendommens jordbruksareal ligger på begge sider av Synnfjellvegen og er således godt synlig for de som ferdes langs denne vegen. Eiendommen grenser til andre landbrukseiendommer med jordbruksareal. Ut fra arealets beliggenhet har det således stor betydning for kulturlandskapet at det blir drevet, og dette taler ikke for at det blir gitt fritak fra driveplikt.

Størrelsen og avkastningsevnen på jordbruksarealet:

En vurdering av avkastningsevnen må bygge på en konkret vurdering av arealets produksjonsegenskaper og den påregnelige avkastning arealet vil kunne gi sett i forhold til det området det ligger i, og arealet skal vurderes på bakgrunn av dets jordbruksmessige produksjonsegenskaper.

Der hvor eiendommen er overtatt i sameie, må den enkelte sameiers søknad om fritak i utgangspunktet vurderes i forhold til det samlede jordbruksarealet og den samlede avkastningen. Det er imidlertid også relevant å trekke inn de andre sameiernes planer for driften. Det betyr at det kan trekke i retning av å gi fritak dersom en av de andre sameiernes planer vil gi en forsvarlig drift av eiendommen.

I denne saken er eiendommen tatt over i sameie, og begge eierne har i felles søknad søkt om fritak fra driveplikt. Ingen av eierne har således lagt fram planer om å oppfylle driveplikten selv eller gjennom jordleie.

Når det gjelder jordbruksarealets avkastningsevne har søkerne opplyst at innmarka ikke har vært brukt av beitedyr eller til beite de siste 20 årene, og at avkastningsevnen på jorda derfor er minimal.

Det dyrkede arealet ligger på 600 – 700 moh. og solvendt. Hvorvidt det er påregnelig med mer enn en slått av det fulldyrkede arealet vil antakelig bero på vekstsesongen, men uansett bør hele arealet være egnet til beite. Dersom deler av beitet er i ferd med å gro igjen, går det an å rydde disse igjen, og ev. også søke om tilskudd til det (SMIL-midler). En kan derfor ikke se at det ut fra eiendommens avkastningsevne er grunnlag for å gi fritak fra driveplikt.

Behovet for tilleggsjord i området:

Det sentrale i denne sammenheng er behovet for tilleggsjord i området og om jordbruksarealene samlet vil gi en driftsmessig god løsning. Det at det fins interesserte brukere i området som har behov for arealet i driften sin, kan gi grunnlag for avslag på søknad om fritak fra driveplikten. Behovet for tilleggsjord i området er bare et relevant moment dersom noen er villige til å leie arealet.

Myndighetene må foreta en vurdering ut fra behovet for arealet som tilleggsjord og se på om brukene i området har en tjenlig størrelse og utforming. Hva som er en tjenlig størrelse og en driftsmessig god løsning, vil variere etter hvor i landet eiendommen ligger og påregnelig driftsform. En eiendom kan i og for seg ha en tjenlig størrelse og likevel ha behov for tilleggsjord; for eksempel for å få bedret driftsforholdene. Også slike forhold kan tillegges vekt.

Det kan ikke kreves at eier skal leie ut arealet vederlagsfritt.

Eiendommen ligger nord i Øverbygda og grenser tett opp til Strømsgrenda. Flere av landbrukseiendommene i Strømsgrenda bærer preg av marginal drift og dyrket mark som er i ferd med å gro igjen. I Øverbygda er det fortsatt mange aktive gardbrukere, også husdyrprodusenter, og en er kjent med at noen av produsentene har behov for mer areal. Landbruksforvaltningen har så vidt saksbehandler vet ikke mottatt konkrete henvendelser fra noen som ønsker å ta jordbruksarealene i Aspegården i bruk. Men en har heller ikke

kunnskap om hvorvidt eierne aktivt har tilbudt gardbrukere i området å leie arealene. Kanskje bør eierne forsøke å leie ut arealene før en utelukker jordbruksdrift helt på denne eiendommen. Særlig arealene nærmest fylkesvegen bør være egnet til fortsatt drift. Her ligger det fulldyrkede arealet og ellers de minst bratte jordene.

Søkerens livssituasjon:

Når søkerens livssituasjon skal tillegges vekt, innebærer det en vurdering av søkerens personlige forhold. Søker kan for eksempel være i en utdanningsfase, være syk, eller være i en livskrise. Et eksempel er også hvor det skal skje et eierskifte innenfor kommende 10 – årsperiode, og der ny eier har planer om å drive eiendommen selv. I mange av disse tilfellene vil det ikke være aktuelt å gi fritak fra selve driveplikten, men bare fra kravet om 10 års bortleie.

Søkerne har ikke gitt opplysninger om forhold ved livssituasjonen.

Hva vedtaket kan gå ut på:

Kommunen kan gi dispensasjon slik det er søkt om, gi dispensasjon med vilkår, eller avslå søknaden. Det kan gis fritak på vilkår som gjelder hele eller deler av jordbruksarealet. Vilråene må i tilfelle bygge på de hensyn driveplikten skal ivareta, og ikke gå lenger enn det som er nødvendig for å oppnå formålene med driveplikten. Vilråene kan være av ulik karakter. Det er nevnt noen tilfeller i rundskriv M – 3/2011:

- Hvis fritak gis for et bestemt antall år, eventuelt fram til neste generasjon overtar, bør det vurderes vilkår som ivaretar drift av eiendommen fram til den blir overført til ny eier.
- Er det på søknadstidspunktet ikke mulig å få leid bort arealet, kan det være hensiktsmessig å sette vilkår om bortleie dersom det senere oppstår interesse for leie.
- Det kan settes vilkår som ivaretar hensynet til kulturlandskapet, for eksempel om en viss skjøtsel av særpregede kulturmarkstyper.
- Er jordbruksarealet egnet til jordbruksproduksjon som krever vekstskifte, kan dette tilsi at det gis dispensasjon fra vilrået om å leie bort i 10 år. Avhengig av hva det er søkt om, kan dispensasjon gis enten for hele eierperioden, eller for tiden avtalen gjelder. Kommunen bør i så fall ta stilling til om det er ønskelig å stille vilkår om vedlikehold av jorda, for eksempel i form av grøfting.

Ved manglende vilje hos eieren til å leie bort jordbruksarealet, bør kommunen vurdere om det er grunnlag for å avslå søknaden. Dersom det ikke er aktuelle leietakere i nærheten av eiendommen, og jordbruksarealet er leid bort som tilleggsjord til eiendom lenger unna og hvor leieforholdet ikke gir en driftsmessig god løsning, må kommunen konkret vurdere om leieforholdet gir en akseptabel løsning som gjør at fritak bør gis.

Hvis søknaden blir avslått, må eierne selv drive eiendommen, inngå en avtale om bortleie som enten oppfyller vilråene i jordloven § 8 annet ledd, eller søke fritak på ny med grunnlag i en annen leieavtale.

Oppsummering:

Eiendommen ligger slik til i forhold til andre landbrukseiendommer i området at interesse for å leie den dyrkede jorda ikke kan utelukkes.

Siden eierne har eid eiendommen i relativt kort tid, og en ikke er kjent med om de har forsøkt å leie bort den dyrkede jorda, mener rådmannen at det kan være grunnlag for å gi et tidsbegrenset fritak fra driveplikt. Det bør settes vilkår som ivaretar driften av jordbruksarealene i noen grad, dvs. vilkår som ivaretar hensynet til kulturlandskapet. Det bør også settes vilkår om bortleie dersom det oppstår interesse for leie før fritaksperioden har gått ut. Det bør gis et begrenset antall år med fritak fra driveplikt slik at ikke gjengroingen kommer for langt, og rådmannen tilrår derfor at det kan gis fritak fra driveplikt i to år regnet fra den dato de skulle bestemt seg for hvordan driveplikten skulle oppfylles, dvs. fram til 04.12.2017, gitt de ovennevnte vilkår.

Administrasjonens innstilling:

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

I medhold av jordloven § 8 a gir med dette Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk Tove Staum og May Gun Staum Strandjord fritak fra driveplikt når det gjelder jordbruksarealet på eiendommen gnr. 79 bnr. 1 og gnr. 79 bnr. 3 i Nordre Land fram til 04.12.2017 på følgende vilkår:

1. I fritaksperioden må eierne sørge for tiltak på den dyrkede jorda som bidrar til å holde kulturlandskapet åpent.
2. Dersom det oppstår interesse for å leie jordbruksarealet på eiendommen i fritaksperioden må den dyrkede jorda leies bort.

Begrunnelse:

Siden eierne har eid eiendommen i relativt kort tid, og en ikke er kjent med om de har forsøkt å leie bort den dyrkede jorda, gis det et tidsbegrenset fritak fra driveplikt. Av hensyn til kulturlandskapet settes det vilkår som skal ivareta driften av jordbruksarealet i noen grad i fritaksperioden, og av samme grunn og det faktum at man ikke kjenner til om aktuelle jordleiere er forespurt, settes det vilkår om bortleie hvis slik interesse oppstår i fritaksperioden.

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. januar 2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Merete Glorvigen

Lnr.: 728/16
Arkivsaksnr.: 15/3806
Arkivnøkkel.: GNR. 37/1

Saksbehandler: MEG

Utskrift til:

Hans Petter Jensvold, Skoleg. 8, 2870 Dokka
Geir Steinar Loeng, Gamlegutua 4, 2870 Dokka
Fylkesmannen i Oppland, Postboks 987, 2604 Lillehammer
Oppland fylkeskommune, Postboks 988, 2626 Lillehammer

**GNR.37 BNR.1 I NORDRE LAND. SØKNAD OM DISPENSASJON FRA
KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV CA. 490 KVM TIL
FORMÅL TILLEGGSTOMT TIL BOLIGEIENDOMMEN GNR. 37 BNR. 38, 39 OG
41 I N. LAND.**

Sammendrag:

Hans Petter Jensvold har den 18.11.2015 søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av ca. 0,490 dekar fra eiendommen gnr. 37 bnr. 1 i Nordre Land til formål tilleggstomt til boligeiendommen gnr. 37 bnr. 38, 39 og 41 i Nordre Land. Erverver av tilleggsarealet er Geir Steinar Loeng.

Eier av gnr. 37 bnr. 38, 39 og 41 ønsker å kjøpe omsøkte parsell da den utgjør dagens atkomst til eiendommen. Arealet som er omsøkt består foruten vegen av et bratt skrånende udyrkbart areal som tidligere var benyttet til tipp/steinfylling foruten en mindre «hesteveg» fra jordet i vest. Dette jordet har nå to atkomster lengre vest i Gamlegutua samt fra nord og vest.

Da en vurderte det som aktuelt å gi dispensasjon for omsøkte deling, ble saken sendt til Fylkesmannen i Oppland og Oppland fylkeskommune for uttalelse. Fylkeskommunen har gitt uttalelse og har ingen merknader til kommunens vurdering om at det kan gis dispensasjon.

På bakgrunn av uttalelse fra fylkeskommunen samt vurdering som er foretatt i høringsnotatet vil rådmannen tilrå at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av ca. 490 kvm areal bestående av atkomst fra eiendommen gnr. 37 bnr. 1 i Nordre Land til formål tilleggsareal til boligeiendommen gnr. 37 bnr. 38, 39 og 41 i Nordre Land som omsøkt.

Vedlegg:

Kartutsnitt som fulgte søknaden

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Epost datert 06.01.2016 fra Oppland fylkeskommune. Dispensasjonssak for fradeling av tilleggstomt til gnr. 37/bnr. 38,39 og 41
Høringsnotat datert 30.11.2015 fra kommunen
Søknad om dispensasjon og deling datert 18.11.2015

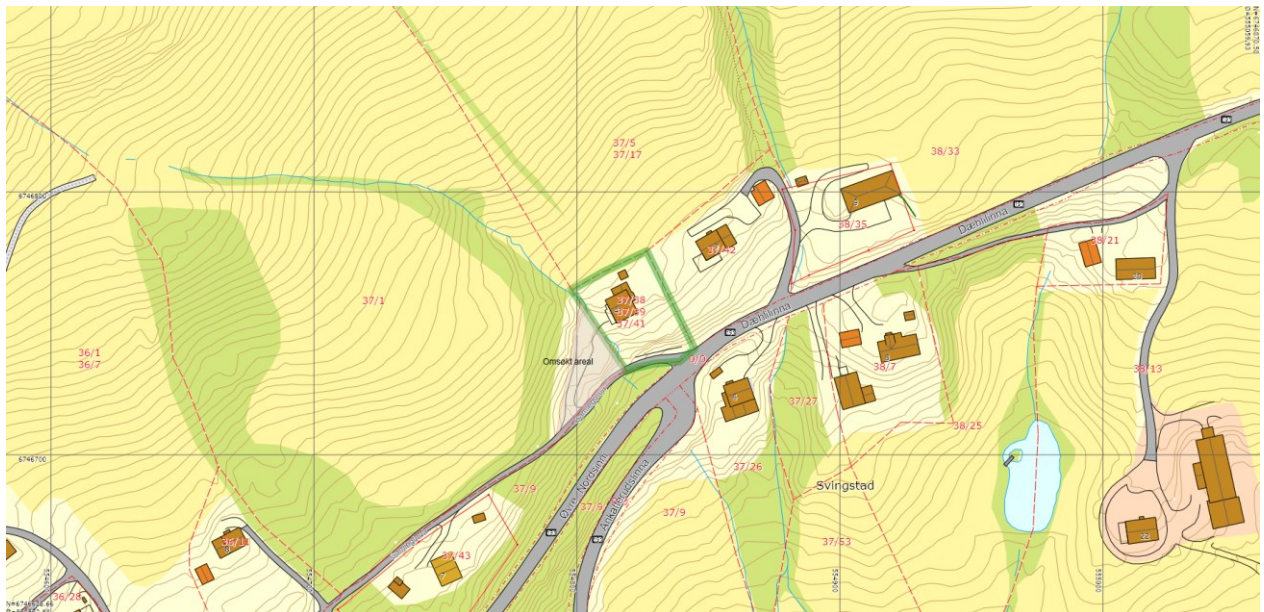
Saksopplysninger:

Hans Petter Jensvold har den 18.11.2015 søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av ca. 0,490 dekar fra eiendommen gnr. 37 bnr. 1 i Nordre Land til formål tilleggstomt til boligeiendommen gnr. 37 bnr. 38, 39 og 41 i Nordre Land. Erverver av tilleggsarealet er Geir Steinar Loeng.

Av søknaden går det fram at eier av gnr. 37 bnr. 38, 39 og 41 ønsker å kjøpe omsøkte parsell da den utgjør dagens atkomst til eiendommen. Arealet som er omsøkt består foruten vegen av et bratt skrånende udyrkbart areal som tidligere var benyttet til tipp/steinfylling foruten en mindre «hesteveg» fra jordet i vest. Dette jordet har nå to atkomster lengre vest i Gamlegutua samt fra nord og vest. Det vises til vedlagte situasjonskart. Boligeiendommen gnr. 37 bnr. 38 m. fl. er på ca. 1,2 dekar før ev. tilleggstomt legges til, - da vil det totale arealet bli på ca. 1,7 dekar.

Eiendommen gnr. 37 bnr. 1 m. fl. ligger i Dælibygda og består ifølge arealopplysninger som framkommer av arealressurskartet (AR 5) av totalt 337,8 dekar hvorav 42,1 dekar er fulldyrket jord, 9,1 dekar er innmarksbeite og 257, 3 dekar produktiv skog. Den dyrkede jorda blir leid bort som tilleggsjord til annen landbrukseiendom i området.

Kartutsnitt som viser omsøkt areal:



Flyfoto med AR 5-fordeling:



Den omsøkte parsellen, som er ubebygd men utgjør atkomsten til boligeiendommen den skal legges inntil, ligger i kommuneplanens arealdel i LNF 2 – område hvor det ved behandling av søknader om dispensasjon fra kommuneplanen skal nyttes en liberal dispensasjonspraksis når det gjelder søknader om boligbygging. Parsellen regnes som bebygd areal ut fra AR 5.

Det omsøkte arealet vil ifølge arealbruken som framgår av plan for området få endret arealbruk dersom deling tillates, siden formålet etter deling vil være bolig. I dag er arealbruken for parsellen landbruk jf. LNF-formålet for området eiendommen ligger i, selv om den ifølge AR 5 er kategorisert som bebygd. Det er søkt om dispensasjon, og før søknaden om deling kan behandles må det tas stilling til om det kan gis tillatelse til å dispensere fra plan jf. plan – og bygningsloven § 19 – 2.

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

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

Foreløpig vurdering etter jordloven – jf. høringsnotat:

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

Deling av eiendom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eiendom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eiendom meiner ein òg rettar som ligg til eiendomen 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 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 frådeling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova.

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

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

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

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

Nytt tredje ledd åpner for en friere tilnærming da forvaltningen ikke lenger trenger å vurdere lovbestemte vilkår for å gi samtykke, jf. at fradeling etter jordloven § 12 tidligere kun var mulig dersom «samfunnsinteresser av stor vekt» talte for det, eller deling var «forsvarlig ut

fra eiendommens avkastningsevne». Den friere tilnæringsmåten og synliggjøringen av sentrale elementer i formålsbestemmelsen går fram av tredje ledd.

Fjerde ledd er nytt og kommer til anvendelse dersom det ikke kan gis samtykke etter tredje ledd. Hensynet til bosettingen kan gi grunnlag for å gi samtykke etter fjerde ledd. Det er ikke gjort endringer i reglene i femte til åttende ledd.

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

Bestemmelsen om deling i jordloven har nær sammenheng med lovens formål som er å sikre at arealressursene blir disponert på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessige gode løsninger. Formålet med delingsbestemmelsen er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og framtidige eiere, og disse viktige nasjonale målene er ført videre i den nye bestemmelsen om deling. Når det gjelder omsøkte fradeling vil ikke den være til hinder for landbruksdriften på eiendommen, og den vil heller ikke komme i konflikt med hensynet til vern av arealressursene, i og med at arealet verken består av dyrket jord, dyrkbar jord eller produktiv skog, og heller ikke utgjør noen atkomst til jordet. En fradeling som omsøkt vil således kunne forsvares ut fra jordloven § 12 tredje ledd.

Foreløpig vurdering etter naturmangfoldloven – jf. høringsnotat:

I henhold til naturmangfoldloven § 7 skal prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 – 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd og ved forvaltning av fast eiendom. En er ikke kjent med at det omsøkte området innehar arter, naturtyper eller en økologi som gjør at en fradeling ikke kan godkjennes. Det omsøkte areal består kun av atkomst til boligeiendommen det skal legges inntil. Mellom denne og jordet på avgivereiendommen er det en naturlig kantsone som danner en buffersone mellom jordet og boligeiendommene mot øst.

Foreløpig vurdering etter plan – og bygningsloven:

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

Kommunen skal som nevnt vurdere søknaden om dispensasjon i henhold til plan – og bygningsloven § 19 – 2. Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne loven. Det kan settes vilkår for dispensasjon. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer eller lovens bestemmelser om loven når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden. I lovkommentarene til pbl § 19 – 2 om dispensasjon er det presisert at det ikke skal være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Arealplaner er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og vedtatt av kommunens høyeste organ. Ut fra

hensyn til offentlighet og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjon, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.

Av kommuneplanens arealdel går det som nevnt fram at omsøkte tomt ligger i LNF 2-område og dermed i et område hvor en skal føre en liberal dispensasjonspraksis ved søknader om boligbygging. Omsøkte areal berører ikke dyrket eller dyrkbar jord, og arealet er som nevnt allerede kategorisert som bebygd ifølge AR 5. Eksisterende boligeiendom er på ca. 1,2 dekar i dag og vil bli på ca. 1,7 dekar etter at den har fått tildelt omsøkte parsell. Denne arealstørrelsen vil være innenfor tomtestørrelse for boligeiendommer som er foreslått i ny arealdel til kommuneplanen (2 dekar). Fordelene ved å gi dispensasjon for omsøkte fradeling synes å være større enn ulempene, og en fradeling som omsøkt vil neppe tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det ev. vil bli dispensert fra.

Da en vurderer å gi dispensasjon for omsøkte deling i denne saken, ble den sendt til Fylkesmannen og Oppland fylkeskommune for uttalelse. Da atkomst er knyttet til eksisterende boligeiendom som parsellen skal legges inntil, og Gamlegutua ikke er fylkesveg, er ikke saken sendt Statens Vegvesen Region Øst. Frist for uttalelse ble satt til fredag 8. januar 2016.

Høringsuttalelser:

Oppland fylkeskommune har gitt uttalelse innen fristen. De har ingen merknader til kommunens vurdering om at det kan gis dispensasjon.

I det saken skrives har ikke Fylkesmannen gitt uttalelse.

Vurdering:

Det vises til foreløpig vurdering foretatt i høringsnotatet samt til uttalelse fra Oppland fylkeskommune. En tar uttalelsen fra fylkeskommunen til etterretning. Dersom Fylkesmannen gir høringsuttalelse før saken legges fram til behandling, vil denne bli lagt fram i møtet.

Oppsummering:

På bakgrunn av uttalelse fra fylkeskommunen samt vurdering som er foretatt i høringsnotatet vil rådmannen tilrå at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av ca. 490 kvm areal bestående av atkomst fra eiendommen gnr. 37 bnr. 1 i Nordre Land til formål tilleggsareal til boligeiendommen gnr. 37 bnr. 38, 39 og 41 i Nordre Land som omsøkt.

Administrasjonens innstilling:

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

I medhold av plan – og bygningsloven §§ 19 – 2 og 26 – 1 og jordloven § 12 gir med dette Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk tillatelse til dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av ca. 0,49 dekar areal bestående av atkomst fra eiendommen gnr. 37

bnr. 1 i Nordre Land til formål tilleggstomt til boligeiendommen gnr. 37 bnr. 38, 39 og 41 i henhold til søknad av 30.11.2015 på følgende vilkår:

- a. Parsellen må sammenføres med gnr. 37 bnr. 38, 39 og 41.

Begrunnelse for vedtaket:



Dispensasjon for fradeling av en parsell på ca. 490 kvm bestående av atkomst og skråning kan godkjennes da den neppe vil bli til vesentlig ulempe for drifta av landbrukseiendommen den deles fra, siden dette arealet i praksis er en del av boligeiendommen gnr. 37 bnr. 38, 39 og 41 allerede. Tiltaket kan også forsvaret ut fra hensynet til vern av arealressursene. Omsøkte tiltak kan således tillates ut fra jordloven § 12 tredje ledd. Det har heller ikke kommet merknader fra høringsinstansene. En fradeling som omsøkt vil da ikke sette til side hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, og fordelene ved å gi dispensasjon for fradeling av dette arealet synes klart større enn ulempene.

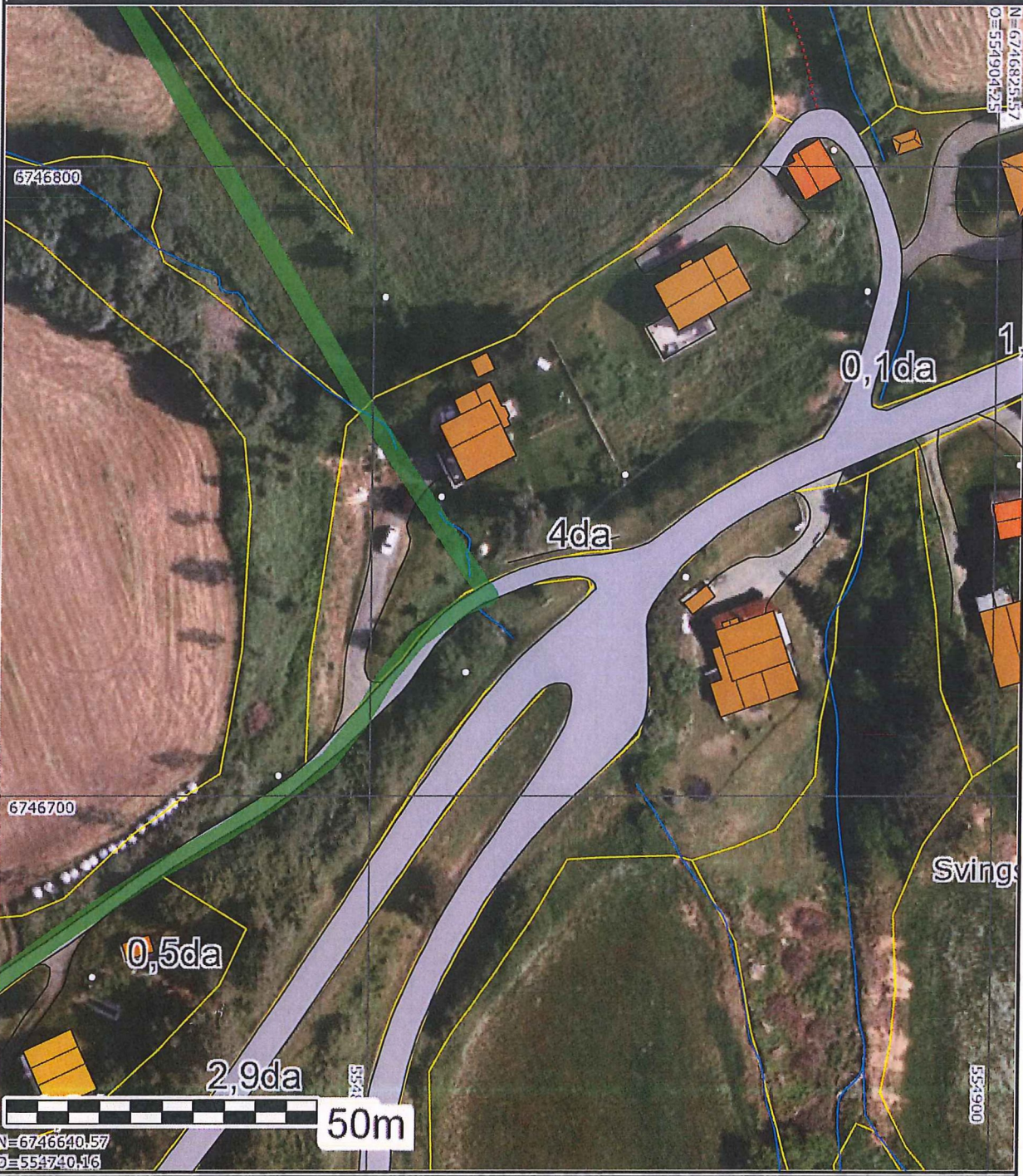
I henhold til forvaltningsloven §§ 28 – 36 kan vedtaket påklages innen tre uker etter at det er gjort kjent for Dem.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 15. januar 2016



Jarle Snekkestad
rådmann

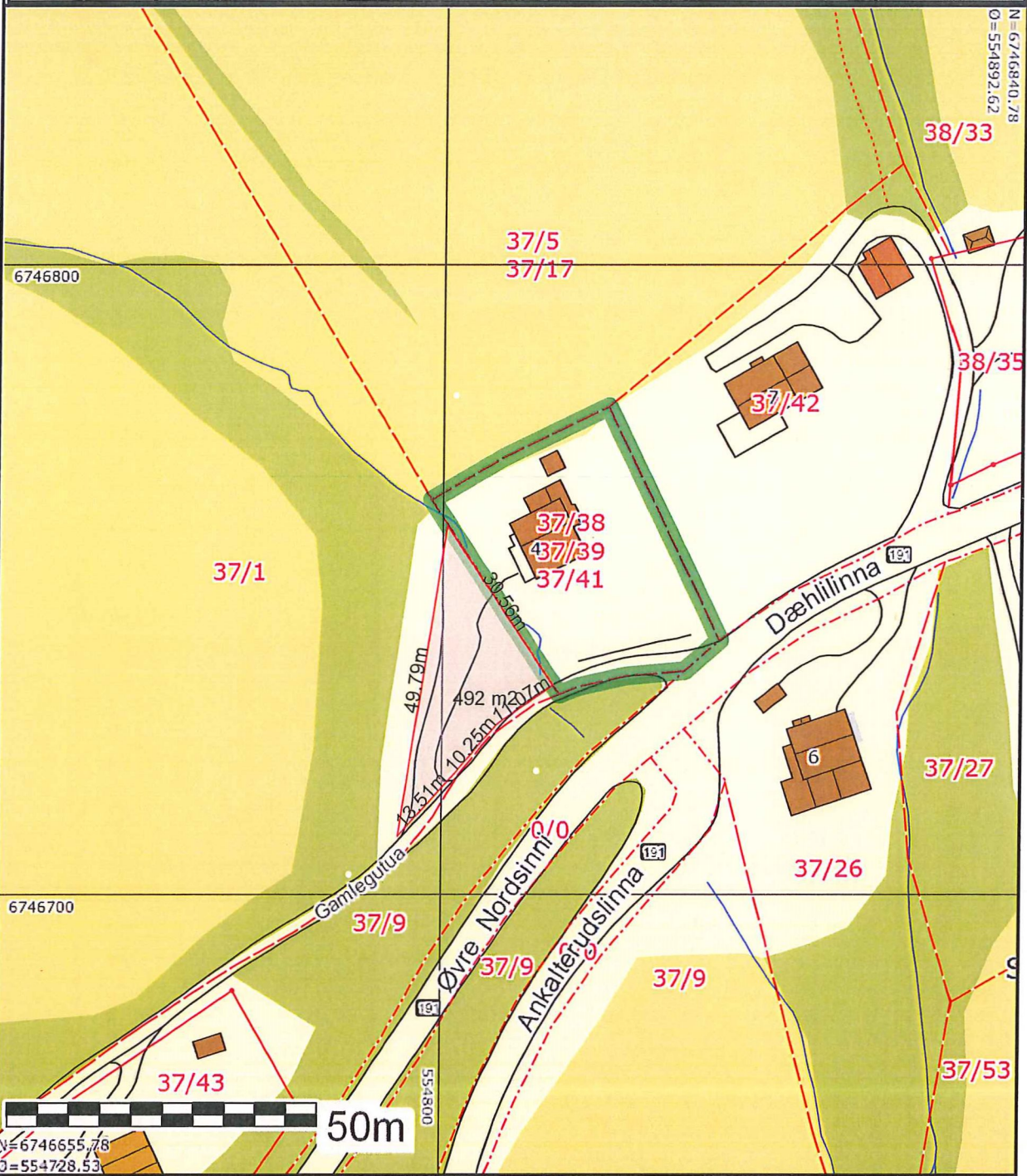
Merete Glorvigen

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 37	Bnr: 1	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Gamlebyen 47, 2870 DOKKA					
Hj.haver/Fester:		JENSVOLD ARNE (død),			<div style="border: 2px solid red; padding: 5px; color: red; font-weight: bold;"> VEDLEGG 18 NOV. 2015 Saksnr.: 15/3800-1 </div>	
NORDRE LAND KOMMUNE		Dato: 22/10-2015 Sign:				Målestokk 1:1000



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

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 37	Bnr: 38	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:					
Hj.haver/Fester:					Målestokk 1:1000	
Dato: 13/8-2015 Sign:						
NORDRE LAND KOMMUNE						



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

Lnr.: 765/16
Arkivsaksnr.: 16/1
Arkivnøkkel.: GNR. 124/1

Saksbehandler: MEG

Utskrift til:

Sigbjørn Fossum, Unnleia 47, 2881 Aust-Torpa
Heidi Vestrum, Unnleia 47, 2881 Aust-Torpa
Markus Stensvold, Odnsv. 158, 2870 Dokka
Torunn Vangsjordet, Jevnakerv. 903, 2870 Dokka
Gjestvang & Partners v/ Trine Grini, Framnesv. 2, 2879 Odnes

TONVOLL SØNDRE GNR. 124 BNR. 1 I NORDRE LAND. SØKNAD OM KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM

Sammendrag:

Sigbjørn Fossum og Heidi Vestrum har den 03.01.2016 søkt om konsesjon på erverv av eiendommen Tonvoll Søndre gnr. 124 bnr. 1 i Nordre Land fra Markus Stensvold og Torunn Vangsjordet.

Eiendommen ligger like sørøst for Dokka sentrum og består av to teiger. Ifølge arealopplysninger som framkommer av arealressurskartet (AR 5) består eiendommen av totalt 63 dekar hvorav 32,8 dekar er fulldyrket jord og 20 dekar er produktiv skog. Erververne skal bosette seg der.

Rådmannen mener at Sigbjørn Fossum og Heidi Vestrum bør få konsesjon på erverv av gnr. 124 bnr. 1 i Nordre Land fordi ervervet ivaretar hensynet til bosetting.

Det bør settes vilkår om boplikt pga. bosettingshensyn, og da personlig boplikt, siden søkerne ikke bor på annen landbrukseiendom som noen av dem eier fra før, og siden de også har gitt uttrykk for at de vil flytte dit.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Søknad om konsesjon datert 03.01.2016

Saksopplysninger:

Sigbjørn Fossum og Heidi Vestrum har den 03.01.2016 søkt om konsesjon på erverv av eiendommen Tonvoll Søndre gnr. 124 bnr. 1 i Nordre Land fra Markus Stensvold og Torunn Vangsjordet.

Eiendommen ligger like sørøst for Dokka sentrum og består av to teiger. Ifølge arealopplysninger som framkommer av arealressurskartet (AR 5) består eiendommen av totalt 63 dekar hvorav 32,8 dekar er fulldyrket jord og 20 dekar er produktiv skog. Den dyrkede jorda er ifølge opplysninger som framkommer av produksjonstilskuddet leid bort som tilleggsjord til annen landbrukseiendom i området. Ifølge konsesjonssøknaden er eiendommen bebygd med bolighus fra 1967 av god teknisk tilstand, garasje fra 2007 av god teknisk tilstand, verksted fra 1967 av middels teknisk tilstand og bryggerhus fra 1900 av dårlig teknisk tilstand.

Konsesjonseiendommen:



Erververne er født i hhv 1957 og 1965. De er samboere. Det går ikke fram av søknaden hvilke kvalifikasjoner de har for å erverve eiendommen. De har for øvrig oppgitt at eiendommen kun brukes til bolig i dag, og at det også er deres planer for bruk av den. De har krysset av i skjemaet for at de vil bosette seg på eiendommen.

Sigbjørn Fossum eier fra før eiendommene gnr. 67 bnr. 23, 42, 53, 62, 74 og 155. Gnr. 67 bnr. 23 og gnr. 67 bnr. 62 er ikke kartfestet. Gnr. 67 bnr. 155 er en boligeiendom som er utskilt fra Fjelstad gnr. 67 bnr. 42. De øvrige eiendommene er landbrukseiendommer som alle ligger i Nord-Torpa, der Fjelstad er hovedbølet. Landbrukseiendommene han eier fra før består ifølge AR 5 av totalt 479,9 dekar hvorav 51 dekar er fulldyrket jord, 9 dekar utgjør innmarksbeite og 285,1 dekar utgjør produktiv skog. Den dyrkede jorda er ifølge opplysninger i produksjonstilskuddet bortleid. Fossum hadde innvilget fritak fra boplikt på eiendommene i Nord-Torpa fram til 18.05.2011.

Heidi Vestrum eier eiendommen gnr. 103 bnr. 1 fnr. 2, og det er her hun og Sigbjørn Fossum bor på søknadstidspunktet.

Kjøpesummen er kr. 2 420 000,-.

Lovgrunnlaget:

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.

I Rundskriv M-2/2009 Konsesjon og boplikt er det gitt nærmere føringer for hvordan momentene i disse lovhjemlene skal vurderes.

Vurdering:

Ervervet vurdert i forhold til konsesjonsloven §§ 1 og 9:

Ved konsesjonsvurderingen skal det tas utgangspunkt i søkers formål med ervervet, og dette formålet skal vurderes i forhold til hvilke relevante samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende i saken, jf. konsesjonslovens formål, konsesjonsloven § 1. Siden ervervet dreier seg om en landbrukseiendom, skal også momentene i konsesjonsloven § 9 tillegges vekt, dvs. hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, hensynet til bosettingen i området, hvorvidt ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, om erverver anses skikket til å drive eiendommen, og om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Erververnes planer for bruk av eiendommen er å bruke den som bolig, slik at hensynet til bosetting er ivaretatt med ervervet, og dermed i samsvar med del av lovens formål. De har ikke nevnt noe om drifta av landbrukseiendommen, men det forutsettes at driveplikten i henhold til jordloven § 8 blir oppfylt, ev. i form av bortleie av den dyrkede jorda dersom de ikke skal drive selv.

For bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under kr. 2 500 000 skal prisvurdering unnlates. Rådmannen har således ingen kommentar til prisen.

Eiendommen er en mindre landbrukseiendom der bebyggelsen generelt er i god teknisk tilstand, og den har bolighus som har vært og er i bruk som helårsbolig. Siden erververne har planer om å bosette seg på eiendommen, ivaretas hensynet til bosettingen i området med ervervet.

En av søkerne eier fra før landbrukseiendommer i Nord-Torpa. Konsesjonseiendommen grenser da ikke til søkers øvrige landbrukseiendommer og ligger et stykke unna, men den ideelle halvpart som Fossum erverver vil likevel bli å rekne som tilleggsjord til eiendommene han eier fra før. Ervervet innebærer en driftsmessig løsning som er akseptabel, men det forutsettes som nevnt at konsesjonseiendommen blir drevet som tilleggsjord til annen landbrukseiendom i området, dersom søkerne ikke skal drive selv.

Om en erververs skikkethet sier loven at en skal være varsom med å vurdere denne. Erververne har ikke gitt opplysninger om sine forutsetninger for å drive landbrukseiendom. Men de vil kunne tilegne seg nødvendig kunnskap underveis.

Det at søkerne vil bosette seg på eiendommen kan også virke positivt inn på hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Siden det her er snakk om at samboere erverver eiendom, oppstår det i realiteten et sameie. Lever samboerne i et ekteskapsliknende forhold, jf. arveloven § 28 a, skal de imidlertid likestilles med ektefeller, og konsesjonsloven § 9 er derfor ikke til hinder for at en kan gi konsesjon til samboere.

Ervervet vurdert i forhold til konsesjonsloven § 11:

Konsesjonsloven § 11 første ledd bestemmer at det kan fastsettes slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det må foretas en

helhetsvurdering hvor det tas stilling til om det skal settes vilkår, og i tilfelle hvilke vilkår som skal settes. En kan ikke velge virkemiddel som går lenger enn det som er nødvendig for å ivareta de samfunnsinteressene som konsesjonsloven er ment å ivareta.

Slik konsesjonsloven lød før endringen i 2009, var det også vanlig å stille vilkår om bo- og driveplikt. Endringen innebærer at det ikke lenger er nødvendig å stille vilkår om driveplikt. Driveplikten er nå varig, og den følger av jordloven § 8.

Det er fastsatt i konsesjonsloven § 11 første ledd annet punktum at det etter søknad kan lempes på konsesjonsvilkår.

Med hjemmel i § 11 kan konsesjonsmyndighetene fastsette vilkår om boplikt. I § 11 annet ledd går det videre fram at konsesjonsmyndighetene ”skal ...ut fra hensynet til en helhetlig ressursforvaltning, bosetting og kulturlandskap ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier.”

Konsesjonsloven § 11 annet ledd fastsetter 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. Plikten til å vurdere om det er ”påkrevd” å sette vilkår om personlig boplikt, er en videreføring av gjeldende rett.

Om et vilkår er påkrevd må vurderes i lys av hensynet til bosettingen, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Innholdet i disse momentene drøftes i tilknytning til avgjørelse av konsesjonssaker som gjelder eiendom som skal nyttes til landbruksformål og skal også legges til grunn ved avgjørelse av saker etter § 11 annet ledd. I noen tilfeller kan de hensyn som begrunner boplikten tilsa 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 altså ikke nødvendig at samtlige hensyn gjør seg gjeldende. Bosettingshensynet alene kan for eksempel være tilstrekkelig til å stille vilkår om boplikt.

Det kan fastsettes vilkår om personlig boplikt hvis det for eksempel er klart at personlig boplikt ivaretar hensynet til en stabil bosetting på eiendommen bedre enn om andre enn eieren bor der. Det samme gjelder dersom en kommer til at eiendommen blir bedre tatt vare på om eieren selv bor der enn om andre bor der, eller at personlig boplikt på eiendommen antas å øke aktiviteten i lokalsamfunnet.

En må gå konkret inn på de løsninger søkeren presenterer for å ivareta hensynene som begrunner boplikten.

Er det snakk om boplikt som skal oppfylles av andre, må det vurderes om plikten skal vare i mer enn fem år. I slike tilfeller er det ikke like god grunn til å anta at leieren vil bli boende på eiendommen. Er konsesjon gitt med et slikt vilkår, kan det ikke ses på som et brudd på vilkåret om eieren senere bosetter seg på eiendommen selv. Ordlyden i konsesjonsvilkåret bør utformes med dette for øyet.

Konsesjonsloven § 11 annet ledd er generelt formet. Hensynet bak boplikten innebærer at det ikke er aktuelt å stille vilkår om boplikt ved erverv av landbrukseiendom i alle situasjoner. Et av de praktiske tilfellene som er skissert i Rundskriv M-2009 og som kan være aktuelle å se til i denne saken er:

- Saken gjelder ubebygd eller bebygd eiendom som skal brukes som tilleggsjord til landbrukseiendom erververen eller ektefellen eier fra før. Praksis viser at det ikke har vært uvanlig å sette vilkår som innebærer at erververen må forbli boende eller bosette seg på den eiendommen den tilkjøpte eiendommen skal legges til.

Når en landbrukseiendom har blitt ervervet som tilleggsjord til annen landbrukseiendom som erverver eier, bebor og driver fra før i kommunen, har ikke kommunen hatt som generell praksis å sette vilkår om boplikt på konsesjonseiendommen. En har imidlertid ofte vist til at ervervet har styrket driftsgrunnlaget til landbrukseiendommen konsesjonseiendommen legges til, og dermed også grunnlaget for videre bosetting på eiendommen erverver eier fra før.

Når det gjelder hvorvidt det skal settes vilkår om boplikt eller ei i konsesjonsvedtaket i denne saken, må en se noe til status for bosetting på landbrukseiendommen som den ene søkeren eier fra før. Som nevnt eier Sigbjørn Fossum landbrukseiendommer fra før, og han har tidligere fått fritak fra boplikt fram til 18.05.2011 på Fjelstad. Han ervervet disse eiendommene den 18.05.2004, konsesjonsfritt, fra sin far. Det er ved flere anledninger gjort oppmerksom på at Fossum måtte søke om konsesjon på disse eiendommene etter at fritaksperioden gikk ut og regelendringene kom mht boplikt, dvs. etter at boplikt ble hjemlet i konsesjonsloven, fra 01.07.2009. Det ble aldri søkt om konsesjon. Saksbehandler har imidlertid kunnskap om at bolighuset på Fjelstad har et omfattende restaureringsbehov før det ev. kunne tas i bruk igjen som helårsbolig, og at dette var et faktum tidlig i Fossum sin eiertid. Uten å foregripe en ev. konsesjonssøknad som følge av manglende oppfyllelse av boplikt på den eiendommen, kan det, ut fra momentene som er beskrevet om lovbestemt boplikt i rundskriv M – 2/2009, ligge an til at denne eiendommen ville kunne bli regnet som ubebygd i denne sammenheng. Ut fra standarden på bolighuset på landbrukseiendommen Fossum eier fra før, vil det da neppe være aktuelt å sette vilkår om at de skal bosette seg på denne eiendommen, jf. eksempelet det er vist til i rundskrivet, og siden konsesjonseiendommen har et bra bolighus.

Tatt i betraktning at Fossum sine landbrukseiendommer etter lovendringen vil kunne regnes som ubebygd hva angår lovbestemt boplikt, og i alle tilfelle ikke er tilflyttet av Fossum, er det grunnlag for å sette vilkår om boplikt i denne saken, men da knyttet til selve konsesjonseiendommen. Det er også grunn til å anta at andre ville ha bosatt seg på eiendommen Tonvoll Søndre ut fra dens sentrale beliggenhet og bra standard på bolighuset, og søkerne har også gitt uttrykk for at de vil flytte dit.

Oppsummering:

Rådmannen mener at Sigbjørn Fossum og Heidi Vestrum bør få konsesjon på erverv av gnr. 124 bnr. 1 i Nordre Land fordi ervervet ivaretar hensynet til bosetting.

Det bør settes vilkår om boplikt pga. bosettingshensyn, og da personlig boplikt, siden søkerne ikke bor på annen landbrukseiendom som noen av dem eier fra før, og siden de også har gitt uttrykk for at de vil flytte dit.

Administrasjonens innstilling:

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

1. I medhold av konsesjonsloven § 2 med gitte forskrifter gir med dette Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk Sigbjørn Fossum og Heidi Vestrum konsesjon på erverv av hver sin ideelle halvpart av eiendommen gnr. 124 bnr. 1 i Nordre Land, og for Sigbjørn Fossum sin ideelle halvpart til formål tilleggsjord til eiendommene han eier fra før, dvs. gnr. 67 bnr. 42 m. fl. i Nordre Land, i henhold til søknad av 03.01.2016 og til en pris kr. 2 420 000,-.

Begrunnelse:

Ervervet ivaretar bosettingshensynet.

2. I medhold av konsesjonsloven § 11 settes boplikt som vilkår for konsesjon, og Sigbjørn Fossum og Heidi Vestrum må selv tilflytte eiendommen innen 01.02.2017.

Begrunnelse:

Det settes vilkår om boplikt pga. bosettingshensyn. Eiendommen har bebyggelse som egner seg til helårsbolig, og erververne har også oppgitt at de vil bosette seg der.

Vedtak 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 18. januar 2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Merete Glorvigen