



NORDRE LAND KOMMUNE

MØTEINNKALLING

FOR

HOVEDUTVALG FOR LANDBRUK, MILJØ OG TEKNISK

TID: 20.04.2016 kl. 10.00

STED: KOMMUNESTYRESALEN

Gruppemøte: kl. 08.30

Eventuelle forfall meldes på telefon 61 11 60 46

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

TILLEGGSSAKSLISTE:

Sak nr. Innhold:

33/16

**GNR.54 BNR.7 I NORDRE LAND. SØKNAD OM DISPENSASJON FRA
KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV BEBYGD AREAL TIL
BOLIGFORMÅL.**

34/16

**GNR. 119 BNR. 7 I NORDRE LAND. SØKNAD OM DISPENSASJON FRA
KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV BEBYGD AREAL TIL
BOLIGFORMÅL**

NORDRE LAND KOMMUNE, den 14. april 2016

.....
Per Ole Lunde
leder

Lnr.: 3798/16
Arkivsaksnr.: 15/3815
Arkivnøkkel.: GNR. 54/7

Saksbehandler: MEG

Utskrift til:

Hilde M. Bergum – Furuseth, Brinkv. 24, 2050 Jessheim
Tone Øversveen Myhre, Vest-Torprunden 15, 2870 Dokka
Nils Rønningen, Jevnakerv. 368, 2870 Dokka
Fylkesmannen i Oppland, Postboks 987, 2604 Lillehammer
Oppland fylkeskommune, Postboks 988, 2626 Lillehammer
Statens vegvesen Region Øst, Postboks 1010, 2605 Lillehammer

**GNR. 54 BNR.7 I NORDRE LAND. SØKNAD OM DISPENSASJON FRA
KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV BEBYGD AREAL TIL
BOLIGFORMÅL.**

Sammendrag:

Nils Rønningen har den 10.11.2015 på vegne av eier Hilde M. Bergum – Furuseth søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av en ca. 2 dekar stor tomt fra eiendommen gnr. 54 bnr. 7 i Nordre Land. Omsøkt areal er bebygd med bolighus og driftsbygning, og det er søkt fradeling til boligformål. Ifølge vedlagt kjøpekontrakt er tomten på inntil 1,7 dekar. Kjøper av det omsøkte arealet har allerede adresse der.

Da en vurderer å gi dispensasjon for omsøkte deling i denne saken, ble den sendt til Fylkesmannen og Oppland Fylkeskommune for uttalelse, samt til Statens vegvesen Region Øst, da det kan forventes mer bruk av bebyggelsen med tilhørende avkjørsel framover. Frist for uttalelse ble satt til fredag 18. mars 2016.

Verken fylkeskommunen eller Fylkesmannen har merknader til kommunens vurdering i saken. Statens vegvesen har i sin uttalelse vist til at eiendommen har atkomst fra Vest-torprunden, fylkesveg 194 som har holdningsklasse E. Av deres uttalelse går det fram at ved en fradeling av omsøkt eiendom som beskrevet og vist på kart må det søkes om utvidet bruk av avkjørsel som må oppgraderes til dagens krav. Eventuelt må det søkes om å etablere ny avkjørsel til eiendommen. Det er i dag en låvebru som har atkomst direkte fra fylkesvegen, og som Statens vegvesen vil kreve stengt ved en fradeling.

På bakgrunn av uttalelsene fra Fylkesmannen og fylkeskommunen, vurdering foretatt i høringsnotatet samt det faktum at tiltaket også vil kunne godkjennes i henhold til retningslinjene i nylig vedtatt kommuneplan, vil rådmannen tilrå at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av inntil 2 dekar bebygd areal fra eiendommen gnr. 54 bnr. 7 i Nordre Land til boligformål.

Det forutsettes at tiltakshaver søker om utvidet bruk av avkjørsel som må oppgraderes til dagens krav ev. søker om å etablere ny avkjørsel til eiendommen.

Vedlegg:

Kartutsnitt som fulgte søknaden

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Høring – Dispensasjon – Fradeling av areal gnr. 54/7. Epost datert 08.04.2016 fra Fylkesmannen i Oppland

Vedr. gnr. 54 bnr. 7 i Nordre Land. Dispensasjon fra arealplanen for fradeling av et bebygd areal til boligformål. Epost datert 06.04.2016 fra Oppland fylkeskommune

Uttalelse til høringsnotat av søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av bebygd areal til boligformål – gnr 54 bnr 7 i Nordre Land kommune, brev datert 24.02.2016 fra Statens vegvesen

Gnr. 54 bnr. 7 i Nordre Land. Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av bebygd areal til boligformål. Høringsnotat – brev datert 15.02.2016 fra Nordre Land kommune

Søknad om deling og rekvisisjon av kartforretning gnr 54 bnr 7 datert 16.01.2016, fra Nils Rønningen på vegne av Hilde Marie Bergum - Furuseth

Gnr. 54, bnr. 7 i Nordre Land – angående søknad om deling og rekvisisjon av kartforretning – brev datert 23.11.2015 fra Nordre Land kommune

Søknad om deling av eiendommen gnr 54 bnr 7 datert 10.11.2015, fra Nils Rønningen på vegne av Hilde Marie Bergum - Furuseth

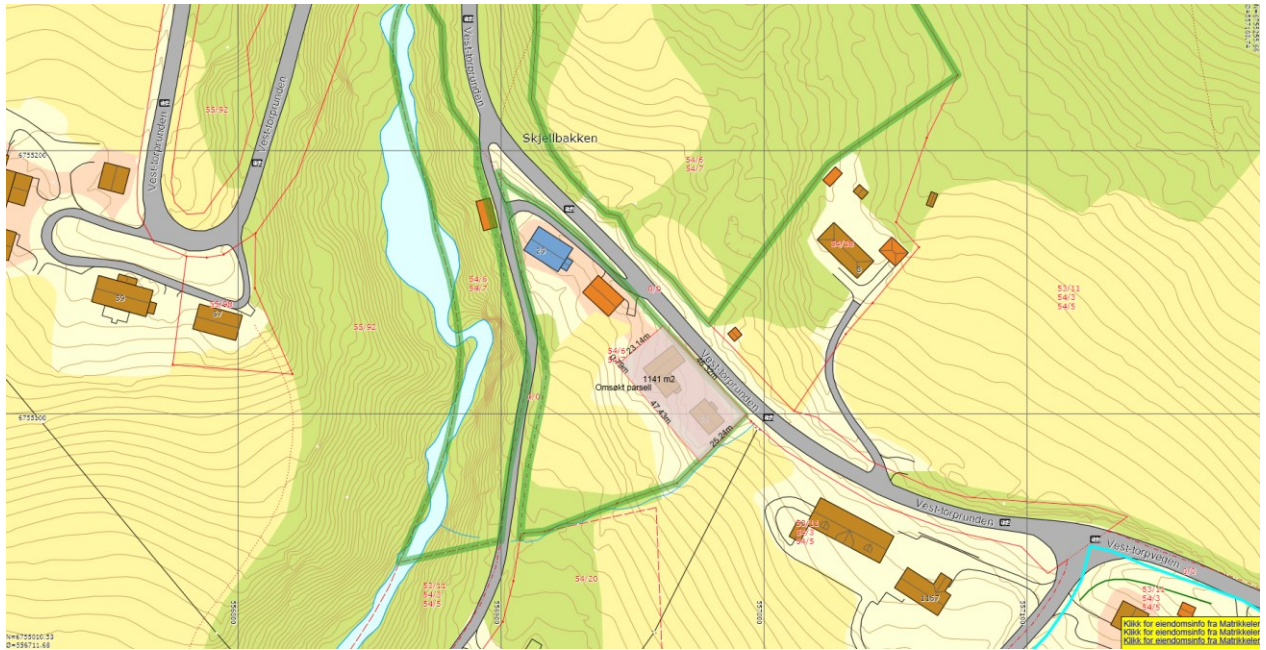
Saksopplysninger:

Nils Rønningen har den 10.11.2015 på vegne av eier Hilde M. Bergum – Furuseth søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av en ca. 2 dekar stor tomt fra eiendommen gnr. 54 bnr. 7 i Nordre Land. Omsøkt areal er bebygd med bolighus og driftsbygning, og det er søkt fradeling til boligformål. Ifølge vedlagt kjøpekontrakt er tomten på inntil 1,7 dekar. Kjøper av det omsøkte arealet har allerede adresse der.

Erverver av omsøkt tomt har allerede påbegynt restaureringsarbeid med tanke på å flytte dit.

Hilde M. Bergum – Furuseth eier eiendommene gnr. 53 bnr. 44, gnr. 54 bnr. 19, gnr. 54 bnr. 7 og gnr. 55 bnr. 14 i Nordre Land. Eiendommene ligger på Vest-Torpa og utgjør flere mindre teiger. Ifølge arealressurskartet (AR 5) består eiendommene av totalt 244 dekar hvorav 6,8 dekar er fulldyrket jord og 225,7 dekar produktiv skog. Det er kun gnr. 54 bnr. 7 som er bebygd, og det er bebyggelsen på denne eiendommen som da er søkt fradelt. Ifølge Nils Rønningen har ikke bolighuset vært bebodd på 40 år, og av takst fra 2004 går det fram at bebyggelsen er i dårlig forfatning. Ifølge opplysninger i produksjonstilskuddet er det ingen som søker om produksjonstilskudd på den dyrkede jorda i dag.

Kartutsnitt som viser omsøkt areal:



Flyfoto med AR 5-fordeling:



Oversikt over søkers landbrukseiendommer:



Omsøkt parsell ligger i kommuneplanens arealdel (gammel plan) i LNF 1-område med forbud mot ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse (søknadspliktige tiltak), men der byggevirksomhet tilknyttet stedegen 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 bolig. I dag er arealbruken for parsellen landbruk da det er en landbrukseiendoms bebyggelse bestående av bolighus og driftsbygning som er søkt fradelt. 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 bygningssloven § 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 kartgrunnlag for området ikke dyrket eller dyrkbar mark, og ut fra slik omsøkt tomt er skissert, finner en det 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 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 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.

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 vidare i den nye bestemmelsen om deling.

Søker bor på Jessheim og har kjøper til bebyggelsen på eiendommen, jf. kjøpekontrakt vedlagt fradelingssøknaden. Ifølge Nils Rønningen som bistår søker har kjøper kommet godt i gang med å restaurere bebyggelsen med tanke på tilflytting.

Eiendommen er ikke stor nok til å være odlingsjord. Således vil det ikke oppstå lovbestemt boplikt i forbindelse med overdragelse av landbrukseiendommen til nær slekt. Eiendommens totale areal ut fra AR 5-oversikten tilsier imidlertid at eiendommen er over konsesjonsgrensa, slik at dersom *hele* eiendommen ble solgt på det åpne marked, ville man i en konsesjonssak

kunne sette vilkår om boplikt, så fremt eiendommen har bebyggelse for fast bosetting. Også uten bebyggelse vil eiendommen være konsesjonspliktig, men uten bebyggelse vil eiendommen egne seg best som tilleggsjord til annen landbrukseiendom. En er ikke kjent med at søker har konkrete planer om å selge jord – og skogbruksarealer som tilleggsjord til annen landbrukseiendom i området eller ellers i kommunen. Således vil landbrukseiendommen etter en ev. fradeling være uten bebyggelse for bosetting. Ut fra dette er en i tvil om en deling av eiendommens bebyggelse kan forsvares ut fra jordloven § 12 tredje ledd. En fradeling som omsøkt vil neppe kunne forsvares ut fra hensynet til arealressursene, som også omfatter en landbrukseiendoms bebyggelse, da eiendommen etter en ev. fradeling blir helt uten bebyggelse for bosetting og drift, og en fradeling som omsøkt vil heller ikke gi noen god driftsmessig løsning da den ut fra de opplysningene som foreligger ikke vil innebære noen form for bruksrasjonalisering.

Fjerde ledd åpner som nevnt for at en likevel kan gi samtykke til deling, selv om en vurdering av hensynene nevnt i tredje ledd taler for avslag på søknaden. 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. 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. Siden søker har kjøper på bebyggelsen, og da en kjøper som ønsker å flytte dit, bør en fradeling som omsøkt også vurderes med tanke på bosettingshensynet generelt.

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 bebyggt.

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

Omsøkte areal er bebyggt og vil etter deling få status som boligeiendom. 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 (gammel plan) går det som nevnt fram at omsøkte tomt ligger i LNF 1-område. Omsøkte areal berører ikke dyrket eller dyrkbar jord, og utgjør eksisterende tun. Ut fra dette bør ikke omsøkte tiltak komme i vesentlig konflikt med bestemmelsene i gjeldende arealplan. Omsøkte tomt er på ca. 1,1 dekar målt på kart, og da en del mindre enn arealet det er søkt om. En tomtestørrelse på 1,1 – 1,7, ev. 2,0 dekar, som er omsøkt, må sies å være rimelig tomtestørrelse på boligeiendommer i spredt bebyggelse i dag. Fordelene ved å gi dispensasjon kan i denne saken synes å være noe større enn ulempene ut fra at en eldre, ubrukt bebyggelse blir satt i stand til bosetting igjen, og ut fra en slik vektlegging kan det 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, samt til Statens vegvesen Region Øst, da det forventes mer bruk av bebyggelsen med tilhørende avkjørsel framover. Frist for uttalelse ble satt til fredag 18. mars 2016.

Høringsuttalelser:

Statens vegvesen har gitt uttalelse i brev datert 24.02.2016. I deres brev vises det til at eiendommen har atkomst fra Vest-torprunden, fylkesveg 194 som har holdningsklasse E: lite streng med byggegrense 15 meter fra midten av vegen, og at fartsgrensen på strekningen er 60 km/t. ÅDT er på ca. 375 kjøretøy. Av deres uttalelse går det fram at ved en fradeling av omsøkt eiendom som beskrevet og vist på kart må det søkes om utvidet bruk av avkjørsel som må oppgraderes til dagens krav. Eventuelt må det søkes om å etablere ny avkjørsel til eiendommen. Det er i dag en låvebru som har atkomst direkte fra fylkesvegen, og som Statens vegvesen vil kreve stengt ved en fradeling.

Oppland fylkeskommune har i epost sendt 06.04.2016 gitt uttalelse. De har ikke merknader til kommunens vurdering i dispensasjonssaken.

Fylkesmannen har i epost av 08.04.2016 gitt sin uttalelse, og de har ikke merknader til kommunens vurdering i saken.

Vurdering:

Det vises til vurdering foretatt i høringsnotatet og til uttalelsene fra Statens vegvesen, Oppland Fylkeskommune og Fylkesmannen. En tar uttalelsene til etterretning.

Vurdering i forhold til ny kommuneplan:

Den 5. april ble den nye kommuneplanens arealdel vedtatt av Kommunestyret. I den nye kommuneplanen gjelder følgende bestemmelse i LNF-A – områder:

B29 Landbruk, natur og friluftsområde kategori A (LNF – A):

I LNF-områder er tiltak som nevnt i PBL § 20 – 1, som ikke er tilknyttet stedbunden næring ikke tillatt. Dette gjelder også fradeling til slike formål.

For omsøkte tiltak gjelder følgende retningslinjer:

R13 Generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker:

Ved fradeling av tomter til bolig- eller fritidsformål i LNF-områdene eller tillegg til eksisterende slike eiendommer, skal totalt tomtestørrelse normalt ikke overskride 2000 m² for boligtomter og 1000 m² for hyttetomter.

Ved fradeling av eksisterende bebyggelse som f.eks. gardsbebyggelse med tun, kan en naturlig avgrensning av tomten avvike fra 2000 m². Det kan settes vilkår om beliggenhet, avgrensning, byggeskikk, landskapstilpasning og bruk av gjerder.

Ved fradeling av tomt til boligformål kan inntil 5000 m² godkjennes fradelt når særlige behov tilsier det.

Tiltak skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold jf. naturmangfoldloven (NML) § 7 jf. §§ 8-12.

Tiltak skal ikke berøre dyrket mark jf. Jordloven §§ 1 og 9 samt Jordvernsstrategien for Oppland.

Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom eller skred. Det kan stilles krav om nærmere utredning av reell fare i forbindelse med byggesøknad.

R15 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om fradeling av bebygd areal til boligformål i LNF:

Bebygde tomter kan være gardstun, kårbolig eller bolighus nr. 2 på gardsbruk som ikke har eller har hatt funksjon som kårbolig.

Ved behandling av søknad om dispensasjon for fradeling av bebygde eiendommer til boligformål, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R13:

- Om jord- og skogbruksarealene kan selges som tilleggsjord til annen landbrukseiendom (bruksrasjonalisering).
- Kårbolig eller bolighus nr. 2, ev. bolighus nr. 3, som søkes fradelt bør ikke ligge på gardstunet.

Omsøkte tomt vil ikke overstige alminnelig tomtestørrelse for boligeiendommer i LNF-områder, slik at dispensasjon for omsøkt deling kan forsvares ut fra de generelle retningslinjene.

Som ledd i omsøkte deling er det ikke lagt opp til å selge jord – og skogbrukarealene. En oppnår dermed ingen bruksrasjonalisering med tiltaket. Således kan ikke omsøkte tiltak sies å være i samsvar med R15, første kulepunkt. Dette er allerede vurdert i høringsnotatet, og en kom der til at bosettingshensynet kunne tillegges vekt i denne saken jf. jordloven § 12 fjerde ledd.

Oppsummering:

På bakgrunn av uttalelsene fra Fylkesmannen og fylkeskommunen, vurdering foretatt i høringsnotatet samt det faktum at tiltaket også vil kunne godkjennes i henhold til retningslinjene i nylig vedtatt kommuneplan, vil rådmannen tilrå at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av inntil 2 dekar bebygd areal fra eiendommen gnr. 54 bnr. 7 i Nordre Land til boligformål.

Det forutsettes at tiltakshaver søker om utvidet bruk av avkjørsel som må oppgraderes til dagens krav ev. søker om å etablere ny avkjørsel til eiendommen.

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 inntil 2 dekar bebygd areal fra eiendommen gnr. 54 bnr. 7 m. fl. i Nordre Land til boligformål og i henhold til søknad av 10.11.2015 på følgende vilkår:

- a. Tomten må sikres veg – og vannrett, en rett som kan tinglyses i skjøte eller i annet dokument.
- b. Jf. brev datert 24.02.2016 fra Statens vegvesen må det søkes om utvidet bruk av avkjørsel som må oppgraderes til dagens krav ev. søkes om å etablere ny avkjørsel til eiendommen.

Begrunnelse for vedtaket:

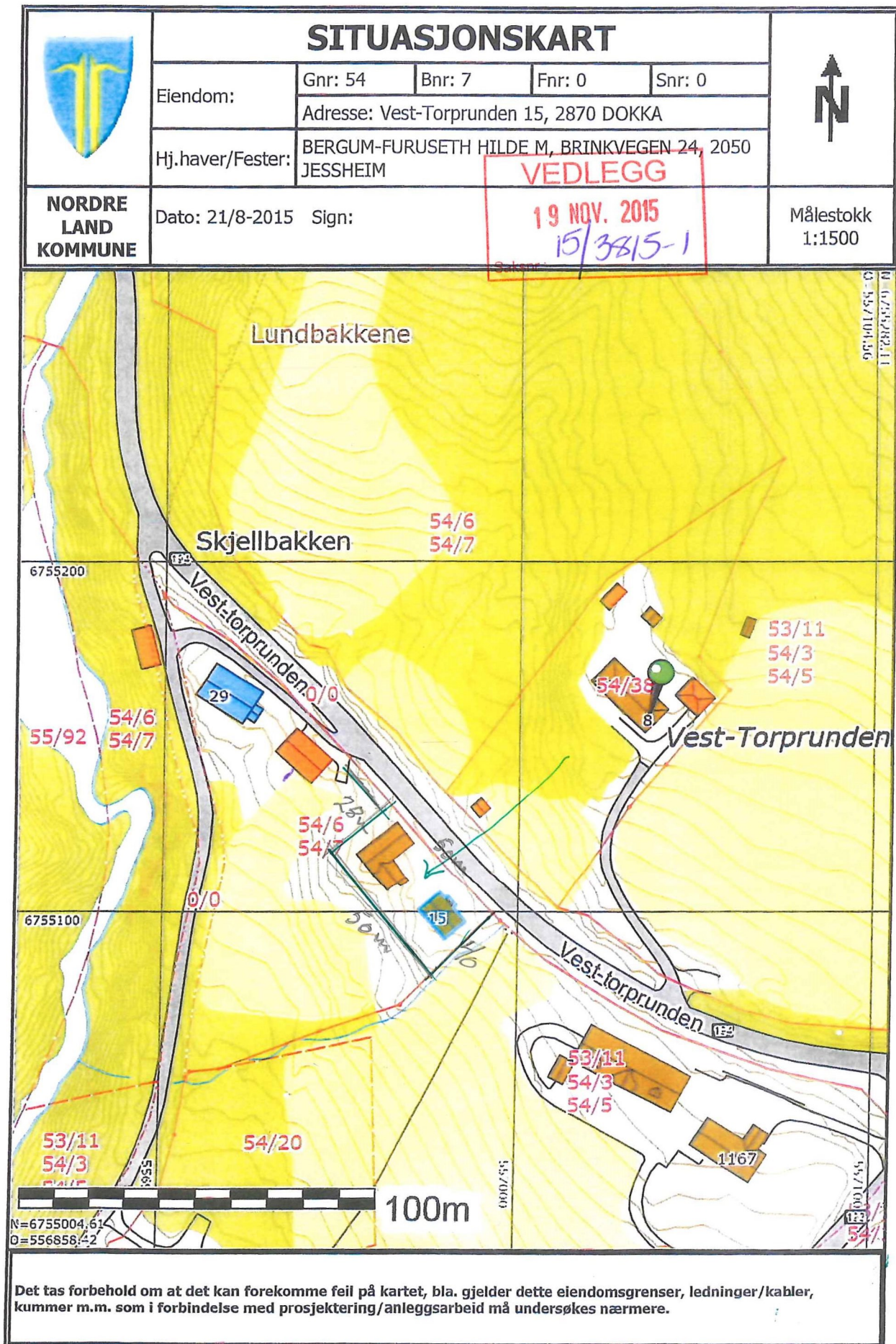
Dispensasjon for fradeling av en parsell på inntil 2 dekar bebygd med bolighus og driftsbygning kan godkjennes ut fra bosettingshensyn i området, jf. jordloven § 12 fjerde ledd. Verken Fylkesmannen eller Oppland Fylkeskommune vil motsette seg at kommunen gir dispensasjon for fradeling av omsøkt areal. En slik fradeling vil ikke sette til side hensynene bak bestemmelsen det dispensereres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, og fordelene ved å gi dispensasjon for fradeling av dette arealet synes større enn ulempene i denne saken.

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. april 2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Merete Glorvigen



Lnr.: 3850/16
Arkivsaksnr.: 16/343
Arkivnøkkel.: GNR. 119/7

Saksbehandler: MEG

Utskrift til:

Idar Egil Finstuen, Nybakktåje 42, 2870 Dokka
Fylkesmannen i Oppland, Postboks 987, 2604 Lillehammer
Oppland Fylkeskommune, Postboks 988, 2626 Lillehammer

**GNR. 119 BNR. 7 I NORDRE LAND. SØKNAD OM DISPENSASJON FRA
KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV BEBYGD AREAL TIL
BOLIGFORMÅL**

Sammendrag:

Idar Egil Finstuen har den 05.02.2016 søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av ca. 1,8 dekar, bebygd med en eldre toetasjes bygning og en dobbel garasje fra gnr. 119 bnr. 7 i Nordre Land til boligformål. Bolighuset er restaurert til dagens krav til standard. Det opplyses at tomtearealet er antatt i forhold til situasjonskartet som fulgte søknaden. Endelig areal fastsettes når oppmåling foretas, i forhold til beliggenhet av bygninger, vei og terrengforhold.

Da en vurderer å gi dispensasjon for omsøkte deling i denne saken, ble den sendt til Fylkesmannen og Oppland Fylkeskommune for uttalelse. Atkomst er knyttet til eksisterende bolig, og Nybakktåje er kommunal veg. Frist for uttalelse ble satt til mandag 04.04.2016.

Verken Fylkesmannen eller Oppland Fylkeskommune ved Regionalenheten og Kulturarvenheten har merknader til at det gis dispensasjon, men fylkeskommunen gjør oppmerksom på at det innenfor det omsøkte området er registrert et kulturminne, id 68701. Dette kulturminnet har status uavklart i Askeladden, men det dreier seg trolig om rydningsrøyser fra nyere tid ifølge merknad fra 1997 i Askeladden.

På bakgrunn av uttalelsene fra Fylkesmannen og fylkeskommunen, vurdering foretatt i høringsnotatet samt det faktum at tiltaket også vil kunne godkjennes i henhold til retningslinjene i nylig vedtatt kommuneplan, vil rådmannen tilrå at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av ca. 1,8 dekar bebygd areal fra eiendommen gnr. 119 bnr. 7 i Nordre Land til boligformål.

Vedlegg:

Kartutsnitt som fulgte søknaden

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Høring – Dispensasjon – Fradeling av bebygd areal til boligformål gnr. 119/7 – epost datert 08.04.2016 fra Fylkesmannen i Oppland

Gnr 119 bnr 7 m fl – Nordre Land kommune. Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av bebygd areal til boligformål – høringsnotat – merknader fra Oppland fylkeskommune – brev fra Oppland fylkeskommune datert 31.03.2016

Gnr. 119 bnr. 7 m. fl. i Nordre Land. Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av bebygd areal til boligformål. Høringsnotat – brev datert 02.03.2016 fra Nordre Land kommune

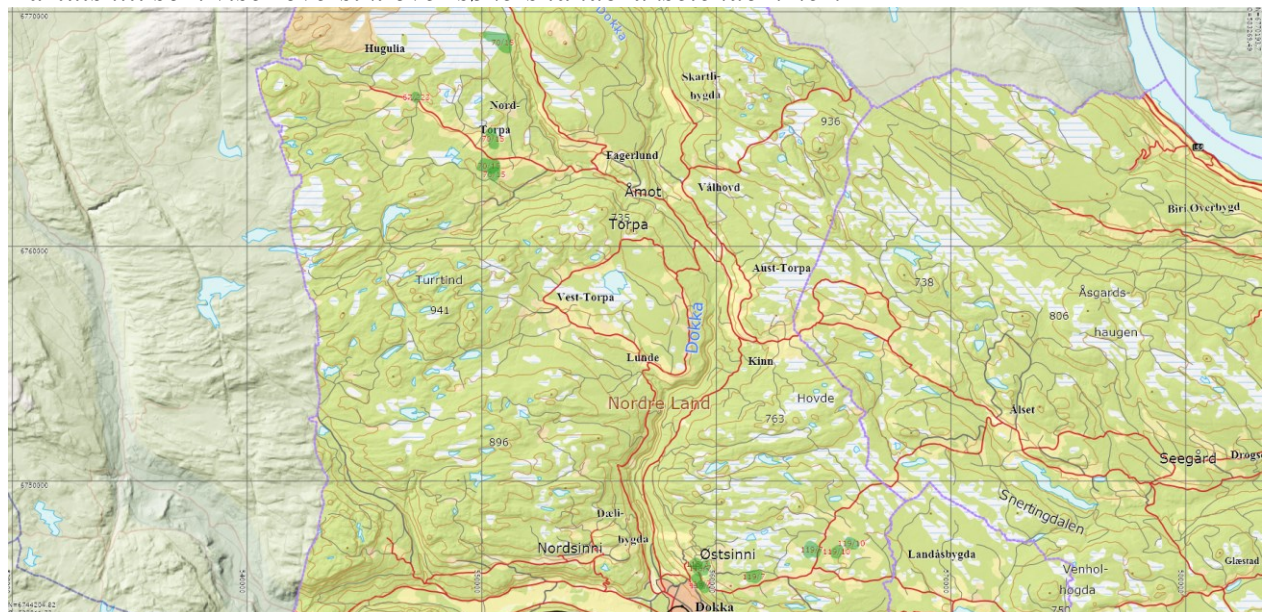
Søknad om dispensasjon og deling datert 05.02.2016 fra Idar Egil Finstuen

Saksopplysninger:

Idar Egil Finstuen har den 05.02.2016 søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av ca. 1,8 dekar, bebygd med en eldre toetasjes bygning og en dobbel garasje fra gnr. 119 bnr. 7 i Nordre Land til boligformål. Bolighuset er restaurert til dagens krav til standard. Det opplyses at tomtearealet er antatt i forhold til situasjonskartet som fulgte søknaden. Endelig areal fastsettes når oppmåling foretas, i forhold til beliggenhet av bygninger, vei og terrengforhold.

Søkers eiendommer består av flere teiger og ligger spredt på Østsinni, Østsinniåsen og i Nord-Torpa. Eiendommens driftssenter er Røberg gnr. 119 bnr. 7. Ifølge arealressurskartet (AR 5) består eiendommene av totalt 862,6 dekar hvorav 66,6 dekar er fulldyrka jord, 17,4 dekar er innmarksbeite og 535,4 dekar er produktiv skog. Den dyrkede jorda er bortleid som tilleggsgjord til andre landbrukseiendommer, hhv. på Østsinni og i Nord-Torpa.

Kartutsnitt som viser oversikt over søkers landbrukseiendommer:



Kartutsnitt som viser eiendommens gardsbebyggelse og omsøkt tomt:



Utsnitt som viser AR 5-fordeling og flyfoto over omsøkt areal:



Omsøkt tomt ligger i kommuneplanens arealdel (gammel plan) i LNF 1-område hvor det er forbud mot ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende bolig - , ervervs – og fritidsbebyggelse (søknadspliktige tiltak), men der byggevirksomhet tilknyttet steden nærings nærings 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 bolig. I dag er arealbruken for parsellen landbruk da det dreier seg om bebyggelse som står på en landbrukseiendom. 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

kartgrunnlag for området ikke dyrket eller dyrkbar mark. Omsøkt tomt grenser inntil skogareal og annet bebygd areal på eiendommen den er søkt fradelt. Grensa til tomta vil for øvrig følge gardsvegen som går mot driftssenteret til søkers eiendommer. Ut fra slik omsøkt tomt er skissert, finner en det 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 eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpakting, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

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

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

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

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

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

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

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

Departementet kan gi forskrift om høve til 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.

Søker bor på tunet til landbrukseiendommen, og tomte med bebyggelse som er søkt fradelt skal benyttes til boligformål og ligger etter gårdsvegen inn til dette tunet. Omsøkte tomt er som nevnt ellers omsluttet av skog i tillegg til å grense mot annet, bebygd areal. Den grenser altså ikke til dyrket jord på noen kanter, men både eiendommens driftssenter og noen av eiendommens jorder ligger like i nærheten. Ulemper knyttet til jordbruksdrift, i form av støv, støy og lukt, kan sette begrensninger for drifta av en landbrukseiendom, og en kan ikke utelukke slike ulemper i denne saken heller, da omsøkt tomt vil ha samme atkomst som landbrukseiendommens driftssenter og ligger relativt nært dette. Om tomte ikke vil grense til dyrka jord, vil den ligge tett ved der det vil foregå transport og trafikk til og fra gardstunet. Etter en ev. fradeling av omsøkt tomt, ser det ut til at landbrukseiendommen kun vil ha et bolighus igjen på eiendommen, jf. bolighus som har adresse. Siden eiendommens jordbruksarealer blir leid ut, kan det ut fra dagens driftsopplegg anses som tilstrekkelig med et bolighus for å sikre eiendommens drift og bosetting for familien på eiendommen. En av utfordringene på mange gardsbruk i dag er det store vedlikeholdsbehovet som følger med det å ha mange bygninger. Kostnader knyttet til vedlikeholdsbehovet overskrider ofte mulige inntekter ved utleie. I dette tilfellet er bolighuset restaurert. Dette er kanskje gjort med tanke på framtidig salg. En fradeling av dette huset vil innebære at eiendommen mister en ressurs for framtida, i form av et bolighus for en av familiens generasjoner, og ev. utleieinntekter dersom de ikke selv skal bo der. Hvis det ev. senere oppstår behov for eller ønske om å få ført opp et nytt bolighus på eiendommen må det omsøkes særskilt, og med tanke på det bratte terrenget der eiendommens tun ligger, kan oppføring av et nytt bolighus på eiendommen medføre utfordringer.

Da en er i tvil om omsøkte tiltak vil kunne forsvares ut fra jordloven § 12 tredje ledd jf. hensynet til vern av arealressursene og muligheter for drifts – og miljømessige ulemper, er det aktuelt å vurdere tiltaket nærmere etter jordloven § 12 fjerde ledd, jf. bosettingshensynet. Dette hensynet skal vurderes dersom det ikke er grunnlag for å godkjenne fradeling etter tredje ledd. Kommunen vektlegger at folk skal kunne bo spredt, og det pågående programmet «Liv i alle husa i Land» som kommunen har sammen med Søndre Land kommune for å få fast bosetting i ubebodde bolighus, både på landbrukseiendommer og andre eiendommer på bygda, underbygger dette. Det er ellers i løpet av de siste årene godkjent liknende fradelinger både i «Gamle Nordre Land» og i Torpa, og det fins flere boligeiendommer nær omsøkte tomt.

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, er bebygd og grenser ellers inntil annet bebygd areal, gårdsveg og et mindre belte med skog.

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

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

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 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 (gammel plan) går det som nevnt fram at omsøkte tomt ligger i LNF 1-område, som blant annet innebærer at det ikke er tillatt med nye boligtomter der. Omsøkte areal berører som nevnt verken dyrket eller dyrkbar jord, og er allerede bebygd. Ut fra dette bør ikke omsøkte tiltak komme i vesentlig konflikt med bestemmelsene i gjeldende arealplan, eller faktisk arealbruk. Omsøkte tomt er på i underkant av 2 dekar, som må sies å være en rimelig tomtestørrelse på boligeiendommer i spredt bebyggelse i dag. Det framgår ikke av vedlagt kartutsnitt hvor garasjen er oppført, men en går ut fra at omsøkt areal ivaretar dennes plassering.

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.

Da en vurderer å gi dispensasjon for omsøkte deling i denne saken, ble den sendt til Fylkesmannen og Oppland Fylkeskommune for uttalelse. Atkomst er knyttet til eksisterende bolig, og Nybakktåje er kommunal veg. Frist for uttalelse ble satt til mandag 04.04.2016.

Uttalelser:

Oppland Fylkeskommune har gitt uttalelse i brev av 31.03.2016. Verken Regionalenheten eller Kulturarvenheten har merknader til at det gis dispensasjon, men de vil gjøre oppmerksom på at det innenfor det omsøkte området er registrert et kulturminne, id 68701. Dette kulturminnet har status uavklart i Askeladden, men det dreier seg trolig om rydningsrøyser fra nyere tid ifølge merknad fra 1997 i Askeladden. Det er vist til kartutsnitt i deres brev.

Fylkesmannen har i sin epost datert 08.04.2016 uttalt at de ikke har merknader til saken.

Vurdering:

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

Vurdering i forhold til ny kommuneplan:

Den 5. april ble den nye kommuneplanens arealdel vedtatt av Kommunestyret. I den nye kommuneplanen gjelder følgende bestemmelse i LNF-A – områder:

B29 Landbruk, natur og friluftsområde kategori A (LNF – A):

I LNF-områder er tiltak som nevnt i PBL § 20 – 1, som ikke er tilknyttet stedbunden næring ikke tillatt. Dette gjelder også fradeling til slike formål.

For omsøkte tiltak gjelder følgende retningslinjer:

R13 Generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker:

Ved fradeling av tomter til bolig- eller fritidsformål i LNF-områdene eller tillegg til eksisterende slike eiendommer, skal totalt tomtestørrelse normalt ikke overskride 2000 m² for boligtomter og 1000 m² for hyttetomter.

Ved fradeling av eksisterende bebyggelse som f.eks. gardsbebyggelse med tun, kan en naturlig avgrensning av tomten avvike fra 2000 m². Det kan settes vilkår om beliggenhet, avgrensning, byggeskikk, landskapstilpasning og bruk av gjerder.

Ved fradeling av tomt til boligformål kan inntil 5000 m² godkjennes fradelt når særlige behov tilsier det.

Tiltak skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold jf. naturmangfoldloven (NML) § 7 jf. §§ 8-12.

Tiltak skal ikke berøre dyrket mark jf. Jordloven §§ 1 og 9 samt Jordvernsstrategien for Oppland.

Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom eller skred. Det kan stilles krav om nærmere utredning av reell fare i forbindelse med byggesøknad.

R15 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om fradeling av bebygde areal til boligformål i LNF:

Bebygde tomter kan være gardstun, kårbolig eller bolighus nr. 2 på gardsbruk som ikke har eller har hatt funksjon som kårbolig.

Ved behandling av søknad om dispensasjon for fradeling av bebygde eiendommer til boligformål, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R13:

- Om jord- og skogbruksarealene kan selges som tilleggsjord til annen landbrukseiendom (bruksrasjonalisering).
- Kårbolig eller bolighus nr. 2, ev. bolighus nr. 3, som søkes fradelt bør ikke ligge på gardstunet.

Omsøkte tomt vil ikke overstige alminnelig tomtestørrelse for boligeiendommer i LNF-områder, slik at dispensasjon for omsøkt deling kan forsvares ut fra de generelle retningslinjene.

Bolighuset er ikke i bruk i forbindelse med driften av eiendommen, og ligger ikke på eiendommens tun. Således kan en dispensasjon som omsøkt forsvares ut fra R15, andre kulepunkt.

Oppsummering:

På bakgrunn av uttalelsene fra Fylkesmannen og fylkeskommunen, vurdering foretatt i høringsnotatet samt det faktum at tiltaket også vil kunne godkjennes i henhold til retningslinjene i nylig vedtatt kommuneplan, vil rådmannen tilrå at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av ca. 1,8 dekar bebygd areal fra eiendommen gnr. 119 bnr. 7 i Nordre Land til boligformål.

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. 1,8 dekar stort areal bebygd med bolighus og garasje fra eiendommen gnr. 119 bnr. 7 m.fl. i Nordre Land til boligformål og i henhold til søknad av 05.02.2016 på følgende vilkår:

- a. Parsellen sikres veg – og vannrett, en rett som tinglyses i skjøte eller annet dokument.
- b. Fradelingen skal ikke være til hinder for landbruksdriften på eiendommen tomten deles fra eller i området ellers.
- c. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

Begrunnelse for vedtaket:

Dispensasjon for fradeling av en parsell på ca. 1,8 dekar bebygd med bolighus og garasje kan godkjennes ut fra bosettingshensyn i området, jf. jordloven § 12 fjerde ledd. Verken Fylkesmannen eller Oppland Fylkeskommune vil motsette seg at kommunen gir dispensasjon for fradeling av omsøkt areal. En slik fradeling vil 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 større enn ulempene i denne saken.

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. april 2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Merete Glorvigen



SITUASJONSKART

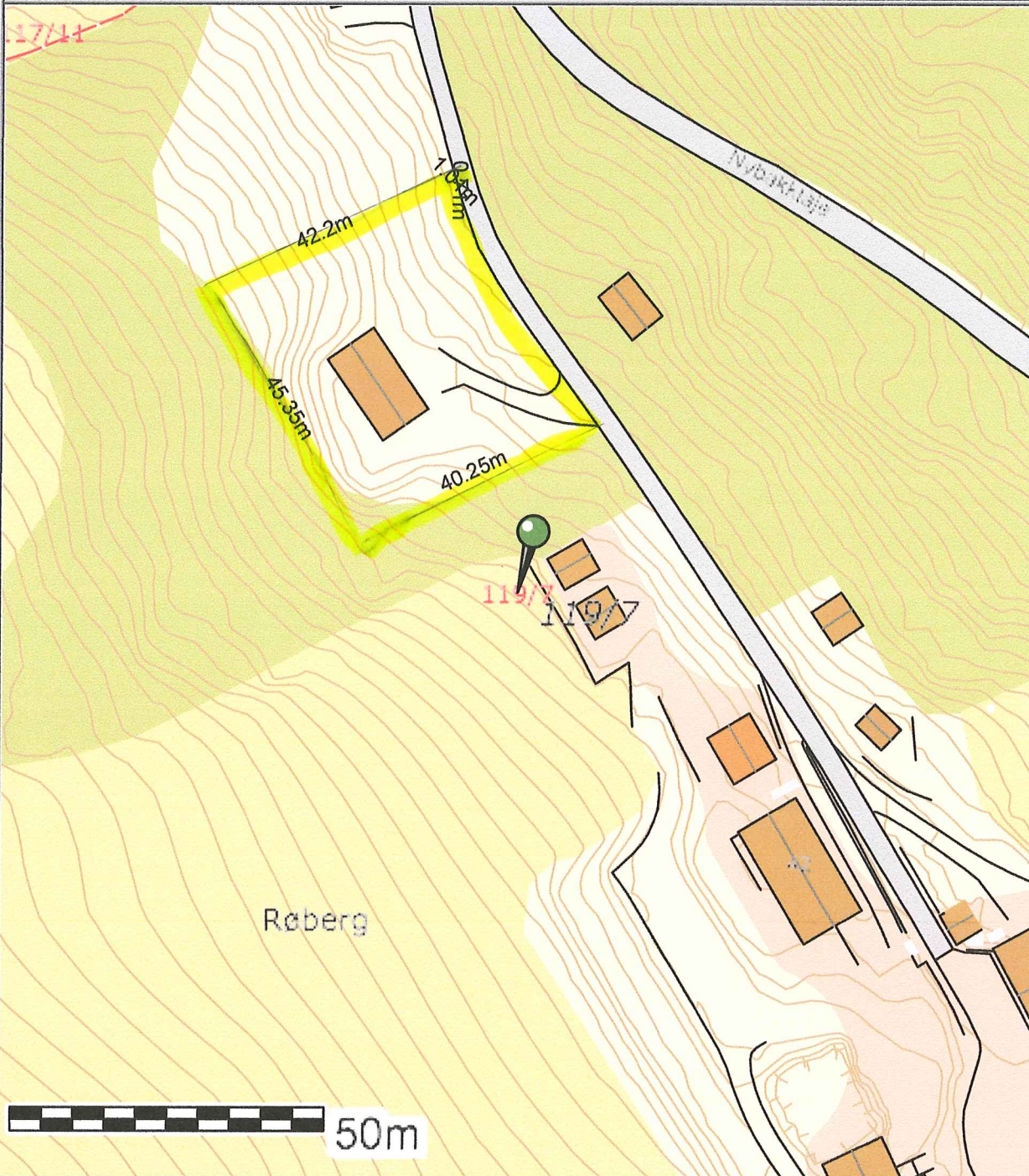
Eiendom: Gnr: 119 Bnr: 7 Fnr: 0 Snr: 0
Adresse: Nybakktåje 42, 2870 DOKKA
Hj.haver/Fester:

VEDLEGG
17 FEB. 2016
Saksnr. 16/343-1

NORDRE
LAND
KOMMUNE

Dato: 2/2-2016 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

17 FEB. 2016

Saksnr: N 16/348-



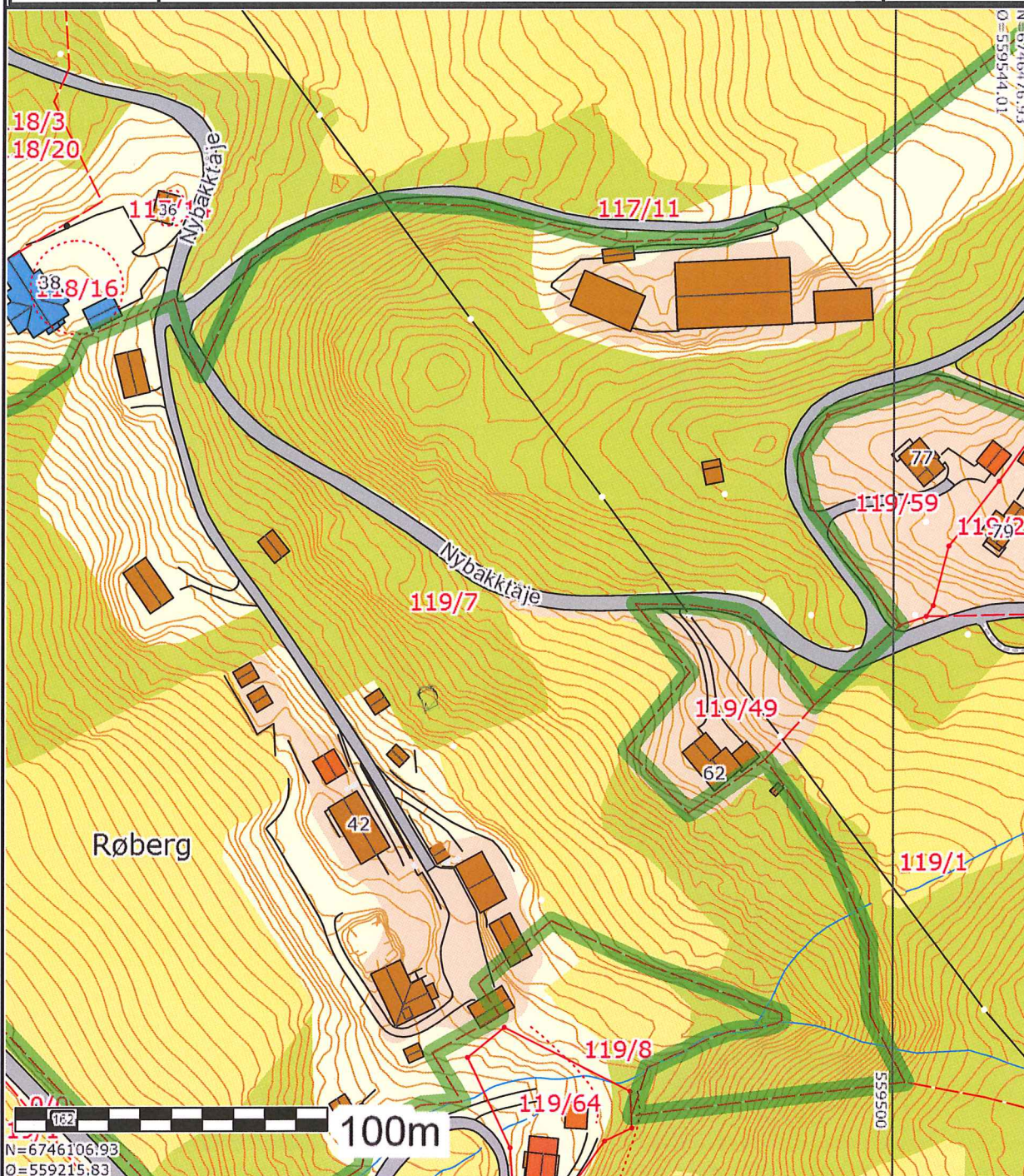
SITUASJONSKART

Eiendom: Gnr: 119 Bnr: 7 Fnr: 0 Snr: 0
Adresse: Nybakktåje 42, 2870 DOKKA
Hj.haver/Fester:

**NORDRE
LAND
KOMMUNE**

Dato: 30/10-2015 Sign:

Målestokk
1:2000



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.