



MØTEINNKALLING

FOR

HOVEDUTVALG FOR LANDBRUK, MILJØ OG TEKNISK

TID: 22.06.2016 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:

-
- | | |
|-------|---|
| 38/16 | ORIENTERINGER |
| 39/16 | DELEGERTE SAKER |
| 40/16 | OMRÅDEREGULERING FOR ELVEROM-VEISTEN, 1. GANGS BEHANDLING |
| 41/16 | GNR. 73, BNR. 12 - ADVOKATFIRMAET THALLAUG ANS, KLAGE PÅ AVSLAG FOR OPPFØRING AV NY BOENHET NR. 2 PÅ LANDBRUKSEIENDOM |
| 42/16 | GNR. 16 BNR. 1 M. FL. I NORDRE LAND KOMMUNE. SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV CA. 10 DEKAR TUN MED BEBYGGELSE TIL FORMÅL BOLIG OG HOTELL/RESTAURANT |
| 43/16 | BRANDSRUD GNR. 51 BNR. 3 OG GNR. 57 BNR. 4 I NORDRE LAND. SØKNAD OM LEMPING PÅ VILKÅR OM BOPLIKT |
| 44/16 | GNR. 27 BNR. 26 I NORDRE LAND. SØKNAD OM DELING AV INNMARK OG BEBYGGELSE FRA ØVRIGE DRIFTSENHET TIL FORMÅL LANDBRUK |
| 45/16 | VEDLIKEHOLDSPLAN KOMMUNALE VEGER NORDRE LAND |

NORDRE LAND KOMMUNE, den 14. juni 2016

.....
Per Ole Lunde
leder



NORDRE LAND KOMMUNE

MØTEINNKALLING

FOR

HOVEDUTVALG FOR LANDBRUK, MILJØ OG TEKNISK

TID: 22.06.2016 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:

46/16

REFERATER

NORDRE LAND KOMMUNE, den 16. juni 2016

.....
Per Ole Lunde
leder

Lnr.: 7906/16
Arkivsaksnr.: 16/1176
Arkivnøkkel.: 033

Saksbehandler: LFU

Utskrift til:

ORIENTERINGER

1. Dispensasjon fra tillatt størrelse på bebygd areal, Synnfjell Øst
2. Oppsetting av gammelt tømmerhus til overnatting på Braskerud
3. Reguleringsplan Torstumoen
4. Flomsonekart for Dokka

NORDRE LAND KOMMUNE, den 10. juni 2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Liv Furuseth

Lnr.: 7911/16
Arkivsaksnr.: 16/1178
Arkivnøkkel.: 033

Saksbehandler: LFU

Utskrift til:

DELEGERTE SAKER

15/1651	27.04.2016	DS 103/16	PLNÆ/MEGL	GNR. 95/30+64 Søknad innvilget
Nordre Land kommune GNR. 95 BNR. 30 I NORDRE LAND. SØKNAD OM DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING TOMT A				
16/595	27.04.2016	DS 104/16	PLNÆ//MEG	GNR. 95/30 Søknad innvilget
Nordre Land kommune GNR. 95 BNR. 30 I NORDRE LAND - SØKNAD OM DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING TOMT B				
16/596	27.04.2016	DS 105/16	PLNÆ//MEG	GNR. 95/30 Søknad innvilget
Nordre Land kommune GNR. 95 BNR. 30 I NORDRE LAND - SØKNAD OM DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING TOMT C				
16/597	28.04.2016	DS 106/16	PLNÆ//MEG	GNR. 95/30 Søknad innvilget
Nordre Land kommune GNR. 95 BNR. 30 I NORDRE LAND. SØKNAD OM DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING TOMT D				
16/598	28.04.2016	DS 107/16	PLNÆ//MEG	GNR. 95/30 Søknad innvilget
Nordre Land kommune GNR. 95 BNR. 30 I NORDRE LAND - SØKNAD OMDELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING TOMT E				
16/599	29.04.2016	DS 109/16	PLNÆ//MEG	GNR. 95/30 Søknad innvilget
Nordre Land kommune GNR. 95 BNR. 30 I NORDRE LAND - SØKNAD OM DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING TOMT F				
16/600	29.04.2016	DS 110/16	PLNÆ//MEG	GNR. 95/30 Søknad innvilget
Nordre Land kommune				

GNR. 95 BNR. 30 I NORDRE LAND - SØKNAD OM
DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING TOMT G

- 16/601 29.04.2016 DS 111/16 PLNÆ//MEG GNR. 95/30
Nordre Land kommune Søknad innvilget
GNR. 95 BNR. 30 I NORDRE LAND - SØKNAD OM
DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING TOMT H
- 16/602 02.05.2016 DS 114/16 PLNÆ//MEG GNR. 95/30
Nordre Land kommune Søknad innvilget
GNR. 95 BNR. 30 I NORDRE LAND - SØKNAD OM
DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING TOMT I
- 16/607 02.05.2016 DS 115/16 PLNÆ//MEG GNR. 95/30
Nordre Land kommune Søknad innvilget
GNR. 95 BNR. 30 I NORDRE LAND - SØKNAD OM
DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING TOMT J
- 16/608 03.05.2016 DS 116/16 PLNÆ//MEG GNR. 95/30
Nordre Land kommune Søknad innvilget
GNR. 95 BNR. 30 I NORDRE LAND - SØKNAD OM
DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING TOMT K TOMT
K
- 16/609 03.05.2016 DS 117/16 PLNÆ//MEG GNR. 95/30
Nordre Land kommune Søknad innvilget
GNR. 95 BNR. 30 I NORDRE LAND - SØKNAD OM
DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING TOMT L
- 16/610 03.05.2016 DS 119/16 PLNÆ//MEG GNR. 95/30
Nordre Land kommune Søknad innvilget
GNR. 95 BNR. 30 I NORDRE LAND - SØKNAD OM
DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING TOMT M
- 16/612 03.05.2016 DS 120/16 PLNÆ//MEG GNR. 95/30
Nordre Land kommune Søknad innvilget
GNR. 95 BNR. 30 I NORDRE LAND - SØKNAD OM
DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING TOMT N
- 16/613 03.05.2016 DS 121/16 PLNÆ//MEG GNR. 95/30
Nordre Land kommune Søknad innvilget

GNR. 95 BNR. 30 I NORDRE LAND - SØKNAD OM
DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING TOMT O

- 16/614 04.05.2016 DS 122/16 PLNÆ//MEG GNR. 90/30
Nordre Land kommune Søknad innvilget
GNR. 95 BNR. 30 I NORDRE LAND - SØKNAD OM
DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING TOMT P
- 16/616 04.05.2016 DS 123/16 PLNÆ//MEG GNR. 95/30
Nordre Land kommune Søknad innvilget
GNR. 95 BNR. 30 I NORDRE LAND - SØKNAD OM
DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING TOMT Q
- 16/617 04.05.2016 DS 124/16 PLNÆ//MEG GNR. 95/30
Nordre Land kommune Søknad innvilget
GNR. 95 BNR. 30 I NORDRE LAND - SØKNAD OM
DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING TOMT R
- 16/618 04.05.2016 DS 125/16 PLNÆ//MEG GNR. 95/30
Nordre Land kommune Søknad innvilget
GNR. 95 BNR. 30 I NORDRE LAND - SØKNAD OM
DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING TOMT S
- 16/619 04.05.2016 DS 126/16 PLNÆ//MEG GNR. 95/30
Nordre Land kommune Søknad innvilget
GNR. 95 BNR. 30 I NORDRE LAND - SØKNAD OM
DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING TOMT T
- 15/3218 09.05.2016 DS 128/16 PLNÆ//HAH GNR. 148/1 fnr. 162
Sigvartsen DESIGN AS Søknad innvilget
GNR. 148 BNR. 1 FNR. 162 I NORDRE LAND - MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE TIL OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG
- 16/827 09.05.2016 DS 129/16 PLNÆ//SOF GNR. 73/84
Morten Normann Søknad innvilget
GNR. 73, BNR. 84 - MORTEN NORMANN, TILLATELSE TIL RIVING AV
DEL AV UTHUS OG OPPFØRING AV NYTT TILBYGG TIL UTHUS
- 05/2286 09.05.2016 DS 130/16 PLNÆ//HAH GNR. 99/1
Fredheim Samdrift DA Søknad innvilget
GNR. 107 BNR. 121 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL OPPFØRING
AV NY DRIFTSBYGNING OG GJØDSELKUM

15/3290	09.05.2016	DS 131/16	PLNÆ//HAH	GNR. 35/19
	Rønningen Byggjenester AS			Søknad innvilget
	GNR. 35 BNR. 19 I NORDRE LAND - MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE TIL OPPFØRING AV TILBYGG/PÅBYGG TIL BOLIG			
12/2584	09.05.2016	DS 132/16	PLNÆ//HAH	GNR. 107/40
	Reda Gaillute			Søknad innvilget
	GNR. 107 BNR. 40 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL OPPFØRING AV GARASJE			
16/620	09.05.2016	DS 133/16	PLNÆ//HIL	GNR. 95/30
	Nordre Land kommune			Søknad innvilget
	GNR. 95 BNR. 30 I NORDRE LAND - SØKNAD OM DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING TOMT U			
16/864	31.05.2016	DS 134/16	PLNÆ//SOF	GNR. 15/110
	Realkon AS			Søknad innvilget
	GNR. 15, BNR. 110 - REALKON AS, IGANGSETTINGSTILLATELSE TIL OPPFØRING AV INDUSTRIBYGNING			
16/621	10.05.2016	DS 135/16	PLNÆ//HIL	GNR. 95/30
	Nordre Land kommune			Søknad innvilget
	GNR. 95 BNR. 30 I NORDRE LAND - SØKNAD OM DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING TOMT V			
16/622	10.05.2016	DS 136/16	PLNÆ//HIL	GNR. 95/30
	Nordre Land kommune			Søknad innvilget
	GNR. 95 BNR. 30 I NORDRE LAND - SØKNAD OM DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING TOMT W			
16/623	10.05.2016	DS 137/16	PLNÆ//HIL	GNR. 95/30
	Nordre Land kommune			Søknad innvilget
	GNR. 95 BNR. 30 I NORDRE LAND - SØKNAD OM DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING TOMT X			
16/624	10.05.2016	DS 138/16	PLNÆ//HIL	GNR. 95/30
	Nordre Land kommune			Søknad innvilget
	GNR. 95 BNR. 30 I NORDRE LAND - SØKNAD OM DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING TOMT Y			
16/625	10.05.2016	DS 139/16	PLNÆ//HIL	GNR. 95/30
	Nordre Land kommune			Søknad innvilget
	GNR. 95 BNR. 30 I NORDRE LAND - SØKNAD OM DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING TOMT Z			
16/626	10.05.2016	DS 140/16	PLNÆ//HIL	GNR. 95/30
	Nordre Land kommune			Søknad innvilget

GNR. 95 BNR. 30 I NORDRE LAND - SØKNAD OM
DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING TOMT Æ

- 16/627 10.05.2016 DS 141/16 PLNÆ//HIL GNR. 95/30
Nordre Land kommune Søknad innvilget
GNR. 95 BNR. 30 I NORDRE LAND - SØKNAD OM
DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING TOMT Ø
- 16/890 13.05.2016 DS 142/16 PLNÆ//SOF GNR. 73/12
Advokatfirmaet Thallaug ANS Søknad avslått
GNR. 73, BNR. 12 I NORDRE LAND - AVSLAG PÅ SØKNAD OM
OPPFØRING AV NY SELVSTENDIG BOENHET NR. 2 PÅ
LANDBRUKSEIENDOM
- 16/447 11.05.2016 DS 143/16 PLNÆ//MEG GNR. 31/36 m.fl.
Åse Rønningen Annet forslag vedtatt
GNR. 31 BNR. 36, GNR. 37 BNR. 9 OG GNR. 39 BNR. 7 I NORDRE LAND -
GODKJENNING AV JORDLEIEAVTALE MELLOM ÅSE RØNNINGEN OG
HELGE RUDSTADEN
- 16/754 12.05.2016 DS 144/16 PLNÆ//HAH GNR. 121/183
Helge Stadheim Søknad innvilget
GNR. 121 BNR. 183 I NORDRE LAND - TILLATELSE TIL TILTAK UTEN
ANSVARRETT FOR OPPFØRING AV TILBYGG TIL BOLIG
- 16/806 12.05.2016 DS 145/16 PLNÆ//HIL GNR. 122/81
Nordre Land kommune Søknad avslått
GNR. 122 BNR. 81 I NORDRE LAND. SØKNAD OM DISPENSASJON FRA
KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV UBEBYGD
AREAL TIL FORMÅL TILLEGGSAREAL TIL BOLIGEIENDOMMEN GNR.
122 BNR. 73. AREALFORMÅL I PLAN: FRAMTIDIG GRØNNSTRUKTUR
- 16/744 13.05.2016 DS 146/16 PLNÆ//HAH GNR. 78/144
Anne Gro Relbo Søknad innvilget
GNR. 78 BNR. 144 I NORDRE LAND KOMMUNE -
IGANGSETTINGSTILLATELSE TIL TILTAK FOR OPPFØRING AV
FRITIDSBOLIG OG BOD
- 16/898 18.05.2016 DS 147/16 PLNÆ//SOF GNR. 66/179
Andreas Bergli Søknad innvilget
GNR. 66, BNR. 179 - TILLATELSE TIL OPPFØRING AV TILBYGG TIL
FRITIDSBOLIG, TILTAKSHAVER ANDREAS BERGLI
- 16/468 18.05.2016 DS 148/16 PLNÆ//HAH GNR. 148/1/111
Pål Norderhaug Søknad innvilget
GNR. 148 BNR. 1 FNR. 111 I NORDRE LAND -
IGANGSETTINGSTILLATELSE OG DISPENSASJON TIL BRUKSENDRING

AV EKSISTERENDE HYTTE TIL ANNEKS FOR OPPFØRING AV NY
HYTTE

- 16/854 18.05.2016 DS 149/16 PLNÆ//SOF GNR. 144/5
Johnny Schjørlien Søknad innvilget
GNR. 144, BNR. 5 - TILLATELSE TIL OPPFØRING AV TILBYGG TIL
LÅVE, TILTAKSHAVER JOHNNY SCHJØRLIEN
- 16/855 19.05.2016 DS 150/16 PLNÆ//SOF GNR. 144/5
Johnny Schjørlien Søknad innvilget
GNR. 144, BNR. 5 - TILLATELSE TIL OPPFØRING AV
LAGERHALL/REDSKAPSHUS, TILTAKSHAVER JOHNNY SCHJØRLIEN
- 16/949 19.05.2016 DS 151/16 PLNÆ//HIL GNR. 6/3
Jon Olav Øyhus Søknad innvilget
GNR. 6 BNR. 3 I NORDRE LAND. SØKNAD OM DELING AV CA. 2
DEKAR UBEBYGD AREAL TIL FORMÅL TILLEGG SJORD TIL GNR. 6
BNR. 10 M. FL. I NORDRE LAND
- 16/887 19.05.2016 DS 152/16 PLNÆ//SOF GNR. 92/27
Steinar Haugen Søknad innvilget
GNR. 92, BNR. 27 - TILLATELSE TIL RIVING AV GAMMEL GARASJE
OG OPPFØRING AV NY GARASJE, TILTAKSHAVER STEINAR HAUGEN
- 16/469 19.05.2016 DS 153/16 PLNÆ//HAH GNR. 121/860
Nordbohus Gjøvik AS Søknad innvilget
GNR 121, BNR 860 I NORDRE LAND - IGANGSETTINGSTILLATELSE
MED DISPENSASJON TIL TILTAK FOR OPPFØRING AV BOLIG OG
GARASJE
- 16/892 23.05.2016 DS 154/16 PLNÆ//SOF GNR. 41/220
SBG Byggprosjekt A/S Søknad innvilget
GNR. 41, BNR. 220 - SBG BYGGPROSJEKT AS, TILLATELSE TIL
OPPFØRING AV TILBYGG, UTVIDELSE AV VASKE- OG SMØREHALL
- 16/749 24.05.2016 DS 155/16 PLNÆ//HAH GNR. 123/41
O. K. Byggtjenester Søknad innvilget
GNR. 123 BNR. 41 I NORDRE LAND - IGANGSETTINGSTILLATELSE TIL
REHABILITERING AV PIPE I BOLIG
- 16/1021 24.05.2016 DS 156/16 PLNÆ//MEG GNR. 47/2 og 90/7
Christen Sveaas Annet forslag vedtatt
FRIST FOR OMGJØRING AV ERVERVET/SALGET AV EIENDOMMENE
SKOGSTADLIA GNR. 47 BNR. 2 OG NYBRENNLIA GNR. 90 BNR. 7 I
NORDRE LAND KOMMUNE

16/380	24.05.2016	DS 157/16	PLNÆ//HAH	GNR. 121/116
	Oppland Tørkefabrikk AS			Søknad innvilget
	GNR. 121 BNR. 116 I NORDRE LAND - IGANGSETTINGSTILLATELSE TIL TILTAK FOR RIVING AV GAMMEL LÅVE			
12/1517	25.05.2016	DS 158/16	PLNÆ//SOF	GNR. 124/107
	Tony N Tøftum			Søknad innvilget
	GNR. 124, BNR. 107 - TONY TØFTUM, FERDIGATTEST, GARASJETILBYGG TIL BOLIG			
16/863	25.05.2016	DS 159/16	PLNÆ//SOF	GNR. 49/3
	Anne-Marie Voldheim			Søknad innvilget
	ANN-MARIE VOLDHEIM, FRADELING AV FESTETOMTEN GNR. 49, BNR.3, FNR. 11, SØKNADEN INNVILGET			
16/913	25.05.2016	DS 160/16	PLNÆ//SOF	GNR. 96
	Hans Kristian Engeseth			Søknad innvilget
	GNR. 96, BNR. 1 - HANS KRISTIAN ENGESETH, TILLATELSE TIL OPPFØRING AV GARASJE FOR LØYPEMASKIN FOR TORPA LØYPELAG			
09/1445	25.05.2016	DS 161/16	PLNÆ//AOV	GNR. 123/1-49
	Plan og Prosjekt Arkitekter AS			Søknad innvilget
	GNR. 123 BNR. 164 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL RIVEARBEIDER FOR DELER AV DOKKA BARNESKOLE RAMMETILLATELSE			
10/2014	25.05.2016	DS 162/16	PLNÆ//HAH	GNR. 123/1
	Plan og Prosjekt Arkitekter AS			Søknad innvilget
	GNR. 123 BNR. 164 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER - TILBYGG TIL DOKKA BARNESKOLE			
13/2203	26.05.2016	DS 163/16	PLNÆ//HAH	GNR. 127/9
	Terje Barsok			Søknad innvilget
	GNR. 127 BNR. 9 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL OPPFØRING AV TILBYGG TIL FJØS			
16/164	26.05.2016	DS 164/16	PLNÆ//HAH	GNR. 67/240
	Torgeir Westerby			Søknad innvilget
	GNR. 67 BNR. 240 I NORDRE LAND - DISPENSASJON OG TILLATELSE TIL OPPFØRING AV TILBYGG TIL FRITIDSBOLIG			
16/414	30.05.2016	DS 165/16	PLNÆ//HAH	GNR. 73/123
	Sigvartsen DESIGN AS			Søknad innvilget
	GNR. 73 BNR. 123 I NORDRE LAND - IGANGSETTINGSTILLATELSE MED DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG			
15/513	31.05.2016	DS 166/16	PLNÆ//FJO	GNR. 67/139

	Marianne Enger			Søknad innvilget
	GNR. 67 BNR. 139 - SØKNAD OM UTSLIPPSTILLATELSE- OPPLYSNINGER GITT I NABOVARSEL			
15/513	31.05.2016	DS 167/16	PLNÆ//FJO	GNR. 67/139 Søknad innvilget
	Marianne Enger	GNR. 67 BNR. 139 - SØKNAD OM UTSLIPPSTILLATELSE		
15/3754	31.05.2016	DS 168/16	PLNÆ//FJO	GNR. 33/329 Søknad innvilget
	Rørlegger Thomas Bjørke	GNR.66 BNR.329 I NORDRE LAND - FERDIGMELDING		
11/1588	31.05.2016	DS 169/16	PLNÆ//SOF	GNR. 1/3 Søknad innvilget
	Thor V. Woxen	GNR. 1, BNR. 3 - FERDIGATTEST FOR TILBYGG TIL HØNEFJØS		
16/951	01.06.2016	DS 170/16	PLNÆ//SOF	GNR. 83/18 Søknad innvilget
	Huldreheimen AS	HULDREHEIMEN AS, FRADELING AV BEBYGD FESTETOMT GNR. 83, BNR. 18, FNR. 18, SØKNADEN INNVILGET		
16/953	01.06.2016	DS 172/16	PLNÆ//SOF	GNR. 83/18 Søknad innvilget
	Huldreheimen AS	HULDREHEIMEN AS, FRADELING AV BEBYGD FESTETOMT GNR. 83, BNR. 18, FNR. 28, SØKNADEN INNVILGET		
16/952	01.06.2016	DS 173/16	PLNÆ//SOF	GNR. 121/292 Søknad innvilget
	EuroSign AS	GNR. 121, BNR. 292, FNR.1 - EUROSIGN AS, TILLATELSE TIL OPPFØRING AV VIRKSOMHETSSKILT FOR COOP MEGA		
16/459	01.06.2016	DS 174/16	PLNÆ//HAH	GNR. 66/318 Søknad innvilget
	SBG Byggprosjekt A/S	GNR. 66 BNR. 318 I NORDRE LAND - IGANGSETTINGSTILLATELSE OG DISPENSASJON TIL OPPFØRING AV TILBYGG TIL FRITIDSBOLIG		
15/3460	02.06.2016	DS 175/16	PLNÆ//SOF	GNR. 68/1
	Arild Fossum	FORHÅNDSVARSEL OM ILEGGING AV OVERTREDELSES- GEBYR, OPPFØRING AV SKOGSHUSVÆR UTEN BYGGETILLATELSE, GNR. 68, BNR. 1		
16/914	02.06.2016	DS 176/16	PLNÆ//HAH	GNR. 66/279 Søknad innvilget
	Miodrag Bulic	GNR. 66 BNR. 279 I NORDRE LAND - TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARRETT FOR OPPFØRING AV TILBYGG TIL FRITIDSBOLIG		
16/922	02.06.2016	DS 177/16	PLNÆ//HAH	GNR. 121/317

- Kåre Moen** Søknad innvilget
GNR. 121 BNR. 317 I NORDRE LAND - TILLATELSE TIL TILTAK UTEN
ANSVARRETT FOR OPPFØRING AV NYTT TILBYGG TIL BOLIG
- 16/714 03.06.2016 DS 178/16 PLNÆ//FJO GNR. 80/120
Rørlegger Øyvind Hasvold AS Søknad innvilget
GNR. 80 BNR. 120 I NORDRE LAND - SØKNAD OM
UTSLIPPSTILLATELSE FRA MINDRE AVLØPSRENSSEANLEGG
- 16/934 03.06.2016 DS 179/16 PLNÆ//HAH GNR. 72/171
Nordbohus Vinstra AS Søknad innvilget
GNR. 72 BNR. 171 I NORDRE LAND - IGANGSETTINGSTILLATELSE I
ETT TRINN TIL OPPFØRING AV NY ENEBOLIG
- 16/690 06.06.2016 DS 180/16 PLNÆ//FJO GNR. 71/3
Rørlegger Willy Framnes Søknad innvilget
GNR. 71 BNR. 3 I NORDRE LAND - SØKNAD OM UTSLIPPSTILLATELSE
- 16/954 08.06.2016 DS 182/16 PLNÆ//HAH GNR. 46/6
Ole Vidar Ulsaker Søknad innvilget
GNR. 46 BNR. 6 I NORDRE LAND - TILLATELSE TIL TILTAK UTEN
ANSVARRETT FOR OPPFØRING AV DRIFTSBYGNING I LANDBRUKET
- 16/710 08.06.2016 DS 183/16 PLNÆ//HAH GNR. 19/19
Arnor B. Ilstad Søknad innvilget
GNR. 19 BNR. 19 I NORDRE LAND - TILLATELSE TIL TILTAK UTEN
ANSVARRETT FOR OPPFØRING AV DRIFTSBYGNING I LANDBRUKET

NORDRE LAND KOMMUNE, den 10. juni 2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Liv Furuseth

Lnr.: 7908/16
Arkivsaksnr.: 15/1597
Arkivnøkkel.: L12

Saksbehandler: HTE

Utskrift til: Plan og næring for videre behandling.

OMRÅDEREGULERING FOR ELVEROM-VEISTEN, 1. GANGS BEHANDLING

Sammendrag:

Rådmannen legger frem forslag til områdereguleringsplan for Elverom-Veisten. Planen vil erstatte tidligere reguleringsplaner Elverom (2014) og Veisten (1986). Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og følger opp vedtatt planprogram. Viktige tiltak i planen er idrettshall, gang-/sykkelveger, næringsareal, omsorgsboliger ved Korsvold omsorgssenter og parkområde i tilknytning til Grønvold sag og mølle.

Planforslaget vurderes ikke å være i konflikt med noen særinteresser eller viktige hensyn i planleggingen. Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn/høring.

Vedlegg:

Plankart datert 13.6.2016
Bestemmelser datert 13.6.2016
Planbeskrivelse datert 13.6.2016
ROS-analyse datert 13.6.2016
Tematisk plankartutsnitt sikringssoner
Innkomne innspill og merknader i planprosessen
Referat fra møte i referansegruppe
Referat fra møte i regionalt planforum
Saksframlegg og protokoll fra formannskapet 10.2.2016

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Planprogram vedtatt 30.9.2015

Saksopplysninger:

Administrasjonen har utarbeidet forslag til områdereguleringsplan for Elverom-Veisten. Planen er i tråd med kommuneplanens arealdel og vil erstatte de tidligere reguleringsplanene Elverom sist vedtatt i 2014 og Veisten vedtatt i 1986.

Planarbeidet ble startet opp ved vedtak i hovedutvalg LMT 24.6.2015 og utlegging av planprogram på høring 9.7.2015 til 7.9.2015. Planprogrammet ble vedtatt i hovedutvalget 30.9.2015. I planprogrammet ble det definert ett hovedmål for planarbeidet med tilhørende tiltak:

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

For å oppnå dette vektlegges disse tiltakene:

- ***Det må avsettes egnede og nok arealer i Elverom knyttet til det framtidige behovet for offentlige tjenester, bolig og næring/handel.***
- ***Det vektlegges at kommunale nybygg skal ha en grønn profil med miljøvennlige energikilder. Gjennom planprosessen skal det utredes hvorvidt det skal stilles krav til bruk av tre som hovedmateriale. Nybygg skal ha en god arkitektonisk utforming som forsterker trivselskvalitetene i grendesenteret.***
- ***Det legges vekt på å utvikle folkehelse- og trivselskvaliteter i området. Dette innebærer gode, trafikksikre løsninger knyttet til skole- og barnehage, forlengelse og omlegging av skiløype, gode gang- og sykkelvegforbindelser og turvegforbindelse fra Korsvold omsorgssenter/ skoleområdet til Grønvold sag og mølle.***

Følgende medvirkningstiltak har vært gjennomført så langt i planprosessen:

- Møte med referansegruppe.
- Kontakt med særinteresser; Grønvold sag og mølle, skole, elevråd, Torpa helseboliger, statens vegvesen (befaring), busselskaper (befaring og møte).
- Møte i regionalt planforum.

Parallelt med planarbeidet har det pågått prosjektering av ny idrettshall på Elverom. Plan/næring og Teknisk drift/eiendom har hatt tett kontakt vedr. dette. Plassering av idrettshallen har også vært et viktig tema i planprosessen. I formannskapets møte 10.2.2016 ble det gjort et prinsippvedtak vedr. plassering av idrettshallen. Administrasjonen la da frem to alternativer med en foreløpig vurdering av fordeler og ulemper. Dette ble også drøftet med skole/elevråd og i regionalt planforum. Plasseringen på grusbanen på nedsiden av skolen, som nå er lagt inn i planforslaget, fikk tilslutning både fra skole/elevråd, regionalt planforum og i formannskapet. Fordelene det ble lagt vekt på var i første rekke nærheten til skolebygget med store muligheter for sambruk og at hallen kan bli en sentral møteplass på Elverom.

Andre nye grep i planforslaget er:

- Parkering og bussoppstilling ved skolen utvides og omstruktureres.
- To boligtomter i område B10 like nord for parkeringsplassen ved skolen tas ut.
- Krysset fylkesveg 186 x kommunal veg til boligfelt flyttes ca 20 meter mot nordvest og gir plass til parkeringsplassen SPA2.
- Gang- og sykkelveg lang fylkesveg 186 mellom Elverom og Veisten.
- Nytt område for omsorgsboliger (BOP1) på nedsiden av Korsvold omsorgssenter. Dette er i tråd med kommuneplanens arealdel.
- Omlegging av lysløypa rundt nytt boligfelt.
- Området i tilknytning til Grønvold sag og mølle reguleres til park med muligheter for diverse tilrettelegginger.
- Område regulert til idrettsanlegg i reguleringsplan Veisten tas ut. Foreslås som LNFR-område (L4).
- Nytt næringsareal BN1 reguleres inn i tråd med kommuneplanens arealdel.

- Skytebanen reguleres inn slik den foreligger i dag.
- Sikringssoner i tilknytning til Torpa vannverk reguleres inn med tilhørende bestemmelser.
- Flomsoner langs Pusrudelva reguleres inn i tråd med gjennomført flomanalyse
- Bestemmelsene er gjennomgått og revidert.

Det vises for øvrig til planbeskrivelsen for mer utfyllende beskrivelse og begrunnelse av planforslaget.

Vurdering:

Administrasjonen mener forslaget til områdereguleringsplan svarer godt på de føringer som er lagt både i planprogrammet og i kommuneplanens arealdel. Plassering av idrettshall har vært et sentralt tema og rådmannen mener den løsningen som nå foreslås vil være med på å styrke Elverom som et attraktivt grendesenter slik målet med planen er. Planforslaget er heller ikke i strid med interesser eller ønsker til særmyndigheter, lag, foreninger eller spesielle grupper av befolkningen.

Plasseringen av hallen var oppe til behandling i formannskapet i møte 10.2.2016. Forut for dette ble to alternative plasseringer drøftet med skole/elevråd og i regionalt planforum. Rådmannen mener plasseringen som foreslås vil gjøre Elverom mer attraktivt ved at den kan bli en sentral møteplass. Nærheten til skolebygget vil også gi mye større muligheter for sambruk med skolen. Ulemper og fordeler er for øvrig nærmere beskrevet og vurdert i formannskapssak 10/16 (vedlagt). Plasseringen vil imidlertid berøre et areal som i dag benyttes til lek og aktiviteter. I henhold til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen skal man ved omregulering av arealer som barn benytter til lek, skaffe fullverdig erstatning. I dette tilfellet er det ikke lagt inn et likeverdig erstatningsareal, men rådmannen mener likevel dette er den beste helhetsløsningen, også med hensyn til barns interesser. Det legges i den sammenheng vekt på følgende:

- Arealene rundt hallen (NA1) strammes opp og sikres opparbeidet gjennom rekkefølgebestemmelser.
- Idrettshallen vil spesielt komme barn og unge til gode.
- Plasseringen gir et tryggere skoleområde ved at man unngår trafikk forbi skolen.
- Skoleområdet har fortsatt rikelig med gode uteområder til lek og aktivitet.

Etter at formannskapet behandlet alternativene til plassering av hallen har det blitt gjennomført grunnundersøkelser på grusbanen nedenfor skolen. Disse viser at det kan bli behov for en del masseutskifting i forbindelse med bygging av hallen. Kostnader i forbindelse med dette må utredes i forbindelse med prosjektering av hallen, men vurderes ikke å være avgjørende for hvor hallen foreslås plassert i reguleringsplanen.

Grønvold sag og mølle har kommet med innspill om at planen må legge til rette for at området kan utvikles til et rekreasjonsområde og at det ikke må legges for sterke begrensninger for utviklingen. Rådmannen vil ikke foreslå at bebyggelsen reguleres til vern, men det er allikevel utformet forslag til bestemmelser (pkt. 3.10.og 8.3) som skal ivareta

kulturmiljøet. Samtidig kan området rundt (park) utvikles mer eller mindre slik Grønvold sag og mølle ønsker.

Kort vurdering av saken sett i forhold til økonomi, universell utforming, miljø og folkehelseperspektiv:

Økonomi

Planforslaget legger opp til en rekke tiltak som vil ha en kostnad for kommunen. Planen innebærer imidlertid ikke noen plikt til å gjennomføre tiltakene utover det som følger av rekkefølgebestemmelsene (pkt. 2.3). Vedtak av planen vil derfor ikke i seg selv innebære noen kostnad for kommunen. Planen sier heller ikke noe om hvem som skal bekoste alle tiltak, for eksempel gang-/sykkelveg langs fylkesvegen eller flytting av kryss. Nærmere prosjektering av kostnader må gjøres i forbindelse med det enkelte tiltak.

Universell utforming

Dette er godt ivare tatt gjennom reguleringsbestemmelsene og planforslaget for øvrig.

Miljø

Gjennomføring av planen vil ikke gi noen vesentlige negative miljøkonsekvenser. Det vises til vurderinger i planbeskrivelsen.

Folkehelseperspektiv

Gjennomføring av tiltakene i planen vil gi gode bidrag i folkehelsesammenheng. Her nevnes spesielt omlegging av lysløypa, gode lekearealer i tilknytning til både skole og boligfelt, rikelig med friluftsområder like i nærheten, nye gang-/sykkelveger, idrettshall, badeplass, rekreasjonsområde ved Grønvold. Rådmannen kan heller ikke se at det er tiltak i planen som vil ødelegge områder som i dag brukes til rekreasjon, lek, trim etc.

Administrasjonens innstilling:

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

1. Forslag til områdereguleringsplan for Elverom-Veisten datert 13.6.2016 legges ut til offentlig ettersyn/høring i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser.
2. Administrasjonen gis fullmakt til å foreta redaksjonelle endringer i plandokumentene før offentlig ettersyn/høring.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 13.6.2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Håvard Telstø



Fylkesmannen i Oppland

Nordre Land kommune
Postboks 173
2882 Dokka

NORDRE LAND KOMMUNE	
Reg.nr. 13124/15	Saksbeh.
09.09.15	
Arkiv kode P	L12
Arkiv kode S	
År/Saksnr. 15/1597	Dok.nr. 9

Deres referanse 15/1597
Vår referanse 2015/4651-3 421.4 STO
Saksbehandler Sissel Tørud, tlf. 61 26 61 53

Dato 07.09.2015

Nordre Land kommune – reguleringsplan for Elverom-Veisten – varsel om oppstart og høring av planprogram

Vi viser til brev av 9. jul 2015 med varsel om oppstart og høring av planprogram for områdereguleringsplan for Elverom-Veisten. Formålet med planarbeidet er bl.a. å legge til rette for bygging av flerbrukshall i tilknytning til Torpa barne- og ungdomsskole, vurdere arealer til utvidelse av bygg for offentlige tjenester samt legge til rette for folkehelse og trivselstiltak i området.

Forholdet til overordnet plan

Nordre Land kommune er i ferd med å utarbeide ny kommuneplan, som nå er til offentlig ettersyn. I planutkastet til kommuneplan er det for Elverom – Veisten presisert at det skal gjennomføres en områderegulering av Elveromsområdet for å detaljplanlegge utviklingen av området.

Dette medfører noen utfordringer rent planteknisk og prosessmessig. En kommuneplan og en reguleringsplan har til dels ulike arealbruksformål og ulike krav til dokumentasjon, vurderinger og detaljeringsgrad. Det er også viktig at arealdisponeringen i områdeplanen ses i sammenheng med kommuneplanens øvrige arealdisponeringer. Vi legger til grunn at vurderingene i planprosessen for områdeplanen ses i sammenheng med kommuneplanen for øvrig, og at fremdriften på de to planprosessene koordineres. Forutsatt at planprosessen for områdereguleringen fanger opp de formelle kravene som stilles til en planprosess, har vi ingen motforestillinger til denne løsningen.

Vi vil imidlertid presisere viktigheten av rekkefølgen på vedtak av planene. Dersom det ikke er gjort separat konsekvensutredning for områdereguleringsplanen, må kommuneplanen vedtas før områdereguleringsplanen dersom områdereguleringen legger opp til annen arealbruk enn gjeldende kommunedelplan.

Reguleringsplanen vil erstatte reguleringsplanene Elverom, vedtatt i 2014, og Veisten vedtatt i 1986, samt omfatte arealer mellom disse planområdene.

Planprogram

Fylkesmannen er tilfreds med forslag til planprogram med beskrivelse av hva som skal utredes. Vi har ingen merknader til dette.

Planområdet inneholder ingen miljøvernfarelige registreringer eller kvaliteter av regional eller nasjonal verdi, og vi har ingen motforestillinger mot at det starter opp områderegulering for området.

Jordvern

Av planskjema framgår at planleggingen kan berøre produktiv skog. Vi forutsetter at reguleringsplanen ikke medfører omdisponering av dyrka areal. I denne forbindelse viser vi til at *Meld. St. 9 (2011-2012) Landbruks- og matpolitikken* samt *Prop. 127 S (2014-2015) Jordbruksoppgjøret 2015, vedlegg 4 Nasjonal jordvernstrategi* viderefører et ambisiøst mål om at den årlige omdisponeringen av dyrka jord ikke skal overstige 6 000 dekar.

Naturmangfold

Fylkesmannen gjør oppmerksom på at naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved offentlig beslutningstaking, og at vurderingen skal framgå av beslutningen. Vi ber om at vurderinger etter nml §§ 8-12 innarbeides i planbeskrivelsen og at det tas hensyn til naturverdier gjennom bruk av arealformål og bestemmelser.

Vi er ikke kjent med at det er registrert arter eller naturtyper med særlig verdi for biologisk mangfold i planområdet.

Støy

Både fv. 250 og fv. 186 ligger i planområdet, og nærområdene til disse kan derfor være støyutsatt. Fylkesmannen forventer at støyforholdene for boliger og uteområder blir vurdert i henhold til anbefalte grenseverdier jf. *Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen* (T-1442/2012) og at ev. behov for støytiltak innarbeides i planen.

Vassdrag

Det går flere elver/bekker gjennom planområdet. Vi anbefaler at bekken beholdes åpen som et natur- og landskapselement. I følge vannressursloven § 11 skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte langs vassdrag som motvirker erosjon og avrenning og gir levested for dyr og planter. I plankartet bør det avsettes et tilstrekkelig bredt grøntbelte langs vassdraget og gis bestemmelser om bevaring av kantvegetasjon. Det bør settes konkrete minstekrav til bredde og høyde på kantvegetasjonen, jf. pbl. § 12-7 nr 9.

Klima og energi

Vi ber om at energiløsninger for området blir vurdert ut fra hensyn til klima og energieffektivitet, jf. *Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging*. Tilrettelegging for vannbåren varme, lavenergibygg eller bygg med passivhusstandard bør vurderes.

Oversendelse av SOSI-fil

Når planforslag sendes på høring, ber vi om at ett eksemplar av SOSI-fil og pdf-fil sendes til Statens kartverk pr e-post; planhamar@kartverket.no. Statens kartverk Hamar vil lagre den digitale arealplanen i en egen regional høringsdatabase som de statlige og regionale høringsinstansene skal benytte i sin saksbehandling. Dette vil forenkle og forbedre saksbehandlingen. De filene som oversendes må være identiske med det plankartet som sendes på høring. Statens kartverk vil utføre en teknisk kontroll av planen og melde ev. rettingsbehov tilbake til kommunen.

Med hilsen

Christl Kvam

Runa Bø
fagdirektør

Etter våre rutiner er dette brevet godkjent og sendt uten underskrift.

Kopi til:

Statens vegvesen Region Øst	Postboks 1010	2605	Lillehammer
Oppland fylkeskommune	Postboks 988	2626	Lillehammer

Postmottak

Emne: VS: Sti mellom Elveron og Grønvold.

Fra: Kjell Reidar Bakken [mailto:kjell@c74.no]

Sendt: 16. juni 2015 12:03

Til: Ingun Therese Braanaas

Kopi: Birgitte Næss Werner

Emne: Sti mellom Elveron og Grønvold.

Hei.

NORDRE LAND KOMMUNE	
Reg.nr. 8894/15	Saksbeh.
16.06.2015	
Arkiv kode P	L12
Arkiv kode S	
År/Saksnr. 15/1597	Dok.nr. 2

La meg først takke for et positivt og interessant møte om en planprosess hvor jeg føler at Grønvold får en spennende og etter mittt skjønn, velfortjent plass.

Jeg tilbød meg å skrive litt om stimulighetene som bakgrunn for vurdering av avgrensingen av planområdet.

Det ble diskutert tre alternativer hvor det ene er utenom plan. Vi i Grønvolds Venner har planer om å få ryddet en sti mellom skolen og Grønvold under forutsetning av godkjenning fra grunneier. Traseen her er tenkt i forlengelsen av lysløypa langs fylkesvegen nordover, for å krysse den i nærheten av Vinjarelva og videre bak bebyggelsen mot Grønvold.

Innen plansystemet ser vi muligheten for en gangveg med omtrent samme trase. Uten å ha omfattende kunnskaper om regelverk og holdninger hos Statens Vegvesen vil jeg anta at de vil ha innsigelser på kryssing i plan uten å senke fartsgrensen. Alternativ vil sikkert måtte bli bru eller kulvert.

Det kom fram på møtet at skole/barnehage, Korsvoll og Grønvold her har noen sammenfallende interesser som kanskje kan påvirke avgrensingen av planområdet. En sti/gangvei mellom Korsvoll og Grønvold hvor de små og myke trafikkantene fra skole og barnehage kan krysse fylkesvegen i en 40 km sone. Uten å kjenne terrenget det her er snakk om synes jeg personlig dette må være en fantastisk flott ide som kanskje også gir muligheter til å knytte områder langs elva til den nye infrastrukturen.

KjellR

Postmottak

Fra: Ingun Therese Braanaas
Sendt: 18. januar 2016 09:30
Til: Postmottak
Emne: VS: Grønvold Sag og Mølle
Vedlegg: reguleringsplan.pdf

NORDRE LAND KOMMUNE	
Reg.nr. 1128/16	Saksbeh.
25 01. 16	
Arkiv kode P	L12
Arkiv kode S	
År/Saksnr. 15/1597	Dok.nr. 19

Kan dere arkivere denne på sak 15/1597? Mappa ligger hos meg.

Vh Ingun

Fra: Kjell Reidar Bakken [mailto:kjell@c74.no]

Sendt: 15. januar 2016 11:42

Til: Ingun Therese Braanaas; Håvard Telstø

Kopi: Andreas Høst; Kjell Erik Hatterud; Aase Marie Rød; Halgrim Øistad; Knut Nybo; Lars Tobias Wifladt Løkken; Marie Myrvang; Per Jan Blystad; Reidar Enger; Steinar Hasle; tore.robergshagen@oppland.org

Emne: Grønvold Sag og Mølle

Hei.

Da vi møttes på Dokka i høst lovet jeg å sette ned noen ord med mine tanker om Grønvold. Som vanlig har ting tatt lengere tid enn forutsatt. Disse tankene er ikke i særlig grad drøftet med andre og står derfor helt for min regning. Utviklingen kan vise seg å gå en helt annen vei enn det jeg skisserer, og det som er viktig er at de planen som blir vedtatt ikke legge unødvendige begrensninger for Grønvold, men at området kan utvikles til et naturlig samlingspunkt i bygda selv om det ikke blir akkurat slik som jeg tenker.

Det er fint om flere kan delta med innspill i denne prosessen.

KjellR

Grønvolds plass i ny reguleringsplan.

Som deltager i referansegruppa for ny reguleringsplan for Elveromområdet er jeg bedt om å legge fram noen tanker om hvordan jeg synes Grønvold skal passe inn i planene. Jeg understreker at dette i utgangspunktet er mine tanker og ikke styrebehandlet i Grønvolds Venner.

Noen hendelser det siste året synes jeg viser at Grønvold må ha to funksjoner. Vi har det tekniske anlegget og vedlikehold og drift av det, og vi har uteområdet.

Den 29. november 2015 tente vi julegran i Grønvold for første gang, og håper det vil bli en tradisjon i årene som kommer. Vi anslår at mellom to og tre hundre møtte opp til et meget vellykket arrangement. Nærmere jul 2015 fikk vi henvendelse fra en gruppe som ville markere solsnu i Grønvold og vi har fått tilbakemelding om at over tredve deltok da. Disse folkene har også antydnet at de ønsker å markere midsommer i Grønvold.

Dette viser at folk vil samles i Grønvold når forholdene ligger til rette. Den kommende reguleringsplanen tar sikte på at mye av nybyggingen i Torpa skal skje på Elveromfeltet, både boliger og servicebygg (flerbrukshall). Med øket bosetting i området vil det være naturlig at det anlegges områder som kan brukes av alle både i forbindelse med organiserte arrangementer, men kanskje enda viktigere et sted som alle kan søke til med en god bok, et badmintonsett eller en solseng.

Det er derfor viktig at den kommende reguleringsplanen ikke begrenser mulighetene for å sette opp lekeapparater, bygge en grill eller andre fasiliteter som gjør området attraktivt. Det foreligger konkrete planer om å tømme fiskedammen og området som da blir tilgjengelig bør sammen med arealet mot fylkesvegen, bak bureisermonumentet, opparbeides 'parkmessig', og tilrettelegges for bruk for store og små. Med 'parkmessig' mener jeg at område må kunne vedlikeholdes med grasklipper. I reguleringsplanen bør det også være åpning for å oppføre bygninger som naturlig vil kunne høre til på et slikt sted. For eksempel en gapahuk, overbygg/scene til bruk ved arrangementer osv. Jeg tror også at mer allmenn bruk av området vil gjøre torpingene mer bevisst på stedets verdi, som igjen vil kunne gjøre det lettere for Grønvold å få nødvendig støtte i bygda, både økonomisk og dugnadsmessig.

Det andre, og kanskje viktigste, elementet er det tekniske anlegget. Vi demonstrerer her 150 års industrihistorie i 'real time'. Målsettingen er å kunne videreformidle denne kunnskapen. Vi ser her målgrupper som skoler, lag og foreninger samt turister som hytteiere i Synnfjellet og andre som reiser igjennom Torpa. Jeg antar at reguleringsplanen i liten grad vil berøre drift og vedlikehold av selv anlegget, men det kan være behov for andre bygninger slik som også nevnt under omtalen av uteområdet. Det vil være naturlig at eventuell planlegging av uteområdene også tar hensyn til den 'museale' driften ved utbygging og endringer utendørs.

Dette er noen tanker rundt Grønvold. Jeg tar gjerne kommentarer og meningsytringer fra flere.

Postmottak

Fra: nve@nve.no
Sendt: 9. september 2015 20:52
Til: Postmottak
Emne: NVEs innspill ved varsel om oppstart - Områdereguleringsplan for Elverom - Veisten, Nordre Land kommune, Oppland. NVEs referanse: 201504410-2
Vedlegg: 201504410-2NVEs innspill ved varsel om oppstart - Områdereguleringsplan for Elverom - Veisten, Nordre Land kommune, Oppland.pdf

Til Nordre Land kommune

Vedlagt følger dokument **201504410-2 NVEs innspill ved varsel om oppstart - Områdereguleringsplan for Elverom - Veisten, Nordre Land kommune, Oppland** fra NVE - Norges vassdrags- og energidirektorat.

NORDRE LAND KOMMUNE	
Reg.nr. 13197/5	Saksbeh.
11.09.15	
Arkiv kode P	L12
Arkiv kode S	
År/Saksnr. 15/1597	Dok.nr. 10



Norges
vassdrags- og
energidirektorat

Nordre Land kommune
Postboks 173
2882 DOKKA

Vår dato: 09.09.2015
Vår ref.: 201504410-2
Arkiv: 323
Deres dato: 09.07.2015
Deres ref.: ITB/15/1597/L12

Saksbehandler:
Kristin Hasle Haslestad

NVEs innspill ved varsel om oppstart - Områdereguleringsplan for Elverom - Veisten, Nordre Land kommune, Oppland

Vi viser til varsel om oppstart datert 09.07.2015. Vi beklager den noe seine tilbakemeldingen.

Planområdet omfatter vassdrag og tilstrekkelig sikkerhet mot flom må være dokumentert ivarettatt, jf TEK10. Enten gjennom krav til dokumentasjon ved vannlinjeberegninger eller ved bruk av tilstrekkelig byggeavstand til vassdrag, jf NVE 2/2011.

Vassdragsinngrep omfattes av vannressurslovens bestemmelser og denne type tiltak må gis tilstrekkelig krav til dokumentasjon i planen slik at en vurdering etter loven er mulig ved detaljregulering. Vi anbefaler at man i størst mulig grad unngår tiltak som krever vassdragsinngrep som omlegginger og lukkinger. Vassdragskryssinger må dimensjoneres for å kunne ta unna for en 200-års flom for å kunne ivareta tilstrekkelig sikkerhets for byggeområder og eksisterende bebyggelse, jf sikkerhetskrav gitt i TEK10 § 7-2. Vi anbefaler også at man planlegger overvannshåndtering for hele området samlet og stiller krav til lokal fordrøying for å hindre økt flomfare i mindre vassdrag. Vurderinger knytta til dette må fremgå av planen.

Ut over dette har ikke vi flere innspill ved varsel om oppstart, men forbeholder oss retten til å komme tilbake med mer seinere i planprosessen.

Med hilsen

Petter Glorvigen
regionsjef

Kristin Hasle Haslestad
senioringeniør

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

Vedlegg:

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 09575, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Vestre Rosten 81
7075 TILLER

Region Nord
Kongens gate 14-18
8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvn. 1B
Postboks 53
6801 FØRDE

Region Øst
Vangsveien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR



Kopi til:

Ingun Therese Braanaas

Postmottak

Fra: Rigmor.Myhre@oppland.org
Sendt: 7. september 2015 09:44
Til: Postmottak
Kopi: fmoppost@fylkesmannen.no; firmapost-ost@vegvesen.no; Unni.Tveiten.Grotberg@oppland.org

NORDRE LAND KOMMUNE	
Emne: 13198/15 Saksbeh.	Uttalelse fra Oppland fylkeskommune til varsel om oppstart av planarbeid og planprogram til høring for Reguleringsplan Elverom-Veisten i Nordre Land kommune
Arkiv kode P	11.09.15 L12
Arkiv kode S	
År/Saksnr. 15/1597	Dok.nr. 11

Vår referanse: 201504343

Vi viser til kommunen sin oversendelse av varsel om oppstart av områdeplan og høring av planprogram den 10.7.2015.

Bakgrunn

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

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

- Det må avsettes egnede og nok arealer i Elverom knyttet til det framtidige behovet for offentlige tjenester, bolig og næring/handel
- Det vektlegges at kommunale nybygg skal ha en grønn profil med miljøvennlige energikilder. Gjennom planprosessen skal det utredes hvorvidt det skal stilles krav til bruk av tre som hovedmateriale. Nybygg skal ha en god arkitektonisk utforming som forsterker trivselskvalitetene i grendesenteret
- Det legges vekt på å utvikle folkehelse- og trivselskvaliteter i området. Dette innebærer gode, trafiksikre løsninger knyttet til skole- og barnehage, forlengelse og omlegging av skiløype, gode gang- og sykkelvegforbindelser og turvegforbindelse fra Korsvold omsorgssenter/ skoleområdet til Grønvold sag og mølle.

Merknader fra regionalenheten v/ Rigmor Myhre

Vi mener kommunen framsetter et oversiktlig og godt fundert forslag til planprogram, og etter det vi kan se dekker teamene som skal utredes nærmere de viktigste faktorene i planarbeidet. Kommunen kunne i større grad vektlagt metode for utredningsarbeidet og hvilke kilder som er mest relevante for økt kunnskap under de ulike temaene. Vi forutsetter at prinsippene for universell utforming legges til grunn i planarbeidet, og oppfordrer til at dette tas inn i planprogrammet.

Oppland fylkeskommune har vedtatt skog- og trestrategi for Oppland, og vi ser det som svært positivt at kommunen vektlegger bruk av tre som byggemateriale i dette området. Positivt er det også at det søkes å legge til rette for bruk av bioenergi til oppvarming av kommunale bygg.

Vi merker oss at folkehelseperspektivet skal stå sentralt i planarbeidet. Dette er i tråd med sentrale og regionale føringer for planlegging.

Vi merker oss at kommunen legger opp til bred medvirkning og at det organiseres en referansegruppe i arbeidet. Sammensetningen av referansegruppen kan med fordel synliggjøres før fastsetting av planprogrammet. Kommunen peker på at det er «viktig å sikre engasjement og innspill tidlig i planprosessen.» Planprogrammet bør vise hvordan kommunen vil sikre medvirkning. I følge pbl §5-1 plikter kommunen å legge til rette for medvirkning av grupper med særskilt behov for tilrettelegging. Vi kan ikke se at dette har blitt tillagt tilstrekkelig vekt i planprogrammet. Det er positivt at kommunen legger opp til å ta opp planforslaget til drøfting(er) i regionalt planforum.

For øvrige merknader til planoppstart viser vi til tidligere innspill til oppstart av planarbeid i dette området og til våre merknader i forbindelse med kommuneplanens arealdel.

Vi minner om SOSI-kontrolltilbudet hos Statens Kartverk, samt at det forventes at sosi-fila sendes kartverket nå planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Foreløpig svar fra kulturarvenheten v/ Unni Tveiten Grøtberg

Vi viser til e-post fra Nordre Land kommune datert 8.6.2015, der kommunen i forkant av at planen ble sendt ut med varsel om oppstart varslet behov for kulturminneundersøkelser. Disse vil bli gjennomført når planområdets endelige avgrensning blir fastsatt, noe som trolig skjer i løpet av september/oktober (jf. e-post fra kommunen datert 10.7.2015). Det er kjent automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet, og potensialet for å finne flere er høyt. Det er også et område med nyere tids kulturminner i planområdet, Grønvold Sag og Mølle. Kulturarvenheten vil komme med en endelig uttalelse vedrørende forholdet til automatisk fredete og nyere tids kulturminner etter at kulturminneregistreringene er gjennomført.

med vennlig hilsen

Rigmor Myhre
Rådgiver
Regionalenheten, plan og miljø

for

Oppland fylkeskommune

postboks 988, 2626 Lillehammer
www.oppland.no

Tlf direkte 61 28 92 29 / Sentralbord 61 28 90 00.

Epost: rigmor.myhre@oppland.org



Statens vegvesen

Nordre Land kommune
Postboks 173
2882 DOKKA

NORDRE LAND KOMMUNE	
Reg.nr. 1370/15	Saksbeh.
22.09.15	
Arkiv kode P	42
Arkiv kode S	
År/Saksnr. 15/597	Dok.nr. 13

Behandlende enhet:
Region øst

Saksbehandler/innvalgsnr:
Yngve Granum Stang - 61137211

Vår referanse:
2015/088704-002

Deres referanse:
ITB/15/1597/L12

Vår dato:
04.09.2015

Varsel om oppstart av planarbeid og planprogram til høring - Områderegulering Elverom - Veisten i Nordre Land kommune

Vi viser til varsel om oppstart av planarbeid for områderegulering Elverom – Veisten i Nordre Land kommune.

Planen vil omfatte areal for gjeldende reguleringsplaner for Elverom og Veisten, samt regulere eksisterende skytebane. Statens vegvesen synes det er positivt at det lages en helhetlig plan for området. Gjeldende reguleringsplan for Elverom ble vedtatt 26.06.2014, vi viser derfor også til vår uttalelse til denne planen.

Byggegrenser

Planområdet berører fv. 186 og fv. 193 og omfatter areal på begge sider av vegene. Begge fylkesvegene har funksjonsklasse D med en generell fastsatt byggegrense på 20 meter fra midtlinje veg. Vi ber om at byggegrenser blir tatt inn i plankartet. Byggegrense mot fv. 250 i gjeldende plan mener vi kan videreføres i områdeplanen.

Støy

Støy fra fylkesvegen må tas hensyn til i det videre planarbeidet. Vi viser i den sammenheng til tilgjengelige støysonkart og *retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442*. Areal langs vegen er i hovedsak omfattet av gul støysone. Gul sone er en vurderingssone hvor støyfølsom bebyggelse kan bare tillates dersom det kan dokumenteres at tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Vi gjør oppmerksom på krav til støyfaglig utredning som skal vise støy på fasader og uteoppholdsareal og nødvendige avbøtende tiltak.

Kollektiv og myke trafikanter

I planprogrammet fremheves Elverom som et knutepunkt og sentralt beliggende for kollektiv, videre vektlegges hensynet til myke trafikanter. Det skal i den videre planprosessen vurderes behov for regulering av gang- og sykkelveg (GSV) langs fv. 186 videre i retning skytebanen. I gjeldende plan for Elverom er GSV regulert inn langs fv. 186.

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010
2605 Lillehammer

Telefon: 02030
Telefaks: 61 25 74 80
firmapost-ost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Storgt. 12
2815 GJØVIK

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap
9815 Vadsø
Telefon:
Telefaks:

Statens vegvesen mener det er positivt og fremtidsrettet å avsette areal til gående og syklende slik at dette er sikret for fremtiden.

Om nødvendig bør det innføres rekkefølgebestemmelser som sikrer trygg skoleveg ved etablering av nye boligområder.

Med tanke på Elveroms funksjon som kollektivknutepunkt må tilrettelegging for kollektiv vurderes og avklares. Nødvendig areal for universelt utformede holdeplasser bør avsettes i plankartet.

Avkjørsler og kryss

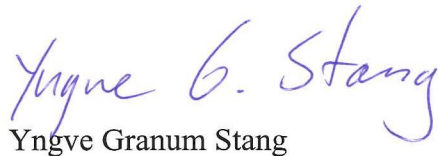
Vi ber om å bli kontaktet i tidlig planfase dersom det er planer om nye avkjørsler eller kryss med fylkesveg, slik at vi kan gjøre en vurdering av disse før planen kommer på høring.

Eksisterende og eventuelle nye avkjørsler og kryss skal vises på plankartet. Vi ber også om at siktsoner jf. vegnormalen vises på plankartet som hensynssoner.

Plan og trafikk, Oppland
Med hilsen



Lars Eide
seksjonssjef



Yngve Granum Stang

Kopi: Fylkesmannen i Oppland , postboks 987, 2626 Lillehammer
Oppland fylkeskommune, postboks 988, 2626 Lillehammer

Torpa aldersboliger
v/Egil Hagaseth
2881 AUST-TORPA

NORDRE LAND KOMMUNE	
Reg.nr. 15998/15	Saksbeh.
10. 11. 15	
Arkiv kode P	L10
Arkiv kode S	
Ar/Saksnr. 15/3728	Dok.nr. 1



NORDRE LAND KOMMUNE
PLAN OG NÆRING

MOTTATT DATO: 5/11-15

Nordre Land kommune
Plan og bygningsavdeling
2870 DOKKa

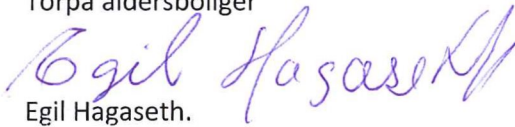
Ang. revidering av arealplan

Vi søker om utvidelse av 95/31. Vi ønsker å utvide arealet noe mot 95/59 for om mulig å få satt opp 2 carporter. Slik som tomte er i dag, er det vanskelig å få snudd en personbil der, og umulig å få satt opp garasje.

Flere av beboerne har biler, og det er vanskelig å få parkert slik at brøytebil og renovasjonsbil kommer fram. Det er en stor fordel for utleier at det er garasje til leilighetene.

Aust-Torpa, 5.nov. 2015

Torpa aldersboliger


Egil Hagaseth.

Postmottak

Fra: Håvard Telstø
Sendt: 3. februar 2016 10:12
Til: Postmottak
Emne: VS: Dokument 201612636-1 Regionalt planforum. Områderegulering Elverom - Veisten i Nordre Land kommune. sendt fra Oppland fylkeskommune
Vedlegg: 201612636-1Regionalt planforum. Områderegulering Elverom - Veisten i Nordre Land kommune..pdf

Denne kan registreres på sak 15/1597

Mvh Håvard Telstø

Arealplanlegger
Nordre Land kommune
Tlf. 61 11 60 87

NORDRE LAND KOMMUNE	
Reg.nr. 1969/16	Saksbeh.
04.02.16	
Arkiv kode P	L12
Arkiv kode S	
Ar/Saksnr 15/1597	Dok.nr 21

Fra: 360 ikkesvar@oppland.org [mailto:360 ikkesvar@oppland.org]

Sendt: 3. februar 2016 09:59

Til: Håvard Telstø

Emne: Dokument 201612636-1 Regionalt planforum. Områderegulering Elverom - Veisten i Nordre Land kommune. sendt fra Oppland fylkeskommune

Håvard Telstø

Dokumentet **201612636-1 Regionalt planforum. Områderegulering Elverom - Veisten i Nordre Land kommune.** for saken **Plan ID 20150004 - Reguleringsplan, områderegulering for Elverom - Veisten i Nordre Land kommune** er utsendt av **Oppland fylkeskommune**. Se vedlegget for innholdet i utsendelsen.

Dette er en systemgenerert e-post, og skal ikke besvares.



Møtereferat

Vår ref.: 201612636-1

Lillehammer, 28. januar 2016

Møtedato: **26.01.2016** Tid: 1230-1330
Møtested: Oppland fylkeskommune
Deltakere: Ingun T. Braanaas, Nordre Land kommune
Håvard Telstø, Nordre Land kommune
Kjell Erik Hatterud, Nordre Land kommune
Philip Mellison, Fylkesmannen i Oppland
Kristin Hasle Haslestad, Norges vassdrags- og energidirektorat region øst
Unni Tveiten Grøtberg, Kulturarv

Fravær:

Kopi til:

Møteleder:

Referent: Per Erik Fonkalsrud

Regionalt planforum. Områderegulering Elverom - Veisten i Nordre Land kommune.

Følgende saker ble drøftet/orientert om:

Saksnr	Sakstittel/referat	Ansvar
1.	Bakgrunn Kommunen har oversendt et notat med punkter som ønskes drøftet. Flerbrukshallen er under prosjektering og det haster med å avklare tomtevalget, to alternativ er tegnet på kartet. Dette skal opp til politisk behandling før reguleringsplanen ferdigstilles. Parkering og busslommer må løses uavhengig av tomtevalget. Kommunen har hatt møter med idrettslaget, barnehagen og skoleinspektøren og alle er positive til alt. 2, beliggende inntil skolen. Elevrådet er opptatt av hvordan skolegården blir, med konkrete aktivitetsmuligheter osv.	
2.	Innspill <u>NVE ved Kristin H. Haslestad:</u> Det renner en bekk gjennom planområdet. Se på aktsomhetskartet for flom som NVE har laget. Dette kartet fanger likevel ikke opp kulverter og	

Postadresse
Postboks 988
LILLEHAMMER
Org. nr. 961382335.

Besøksadresse
Kirkegt. 76, Lillehammer
Bankkonto: 2000 09 50018
E-post: postmottak@oppland.org

Saksbehandler:
Per Erik Fonkalsrud
Telefon:
E-post: Per.Erik.Fonkalsrud@oppland.org

oppstuvingsproblemer. For begge alternativ må flom og erosjon vurderes. Kommunen må selv vurdere hvor strenge krav som skal stilles til flomsikkerhet. 200 års-flommen er et minimum.

Merknad fra kommunen: Det er laget en flomberegning og den viser at ingen av tomtealternativene er flomutsatt. Kommunen kan imidlertid opplyse at rista i starten på kulverten under fv 186 kan være et problem.

Kulturarvenheten i OFK ved Unni T. Grøtberg:

De tre kullgropene ved alt. 1 er kjent og de er nokså nedtråkket. De bør kunne frigis uten videre undersøkelser.

Når det gjelder Grønvold sag og mølle, anbefaler fylkeskommunen at bygningen reguleres til bevaring ved at det utarbeides reguleringsbestemmelser om vern knyttet til arealformålet for bygningen i kombinasjon med juridisk linje, Bygg, kulturminner med mer som skal bevares, sosikode 1210. Alternativt kan bygningsmiljøet ivaretas gjennom hensynssone C, sone med særlig bevaring av kulturminner/kulturmiljø etter PBL § 12-6 jf samme lovs § 11-8 bokstav C. Til hensynssonen bør det knyttes bestemmelser. Kommunen bør også vurdere vern av doktorgården, som er en villa fra mellomkrigstida, som er sjelden i dette området, trolig godt bevart og med en markant beliggenhet.

Fylkesmannen ved Philip Mellison:

Rpr for barn og unges interesser må følges opp, det betyr at erstatningsareal må vurderes. Her er det to gode alternativ og nok areal til barn og unge. Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging og landbrukshensyn tilsier at alt. 2 er gunstigst.

Regionalenheten i OFK ved Per Erik Fonkalsrud:

Regionalenheten vil tilrå at kommunen velger alt. 2 av de grunner som kommunen selv har pekt på; sambruk med skolen, en møteplass for grenda, styrking av stedet, kortere gangavstand fra boligområdene. Med de tiltak som er skissert i skolegården, vil denne kunne bli et godt tilbud til barn og unge.

Gang - og sykkelvegen, som er planlagt på oversiden av fv 186, er fornuftig plassert.



Møtedeltakere

Saksbehandler: Ingun Therese Braanaas

Vår ref: ITB/15/1597/L12

Deres ref:

Dato: 17.06.2015

REFERAT FRA MØTE I REFERANSEGRUPPA

Møtetidspunkt: Tirsdag 16. juni kl. 9.00-11.00.
Møtested: Torpa barne- og ungdomsskole.
Tilstede: Anne Cathrine Fossum Endrerud (skolen), Eva Taraldstad (skolen), Lene Økern (Everycare), Birgitte Næss Werner (Korsvold), Hans Kristian Engeseth (Torpa biovarme), Gunn Hatterud Nybo (Mariringen barnehage), Kjell Reidar Bakken (Grønvold), Kjell Erik Hatterud (Teknisk drift og eiendom), Halvor Askvig (Plan og næring), Ingun Therese Braanaas (Plan og næring), Håvard Telstø (Plan og næring).

Møtet ble innledet med en kort presentasjon av deltakerne og bakgrunnen for opprettelse av en referansegruppe. Ingun Braanaas presenterte videre planprosessen og hvilke hovedproblemstillinger kommunen ser for seg at reguleringsplanen må løse.

Følgende innspill/problemstillinger ble drøftet i møtet (stikkordsmessig):

- Bør større grunneiere, andre næringsdrivende og Torpa helselag inviteres inn i referansegruppa? Kommunen vurderer dette.
- Referansegruppa bør gjøres kjent slik at folk vet hvem som sitter der og kan ta kontakt for å komme med innspill.
- Positivt at det går ut åpent og bredt.
- FAU og elevråd bør involveres i forhold til trafikkkløsninger rundt skole og framtidig idrettshall. Rektor ved skolen har faste møtepunkter med dem og vil sørge for involvering.
- Det er behov for en trygg gangatkomst mellom Elverom og Grønvold. Skole og barnehage besøker Grønvold i dag, men det føles utrygt å gå langs fylkesvegen. Det kan også være aktuelt for beboere på Korsvold og i omsorgsboliger å besøke

Grønvold dersom forholdene ligger til rette for det. Ulike løsninger ble diskutert på møtet – fullverdig gang-/sykkelveg, turveg i skogen, stier etc. En turvegforbindelse vil øke bruken av Grønvold for flere brukergrupper.

- Bør planområdet utvides på nedsiden av fylkesvegen for eventuelt å kunne legge til rette for turveg i dette området?
- En eventuell flerbrukshall vil ha konsekvenser for arealbruk og trafikkløsninger i skoleområdet. Det er i dag en del unødvendig kjøring inn på skoleområdet på dagtid.

Ref.

Håvard Telstø



NORDRE LAND KOMMUNE

SÆRUTSKRIFT

Saksbeh.:	Håvard Telstø	Arkivkode:	L12
Saksnr.:	Utvalg		Møtedato
45/15	Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk		24.06.2015
69/15	Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk		30.09.2015
10/16	Formannskapet		10.02.2016

Lnr.: 2385/16
 Arkivsaksnr.: 15/1597
 Arkivnøkkel: L12

Saksbehandler: HTE

Utskrift til: Plan og næring

PLASSERING AV FLERBRUKSHALL I TORPA

Sammendrag:

Nordre Land kommune jobber med utredning og prosjektering av en flerbrukshall i Torpa. Det er utarbeidet forprosjekt og startet opp regulering. I forbindelse med forstudien er en plassering av hallen nordøst for skolen lansert som det beste alternativet. En plassering på grusbanen nedenfor skolen er nå vurdert nærmere og det er ønskelig å gå videre med dette alternativet. Rådmannen ønsker en politisk forankring av plasseringen før det jobbes videre med dette.

Vedlegg:

- Referat fra planforum 26.1.2016.
- Skisse på mulig løsning for alternativ 2.
- Flyfoto med begge alternativer inntegnet.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Forstudie fase 2 – flerbrukshall i Torpa.
- Forprosjekt – flerbrukshall i Torpa.

Saksopplysninger:

Formannskapet behandlet i møte 26.3.2014 forstudie fase 2 på flerbrukshall i Torpa. Det ble da vedtatt å starte opp et forprosjekt fase 1 basert på anbefalingene i forstudien. En av anbefalingene var at hallen bør plasseres nordøst for skolen (alternativ 1 på vedlagte flyfoto), men at detaljert plassering må avgjøres på bakgrunn av en reguleringsprosess. I forstudien er også plassering på grusbanen mellom fylkesvegen og skolen, og området ved lekeplass ovenfor skolen, nevnt som mulige alternativer.

Basert på forstudien har JAF arkitektkontor utarbeidet et forprosjekt. Dette baserer seg på en plassering i skogsområdet nordøst for skolen.

Videre er det startet opp reguleringsarbeid for området Elverom-Veisten der ett av temaene er å avklare plassering av flerbrukshallen. Planprogram for reguleringsarbeidet ble behandlet og vedtatt i hovedutvalg LMT i møte 30.9.2015. I forbindelse med reguleringsarbeidet har alternative plasseringer av hallen vært drøftet og administrasjonen har gjort en nærmere vurdering av plasseringen på grusbanen nedenfor skolen (alternativ 2 på vedlagte flyfoto).

Alternative plasseringer ble også drøftet med idrettslaget, skolen og barnehagen i møte 18.1.2016. Alle var positive til en plassering på grusbanen, men det må jobbes med en del detaljer rundt eksakt plassering og utforming av uteområdene. Skolen ser blant annet mange fordeler ved å ha hallene nærmere.

Videre deltok planlegger og barnerepresentanten (Rune Rønningen) på elevrådsmøte i Torpa 25.1.2016. Her ble de to alternative plasseringene presentert og elever og lærere kom med nyttige innspill. Elevene var ikke avvisende til en plassering på grusbanen, men var opptatt av at deres uteområder/lekeområder ble ivaretatt og eventuelt erstattet.

Tomtealternativene har også vært drøftet i regionalt planforum med NVE, Fylkesmannen i Oppland og Oppland fylkeskommune. Alle her støtter en plassering på grusbanen. Dette begrunnes med mindre transportbehov (kortere gangavstand), sambruk med skolen og hallens funksjon som en møteplass i bygda. Referat fra møtet er vedlagt saken. Plasseringene har også vært drøftet med Statens vegvesen. De har ingen innvendinger mot en plassering på grusbanen, men forutsetter at det settes av areal til gang-/sykkelveg langs fylkesvegen.

Vurdering:

Rådmannen mener en plassering på grusbanen nedenfor skolen kan ha såpass mange fordeler at dette er noe det bør jobbes videre med. På grunn av framdriften i prosjektet er det imidlertid behov for å avklare plasseringen nå, selv om reguleringsplanen ikke er klar til behandling enda. Siden det er alternativet nordøst for skolen som er anbefalt i forstudien, og som har vært politisk behandlet tidligere, legges spørsmålet om plassering nå frem for formannskapet for å få en politisk forankring av det videre arbeidet.

Bakgrunnen for at alternativet med plassering på grusbanen ble tatt tak i, var for å se om hallen kunne få en større funksjon som en møteplass, og dermed styrke Elverom som et grendesentrum, enn ved en plassering nordøst for skolen. Et annet viktig argument er nærhet til skolen og økt mulighet for sambruk. Ulemper ved en slik plassering er i første rekke tap av leke-/aktivitetsområder for skolen. Det må derfor også vurderes avbøtende tiltak som en del av prosjektet.

Nedenfor er fordeler og ulemper ved de to plasseringene satt opp stikkordsmessig. Alternativ 1 er plassering nordøst for skolen og alternativ 2 er plassering på grusbanen:

Fordeler alternativ 1

- Frittliggende – mer rom og plass.
- Berører ikke skolens leke-/aktivitetsområde.
- Nærhet til lysløypa.

Ulemper alternativ 1

- Krever opparbeiding av egen parkeringsplass og noe vegsystem ved hallen.
- Krever grunnerverv.
- Lengre avstand fra skolen og mindre mulighet for sambruk.
- Krever en mindre omlegging av lysløypa.
- Trafikk til hallen gjennom skoleområdet.

Fordeler alternativ 2

- Kan bli et treffsted i bygda og bidra til å utvikle Elverum som bygdesentrum.
- Nærhet til skolen og økt sambruk.
- Slipper grunnerverv.
- Kan bruke felles parkeringsplass med skole og barnehage.
- Mer trafiksikker løsning – slipper kjøring forbi skolen.

Ulemper alternativ 2

- Tett på skolebygget.
- Reduserer skolens uteområder.
- Grusbanen brukes til parkering ved større arrangement.

Vesentlige kostnadsforskjeller mellom alternativene kan også være avgjørende for valg av plassering. Slik Rådmannen vurderer det foreløpig, er det ingen store forskjeller mellom alternativene. Selve bygget vil ha omtrent samme kostnad, men det kan være noen forskjeller knytta til andre forhold. Grovt kan dette oppsummeres slik:

Ekstra kostnader ved alternativ 1

- | | |
|--|-----------|
| • Veg og parkering oppe ved hallen | 200 000,- |
| • Utbedring av adkomstveg forbi skolen | 500 000,- |
| • Grunnerverv | 300 000,- |
| • Omlegging lysløype | 100 000,- |

Ekstra kostnader ved alternativ 2

- | | |
|-------------------------|-----------|
| • Flytting av ballbinge | 200 000,- |
| • Terrengbehandling | 200 000,- |
| • Uteområder | 300 000,- |

Rådmannen mener fordelene med alternativ 2 er såpass store at det bør jobbes videre med dette alternativet. Det legges stor vekt på nærhet og sambruksmuligheter for skolen og at hallen kan fungere mer som en viktig møteplass i bygda. Dette er også argumenter som nevnes i forstudien. Plasseringen forutsetter imidlertid at skolens uteområder ivaretas og at dette istandsettes samtidig med bygging av hall.

Uavhengig av plassering av hallen er det behov for å gjøre noe med trafikksituasjonen ved skolen (buss, ansattparkering, foreldrekjøring etc.). Skissa som viser alternativ 2 til plassering av hallen viser også en mulig løsning av disse utfordringene. Dette kan imidlertid gjennomføres som et eget prosjekt uavhengig av hallprosjektet. Eventuelt kan man vurdere å gjennomføre deler av det i sammenheng med hallprosjektet.

Administrasjonens innstilling:

Rådmannen vil råde Formannskapet til å fatte slikt vedtak:

Nordre Land formannskap gir sin tilslutning til at det arbeides videre med prosjektering og regulering av en flerbrukshall beliggende på grusbanen nedenfor Torpa barne- og ungdomsskole (alternativ 2).

NORDRE LAND KOMMUNE, den 1.2.2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Håvard Telstø

Behandling/vedtak i Formannskapet den 10.02.2016 sak 10/16

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 11-13 vedtas planprogram for områderegulering Elverom-Veisten datert 17.9.2015.

Rett utskrift:
17. juni 2016

.....

Lnr.: 7771/16
Arkivsaksnr.: 16/890
Arkivnøkkel.: GNR. 73/12

Saksbehandler: SOF

Utskrift til:

Advokatfirmaet Thallaug ANS, v/Bergsvein Træthaug, postboks 354, 2602 Lillehammer
Bernt Øistad, Nord-Torpvegen 841, 2880 Nord-Torpa

Til behandling:

Fylkesmannen i Oppland, postboks 987, 2604 Lillehammer

GNR. 73, BNR. 12 - ADVOKATFIRMAET THALLAUG ANS, KLAGE PÅ AVSLAG FOR OPPFØRING AV NY BOENHET NR. 2 PÅ LANDBRUKSEIENDOM

Sammendrag:

Advokatfirmaet Thallaug ANS søker på vegne av Bernt Øistad om tillatelse til oppføring av ny boenhet nr. 2 på gnr. 73, bnr. 12. Åssætra, gnr. 73, bnr. 12, er en landbrukseiendom. Dette er i henhold til gjeldende reguleringsplan R-7 Åssetra og vedtak i hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk i sak 59/13.

Oppføring av ny boenhet nr. 2 på landbrukseiendommen gnr. 73, bnr. 12 vil ikke være en bygning som har direkte tilknytning til landbruk som primærnæring og hensynet bak bestemmelsen om at eiendommen er en landbrukseiendom blir vesentlig tilsidesatt. Presedenshensyn og likebehandling i forhold til andre setereiendommer er også viktig i denne saken. Det tenkes da spesielt på hvor stor bygningsmasse det vil være behov for i forhold til driften av eiendommen.

Åssætra, gnr. 73, bnr. 12, er med sin nåværende bebyggelse et viktig element i kulturlandskapet. Ved riving av annekset og uthuset og oppføring av et nytt bygg som skal inneholde ny boenhet og uthus, vil eiendommen få et nytt preg. Eiendommen mister seterpreget og vil i stedet gi uttrykk av å være en fritidseiendom bebygd med to hytter.

Nordre Land formannskap sitt vedtak i sak 48/16 om midlertidig forbud mot tiltak i Synnfjell øst underbygger viktigheten av at det nå ikke innvilges dispensasjoner som kan danne uheldig presedens i Synnfjell øst. Rådmannen anbefaler eier av gnr. 73, bnr. 12 å komme med innspill i pågående planprosess for området dersom det er ønske om endret planformål for eiendommen eller deling av eiendommen.

Rådmannen kan ikke se at det i Advokatfirmaet Thallaug ANS sin klage av 07.06.2016 er fremkommet momenter som tilsier at klagen bør tas til følge. Rådmannen foreslår derfor at vedtaket i sak D-142/16 av 13.05.2016 blir opprettholdt og at klagen oversendes til Fylkesmannen i Oppland for endelig avgjørelse.

Vedlegg:

- Brev av 02.05.2016 fra Advokatfirmaet Thallaug ANS, med alle vedlegg.
- Sak D-142/16 av 13.05.2016.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Klage av 07.06.2016 fra Advokatfirmaet Thallaug ANS.

Saksopplysninger:

Advokatfirmaet Thallaug ANS, v/Bergsvein Træthaug søker i brev av 02.05.2016 på vegne av Sigrid og Bernt Øistad om oppføring av et bygg på Åssetra, gnr. 73, bnr. 12. Advokatfirmaet Thallaug ANS sitt brev av 02.05.2016 gjengis her i sin helhet:

SØKNAD OM OPPFØRING AV BYGG – GNR. 73 BNR. 12

På vegne av Sigrid og Bernt Øistad søkes med dette om oppføring av et bygg på Åssetra i Synnfjell.

Det søkes om å få oppført en bygning på inntil 60 kvm til erstatning for et anneks og et uthus, som begge er i dårlig forfatning. Søknaden inneholder ingen konkret tegning av bygget, men det søkes for å avklare hvilke rammer et bygg kan ha.

Nærmere om eiendommen og søknaden

Gnr. 73 bnr. 12 ble fradelt landbrukseiendommen Øistad i 2013. I begrunnelsen for vedtaket fremgår det at Øistad hadde en annen sæter i aktiv drift i området.

Eiendommen er på ca 7 dekar og er i reguleringsplanen for Åssetra avsatt til landbruksformål. Det er verken fulldyrka eller overflatedyrka jord på eiendommen, som eies av tidligere eier av Øistad. Seterhuset er i tradisjonell stil med innvendige tømmervegger, lave døråpninger og uten innlagt vann. Se for øvrig **vedlagte** kart og bilder. På det ene kartet er det skissert hvor ny bygning ønskes oppført. Gjennom den ønskede plasseringen vil byggene bli liggende i en tunform.

Bakgrunnen for søknaden er todelt: For det første ønsker eierne et bygg for beboelse som er lettere å varme opp og hvor det kan legges inn vann. Ved å oppføre et nytt bygg kan seterhuset

beholde sin opprinnelige form, uten ombygging. For det andre er annekset og uthuset på eiendommen i så dårlig forfatning at det vil kreve store ressurser å restaurere disse. De er begge utsatt for råteskader. Uthuset er svært dårlig fundamentert og veggkledningen er i ferd med å gå i oppløsning, se de vedlagte bildene. Annekset har ødelagt takoverbygg og de nederste tømmerstokkene er råtne. Et kombinasjonsbygg kan dermed også ivareta de nødvendige sekundærfunksjonene på eiendommen.

Øistad ønsker at det nye bygget skal være i tradisjonell byggeskikk.

Ettersom eiendommen ikke lenger er en del av en landbrukseiendom, er nåværende bruk i hovedsak til fritidsformål. Det fremstår da som tvilsomt om foreliggende søknad krever dispensasjon fra arealplanen. Dersom kommunen mener det er nødvendig med en dispensasjon etter plan- og bygningsloven kap. 19, vises det til følgende:

Hensynene bak LNF-formålet vil ikke bli skadelidende dersom søknaden innvilges. Eiendommen vil bli brukt på samme måte som tidligere. Det omsøkte tiltaket vil formodentlig føre til at eiendommen blir mer brukt, noe som igjen kan føre til at den blir bedre tatt vare på. Jeg sikter da til vedlikehold av bygningsmassen, slåing rundt husene og håndtering av det som er av trær på eiendommen. Familien Øistad har byggeklare tomter i området. Man ønsker imidlertid å føre opp bygget på den tidligere setra for å opprettholde aktiv bruk der. Ut fra dette vil en innvilgelse av søknaden snarere fremme enn være til skade for de hensyn som arealplanen skal ivareta.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Det fremstår som uforholdsmessig å iverksette et planarbeid for oppføring av dette ene bygget. Alle relevante forhold kan belyses gjennom en dispensasjonsbehandling. Ut fra det vi kan se er det ikke andre bygninger som er avsatt til landbruksformål i reguleringsplanen. En innvilgelse av søknaden vil derfor ha svært begrensede presedensvirkninger.

Ifølge retningslinjene i kommunedelplanen for Synnfjell øst skal den samlede bygningsmassen i LNF-områder ikke overstige 150 kvm. En innvilgelse av foreliggende søknad vil ikke innebære at denne grensen overskrides. Det tillegges at området bærer preg av å ha en blanding av setrer og fritidsboliger.

Vi viser for øvrig til at kommunen i desember 2015 tillot oppføring av et sammenlignbart kombinasjonsbygg i sak D-473/15 (gnr. 71 bnr. 3).

Det vil med det første bli utdelt/utsendt nabovarsler. Eventuelle nabomerknader vil bli oversendt til kommunen.

Dersom kommunen ser det som ønskelig med en annen plassering eller størrelse, er søkerne villig til å vurdere dette.

Om det er spørsmål til søknaden, kan undertegnede kontaktes.

Etter Advokatfirmaet Thallaug ANS sin henstilling i klage av 07.06.2016 er advokatens brev av 02.05.2016 med alle vedlegg vedlagt denne saken til politisk behandling.

I sak D-142/16 av 13.05.2016 ble det fattet slikt delegert vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 20-3, gjeldende reguleringsplan for R-7 Åssetra, vedtak i hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk sitt vedtak i sak 59/13 av 26.06.2013 og delegert myndighet avslås søknad om bygging av nytt bygg som selvstendig boenhet nr. 2 på gnr. 73, bnr. 12.

Begrunnelse for avslaget:

Bygging av en selvstendig boenhet nr. 2 på landbrukseiendommen gnr. 73, bnr. 12 er i strid med gjeldende reguleringsplan, vedtak i sak 59/13 og kommunens praksis. Størrelsen på landbrukseiendommen tilsier at det ikke er behov for ny selvstendig boenhet nr. 2.

Det er kun vedlikehold og restaurering av eksisterende bygninger som kan foretas uten dispensasjonsbehandling. Oppføring av nye bygg og tilbygg må behandles som dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven §§ 19-1 og 19-2.

Sak D-142/16 av 13.05.2016 er trykt vedlegg til hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk sin behandling av denne saken.

Klage over vedtak i sak D-142/16 mottas den 07.06.2016 fra Advokatfirmaet Thallaug ANS. Nabovarsling er vedlagt klagen. Klagen er slik:

KLAGE - AVSLAG PÅ OPPFØRING AV NYTT BYGG (GNR. 73 BNR. 12)

Jeg viser til administrasjonens vedtak 13. mai 2016 i sak D-142/16. Vedtaket ble mottatt 18. mai 2016 og påklages med dette.

Det fremgår klart av søknaden at det – dersom kommunen vurderte at dispensasjon er nødvendig – ble søkt om dette. Nesten hele side 2 i søknaden gjelder argumentasjon i forhold til dispensasjonsbehandlingen. Det er også krysset av i nabovarselet for dispensasjon fra arealplanen.

Det er i lys av dette forunderlig at kommunen bruker langt mer plass på å slå fast at tiltaket krever dispensasjon enn å behandle søknaden om dispensasjon. Vedtaket inneholder ingen reell behandling av dispensasjonssøknaden. Kommunen går verken inn i vilkåret knyttet til om planformålet blir skadelidende eller i en vekting av fordeler og ulemper med innvilgelse av søknaden. Det bes om at denne feilen blir rettet opp i klagebehandlingen.

Det vises til følgende forhold som grunnlag for klagen:

- Kommunens vedtak i forbindelse med fradelingen i 2013 om at eiendommen skulle være i kategorien «landbruk» fremstår som uvanlig. Å drive landbruk på en eiendom med 7 dekar uten oppdyrka mark fremstår som veldig spesielt. Eiendommen er i praksis å regne som en fritidseiendom.
- Søkerne ønsker å bevare seterhuset mest mulig uendret. I stedet for å gjøre endringer på seterhuset, er det derfor ønskelig å oppføre et nytt bygg på tunet.
- Tilstanden på de øvrige husene er i dårlig forfatning, se bilder vedlagt søknaden.
- Landbruksformålet vil ikke bli skadelidende om det føres opp et nytt bygg. Tvert imot; eiendommen vil bli mer brukt og bedre tatt vare på.
- Søkere vil holde seg innenfor grensen for bebyggelse i kommunedelplanen for Synnfjell øst (150 kvm til sammen).
- Det gir ingen mening å igangsette et stort planarbeid for å få oppført det ene bygget. Saken er velegnet for dispensasjonsbehandling.
- Søknaden er ikke ledd i noe plan om videre oppdeling av eiendommen. Inntegnet plassering av det nye bygget viser at dette ikke er intensjonen.
- Dersom kommunen anser det som ønskelig med en annen plassering eller størrelse av bygget, kan dette naturligvis vurderes.

Det har ikke innkommet merknader til nabovarselet, som ble sendt 13. mai 2016. Vedlagt oversendes opplysninger gitt i nabovarselet og kvittering for utsendelse av nabovarsel.

Jeg viser for øvrig til det som er skrevet i søknaden. Det forutsettes at søknaden med alle vedlegg blir fremlagt for det politiske utvalget som skal behandle klagen.

Vurdering:

Klagen er mottatt innen klagefristens utløp og klagen tas til behandling.

Nabovarsling er utført den 13.05.2016. Det er i klagen datert 07.06.2016 opplyst at det ikke er innkommet merknader til nabovarselet.

Formål i plan/historikk:

I gjeldende reguleringsplan R7 – Åssetra er eiendommen gnr. 73, bnr. 12 (Åssætra) avsatt til formål *landbruk*. Eiendommen har et areal på ca. 7 dekar. Tunet på setra består i tillegg til seterhuset av et lite anneks og et uthus.

Følgende reguleringsbestemmelse gjelder for gnr. 73, bnr. 12:

5 LANDBRUKSOMRÅDER - OMRÅDER FOR JORD- OG SKOGBRUK

5.1 Området rundt Åssetra er regulert til landbruksområde. I dette området kan det bare oppføres bygninger som har direkte tilknytning til landbruk som primærnæring.

I forbindelse med eiendomsoverdragelse av driftsenhet Øistad, gnr. 76, bnr. 1 m.fl. ble det søkt om fradeling av Åssætra, gnr. 73, bnr. 12, til fritidsformål. Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk fattet den 26.06.2013 i sak 59/13 slikt vedtak:

Med utgangspunkt i Jordlovens § 12 gir Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk samtykke til fradeling av Åssætra gnr. 73 bnr. 12 som utgjør eiendom på ca. 7 da og er bebygd med sæterhus, anneks og uthus fra søkers øvrige driftsenhet gnr. 76 bnr. 1 m.fl. i Nordre Land.

Begrunnelse:

Hovedutvalget vurderer det som avgjørende i denne saken at Øistad etter fradeling fortsatt vil ha en sæter i aktiv drift i området.

Inntekspotensialet er marginalt. Inntekter fra utleie vil neppe dekke vedlikeholdskostnadene på eiendommen. Eiendommens avkastningsevne vil ikke bli vesentlig redusert ved å fradele Åssætra fra søkers øvrige eiendommer.

Ved en fradeling vil sætra bli tatt vare på og vedlikeholdt på en god måte. Den vil da framstå som et viktig element i kulturlandskapet.

Delingssamtykket forutsetter fortsatt formål «landbruk» i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Vurdering i forhold til sammenlignbare saker:

I Advokatfirmaet Thallaug ANS sin søknad av 02.05.2016 ble det henvist til følgende:

Vi viser for øvrig til at kommunen i desember 2015 tillot oppføring av et sammenlignbart kombinasjonsbygg i sak D-473/15 (gnr. 71 bnr. 3).

Vedtaket i sak D-473/15 av 04.12.2015 er slik:

Det underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

I:

Med hjemmel i plan- og bygningslova §§ 19-1, 19-2 og delegert myndighet blir det gitt dispensasjon fra LNF område i kommunedelplanen for Synnfjell Øst for oppføring av nytt kombinert bygg med anneks (ca. 27.5 m² BRA) og bod/uthus (ca. 18.1 m² BRA) i tilknytning til eksisterende seterhus.

Dette begrunnes i hovedsak med at fordelene ved å gi dispensasjon i denne saken er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Fordelen for tiltakshaver ved å få lov til å bygge omsøkt bygg er større enn eventuelle negative ulemper.

Ingen, verken naboer eller andre, har så langt kommet med noen negative merknader til tiltaket. I tillegg vil dispensasjon ikke ha noen negativ innvirkning på bevaring av kulturlandskapet. Samt at det ikke foreligger negative merknader fra landbruksavdelingen da nytt bygg skal plasseres omlag der et fjøs har stått tidligere. Arbeidene er heller ikke så kompliserte og av en lokal karakter som det ikke skal være nødvendig med en større planlegging/ regulering. Administrasjonen kan heller ikke se at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra og hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir heller ikke vesentlig tilsidesatt på en slik måte at de går utover helse, miljø og sikkerhet. Tiltaket skal heller ikke ha noen negative konsekvenser for natur, miljø, landskap og allmenn ferdsel i området. Omsøkt tiltak vil heller ikke skape uheldig presedens enn at andre kan få dispensasjon etter en konkret vurdering. Dispensasjonen blir ellers gitt på følgende vilkår:

Skulle Fylkesmannen i Oppland og/eller Oppland fylkeskommune komme med merknader/ uttale i saken, så må disse tas til følge.

NLK gir merksam på at den som har fått dispensasjon, på et senere tidspunkt ikke har klagegrunn eller kan gjøre gjeldende erstatningskrav for skader og ulemper som kan bli påført bygningen/ innretning/ person på grunn av plasseringen.

II:

Med hjemmel i plan- og bygningslova § 22-3 og SAK10 §§ 6-8 blir søknad om lokal godkjenning av tiltakshaver Anne Wiborg godkjent.

Tiltakshaver Anne Wiborg skal stå ansvarlig som selvbygger for hele tiltaket. Arbeidene gjelder oppføring av Nybygg kombinert bygg med anneks og bod/uthus i Nordre Land kommune.

III:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-1a og e, 20-2a, 20-3 og delegert myndighet gis det igangsettingstillatelse til oppføring av Nybygg kombinert bygg med anneks og uthus knyttet til eksisterende seterhus i samsvar med innsendt søknad mottatt, 28.10.2015, og ny dokumentasjon mottatt, 06.11.2015.

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett:

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

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

Bygget skal ikke benyttes som ny hytte med egen bruksenhet.

*Det er da **ikke** tillatt å legge inn vann eller utslipp av avløpsvann fra fritidsboligen før det foreligger godkjent utslipps- eller områdetillatelse.*

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

Bygningen skal utføres med radonforebyggende tiltak i grunnen. Dokumentasjon skal sendes

kommunen sammen med søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

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

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

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

Pipe/ skorstein/ ildsted skal kontrolleres og godkjennes av en godkjent kontrollør før ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse blir utsendt.

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

Byggetillatelsen, godkjente tegninger, situasjonsplan og foretakenes kontrollsystem skal til enhver tid befinne seg på byggeplassen i tilfelle tilsyn fra kommunens side, jfr. pbl. § 25-1. Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jfr. pbl. § 21-9. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år.

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

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

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

Tiltakshaver er ansvarlig for at byggets takhjørner blir innmålt med koordinater i gjeldende koordinatsystem (EUREF89/UTM32) jfr. forskrift om kart og stedfestet informasjon. De innmålte data skal sendes kommunen digitalt senest sammen med søknad om ferdigattest jfr. pbl. § 21-10.

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

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

Følgende tegninger blir godkjent:		
Type tegning	Dato	Tegn.nr/merkt.
Situasjonsplan	12.10.15	Vedlegg postført 02.11.15, Tegn.nr. 901, M = 1:200
Terrengsnitt	12.10.15	Vedlegg postført 02.11.15, Tegn.nr. 201, M = 1:200 (A4)
Plan, snitt og	17.09.15	Vedlegg E-1 mottatt 06.11.15,

<i>fasader</i>		<i>Tegn.nr. 116215-A Rev. A den 23.09.15, M = 1:100 (A3)</i>
<i>Plan</i>	<i>23.09.15</i>	<i>Vedlegg E-2 mottatt 06.11.15, Tegn.nr. 116215-B, M = 1:50 (A3)</i>

Det vises til punkt III i vedtaket og følgende forutsetning: *Bygget skal ikke benyttes som ny hytte med egen bruksenhet.*

Dette er i tråd med kommunens praksis og i henhold til definisjonen av anneks.

Etter mottatt påstand om at det på gnr. 71, bnr. 3 er under bygging et anneks/uthus som ikke er i tråd med gitt byggetillatelse og godkjent tegning har bygningsmyndigheten i Nordre Land kommune hatt tilsyn i byggesaken på gnr. 71, bnr. 3. Det ble den 28.04.2016 avholdt et møte med tiltakshaver. Det ble i dette møtet bekreftet fra tiltakshaver at byggesaken skulle gå som godkjent og at søknad om utslippstillatelse skulle gå som omsøkt i egen sak.

Det kombinerte annekset/uthuset på gnr. 71, bnr. 3 er ikke samme type bygg som en ny selvstendig enhet.

Vurdering av klagens 8 punkter:

Pkt. 1:

Kommunens vedtak i forbindelse med fradelingen i 2013 om at eiendommen skulle være i kategorien «landbruk» fremstår som uvanlig. Å drive landbruk på en eiendom med 7 dekar uten oppdyrka mark fremstår som veldig spesielt. Eiendommen er i praksis å regne som en fritidseiendom.

Rådmannens vurdering:

Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk fattet den 26.06.2013 i sak 59/13 slikt vedtak:

Med utgangspunkt i Jordlovens § 12 gir Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk samtykke til fradeling av Åssætra gnr. 73 bnr. 12 som utgjør eiendom på ca. 7 da og er bebyggt med sæterhus, anneks og uthus fra søkers øvrige driftsenhet gnr. 76 bnr. 1 m.fl. i Nordre Land.

Begrunnelse:

Hovedutvalget vurderer det som avgjørende i denne saken at Øistad etter fradeling fortsatt vil ha en sæter i aktiv drift i området.

Inntekspotensialet er marginalt. Inntekter fra utleie vil neppe dekke vedlikeholdskostnadene på eiendommen. Eiendommens avkastningsevne vil ikke bli vesentlig redusert ved å fradele Åssætra fra søkers øvrige eiendommer.

Ved en fradeling vil sætra bli tatt vare på og vedlikeholdt på en god måte. Den vil da framstå som et viktig element i kulturlandskapet.

Delingssamtykket forutsetter fortsatt formål «landbruk» i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Vedtaket ble foreslått av Per Ole Lunde (SP) / Marit Rønningen (AP) og ble enstemmig vedtatt av hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk.

Rådmannens innstilling var slik:

I medhold av jordloven § 12 gir ikke Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk samtykke til fradeling av gnr. 73 bnr. 12, som utgjør en eiendom på ca. 7 dekar og er bebyggt med seterhus, anneks og uthus, fra øvrige driftsenhet gnr. 76 bnr. 1 m. fl. i Nordre Land.

Begrunnelse:

Da verken samfunnsinteresser av stor vekt taler for deling eller deling er forsvarlig ut fra eiendommens avkastningsevne, gis det ikke samtykke til omsøkte fradeling.

Rådmannen har tatt vedtaket i sak 59/13 av 26.06.2013 til etterretning og har ikke ytterligere vurderinger til hovedutvalgets enstemmige vedtak.

Pkt. 2:

Søkerne ønsker å bevare seterhuset mest mulig uendret. I stedet for å gjøre endringer på seterhuset, er det derfor ønskelig å oppføre et nytt bygg på tunet.

Rådmannens vurdering:

Rådmannen noterer seg at det er et ønske om å bevare seterhuset mest mulig uendret og at det, i stedet for å gjøre endringer på seterhuset, er et ønske om å oppføre et nytt bygg på tunet. Det er ikke gitt noen informasjon om hvorfor det er et ønske om at dagens seterhus skal forbli uendret. Det er derfor vanskelig for rådmannen å gi noen vurderinger av dette ønsket.

Pkt. 3:

Tilstanden på de øvrige husene er i dårlig forfatning, se bilder vedlagt søknaden.

Rådmannens vurdering:

Rådmannen har ikke vært på befaring og har derfor ikke grunnlag for å vurdere tilstanden på uthuset og anneksset. Dersom de to byggene er i dårlig forfatning, kan forfallet tas tak i på ulike måter. Vedlikehold av de to eksisterende byggene er ett alternativ, rive dagens bygninger og bygge nye bygninger er et annet alternativ. En kombinasjon av vedlikehold og nybygg er også en mulighet. Dette må bli en vurdering ut fra landbrukseiendommens behov. De ulike alternativene bør også vurderes opp mot innvirkningen alternativene har på «seterpreget» eiendommen har og bør ha og eiendommens viktige plass i kulturlandskapet. Det vises til hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk sitt vedtak i sak 59/13 hvor følgende er hentet fra begrunnelsen i vedtaket:

Ved en fradeling vil sætra bli tatt vare på og vedlikeholdt på en god måte. Den vil da framstå som et viktig element i kulturlandskapet.

Pkt. 4:

Landbruksformålet vil ikke bli skadelidende om det føres opp et nytt bygg. Tvert imot; eiendommen vil bli mer brukt og bedre tatt vare på.

Rådmannens vurdering:

Rådmannen viser til sin vurdering under pkt. 3.

Det er viktig at setra fortsatt skal framstå som et viktig element i kulturlandskapet. Ved riving av annekset og uthuset og oppføring av et nytt bygg som skal inneholde ny boenhet og uthus, vil eiendommen få et nytt preg. Dagens seterpreg med seterhus, annekset og uthus vil forsvinne dersom annekset og uthuset rives og blir erstattet med et nytt og større kombinasjonsbygg. Eiendommen mister seterpreget og vil gi uttrykk av å være bebygget med to hytter.

Landbruksformålet omfatter bygninger som har direkte tilknytning til landbruk som primærnæring, jf. reguleringsbestemmelse 5.1 i gjeldende reguleringsplan R7 – Åssetra. Oppføring av en bygning som ikke skal brukes til landbruk som primærnæring vil være skadelidende for landbruksformålet. Den vil legge beslag på areal og byggingen vil heller ikke være en økonomisk forsvarlig investering for landbrukseiendommen.

Pkt. 5:

Søkere vil holde seg innenfor grensen for bebyggelse i kommunedelplanen for Synnfjell øst (150 kvm til sammen).

Rådmannens vurdering:

Det er i gjeldende kommunedelplan for Synnfjell øst ingen begrensninger i areal på landbruksbebyggelse. Det samme gjelder for gjeldende reguleringsplan R7 – Åssetra.

Pkt. 6:

Det gir ingen mening å igangsette et stort planarbeid for å få oppført det ene bygget. Saken er velegnet for dispensasjonsbehandling.

Rådmannens vurdering:

Følgende er hentet fra vurderingen i sak D-142/16:

Et eventuelt ønske om endring av planformål, deling av eiendommen i flere tomter osv. kan kun godkjennes gjennom endring av dagens gjeldende reguleringsplan. Eventuelle ønsker om planendring kan fremmes i det pågående arbeidet med nye arealplaner for området.

Det pågår nå arbeid med nye arealplaner for området. For å få gnr. 73, bnr. 12 til å bli en fritidseiendom som kan bebygges med fritidsbolig, må dette gjøres gjennom en planprosess/-

endring. Planprosesser skal ivareta hensyn som forutsigbarhet, likebehandling osv. Å innvilge dispensasjon for oppføring av en ny boenhet nr. 2 på gnr. 73, bnr. 12 vil stride imot disse prinsippene. Rådmannen vurderer derfor denne saken som ikke velegnet for dispensasjonsbehandling.

Nordre Land formannskap vedtok den 27.04.2016 i sak 48/16 midlertidig forbud mot tiltak i Synnfjell øst. Bakgrunnen for vedtaket er at kommunen som planmyndighet skal gis nødvendig tid til å utarbeide og vedta «riktige» planer. Det er derfor viktig at ønsker fra grunneiere blir fremmet i den pågående planprosessen i Synnfjell øst. Formannskapets vedtak i sak 48/16 underbygger viktigheten av at det nå ikke innvilges dispensasjoner som kan danne uheldig presedens i Synnfjell øst. Planprosesser skal gi en helhetlig og framtidsrettet løsning og god utvikling for hele området.

Pkt. 7:

Søknaden er ikke ledd i noe plan om videre oppdeling av eiendommen. Inntegnet plassering av det nye bygget viser at dette ikke er intensjonen.

Rådmannens vurdering:

Rådmannen merker seg uttalelsen.

Pkt. 8:

Dersom kommunen anser det som ønskelig med en annen plassering eller størrelse av bygget, kan dette naturligvis vurderes.

Rådmannens vurdering:

Landbruksbygg må plasseres slik at det blir mest mulig hensiktsmessig for driften av landbrukseieendommen. Det er i gjeldende arealplaner for området ikke restriksjoner vedrørende størrelsen på landbruksbygg.

Dispensasjonsbehandling etter plan- og bygningslovens § 19:

Plan- og bygningsloven §§ 19-1 og 19-2 lyder slik:

§ 19-1. Søknad om dispensasjon

Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

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, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker, herunder fastsette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker og gi regler om beregning av frister, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse.

Plan- og bygningslovens § 19-2, 2. ledd sier tydelig at dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt kan ikke dispensasjon gis. Advokatfirmaet Thallaug ANS peker på at kommunen ikke har vektet fordeler og ulemper. Plan- og bygningslovens § 19-2, 2. ledd sier at i tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering (se gjengivelsen av § 19-2, 2. ledd).

Følgende vurdering er hentet fra sak D-142/16:

På eiendommen gnr. 73, bnr. 12 kan det kun oppføres bygninger som har direkte tilknytning til landbruk som primærnæring, jf. reguleringsbestemmelse 5.1 for R-7 Åssetra. All byggevirksomhet som ikke kommer inn under reguleringsbestemmelsen 5.1 må det søkes om dispensasjon for etter plan- og bygningslovens § 19-1 og vedtak fattes i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2.

Oppføring av en selvstendig boenhet nr. 2 på landbrukseiendommen gnr. 73, bnr. 12 vil ikke være en bygning som har direkte tilknytning til landbruk som primærnæring og søknaden vil kreve en dispensasjonsbehandling etter plan- og bygningslovens § 19-2. Størrelsen på landbrukseiendommen tilsier at det ikke er behov for ny selvstendig boenhet nr. 2. Siden en selvstendig boenhet nr. 2 på landbrukseiendommen klart er i strid med reguleringsbestemmelser, vedtak i sak 59/13 og kommunens praksis, konkluderes det med at dispensasjon ikke kan innvilges etter plan- og bygningslovens § 19-2.

Rådmannen vurderer saken dithen at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt dersom uthuset og annekset rives og det oppføres et nytt bygg som inneholder en ny selvstendig boenhet nr. 2 i tillegg til uthusfunksjon. Dette fordi det kun er

bygninger som har direkte tilknytning til landbruk som primærnæring som kan oppføres på landbrukseiendommer. Setereiendommen vil miste seterpreget og vil gi uttrykk av å være en fritidseiendom bebygget med to hytter. Rådmannen viser også til hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk sitt enstemmige vedtak i sak 59/13 hvor følgende var en del av begrunnelsen for innvilgelsen av fradelingssøknaden:

Ved en fradeling vil sætra bli tatt vare på og vedlikeholdt på en god måte. Den vil da framstå som et viktig element i kulturlandskapet.

Delingssamtykket forutsetter fortsatt formål «landbruk» i tråd med gjeldende reguleringsplan.

På bakgrunn av at hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt, er det ikke nødvendig å vekte fordeler og ulemper, jf. plan- og bygningslovens § 19-2, 2. ledd. Det er derfor ikke en saksbehandlingsfeil at en slik vekting ikke er foretatt i sak D-142.

Rådmannens konklusjon:

Åssætra, gnr. 73, bnr. 12 er en landbrukseiendom. Dette er i henhold til gjeldende reguleringsplan R-7 Åssetra og vedtak i hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk sitt vedtak i sak 59/13. Oppføring av ny boenhet nr. 2 på landbrukseiendommen gnr. 73, bnr. 12 vil ikke være en bygning som har direkte tilknytning til landbruk som primærnæring og hensynet bak bestemmelsen om at eiendommen er en landbrukseiendom blir vesentlig tilsidesatt. Presedenshensyn og likebehandling i forhold til andre setereiendommer er også viktig i denne saken. Det tenkes da spesielt på hvor stor bygningsmasse det vil være behov for i forhold til driften av eiendommen.

Åssætra, gnr. 73, bnr. 12, er med sin nåværende bebyggelse et viktig element i kulturlandskapet. Ved riving av annekset og uthuset og oppføring av et nytt bygg som skal inneholde ny boenhet og uthus, vil eiendommen få et nytt preg. Eiendommen mister seterpreget og vil i stedet gi uttrykk av å være en fritidseiendom bebygget med to hytter.

Nordre Land formannskap sitt vedtak i sak 48/16 om midlertidig forbud mot tiltak i Synnfjell øst underbygger viktigheten av at det nå ikke innvilges dispensasjoner som kan danne uheldig presedens i Synnfjell øst. Rådmannen anbefaler eier av gnr. 73, bnr. 12 å komme med innspill i pågående planprosess for området dersom det er ønske om endret planformål for eiendommen eller deling av eiendommen.

Rådmannen kan ikke se at det i Advokatfirmaet Thallaug ANS sin klage av 07.06.2016 er fremkommet momenter som tilsier at klagen bør tas til følge. Rådmannen foreslår derfor at vedtaket i sak D-142/16 av 13.05.2016 blir opprettholdt og at klagen oversendes til Fylkesmannen i Oppland for endelig avgjørelse.

Dersom hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk velger å ta klagen til følge, må saken sendes berørte instanser for høring, jf. plan- og bygningslovens § 19-1.

Administrasjonens innstilling:

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

Advokatfirmaet Thallaug ANS sin klage av 07.06.2016 tas ikke til følge og vedtak i sak D-142/16 av 13.05.2016 opprettholdes.

Begrunnelse:

Åssætra, gnr. 73, bnr. 12, er en landbrukseiendom. Dette er i henhold gjeldende reguleringsplan R-7 Åssetra og hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk sitt vedtak i sak 59/13. Oppføring av ny boenhet nr. 2 på landbrukseiendommen gnr. 73, bnr. 12 vil ikke være en bygning som har direkte tilknytning til landbruk som primærnæring og hensynet bak bestemmelsen om at eiendommen er en landbrukseiendom blir vesentlig tilsidesatt. Dersom klagen tas til følge vil det være uheldig med tanke på presedens og likebehandling i forhold til andre setereiendommer. Dersom omsøkt tiltak blir godkjent vil eiendommen miste seterpreget og i stedet framstå som en fritidseiendom bebygd med to hytter. Nordre Land formannskap sitt vedtak i sak 48/16 om midlertidig forbud mot tiltak i Synnfjell øst underbygger viktigheten av at det nå ikke bør innvilges dispensasjoner som kan danne uheldig presedens i Synnfjell øst.

Klagen oversendes til Fylkesmannen i Oppland for endelig avgjørelse.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 13.06.2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Sølvi Flobergseter

THALLAUG

Nordre Land kommune
Postboks 173
2882 DOKKA

NORDRE LAND KOMMUNE	
Reg.nr. 6165/16	Saksbeh.
04.05.16	
Arkiv kode P	GNR 73 BNR 12
Arkiv kode S	L42
År/Saksnr. 16/890	Dok.nr 1

Ansvarlig advokat:
Bergsvein Træthaug

Vår ref.:
BT/13458/BT

Deres ref.:

Lillehammer
02.05.2016

SØKNAD OM OPPFØRING AV BYGG – GNR. 73 BNR. 12

På vegne av Sigrid og Bernt Øistad søkes med dette om oppføring av et bygg på Åssetra i Synnfjell.

Det søkes om å få oppført en bygning på inntil 60 kvm til erstatning for et anneks og et uthus, som begge er i dårlig forfatning. Søknaden inneholder ingen konkret tegning av bygget, men det søkes for å avklare hvilke rammer et bygg kan ha.

Nærmere om eiendommen og søknaden

Gnr. 73 bnr. 12 ble fradelt landbrukseiendommen Øistad i 2013. I begrunnelsen for vedtaket fremgår det at Øistad hadde en annen sæter i aktiv drift i området.

Eiendommen er på ca 7 dekar og er i reguleringsplanen for Åssetra avsatt til landbruksformål. Det er verken fulldyrka eller overflatedyrka jord på eiendommen, som eies av tidligere eier av Øistad. Seterhuset er i tradisjonell stil med innvendige tømmervegger, lave døråpninger og uten innlagt vann. Se for øvrig **vedlagte** kart og bilder. På det ene kartet er det skissert hvor ny bygning ønskes oppført. Gjennom den ønskede plasseringen vil byggene bli liggende i en tunform.

Bakgrunnen for søknaden er todelt: For det første ønsker eierne et bygg for beboelse som er lettere å varme opp og hvor det kan legges inn vann. Ved å oppføre et nytt bygg kan seterhuset

206021

Advokatfirmaet Thallaug ANS

Storgata 121, Pb. 354, NO-2602 Lillehammer, Tlf.: 61 27 99 50, Faks: 61 27 99 51
Org. nr.: 950 522 550 MVA, www.thallaug.no, post@thallaug.no



www.advocatia.no

THALLAUG

beholde sin opprinnelige form, uten ombygging. For det andre er annekset og uthuset på eiendommen i så dårlig forfatning at det vil kreve store ressurser å restaurere disse. De er begge utsatt for råteskader. Uthuset er svært dårlig fundamentert og veggkledningen er i ferd med å gå i oppløsning, se de vedlagte bildene. Annekset har ødelagt takoverbygg og de nederste tømmerstokkene er råtne. Et kombinasjonsbygg kan dermed også ivareta de nødvendige sekundærfunksjonene på eiendommen.

Øistad ønsker at det nye bygget skal være i tradisjonell byggeskikk.

Ettersom eiendommen ikke lenger er en del av en landbrukseiendom, er nåværende bruk i hovedsak til fritidsformål. Det fremstår da som tvilsomt om foreliggende søknad krever dispensasjon fra arealplanen. Dersom kommunen mener det er nødvendig med en dispensasjon etter plan- og bygningsloven kap. 19, vises det til følgende:

Hensynene bak LNF-formålet vil ikke bli skadelidende dersom søknaden innvilges. Eiendommen vil bli brukt på samme måte som tidligere. Det omsøkte tiltaket vil formodentlig føre til at eiendommen blir mer brukt, noe som igjen kan føre til at den blir bedre tatt vare på. Jeg sikter da til vedlikehold av bygningsmassen, slåing rundt husene og håndtering av det som er av trær på eiendommen. Familien Øistad har byggeklare tomter i området. Man ønsker imidlertid å føre opp bygget på den tidligere setra for å opprettholde aktiv bruk der. Ut fra dette vil en innvilgelse av søknaden snarere fremme enn være til skade for de hensyn som arealplanen skal ivareta.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Det fremstår som uforholdsmessig å iverksette et planarbeid for oppføring av dette ene bygget. Alle relevante forhold kan belyses gjennom en dispensasjonsbehandling. Ut fra det vi kan se er det ikke andre bygninger som er avsatt til landbruksformål i reguleringsplanen. En innvilgelse av søknaden vil derfor ha svært begrensede presedensvirkninger.

Ifølge retningslinjene i kommunedelplanen for Synnfjell øst skal den samlede bygningsmassen i LNF-områder ikke overstige 150 kvm. En innvilgelse av foreliggende søknad vil ikke innebære at denne grensen overskrides. Det tillegges at området bærer preg av å ha en blanding av setrer og fritidsboliger.

Vi viser for øvrig til at kommunen i desember 2015 tillot oppføring av et sammenlignbart kombinasjonsbygg i sak D-473/15 (gnr. 71 bnr. 3).

Det vil med det første bli utdelt/utsendt nabovarsler. Eventuelle nabomerknader vil bli oversendt til kommunen.

THALLAUG

Dersom kommunen ser det som ønskelig med en annen plassering eller størrelse, er søkerne villig til å vurdere dette.

Om det er spørsmål til søknaden, kan undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Thallaug ANS



Bergsvein Træthaug

Advokat

bt@thallaug.no



Advokatfirmaet Thallaug ANS
v/Bergsvein Træthaug
Postboks 354

2602 LILLEHAMMER

Saksbehandler: Sølvi Flobergseter

Myndighet: Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk	Vedtaksdato: 13.05.2016	Saksnr.: D-142/16	Vedtak: Søknad avslått	Lov: Pbl.
--	-----------------------------------	-----------------------------	----------------------------------	---------------------

Vår ref: SOF/16/890/GNR. 73/12

Deres ref:

Dato: 13.05.2016

GNR. 73, BNR. 12 I NORDRE LAND - AVSLAG PÅ SØKNAD OM OPPFØRING AV NY SELVSTENDIG BOENHET NR. 2 PÅ LANDBRUKSEIENDOM

BAKGRUNN:

I gjeldende reguleringsplan R7 – Åssetra er eiendommen gnr. 73, bnr. 12 (Åssetra) avsatt til formål *landbruk*. Eiendommen har et areal på ca. 7 dekar. Tunet på setra består i tillegg til seterhuset av et lite anneks og et uthus.

Følgende reguleringsbestemmelse gjelder for gnr. 73, bnr. 12:

5 LANDBRUKSOMRÅDER - OMRÅDER FOR JORD- OG SKOGBRUK

5.1 Området rundt Åssetra er regulert til landbruksområde. I dette området kan det bare oppføres bygninger som har direkte tilknytning til landbruk som primærnæring.

I forbindelse med eiendomsoverdragelse av driftsenhet Øistad, gnr. 76, bnr. 1 m.fl. ble det søkt om fradeling av Åssetra, gnr. 73, bnr. 12, til fritidsformål. Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk fattet den 26.06.2013 i sak 59/13 slikt vedtak:

Med utgangspunkt i Jordlovens § 12 gir Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk samtykke til fradeling av Åssetra gnr. 73 bnr. 12 som utgjør eiendom på ca. 7 da og er bebygd med sæterhus, anneks og uthus fra søkers øvrige driftsenhet gnr. 76 bnr. 1 m.fl. i Nordre Land.

Begrunnelse:

Hovedutvalget vurderer det som avgjørende i denne saken at Øistad etter fradeling fortsatt vil ha en sæter i aktiv drift i området.

Inntekspotensialet er marginalt. Inntekter fra utleie vil neppe dekke vedlikeholdskostnadene på eiendommen. Eiendommens avkastningsevne vil ikke bli vesentlig redusert ved å fradele Åssetra fra søkers øvrige eiendommer.

*Ved en fradeling vil sætra bli tatt vare på og vedlikeholdt på en god måte. Den vil da framstå som et viktig element i kulturlandskapet.
Delingssamtykket forutsetter fortsatt formål «landbruk» i tråd med gjeldende reguleringsplan.*

Bernt Øistad har vært i kontakt med kommunens byggesaksavdeling vedrørende ønske om bygging av nytt bygg som selvstendig boenhet nr. 2 på gnr. 73, bnr. 12. Det ble gitt informasjon til Øistad om at et slikt bygg ikke er i henhold til gjeldende reguleringsplan, vedtak i sak 59/13 og kommunens praksis. Det ble også diskutert om det er behov for en ny boenhet på landbrukseiendommen og om det er grunnlag for å innvilge en bygge- og dispensasjonssøknad på dette grunnlaget.

Advokatfirmaet Thallaug ANS har i brev datert 02.05.2016, på vegne av Bernt Øistad, søkt om godkjenning av oppføring av et nytt bygg til erstatning for annekset og uthuset. Det er opplyst at annekset og uthuset er i dårlig forfatning. Søknaden inneholder ingen konkret tegning av nytt bygg, men det søkes for å avklare hvilke rammer et nytt bygg kan ha.

VURDERING:

Definisjon av anneks:

I kommuneplanens arealdel, vedtatt av Nordre Land kommunestyre den 05.04.2016 i sak 17/16, er det i pkt. 1.6 *Definisjoner og ordforklaringer* gitt slik definisjon:
Anneks: Sidebygning – supplement til hovedbygning, ikke en selvstendig enhet.

Ny kommunedelplan for Synnfjell øst er under utarbeiding. Samme definisjon av anneks vil trolig inngå i bestemmelsene som blir vedtatt for kommunedelplanen.

Følgende er hentet fra Rundskriv T-5/87 utgitt av Det Kongelige Miljøverndepartement:

DEFINISJON AV BEGREPET "ANNEKS"

Spørsmålet om definisjon av begrepet "anneks" ble forelagt Kommunal- og arbeidsdepartementet i brev av 3. september 1986 fra fylkesmannen i

Kommunal- og arbeidsdepartementet avga uttalelse i brev av 14. oktober 1986 og vi gjengir her hovedpunktene i uttalelsen.

"Som pekt på av fylkesmannen er ordet anneks ikke brukt i plan- og bygningsloven eller i byggeforskriftene.

Bygningsrådet i har i sak 210/86 uttalt:

"Eit anneks i våre begrep er ikkje ei sjølvstendig hytteeining, men meir som eit suplement til eksisterande bygg når det gjeld soveplass, hobbyrom o.l."

Vi er enig i dette synspunkt. Derimot er det vanskelig å presisere nærmere hva som antas å falle inn under begrepet anneks, d.v.s. et supplement til eksisterende fritidsbebyggelse. Størrelsen på bygningen kan ha betydning ved vurderingen, men det kan også være bruken som avgjør om en bygning er et anneks (ofte kalt en sidebygning), eller om det er en hovedbygning. I et leksikon (LEXI av Einar Lundebø utgitt av Aschehoug i 1973) finner vi følgende tekst:

"bygning som hører til en annen og større bygning. Vi bodde i hotellets anneks."

Vurderingen i det enkelte tilfelle må bli opp til bygningsrådets skjønn."

Vurdering i forhold til sammenlignbare saker:

Advokatfirmaet Thallaug ANS henviser i sin søknad av 02.05.2016 til følgende:

Vi viser for øvrig til at kommunen i desember 2015 tillot oppføring av et sammenlignbart kombinasjonsbygg i sak D-473/15 (gnr. 71 bnr. 3).

Vedtaket i sak D-473/15 av 04.12.2015 er slik:

Det underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

I:

Med hjemmel i plan- og bygningslova §§ 19-1, 19-2 og delegert myndighet blir det gitt dispensasjon fra LNF område i kommunedelplanen for Synnøffell Øst for oppføring av nytt kombinert bygg med anneks (ca. 27.5 m² BRA) og bod/uthus (ca. 18.1 m² BRA) i tilknytting til eksisterende seterhus.

Dette begrunnes i hovedsak med at fordelene ved å gi dispensasjon i denne saken er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Fordelen for tiltakshaver ved å få lov til å bygge omsøkt bygg er større enn eventuelle negative ulemper. Ingen, verken naboer eller andre, har så langt kommet med noen negative merknader til tiltaket. I tillegg vil dispensasjon ikke ha noen negativ innvirkning på bevaring av kulturlandskapet. Samt at det ikke foreligger negative merknader fra landbruksavdelingen da nytt bygg skal plasseres omlag der et fjøs har stått tidligere. Arbeidene er heller ikke så kompliserte og av en lokal karakter som det ikke skal være nødvendig med en større planlegging/ regulering. Administrasjonen kan heller ikke se at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra og hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir heller ikke vesentlig tilsidesatt på en slik måte at de går utover helse, miljø og sikkerhet. Tiltaket skal heller ikke ha noen negative konsekvenser for natur, miljø, landskap og allmenn ferdsel i området. Omsøkt tiltak vil heller ikke skape uheldig presedens enn at andre kan få dispensasjon etter en konkret vurdering. Dispensasjonen blir ellers gitt på følgende vilkår:

Skulle Fylkesmannen i Oppland og/eller Oppland fylkeskommune komme med merknader/ uttale i saken, så må disse tas til følge.

NLK gir merksam på at den som har fått dispensasjon, på et senere tidspunkt ikke har klagegrunn eller kan gjøre gjeldende erstatningskrav for skader og ulemper som kan bli påført bygningen/ innretning/ person på grunn av plasseringen.

II:

Med hjemmel i plan- og bygningslova § 22-3 og SAK10 §§ 6-8 blir søknad om lokal godkjenning av tiltakshaver Anne Wiborg godkjent.

Tiltakshaver Anne Wiborg skal stå ansvarlig som selvbygger for hele tiltaket. Arbeidene gjelder oppføring av Nybygg kombinert bygg med anneks og bod/uthus i Nordre Land kommune.

III:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-1a og e, 20-2a, 20-3 og delegert myndighet gis det igangsettningstillatelse til oppføring av Nybygg kombinert bygg med anneks og uthus knyttet til eksisterende seterhus i samsvar med innsendt søknad mottatt, 28.10.2015, og ny dokumentasjon mottatt, 06.11.2015.

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett:

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

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

Bygget skal ikke benyttes som ny hytte med egen bruksenhet.

Det er da **ikke** tillatt å legge inn vann eller utslipp av avløpsvann fra fritidsboligen før det foreligger godkjent utslipps- eller områdetillatelse.

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

Bygningen skal utføres med radonforebyggende tiltak i grunnen. Dokumentasjon skal sendes kommunen sammen med søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

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

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

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

Pipe/ skorstein/ ildsted skal kontrolleres og godkjennes av en godkjent kontrollør før ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse blir utsendt.

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

Byggetillatelsen, godkjente tegninger, situasjonsplan og foretakenes kontrollsystem skal til enhver tid befinne seg på byggeplassen i tilfelle tilsyn fra kommunens side, jfr. pbl. § 25-1. Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jfr. pbl. § 21-9. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år.

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

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

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

Tiltakshaver er ansvarlig for at byggets takhjørner blir innmålt med koordinater i gjeldende koordinatsystem (EUREF89/UTM32) jfr. forskrift om kart og stedfestet informasjon. De innmålte data skal sendes kommunen digitalt senest sammen med søknad om ferdigattest jfr. pbl. § 21-10.

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

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

Følgende tegninger blir godkjent:		
Type tegning	Dato	Tegn.nr/merkt.
<i>Situasjonsplan</i>	<i>12.10.15</i>	<i>Vedlegg postført 02.11.15, Tegn.nr. 901, M = 1:200</i>
<i>Terrengsnitt</i>	<i>12.10.15</i>	<i>Vedlegg postført 02.11.15, Tegn.nr. 201, M = 1:200 (A4)</i>
<i>Plan, snitt og fasader</i>	<i>17.09.15</i>	<i>Vedlegg E-1 mottatt 06.11.15, Tegn.nr. 116215-A Rev. A den 23.09.15, M = 1:100 (A3)</i>
<i>Plan</i>	<i>23.09.15</i>	<i>Vedlegg E-2 mottatt 06.11.15, Tegn.nr. 116215-B, M = 1:50 (A3)</i>

Det vises til punkt III i vedtaket og følgende forutsetning: *Bygget skal ikke benyttes som ny hytte med egen bruksenhet.*

Dette er i tråd med kommunens praksis og i henhold til definisjonen av anneks.

Etter mottatt påstand om at det på gnr. 71, bnr. 3 er under bygging et anneks/uthus som ikke er i tråd med gitt byggetillatelse og godkjent tegning har bygningsmyndigheten i Nordre Land kommune hatt tilsyn i byggesaken på gnr. 71, bnr. 3. Det ble den 28.04.2016 avholdt et møte med tiltakshaver. Det ble i dette møtet bekreftet fra tiltakshaver at byggesaken skulle gå som godkjent og at søknad om utslippstillatelse skulle gå som omsøkt i egen sak.

Det kombinerte annekset/uthuset på gnr. 71, bnr. 3 er ikke samme type bygg som en ny selvstendig enhet.

Saksgang/konklusjon:

På eiendommen gnr. 73, bnr. 12 kan det kun oppføres bygninger som har direkte tilknytning til landbruk som primærnæring, jf. reguleringsbestemmelse 5.1 for R-7 Åsetra. All byggevirksomhet som ikke kommer inn under reguleringsbestemmelsen 5.1 må det søkes om dispensasjon for etter plan- og bygningslovens § 19-1 og vedtak fattes i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2.

Oppføring av en selvstendig boenhet nr. 2 på landbrukseiendommen gnr. 73, bnr. 12 vil ikke være en bygning som har direkte tilknytning til landbruk som primærnæring og søknaden vil kreve en dispensasjonsbehandling etter plan- og bygningslovens § 19-2. Størrelsen på landbrukseiendommen tilsier at det ikke er behov for ny selvstendig boenhet nr. 2. Siden en selvstendig boenhet nr. 2 på landbrukseiendommen klart er i strid med reguleringsbestemmelser, vedtak i sak 59/13 og kommunens praksis, konkluderes det med at dispensasjon ikke kan innvilges etter plan- og bygningslovens § 19-2.

Denne saken er ikke sendt på høring til Fylkesmannen i Oppland og Oppland fylkeskommune. Det er kun i saker der kommunen er positiv til å innvilge en dispensasjon i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 at saker skal sendes disse og eventuelt andre berørte instanser for høring.

Det er kun vedlikehold og restaurering av eksisterende bygninger som kan foretas uten dispensasjonsbehandling. Oppføring av nye bygg og tilbygg må behandles som dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven §§ 19-1 og 19-2.

Et eventuelt ønske om endring av planformål, deling av eiendommen i flere tomter osv. kan kun godkjennes gjennom endring av dagens gjeldende reguleringsplan. Eventuelle ønsker om planendring kan fremmes i det pågående arbeidet med nye arealplaner for området.

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 20-3, gjeldende reguleringsplan for R-7 Åsetra, vedtak i hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk sitt vedtak i sak 59/13 av 26.06.2013 og delegert myndighet avslås søknad om bygging av nytt bygg som selvstendig boenhet nr. 2 på gnr. 73, bnr. 12.

Begrunnelse for avslaget:

Bygging av en selvstendig boenhet nr. 2 på landbrukseiendommen gnr. 73, bnr. 12 er i strid med gjeldende reguleringsplan, vedtak i sak 59/13 og kommunens praksis. Størrelsen på landbrukseiendommen tilsier at det ikke er behov for ny selvstendig boenhet nr. 2.

Det er kun vedlikehold og restaurering av eksisterende bygninger som kan foretas uten dispensasjonsbehandling. Oppføring av nye bygg og tilbygg må behandles som dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven §§ 19-1 og 19-2.

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

Med hilsen

Halvor Askvig
enhetsleder

Sølvi Flobergseter
byggesaksbehandler

Kopi til:
Bernt Øistad, Nord-Torpvegen 841, 2880 Nord-Torpa

Lnr.: 7465/16
Arkivsaksnr.: 16/924
Arkivnøkkel.: GNR. 16/1

Saksbehandler: MEG

Utskrift til:

Trond Kittilsen, Postboks 11, 1682 Skjærhalden
Kari Anne Ringstad Sukkestad, Tømmervegen 10, 2879 Odnas
Tom Eirik Sukkestad, Tømmervegen 10, 2879 Odnas
Fylkesmannen i Oppland, Postboks 987, 2604 Lillehammer
Oppland Fylkeskommune, Postboks 988, 2626 Lillehammer
Statens vegvesen Region Øst, Postboks 1010, 2605 Lillehammer

**GNR. 16 BNR. 1 M. FL. I NORDRE LAND KOMMUNE. SØKNAD OM
DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV
CA. 10 DEKAR TUN MED BEBYGGELSE TIL FORMÅL BOLIG OG
HOTELL/RESTAURANT**

Sammendrag:

Trond Kittilsen har den 6. mai 2016 søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av ca. 10 dekar tun med påstående bebyggelse fra eiendommen Ankalterud Nordre gnr. 16 bnr. 1 i Nordre Land til formål varehandel/bank/hotell/restaurant. Aktuelle erververe er Kari Anne Ringstad Sukkestad og Tom Eirik Sukkestad.

Trond Kittilsen eier og driver landbrukseiendommene gnr. 16 bnr. 1 m. fl. i Nordre Land og gnr. 35 bnr. 13 i Etnedal. Ifølge arealressurskartet (AR 5) består eiendommene i Nordre Land av totalt 6113,5 dekar hvorav 152,2 dekar er fulldyrket jord, 34 dekar er innmarksbeite og 5251,5 dekar produktiv skog. Eiendommen i Etnedal består ifølge AR 5 av totalt 1735 dekar hvorav 10 dekar er overflatedyrket, 27 dekar er innmarksbeite og øvrige areal utgjør annet, uproduktivt areal. Søker bor i dag på eiendommen og driver den med sau, planteproduksjon og skogbruk.

Omsøkt dispensasjon for fradeling av tunet på Ankalterud Nordre gnr. 16 bnr. 1 er vurdert i forhold til jordlovens bestemmelser som gjelder ved deling av landbrukseiendom, og i henhold til bestemmelsene og retningslinjene i kommuneplanens arealdel jf. plan – og bygningenslovens bestemmelser om dispensasjon.

Omsøkte tiltak er omfattende, og vil kunne få store konsekvenser for både landbrukseiendommen parsellen er søkt delt fra, samt nærliggende landbrukseiendommer for øvrig, siden driften av tunet som gårdshotell og servering ved en ev. fradeling vil bli i form av en selvstendig enhet med beliggenhet midt inni et aktivt jord – og skogbruksområde.

Da jordlovens bestemmelser skal ivareta landbrukseiendommen med tanke på drift, avkastningsmuligheter og bosetting også for framtidens generasjoner, samt også landbruket for øvrig i området, kan en ikke se at omsøkte deling kan forsvares etter jordloven §§ 1 og 12.

Når det gjelder plan – og bygningenslovens bestemmelser om dispensasjon, er det på det rene at Nordre Land kommune har en nylig vedtatt arealdel. En er derfor sterkt i tvil om det er riktig

å anbefale at det gis dispensasjon fra plan til dette formålet nå. Arbeidet med kommuneplanens arealdel har vært en prosess som har gått over flere år, med flere åpne møter, og der planforslag har vært ute til offentlig ettersyn også flere ganger. En er kjent med at søker har hatt ønske om fradeling av tunet også tidligere, via en tilsvarende søknad for en stund siden, dvs. før kommuneplanen ble vedtatt, men det har ikke kommet innspill til kommuneplanarbeidet om å tilrettelegge tunet på Ankalterud ytterligere for gårdshotell mv.

Dersom det skal være aktuelt å fradele omsøkt areal til formål bolig og gårdshotell, bør arealet søkes omregulert til dette formålet, både for å sikre tilstrekkelig vurdering av alle bygningene og det totale arealet som tiltaket omfatter, samt konsekvenser for landbruksarealene som grenser til omsøkt parsell, og for å sikre at framtidig bruk av arealet blir den virksomheten som framgår av søknaden. En ønsker ikke at tunet på Ankalterud skal kunne selges som for eksempel fritidseiendom i framtiden. Er arealet regulert, vil dette gi rammer for framtidig bruk.

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. En kan ikke si at disse hensynene vil bli ivaretatt dersom det blir gitt dispensasjon for omsøkt deling, og rådmannen vil derfor tilrå Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk å avslå søknaden om dispensasjon.

Vedlegg:

Vedlegg til søknad om deling
Kartutsnitt som fulgte søknaden
Forretningsplan (unntatt offentlighet) – sendes i posten til medlemmene

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Søknad om dispensasjon og deling datert 06.05.2016

Saksopplysninger:

Bakgrunn:

Trond Kittilsen har den 6. mai 2016 søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av ca. 10 dekar tun med påstående bebyggelse fra eiendommen Ankalterud Nordre gnr. 16 bnr. 1 i Nordre Land til formål varehandel/bank/hotell/restaurant. Aktuelle erververe er Kari Anne Ringstad Sukkestad og Tom Eirik Sukkestad.

Trond Kittilsen eier og driver landbrukseiendommene gnr. 16 bnr. 1 m. fl. i Nordre Land og gnr. 35 bnr. 13 i Etnedal. Ifølge arealressurskartet (AR 5) består eiendommene i Nordre Land av totalt 6113,5 dekar hvorav 152,2 dekar er fulldyrket jord, 34 dekar er innmarksbeite og 5251,5 dekar produktiv skog. Eiendommen i Etnedal består ifølge AR 5 av totalt 1735 dekar hvorav 10 dekar er overflatedyrket, 27 dekar er innmarksbeite og øvrige areal utgjør annet, uproduktivt areal. Søker bor i dag på eiendommen og driver den med sau, planteproduksjon og skogbruk.

Det omsøkte tunet utgjør driftssenteret på Ankalterud. Eiendommen på Vest-Torpa ble ervervet for en stund siden og har også bygninger, men disse blir etter det saksbehandler kjenner til ikke vesentlig brukt i dag. Søker har som det går fram av søknaden gjort avtale med snekkerfirma om oppgradering av bolighuset på Granum på Vest-Torpa.

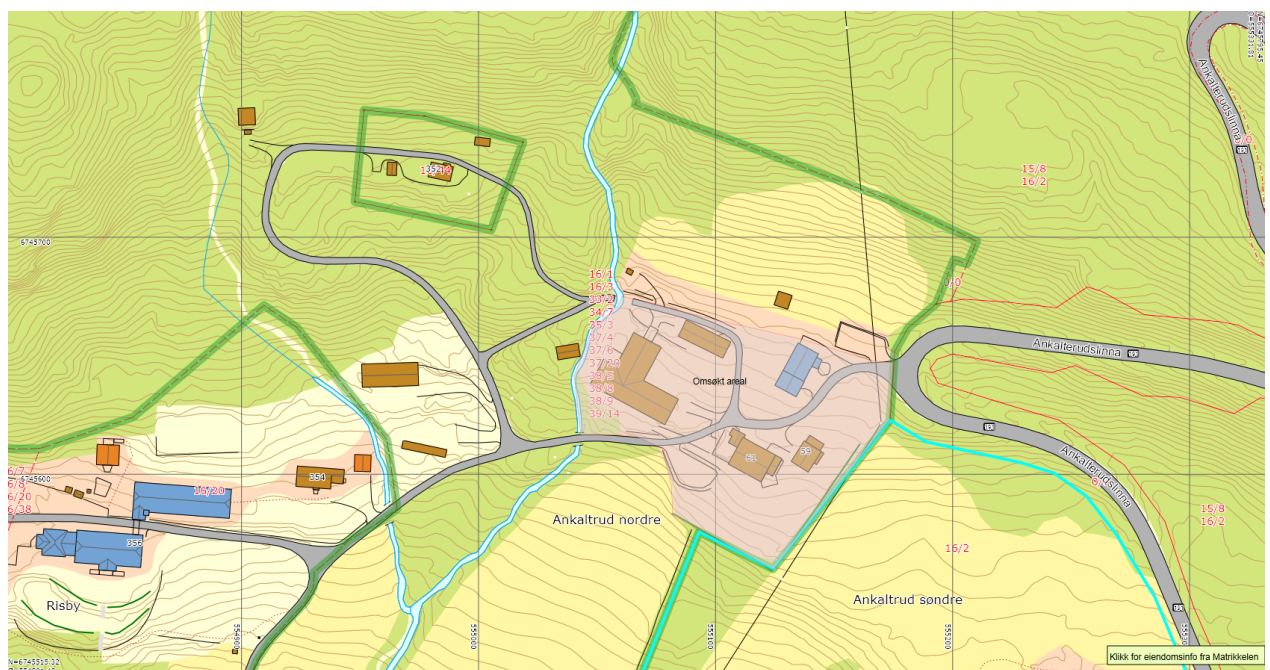
I søknaden er det nærmere beskrevet hva bygningsmassen som er søkt fradelt omfatter, hvordan eiendommen drives samt begrunnelse for søknaden. Hovedhuset er tidligere brukt til servering, selskap og overnatting. Stabbursherberget er et gammelt stabbur som er ombygd og påbygd. Det brukes til konferanse og overnatting og har også rom som kan brukes til gardsbutikk. Kårboligen benyttes som privatbolig. Drengestua er en gammel tømmerbygning som inneholder en liten leilighet som opprinnelig var sveiserbolig. Driftsbygningen er stor og fra ca. 1930 og ifølge søker ikke egnet som driftsbygning for dagens gardsdrift. Sauefjøset i bygningen brukes for tiden til 55 vinterfødrede sauer.

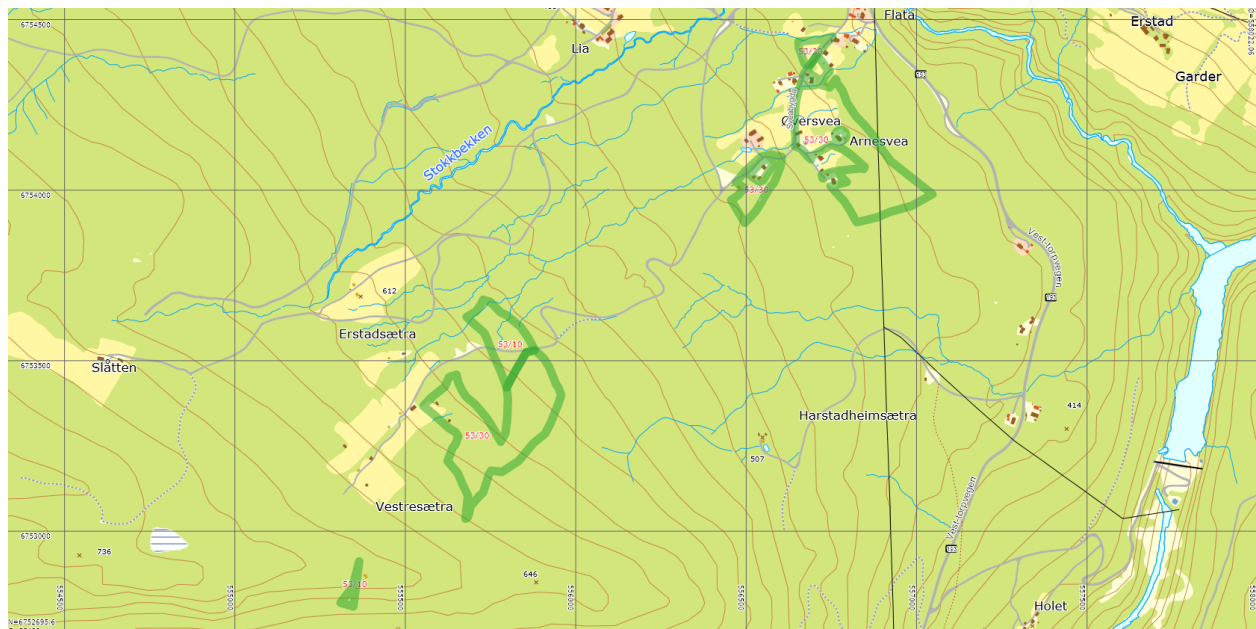
De nye eierne ønsker å satse og bygge videre på overnatting, servering, selskapelighet mv. Det er vist til vedlagt forretningsplan. For å ha mulighet til denne satsingen, er det for de involverte parter viktig og helt nødvendig at tunet med bebyggelse blir en egen enhet som kan brukes som pantesikkerhet.

Søker opplyser at han skal bli boende, enten i Lien eller på Granum i Sveavegen, Vest-Torpa. Han opplyser videre at han har planer om nytt sauefjøs/driftsbygning nordvest for bestående driftsbygning. Etter at han overtok Ankalterud, har han nedlagt betydelig med tid og penger på oppgradering av jord, beiter og skog. Det er vist til tiltak foretatt på dyrket jord på eiendommene både i Nordre Land og i Etnedal, samt i skogen.

Søker oppsummerer sin søknad med å påpeke viktigheten av interesserte, dedikerte og aktive eiere, både av jord – og skogbruk og hotell – og turistvirksomhet, og mener at omsøkt fradeling vil fremme dette.

Kartutsnitt som viser omsøkt areal:





Planstatus:

Kommunestyret vedtok ny arealdel til kommuneplanen den 05.04.2016 i sak 17/16. LNF – områdene er i planen delt inn i to kategorier, LNF-A og LNF-B, og omsøkt areal ligger i LNF A-område.

Innenfor arealformålet til LNF-A er det ikke tillatt med annen bygge – og anleggsvirksomhet enn det som har direkte tilknytning til stedbunden næring; det vil i praksis si tradisjonell landbruksdrift med tilleggsnæringer jf. Landbruk Pluss. Dette går fram av bestemmelser og retningslinjer for planen.

Forbudet omfatter både ny og utvidelse av eksisterende fritids - , bolig – og ervervsbebyggelse, samt fradeling til slike formål.

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig kårbolig, driftsbygninger, seterhus og skogshusvær jf. PBL §§ 20-1 og 20-2. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendig for tradisjonelt jordbruk, hagebruk, gartneri og pelsdyravl. Anlegg for foredling av egne produkter, seterhus og skogshusvær inngår.

Lovgrunnlaget:

Søknaden blir å behandle etter jordloven §§ 1 (formål) og 12 (deling) og plan – og bygningsloven §§ 19 – 1 (søknad om dispensasjon), 19 – 2 (dispensasjonsvedtaket) og 26 -1 (opprettelse og endring av eiendom).

Dersom kommunen er positiv til å dispensere for omsøkt fradeling, må tiltaket vurderes etter jordloven § 12, og saken må da sendes på høring til statlige og regionale myndigheter, det vil i denne saken si Fylkesmannen, Oppland Fylkeskommune og Statens vegvesen Region Øst.

Dersom det ikke kan gis samtykke til deling etter jordloven § 12, kan det ikke gis dispensasjon for omsøkt deling.

Da en dispensasjonsvurdering i denne saken i stor grad vil måtte ses i sammenheng med vurdering etter jordlovens bestemmelser, foretas vurdering etter begge lovverk nå. Kommer Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk fram til at saken skal sendes på høring, er vurdering etter begge lovverk foretatt.

Jordlova § 1.*Føremål* lyder:

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

Jordlova § 12.*Deling* lyder:

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

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

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

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

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

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

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom. Andre punktum gjeld ikkje når jordskifteretten deler ein eigedom etter jordskiftelova § 3-7.

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.

Plan og bygningsloven § 19-1 *Søknad om dispensasjon* lyder:

Dispensasjon krever grunnleggjande søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikkje nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikkje berører naboens interesser. Regionale og statlege myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.

Plan og bygningsloven § 19 – 2 *Dispensasjonsvedtaket* lyder:

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikkje gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikkje dispenseres fra saksbehandlingsregler.

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 statlege og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikkje dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker, herunder fastsette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker og gi regler om beregning av frister, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse.

Plan og bygningsloven § 26 – 1 *Opprettelse og endring av eiendom* lyder:

Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn 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:

Vurdering av omsøkt fradeling sett i forhold til jordlovens delingsbestemmelse:

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 av omsøkte deling etter jordloven § 12. Da omsøkt tiltak ikke berører dyrket eller dyrkbar jord, blir søknaden ikke å behandle etter jordloven § 9 *Omdisponering*.

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.

Arealet som er søkt fradelt utgjør eiendommens driftssenter, og omfatter da blant annet bolighuset, kårbygningen og driftsbygningen. Tun med bebyggelse er planlagt solgt til et ektepar som har startet opp med gardshotell på tunet i løpet av vårhalvåret 2016. Av deres forretningsplan framgår ulike typer aktiviteter og tilbud de satser på. Erververne inngikk leieavtale den 29. april ifølge status på Ankalterud Gård sin facebookside, og den 1. mai var det høytidelig overrekkelse av stedet til erververne.

Det er liten tvil om at tilbudene som erververne av tunet på Ankalterud tilbyr og har planer om å tilby vil være et kjærkomment bidrag i lokalsamfunnet når det gjelder muligheter for servering og overnatting. Responsen som erververne har mottatt via ulike media bekrefter dette. Dette må likevel veies opp mot at en fradeling som omsøkt vil innebære at Ankalterud mister en vesentlig del av ressursgrunnlaget, i det fradelingen omfatter sentral bebyggelse for både jordbruksdrift, bosetting og muligheter for å drive tilleggsnæring knyttet til bygningene delingen omfatter. Selv om driftsbygningen ikke kan anses å være like funksjonell til alle typer jordbruksproduksjoner uten en omfattende ombygging, der kanskje bare deler lar seg gjennomføre, og bygningene for bosetting og servering/overnatting også kan trenge oppgradering, utgjør like fullt disse bygningene en vesentlig ressurs for driftsenheten Ankalterud. En er kjent med at eiendommen som søker ervervet på Vest-Torpa som tilleggsgjord har bebyggelse, men ut fra saksbehandlers kunnskap er det ikke hensiktsmessig bebyggelse på denne eiendommen for drift og bosetting i dag, og søker har også redegjort for at det må til renovering av bolighuset der med tanke på ev. fast bosetting. Søker har også redegjort for at han har en annen bomulighet, nærmere Ankalterud, og at han har planer om å føre opp en ny driftsbygning bak den eksisterende på Ankalterud. Selv om søker gjennomfører de tiltakene han har skissert for å kunne opprettholde egen bosetting på eiendommen samt videre jordbruksdrift, vil en fradeling av omsøkt areal fortsatt innebære tap av en større landbrukseiendoms driftssenter med flere sentrale bygninger for tradisjonell landbruksdrift og tilleggsnæringer.

Dersom søker for eksempel inngikk leieavtale med driverne av gardshotellet for en periode på inntil 10 år, ville dette både kunne bidra til leieinntekter på garden, og en forutsigbarhet for driverne. En kan ikke se at det er helt nødvendig å fradele tunet for at driverne av gardshotellet skal kunne foreta investeringene som er oppgitt i forretningsplanen. En leieavtale på inntil 10 år ville heller ikke kreve fradeling. Private og økonomiske interesser skal heller ikke tillegges vesentlig vekt i vurderingen av slike saker.

Hensynet til vern av arealressursene kan neppe sies å bli ivaretatt 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.

Søker driver jord – og skogbruksarealene aktivt, noe blant annet jord – og plantekulturtiltak på Ankalterud, gjennomførte SMIL-tiltak på setereiendommen i Etnedal og søkers planer og avtaler om skogkultur viser. Søker driver også med sauehold. Siden søkers landbrukseiendom er en større eiendom i Nordre Land-målestokk og drives aktivt, og de fleste teigene ligger i Nordsinni-dalføret, vil en deling av tun med bebyggelse, som utgjør eiendommens driftssenter, bli svært uheldig med tanke på framtidig drift av eiendommen. Omsøkte deling er heller ikke ledd i bruksrasjonalisering. Omsøkt deling kan dermed ikke sies å innebære en driftsmessig god løsning, slik dette er beskrevet i ovennevnte rundskriv.

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.

Dersom omsøkte deling godkjennes, vil det innebære at det opprettes en fritt omsettelig enhet midt inni et aktivt jord – og skogbruksområde. Tunet på Ankalterud har jordbruksareal på tre kanter, og det ene jordet tilhører naboeiendommen, Ankalterud Søndre. En må påregne at drifta på jordbruksarealene rundt tunet på Ankalterud Nordre vil kunne bli påført restriksjoner i framtida ut fra den aktiviteten som er tiltenkt på omsøkt areal, selv om de som skal erverve tunet nå trekker fram beliggenheten og mulighetene som nærheten til åpent landskap og turmuligheter i utmarka gir som et gode og potensial til å videreutvikle sine tilbud. Men stedet kan komme til å skifte eiere før eller senere, og det er ikke sikkert at framtidige eiere vil se på nærheten til jordbruksarealene på en like positiv måte. Uavhengig av hvilken type jordbruksdrift det vil bli på jordene på Ankalterud-eiendommene i framtida, vil drifta av disse arealene innebære at trafikken fra jordbruksdrifta kommer tett på, i form av

støy, støv og antakelig også lukt ved. ev husdyrgjødselspredning. I tillegg vil driftsveger mellom jordbruksarealene i noen grad måtte legges om som følge av en ev. deling. Det vises i den forbindelse til kartvedlegg som fulgte søknaden og planer om omlegging av veg. En kan heller ikke se at det vil gagne de drifts – og miljømessige forholda at det eventuelt bygges en ny driftsbygning rett bak eksisterende. Omsøkte deling kan ut fra disse momentene ikke forsvares ut fra hensyn til drifts – og/eller miljømessige forhold for landbruket i området.

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.

Omsøkte deling vil ivareta hensynet til kulturlandskapet så lenge det vil være aktiv jordbruksdrift på de dyrkede arealene som grenser til tunet, samt forutsatt at den karakteristiske bebyggelsen på tunet blir opprettholdt og vedlikeholdt, noe som også er intensjonen med omsøkte tiltak.

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 en 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.

Jordloven § 12 fjerde ledd åpner da 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.

Eiendommen Ankalterud Nordre gnr. 16 bnr. 1 ligger sentralt til i kommunen, ca. fire km vest for Dokka sentrum. Den ligger som nevnt i kommuneplanens arealdel innenfor LNF A-område. Dette betyr at en i plansammenheng har gitt uttrykk for at bosetting i området i hovedsak skal være i tilknytning til landbrukseiendommene. Det skal ikke etableres nye boligeiendommer innenfor LNF A-områdene. Etablering av nye boligeiendommer i og nær Dokka skal dessuten skje i områder avsatt i plan til dette formålet. Dette området av Nordre Land er heller ikke preget av fraflytting slik andre grender som ligger lenger unna kommunesenteret er. I LNF B-områdene er det derimot åpnet for at noen tomter kan fradeles til boligformål uten dispensasjonsvurdering.

En er klar over at erververne ønsker å ta i bruk omsøkt areal til både eget bosted og næringsvirksomhet, men saksbehandler er i tvil om bosettingshensynet skal veie så vidt tungt i denne saken at det oppveier for ulempene ved å dele fra dette tunet med tilhørende bebyggelse fra landbrukseiendommen.

Da jordlovens bestemmelser skal ivareta landbrukseiendommen med tanke på drift, avkastningsmuligheter og bosetting også for framtidens generasjoner, kan en ikke se at omsøkte deling kan forsvares ut fra jordloven §§ 1 og 12.

Vurdering etter plan – og bygningslovens bestemmelser:

Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen angir nærmere hvordan omsøkte dispensasjon skal vurderes, sett i forhold til bestemmelsene i plan – og bygningsloven § 19 - 2.

Vurdering av omsøkte dispensasjon i forhold til kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer:

Av bestemmelsen B30 *Landbruks-, natur- og friluftsområde kategori A (LNF-A)* går det fram at 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.

Retningslinjen R13 *Generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker* sier at 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.

Det skal vurderes hvorvidt tiltaket vil være til skade for kulturminner, kulturlandskap, andre landskapskvaliteter, jord- og skogbruk, friluftsliv eller naturverdier. Dersom tiltaket vil være uheldig for en eller flere av disse hensynene bør det ikke innvilges dispensasjon for tiltaket.

Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles.

I denne saken kommer særlig retningslinjen R15 *Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om fradeling av bebygde areal til boligformål i LNF* til anvendelse. Av den går det fram følgende:

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.

Som det går fram av bestemmelsen B 30, er det ikke tillatt med fradeling til omsøkt tiltak, dvs. til formål bolig og varehandel/bank/hotell/restaurant, i dette området, da det ligger i LNF-A. Det er derfor også søkt om dispensasjon fra kommuneplanen til omsøkt formål.

Siden Nordre Land kommune har en nylig vedtatt arealdel, er saksbehandler i tvil om det er riktig å anbefale at det gis dispensasjon fra plan til dette formålet nå. Arbeidet med kommuneplanens arealdel har vært en prosess som har gått over flere år, med flere åpne møter, og der planforslag har vært ute til offentlig ettersyn også flere ganger. En er kjent med at søker har hatt ønske om fradeling av tunet også tidligere, via en tilsvarende søknad for en stund siden, dvs. før kommuneplanen ble vedtatt, men det har etter det saksbehandler kjenner til ikke kommet innspill til kommuneplanarbeidet om å tilrettelegge tunet på Ankalterud ytterligere for gårdshotell mv.

Når det gjelder retningslinjene for dispensasjon, er det søkt om fradeling av et tun der ønsket tomtegrense følger naturlig avgrensning av tunet, jf. R 13. Det vil da overstige også 5 dekar, som ifølge denne retningslinjen er det som maks skal kunne fradeles av areal til boligformål

når særlige behov tilsier det. Tiltaket vil neppe være til skade for biologisk mangfold, og det berører ikke dyrket mark direkte. Det vil neppe heller være til skade for kulturminner, kulturlandskap og andre landskapskvaliteter eller friluftsliv eller naturverdier, men fradelingen vil være uheldig for særlig jordbruket i området, jf. vurderinger foretatt etter jordlovens bestemmelser. Hensynet til framtidig landbruksdrift på eiendommen og i området bør veie tungt, og ut fra dette bør det ikke gis dispensasjon for omsøkte tiltak. Når det gjelder hensynene som skal vurderes etter R 15, er tiltaket allerede vurdert i forhold til at det ikke vil skje noen bruksrasjonalisering med omsøkte tiltak, og bebyggelsen som er søkt fradelt utgjør et komplett tun med bolighus, driftsbygning og hus for utøvelse av tilleggsnæring til garden.

Momenter som bør vurderes nærmere dersom det blir aktuelt å gi dispensasjon:

Som det går fram av plan – og bygningsloven § 19 – 2 første ledd kan det settes vilkår for dispensasjon dersom dette vil bli aktuelt. Tatt i betraktning et relativt stort areal som er omsøkt, og som innbefatter et komplett tun med gardsbebyggelse, vil det, ved ev. dispensasjon, kunne være nødvendig å sette krav om reguleringsplan som kan ivareta framtidig ønsket aktivitet på Ankalterud. Dersom en ev. gir dispensasjon for omsøkt deling, forutsatt positivt vedtak etter jordloven, uten å sette slikt vilkår, vil en risikere at tunet på Ankalterud Nordre vil kunne selges som både bolig – og fritidseiendom i framtida.

En ev. regulering av omsøkt areal vil sikre tilstrekkelig vurdering av alle bygningene og det totale arealet som tiltaket omfatter, samt konsekvenser for landbruksarealene som grenser til omsøkt parsell, i tillegg til at det som nevnt vil sikre at framtidig bruk av arealet blir den virksomheten som framgår av søknaden. En ev. dispensasjon for omsøkt deling uten å sette krav om at det søkes regulering, vil ikke sikre framtidig bruk på samme måte. Er arealet regulert, vil dette gi rammer for framtidig bruk, idet konsesjonslovens bestemmelser om konsesjonsfrihet sier at erverver ikke skal foreta bruksendring i strid med plan, jf. konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4. En regulering vil som nevnt også ivareta vurdering av alle bygningene og det at de utgjør driftssenteret til en større landbrukseiendom som drives aktivt. Alle bygningene utgjør viktige kulturlandskapselementer i dette området, og dersom f. eks. driftsbygningen ikke skal inngå i landbruksdrift lenger, vil også flere muligheter for tilskudd gå ut.

Oppsummering:

Omsøkt dispensasjon for fradeling av tunet på Ankalterud Nordre gnr. 16 bnr. 1 er vurdert i forhold til jordlovens bestemmelser som gjelder ved deling av landbrukseiendom, og i henhold til bestemmelsene og retningslinjene i kommuneplanens arealdel jf. plan – og bygningslovens bestemmelser om dispensasjon.

Omsøkte tiltak er omfattende, og vil kunne få store konsekvenser for både landbrukseiendommen parsellen er søkt delt fra, samt nærliggende landbrukseiendommer for øvrig, siden driften av tunet som gårdshotell og servering ved en ev. fradeling vil bli i form av en selvstendig enhet med beliggenhet midt inni et aktivt jord – og skogbruksområde.

Da jordlovens bestemmelser skal ivareta landbrukseiendommen med tanke på drift, avkastningsmuligheter og bosetting også for framtidens generasjoner, samt også landbruket for øvrig i området, kan en ikke se at omsøkte deling kan forsvares etter jordloven §§ 1 og 12.

Når det gjelder plan – og bygningslovens bestemmelser om dispensasjon, er det på det rene at Nordre Land kommune har en nylig vedtatt arealdel. En er derfor sterkt i tvil om det er riktig

å anbefale at det gis dispensasjon fra plan til dette formålet nå. Arbeidet med kommuneplanens arealdel har vært en prosess som har gått over flere år, med flere åpne møter, og der planforslag har vært ute til offentlig ettersyn også flere ganger. En er kjent med at søker har hatt ønske om fradeling av tunet også tidligere, via en tilsvarende søknad for en stund siden, dvs. før kommuneplanen ble vedtatt, men det har ikke kommet innspill til kommuneplanarbeidet om å tilrettelegge tunet på Ankalterud ytterligere for gårdshotell mv.

Dersom det skal være aktuelt å fradele omsøkt areal til formål bolig og gårdshotell, bør arealet søkes omregulert til dette formålet, både for å sikre tilstrekkelig vurdering av alle bygningene og det totale arealet som tiltaket omfatter, samt konsekvenser for landbruksarealene som grenser til omsøkt parsell, og for å sikre at framtidig bruk av arealet blir den virksomheten som framgår av søknaden. En ønsker ikke at tunet på Ankalterud skal kunne selges som for eksempel fritidseiendom i framtiden. Er arealet regulert, vil dette gi rammer for framtidig bruk.

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 ulemperne etter en samlet vurdering. En kan ikke si at disse hensynene vil bli ivaretatt dersom det blir gitt dispensasjon for omsøkt deling, og rådmannen vil derfor tilrå Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk å avslå søknaden om dispensasjon.

Administrasjonens innstilling:

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

I medhold av plan – og bygningsloven § 19 – 2 avslår Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk søknad datert 06.05.2016 om dispensasjon for fradeling av ca. 10 dekar tun på eiendommen Ankalterud Nordre gnr. 16 bnr. 1 m. fl. i Nordre Land til formål bolig og varehandel/bank/hotell/restaurant.

Begrunnelse:

Verken bestemmelsene i jordloven § 12 om deling eller bestemmelsene eller retningslinjene i kommuneplanens arealdel taler for omsøkte tiltak.

Hensynene bak bestemmelsen det ville blitt dispensert fra, og hensynene i lovens formålsbestemmelse, ville blitt vesentlig tilsidesatt ved en godkjenning av omsøkt dispensasjon. Det er klart flere ulemper ved å gi dispensasjon i denne saken enn fordeler.

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

NORDRE LAND KOMMUNE, den 1. juni 2016

Jarle Snekkestad

rådmann

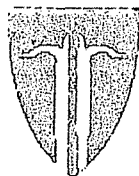
Merete Glorvigen

VEDLEGG

00. MAI 2016

Saksnr. 16/924-1

SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 16

Bnr: 1

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Ankalterudslinna 59, 2870 DOKKA, med flere

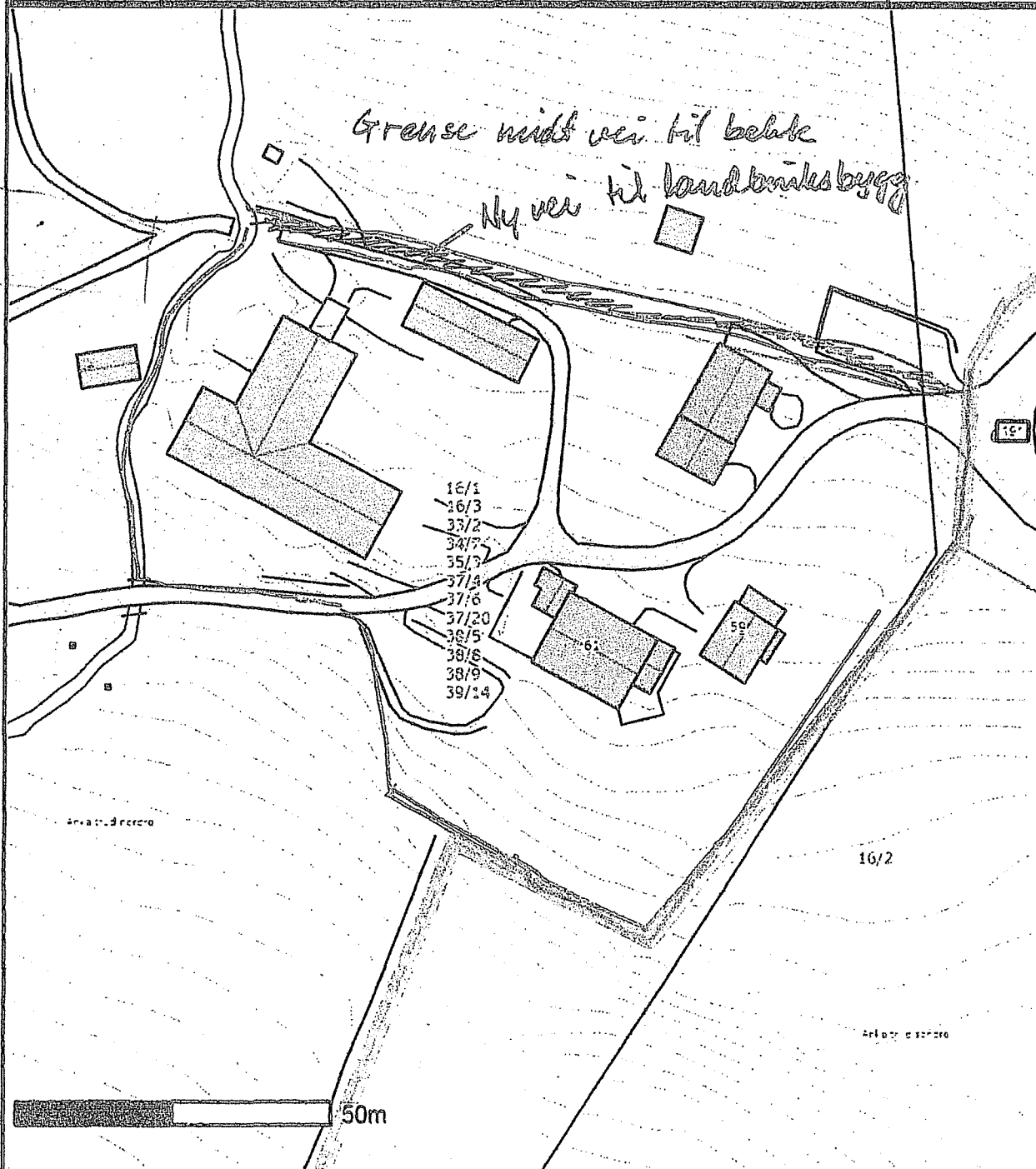
Hj.haver/Fester:



**NORDRE
LAND
KOMMUNE**

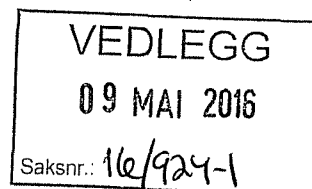
Dato: 8/10-2014 Sign:

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.

SØKNAD OM FRADELING



Jeg søker med dette om fradeling av tunet med bestående bygninger fra gnr.16 bnr.1, Ankalterud Nordre. Kjøpere er Tom Sukkestad og Kari Anne Dalen Sukkestad.

Arealet består av ca. 10 da tun, hage og opparbeidet plen i tilknytning til bygningene.

Bygningsmassen er:

Hovedhus

Tidligere brukt til servering, selskap og overnatting.

I 1.etg. er det kjøkken, peisestue, to saler, samt et toalett.

I 2.etg. er det sju soverom, to bad, to toaletter.

I kjeller er det tidligere baksterom med vedfyrte takke, og i tilstøtende rom er det et stor bakerovn som tidligere ble brukt både til bakstekurs og selskapselighet.

Stabbursherberget

Gammelt stabbur som er ombygd og påbygd. Inneholder fem hotellrom med dusj og toalett, samt et felles kjøkken med moderne fasiliteter. Oppholdsrom med TV, sofagruppe og konferansefasiliteter

På loftet er det et stille rom for meditasjon.

Videre inneholder bygget et rom som kan brukes som gårdsbutikk, samt et rom til oppbevaring av lintøy som brukes i forbindelse med hoteldriften.

Kårbolig

Benyttes som privatbolig.

Drengestue

Gammel tømmerbygning som inneholder en liten leilighet som opprinnelig var sveiserbolig. Huset inneholder også vognskjul, samt et gammelt grisehus.

Driftsbygning

Stor, flott bygning fra ca. 1930. Ikke egnet som driftsbygning for dagens gårdsdrift.

Inneholder gammelt kufjøs med tilhørende stor møkkakjeller. Betongsilo, sauefjøs, +div. lagerrom og forrom.

Sauefjøset er for tiden i bruk til 55 vinterforede sauer.

Videre er det gammel høytørke, to korntørker, +låvebru og høyrom.

I tillegg er der tre moderne kontorrom med lagerplass for kontorrekvisita etc.

Nye eiere ønsker å satse og bygge videre på overnatting, servering, selskapelighet, i tillegg til mye mer. (Se vedlagte driftsplan.)

For å ha mulighet til denne satsningen, er det viktig og helt nødvendig at dette blir en egen enhet som kan brukes som pantsikkerhet.

Undertegnede blir fortsatt boende, enten i Lien eller Granum i Sveavegen på Vest Torpa. Jeg har gjort avtale med et snekkerfirma om oppgradering av bolighuset på Granum.

Videre har jeg planer om nytt sauefjøs/driftsbygning nordvest for bestående driftsbygning.

Etter overtagelsen av Ankalterud har jeg nedlagt betydelig med tid og penger på oppgradering av jord, beiter og skog.

Gjødselplan er utarbeidet (er til revisjon i år). Samtlige jorder er pløyd opp, harvet og sådd når årets våronn er over. Beiter rundt gården (og på Jomfruslette) er ryddet, og det er satt opp nye stolper og gjerder over det hele. Konsulent er kontaktet for å se på mulighetene for å tilbakestille området ned til Etna til jordbruksformål. Det er søkt om, og innvilget støtte til dette.

I skogen er det også brukt ressurser for å få denne i god produksjon.

S.B Skog er engasjert i forbindelse med ungskogpleie, planting, tynning og sluttavvirkning. Skogbruksplanen vil bli revidert.

All nødvendig tynning og ungskogpleie vil bli gjort fortløpende i samarbeid med S.B Skog.

Til slutt vil jeg påpeke viktigheten av interesserte, dedikerte og aktive eiere, både av jord og skogbruk og hotell og turistvirksomhet. Det mener jeg at denne fradelingen fremmer.

Debra 6/5-16
Eivind Luthjen

Lnr.: 7045/16
Arkivsaksnr.: 16/965
Arkivnøkkel.: GNR. 51/3, 35/4

Saksbehandler: MEG

Utskrift til:

Arne Strandhaug og Gunn L. Bodding, Åsleia 65, 2170 Festad

BRANDSRUD GNR. 51 BNR. 3 OG GNR. 57 BNR. 4 I NORDRE LAND. SØKNAD OM LEMPING PÅ VILKÅR OM BOPLIKT

Sammendrag:

Arne Strandhaug og Gunn Lisbeth Bodding søkte den 25.06.2012 om konsesjon på erverv av eiendommen gnr. 51 bnr. 3 og gnr. 57 bnr. 4 i Nordre Land fra Borgny Sæther. I administrativt vedtak av 28.06.2012 i sak D – 201/12 ble det gitt konsesjon, med vilkår om personlig boplikt og tilflytting innen 01.08.2014. Vilkår om personlig boplikt ble begrunnet ut fra hensynet til bosettingen i området, og ut fra at en hadde grunn til å anta at stabil bosetting best ville oppnås med personlig boplikt. Konsesjonsvedtaket ble ikke påklaget.

I juni 2014 søkte Strandhaug og Bodding om tre års utsettelse av boplikten på eiendommen da tid og økonomi ikke gjorde det mulig å realisere dette enda. I Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk sitt vedtak av 01.09.2014 i sak 72/14 ble det lempet på vilkår for konsesjon gitt i administrativt vedtak i sak D – 201/12 av 28.06.2012 da det gjaldt fristen for tilflytting som var satt til den 01.08.2014, og det ble satt en ny frist for tilflytting til 01.08.2016.

Den 05.05.2016 har Arne Strandhaug og Gunn L. Bodding søkt om lemping på vilkår om boplikt. Det er vist til at restaureringsarbeidet ble mer omfattende enn forventet, og det er også vist til vedtak om eiendomsskatt som bekrefter standarden på bebyggelsen.

Det ble i forbindelse med konsesjonsbehandlingen i 2012 tatt stilling til at konsesjon kunne gis på vilkår om boplikt, dette ut fra at kommunen ønsket bosetting i området, jf. gjeldende arealplan den gang. Det har to ganger blitt tatt høyde for behov for oppgradering av bygningene med tanke på fast bosetting, ved at det ble gitt lenger frist for tilflytting i konsesjonsvedtaket enn ett år, og senere ny utsettelse for tilflytting.

Både taksten som fulgte konsesjonssøknaden og vedtak om eiendomsskatt bekrefter at bebyggelsen er godt vedlikeholdt og på ingen måte preget av forfall. Men bolighuset trenger oppgradering med tanke på fast bosetting igjen.

Rådmannen mener at bosettingshensynet i området, og det faktum at det er mulig å oppgradere bolighuset for fast bosetting igjen, taler mot at det lempes på vilkåret om personlig boplikt. Eiendommen ble dessuten ervervet som selvstendig bruk. Men en bør ta hensyn til at søker er i jobb enda og ikke har mulighet til å flytte til eiendommen på enda noen år. Rådmannen anbefaler på den bakgrunn at det gis utsatt frist for tilflytting i enda to år, fram til 01.08.2018. Dette er et år lenger enn hva det ble søkt om sist.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Søknad om lemping på vilkår om boplikt datert 05 .05.2016

Vedtak i forbindelse med klage på eiendomsskattetakst i Nordre Land kommune datert 06.01.2016

Sakspapirer knyttet til konsesjonsvedtak av 28.06.2012 og vedtak om å innvilge søknad om utsettelse av boplikt av 01.09.2014

Saksopplysninger:

Bakgrunn:

Arne Strandhaug og Gunn Lisbeth Boddning søkte den 25.06.2012 om konsesjon på erverv av eiendommen gnr. 51 bnr. 3 og gnr. 57 bnr. 4 i Nordre Land fra Borgny Sæther. I administrativt vedtak av 28.06.2012 i sak D – 201/12 ble det gitt konsesjon, med vilkår om personlig boplikt og tilflytting innen 01.08.2014. Vilkår om personlig boplikt ble begrunnet ut fra hensynet til bosettingen i området, og ut fra at en hadde grunn til å anta at stabil bosetting best ville oppnås med personlig boplikt. Konsesjonsvedtaket ble ikke påklaget.

I brev av 06.07.2014 søkte Strandhaug og Boddning om utsettelse av boplikten på eiendommen da tid og økonomi ikke gjorde det mulig å realisere dette enda. Det ble søkt om tre års utsettelse av boplikten fra 01.08.2014. I Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk sitt vedtak av 01.09.2014 i sak 72/14 ble det lempet på vilkår for konsesjon gitt i administrativt vedtak i sak D – 201/12 av 28.06.2012 da det gjaldt fristen for tilflytting som var satt til den 01.08.2014, og det ble satt en ny frist for tilflytting til 01.08.2016. Det ble gitt en utsatt frist for tilflytting på to år og ikke tre år som omsøkt, da eierne allerede hadde hatt to års frist på tilflytting mot et år som normalt settes som frist for tilflytting.

Den 15.04.2016 besøkte Arne Strandhaug landbrukskontoret og redegjorde mer for eiendommen. Det ble også vist til vurderinger foretatt i forbindelse med fastsettelse av eiendomsskatt.

Den 05.05.2016 har Arne Strandhaug og Gunn L. Boddning søkt om lemping på vilkår om boplikt.

I søknaden går det fram at deres tanke med anskaffelsen av eiendommen var å sette stedet i stand tilnærmet dagens standard. Meningen var å bruke noen år på dette fram mot pensjonsalder. De overvurderte standarden noe, men beliggenheten var avgjørende.

Ved gjennomgang av prospektet merket de seg at det var krysset av for at det ikke var boplikt på stedet, noe de fikk bekreftet av megler da stedet ikke hadde vært bebodd siden 1987. De satte likevel opp dette som en reservasjon på budet. Eiendomsmegleren ga dem beskjed om at de burde fjerne reservasjonen da dette med boplikt kun var en formalitet i kommunen.

Da kravet om boplikt kom, var kontrakten underskrevet. De følte seg lurt og måtte dermed søke om utsettelse av boplikten da heving av kjøpet ble veldig omfattende.

Standarden på boligen er veldig lav, noe som ble bekreftet ved befaring og vedrørende påklaging av eiendomsskatt. Det er referert til sak JLM/14/1278/232&02 av 06.01.2016.

Arne Strandhaug opplyser at han er i en jobbsituasjon med meget gunstig pensjonsavtale forutsatt at han arbeider der fram til pensjonsalder (62 år). Han finner det da ikke mulig verken av økonomiske eller miljømessige hensyn å begynne med pendling. Derimot har han mulighet til lengre friperioder hvor han kan ruste opp og vedlikeholde bygninger og holde kulturlandskapet i orden. Han har også investert i traktor og utstyr som gjør dette mulig. Gleden med dette føler Arne Strandhaug blir borte hvis han må arbeide under press, noe en tilflyttingsdato vil føre til.

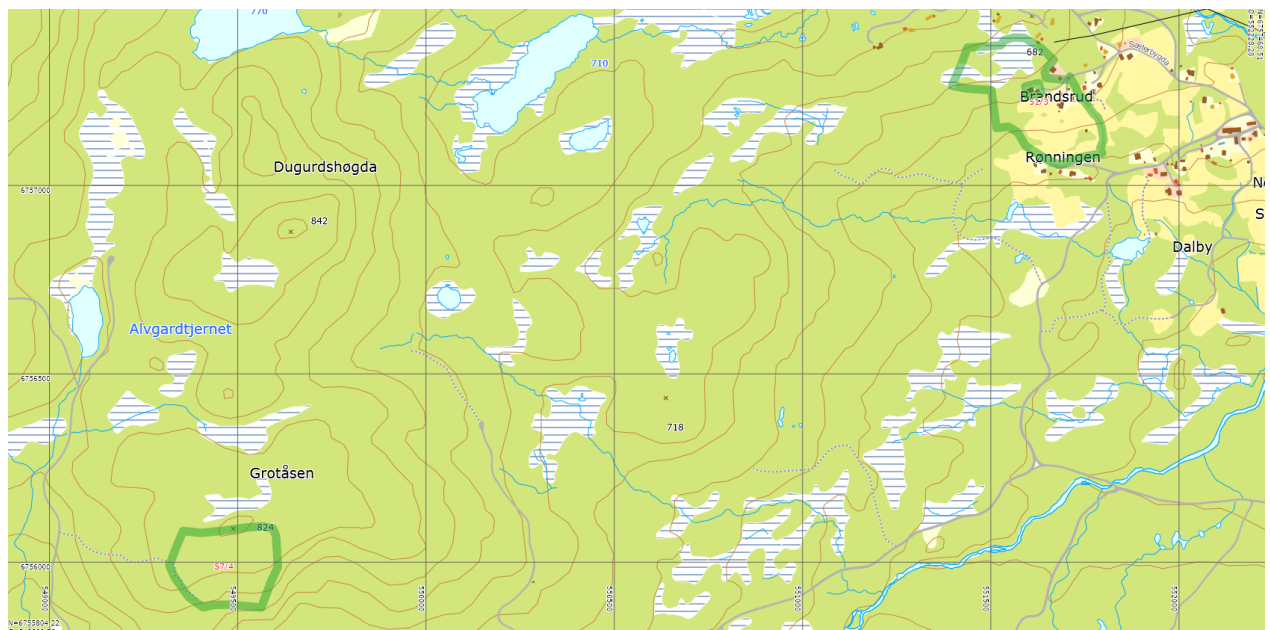
Søker tenker at det er i kommunens interesse at stedet blir rustet opp og vedlikeholdt. Et eventuelt salg vil ikke endre noe, da heller ingen andre kan flytte dit slik stedet er i dag.

Det bes om at det brukes et fornuftig skjønn i saken, og de håper på en positiv løsning.

I vedlegg til søknaden går det fram at søkerne i ettertid ser at de har håndtert saken etter beste evne, men utfra hva de forstår i dag, skulle de ha søkt om lemping/fritak fra første dag. Søkerne viser til at de har søkt om SMIL-midler til restaureringsarbeidet, men at de har fått avslag. Søkerne har likevel arbeidet for å ivareta stedet mest mulig ved f. eks. reparasjon av låvetak, utskifting/maling av panel på fjøs, beiset garasje, montert takrenner på bolig og årlig reparasjon av gammelt/slitent gjerde samt rydding i kulturlandskap.

Eiendommen ligger vest på Vest-Torpa og består ifølge arealressurskartet (AR 5) av totalt 121,9 dekar hvorav 16,1 dekar er fulldyrket jord, 8,2 dekar er innmarksbeite og 72,8 dekar produktiv skog.

Kartutsnitt som viser eiendommens beliggenhet på Vest-Torpa:



Lovgrunnlaget:

Søknaden fra Arne Strandhaug og Gunn L. Bodding blir å behandle etter konsesjonsloven. Konsesjonsloven § 11 har bestemmelser for vilkår om konsesjon og lemping på vilkår. I rundskriv M – 2/2009 *Konsesjon og boplikt* er det nærmere beskrevet blant annet momenter som skal vurderes i bopliktssaker.

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.

For at det skal kunne settes vilkår om boplikt på en landbrukseiendom, må den være bebygd. Hva som ligger i begrepet bebygd eiendom, går fram av rundskriv M – 2/2009 *Konsesjon og boplikt*, kapittel 7.2 *Bebygd eiendom som er eller har vært brukt som helårsbolig*. Hva som ligger i begrepet bebygd eiendom er da her relatert til når lovbestemt boplikt inntreffer. Men en vurdering av hva som kan regnes som bebygd eiendom i *andre* saker der boplikt inntreffer kan ta utgangspunkt i eksemplet som rundskrivet viser til.

Av rundskrivet går det fram at uttrykket ”*bebygd eiendom*” i konsesjonsloven § 5 annet ledd må ses i lys av den tolking som er lagt til grunn i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 hvor det samme uttrykket er brukt. Eiendommen anses som ubebygd hvis bebyggelsen er ubrukkelig på grunn av alder eller forfall, eller hvis det bare er gjort forberedelser til bygging, slik som graving og utspregning.

Spørsmålet om en eiendom kan anses bebygd eller ikke etter konsesjonsloven § 5 andre ledd er nærmere drøftet i rettskraftig dom fra Senja tingrett av 11. juli 2012. Retten kom til at eiendommen, pga. boligens dårlige standard, ikke kunne anses å være bebygd, slik at det derfor ikke heftet boplikt eller konsesjonsplikt på eiendommen. Retten la bl.a. vekt på at boligen hadde store fukt- og råteskader, sannsynligvis også i bærende konstruksjoner, og at sakkyndige i saken uttalte at det ut fra husets tilstand ville koste nærmest like mye å sette huset i stand som å bygge nytt hus.

Vurderingen av om en eiendom skal anses bebygd eller ikke må vurderes konkret i den enkelte sak. Dommen fra Senja tingrett peker imidlertid på sentrale rettslige vurderingstema, og at det i den enkelte sak kan være behov for å innhente byggeteknisk dokumentasjon for å sikre at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes, jf. forvaltningsloven § 17.

Uttrykket ”eiendom som er eller har vært brukt som helårsbolig” er brukt i konsesjonsloven § 7 som gjelder nedsatt konsesjonsgrense, og skal tolkes på samme måte for boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd. Som nevnt under punkt 6.3, vil det at noen har vært registrert som bosatt på eiendommen være et sentralt moment i konsesjonsmyndighetenes helhetsvurdering for å fastslå om en eiendom er eller har vært brukt som helårsbolig.

Vurdering:

Rådmannen tar ikke stilling til ev. upresis kommunikasjon knyttet til opplysninger gitt om boplikt da eiendommen skulle selges og som da ledet kjøperne til å tro at eiendommen var uten boplikt. Rådmannen ønsker imidlertid å opplyse om at konsesjonsmyndighetene ikke

ble kontaktet i den forbindelse, og at det er naturlig å kommentere problemstillingen ut fra hvordan gjeldende lovverk vil «slå ut» for boplikt avhengig av type erverv. Ut fra eiendommens størrelse er det på det rene at den ikke er stor nok til å oppfylle odelslovens krav til å være odlingsjord, jf. odelsloven § 2 *Krav til arealstorleik*, noe som betyr at det ikke vil være knyttet lovbestemt boplikt til denne eiendommen ved overdragelse innen nær familie. Eiendommen er ingen odelseiendom ut fra dens størrelse. Men eiendommen vil være konsesjonspliktig ved salg på det åpne marked, da den er bebygd og har en arealstørrelse som gjør at den ikke kan erverves konsesjonsfritt jf. konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4. Hadde konsesjonsmyndighetene blitt kontaktet om bopliktpørsmålet, ville dette blitt klarlagt før en handel ble foretatt.

Søknaden om lemping på vilkår om boplikt blir da å behandle etter konsesjonsloven § 11 første ledd, og sentralt i vurderingen blir standarden på bolighuset.

I forbindelse med vurdering av standarden på bolighuset, finner saksbehandler det naturlig å vise til prospektet som var vedlagt eiernes konsesjonssøknader datert 21.06.2012. Det er ikke lenger enn fire år siden eierne kjøpte eiendommen, og en må forvente at standarden på bebyggelsen ikke er gått vesentlig ned på disse fire årene. Taksten fra den gang bør således fortsatt kunne være en indikator på verdien av eiendommen og dens bebyggelse i dag, så framtidig eiendommen i senere tid ikke har blitt rammet av uforutsette hendelser som har forårsaket skader på den eller dens bebyggelse. Søkerne har også utført vedlikeholdsarbeid på eiendommen etter overtakelse. Terra EiendomsMegling bisto salget, og takst over eiendommen, som går fram av prospektet, ble foretatt av NITO Takst, basert på befaring den 18.05.2012 og foretatt den 24.05.2012. NITO Takst er ofte brukt i forbindelse med takst av landbrukseiendommer.

I prospektets takst var den samlede vurderingen satt slik:

Jord – og beite:	kr. 63 650,-
Skog:	kr. 84 000,-
Jakt og fiske:	kr. 7 500,-
Driftsbygninger:	kr. 200 150,-
Boligverdi av våningshus	kr. 350 000,-
Eiendommens totale verdi	kr. 705 300,-

Eiendommens markedsverdi ble satt til kr. 680 000, og den er i taksten beskrevet som en eiendom med usjenert beliggenhet og flott utsikt med mulighet for hestehold eller noe småfe, og der bygninger er noe utidsmessig og må påregnes en del rehabiliteringskostnader. Kjøpesummen var kr. 855 000,-.

Av taksten går det fram at bolighuset ikke har vært bebodd siden 1987, og at det må påberegnes noe oppgradering selv om bygningen er løpende vedlikeholdt etter behov. Bygningen har innlagt strøm. Den har ikke bad, men et rom for wc ved gangen. En må derfor kunne si at bolighuset har enkel standard, men er godt vedlikeholdt.

Søkerne har som nevnt vist til fastsettelse av eiendomsskatt på eiendommen etter klagebehandling. Den fastsetter at det er lav standard på bebyggelsen, men den er på ingen måte preget av forfall.

Eiendommen ligger på Vest-Torpa, som er et område i kommunen med aktivt jord – og skogbruk på de fleste landbrukseiendommene, og med bosetting i tilknytning til disse. Således bør også denne eiendommen være bebodd, og den må kunne sies å ha et potensial for å bli bebodd igjen. Selv om bebyggelsen er noe utidsmessig, er den ikke i forfall og kan således ikke sammenliknes fullt ut med Senjadommen.

Eiendommen er som kjent ervervet som selvstendig enhet, og i tilfelle der landbrukseiendommer erverves som selvstendige bruk, blir det gjerne oftere satt vilkår om personlig boplikt enn der slike eiendommer erverves som tilleggsjord til annen landbrukseiendom kjøper eier, driver og bebor fra før.

Ut fra eiendommens beliggenhet og et godt utgangspunkt for å kunne få fast bosetting igjen, mener rådmannen at eiendommen bør kunne bebos i framtida.

Oppsummering:

Det ble i forbindelse med konsesjonsbehandlingen i 2012 tatt stilling til at konsesjon kunne gis på vilkår om boplikt, dette ut fra at kommunen ønsket bosetting i området, jf. gjeldende arealplan den gang. Det har to ganger blitt tatt høyde for behov for oppgradering av bygningene med tanke på fast bosetting, ved at det ble gitt lenger frist for tilflytting i konsesjonsvedtaket enn ett år, og senere ny utsettelse for tilflytting.

Både taksten som fulgte konsesjonssøknaden og vedtak om eiendomsskatt bekrefter at bebyggelsen er godt vedlikeholdt og på ingen måte preget av forfall. Men bolighuset trenger oppgradering med tanke på fast bosetting igjen.

Rådmannen mener at bosettingshensynet i området, og det faktum at det er mulig å oppgradere bolighuset for fast bosetting igjen, taler mot at det lempes på vilkåret om personlig boplikt. Eiendommen ble dessuten ervervet som selvstendig bruk. Men en bør ta hensyn til at søker er i jobb enda og ikke har mulighet til å flytte til eiendommen på enda noen år. Rådmannen anbefaler på den bakgrunn at det gis utsatt frist for tilflytting i enda to år, fram til 01.08.2018. Dette er et år lenger enn hva det ble søkt om sist.

Administrasjonens innstilling:

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

1. I medhold av konsesjonsloven § 11 første ledd annet punktum lempes ikke Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk på vilkår for konsesjon gitt i administrativt vedtak i sak D – 201/12 av 28.06.2012 om personlig boplikt.
2. I medhold av konsesjonsloven § 11 første ledd annet punktum lempes Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk på vilkår når det gjelder frist for tilflytting, satt til 01.08.2016, i Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk sitt vedtak av 01.09.2014 i sak 72/14.

3. I medhold av konsesjonsloven § 11 første ledd annet punktum gis Arne Strandhaug og Gunn Lisbeth Boding ny frist for tilflytting til eiendommen gnr. 51 bnr. 3 og gnr. 57 bnr. 4 i Nordre Land, til 01.08.2018.

Begrunnelse for vedtaket:

Bosettingshensynet i området, det at eiendommen ble ervervet som selvstendig enhet, og det at det er mulig å oppgradere bolighuset for fast bosetting igjen, taler mot at det lempes på vilkåret om personlig boplikt. Men en bør ta hensyn til at søker er i jobb enda og ikke har mulighet til å flytte til eiendommen på enda noen år.

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

NORDRE LAND KOMMUNE, den 24.05.2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Merete Glorvigen

Lnr.: 7640/16
Arkivsaksnr.: 16/1096
Arkivnøkkel.: GNR. 27/26

Saksbehandler: MEG

Utskrift til:
Erik Sørbønsveen, Sollisvingen 17, 2870 Dokka

GNR. 27 BNR. 26 I NORDRE LAND. SØKNAD OM DELING AV INNMARK OG BEBYGGELSE FRA ØVRIGE DRIFTSENHET TIL FORMÅL LANDBRUK

Sammendrag:

Erik Sørbønsveen har den 28.05.2016 søkt om deling av ca. 19 dekar fra eiendommen Sørbønsveen gnr. 27 bnr. 26 m. fl. i Nordre Land til formål landbruk. Omsøkt areal består ifølge arealressurskartet (AR 5) av ca. 9,7 dekar fulldyrket jord, 2,3 dekar innmarksbeite, 5,5 dekar produktiv skog og 1,5 dekar annet markslag. Eiendommen er bebyggt med bolighus og låve. Begge bygningene er gamle og trenger vesentlig oppgradering. Mulig erverver er søkers søskenbarn, men det er også andre som kan være interessert i å erverve arealet, som tilleggsjord. Det er ikke tatt stilling til hvem som ev. skal erverve det omsøkte arealet, slik at tiltaket blir å vurdere som en søknad om å opprette en selvstendig enhet.

Omsøkte deling er vurdert etter delingsbestemmelsen i jordloven, § 12. Siden det med omsøkte deling vil bli opprettet en mindre landbrukseiendom, vil delingen ikke ta hensyn til vern av arealressursene, og en er også i tvil om den vil føre til en driftsmessig god løsning for landbruket i området. Siden mulige interessenter har gitt uttrykk for å ville holde den dyrkede jorda i hevd, kan hensynet til kulturlandskapet vurderes til å være ivaretatt.

Bosettingshensynet jf. fjerde ledd blir ikke nærmere vurdert i denne saken, da omsøkt areal har en bebyggelse som ikke egner seg for helårsbosetting, og siden arealet også vil være så pass lite at det ikke vil være gjenstand for konsesjonsbehandling ved erverv, og dermed heller ikke gjenstand for vilkår om boplikt.

Rådmannen tilrår at omsøkte deling ikke godkjennes.

Vedlegg:

Kartvedlegg som fulgte søknaden

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Søknad om deling datert 30.05.2016

Saksopplysninger:

Erik Sørbønsveen har den 28.05.2016 søkt om deling av ca. 19 dekar fra eiendommen Sørbønsveen gnr. 27 bnr. 26 m. fl. i Nordre Land til formål landbruk. Omsøkt areal består ifølge arealressurskartet (AR 5) av ca. 9,7 dekar fulldyrket jord, 2,3 dekar innmarksbeite, 5,5

dekar produktiv skog og 1,5 dekar annet markslag. Eiendommen er bebygd med bolighus og låve. Begge bygningene er gamle og trenger vesentlig oppgradering.

I vedlegg til søknaden har Erik Sørbønsveen redegjort for bakgrunnen for å søke.

Søker opplyser at han tok over eiendommen høsten 2014, da hans mor ikke ønsket å sitte med eiendommen etter hans fars bortgang. Eiendommen har vært i familiens eie i generasjoner, og det var med en viss følelse av forpliktelse søker tok over. Han overtok samtidig Hogsæteren gnr. 32 bnr. 5.

Når det gjelder bygningene på Sørbønsveen, opplyser søker at disse har et betydelig etterslep på vedlikehold, noe som også ble beskrevet i søknad om fritak fra boplikt. Søker viser til at det vil være svært ressurskrevende å ta igjen dette. Søker ønsker ikke å se husene forfalle, og har da vurdert muligheten til å kunne selge tunet. Søker har snakket med flere av sine slektninger, og et søskenbarn er en potensiell kjøper. Søkers søskenbarn ønsker å kjøpe innmarka med bebyggelse, og har uttrykt sterkt ønske om å starte restaurering og ivaretagelse av eiendommen. Søker hadde i utgangspunktet tanker om å søke fradeling av husene med en liten tomt, men ser at ved å dele fra innmarka, dvs. det som i dag er inngjerdet, vil eiendommen ivaretas på en bedre måte. Da vil både kulturlandskapet og kulturminnene i form av den gamle bebyggelsen ivaretas.

Potensiell kjøper eier og bebor en eiendom etter deres besteforeldre i Thomlebygda, og disse var i sin tid eiere og drivere av Sørbønsveen. Søkerens søskenbarn gir uttrykk for at han etter hvert vil ha noen sauer, og nytte Sørbønsveen dels til beite, og dels til slåttemark. Han vil også bruke bygningene, spesielt sommerstid.

Søker ønsker å beholde skogteigen tilhørende Sørbønsveen, da denne sett i sammenheng med skogen ved Hogsæteren til sammen utgjør en viss verdi. Skogteigene vil bli forvaltet på en fornuftig måte, størrelse og bonitet tatt i betraktning.

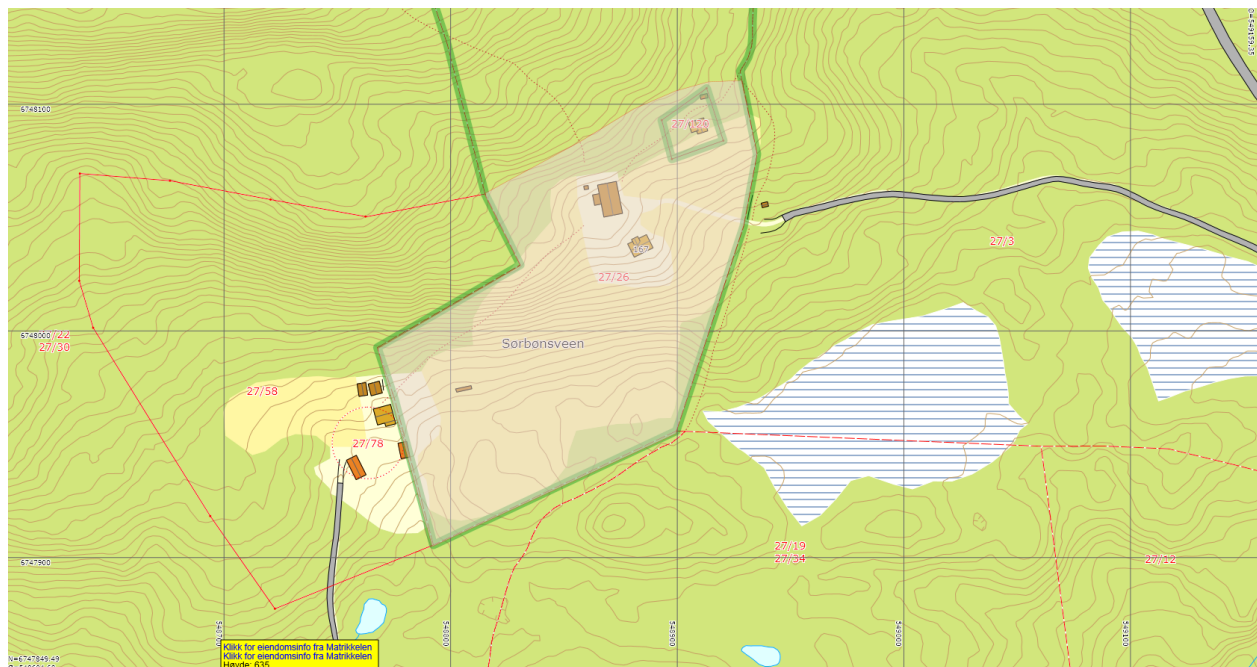
Søker håper på positiv behandling av søknaden da han mener dette bør være et svært godt alternativ, og at dette ivaretar både familiens og offentlighetens interesser.

Søkers eiendommer gnr. 27 bnr. 26, gnr. 27 bnr. 68 og gnr. 32 bnr. 5 består ifølge arealopplysninger som framkommer av AR 5 av totalt 290,6 dekar hvorav 9,8 dekar er fulldyrket jord, 23,9 dekar er overflatedyrket jord, 17,6 dekar er innmarksbeite og 194,8 dekar er produktiv skog.

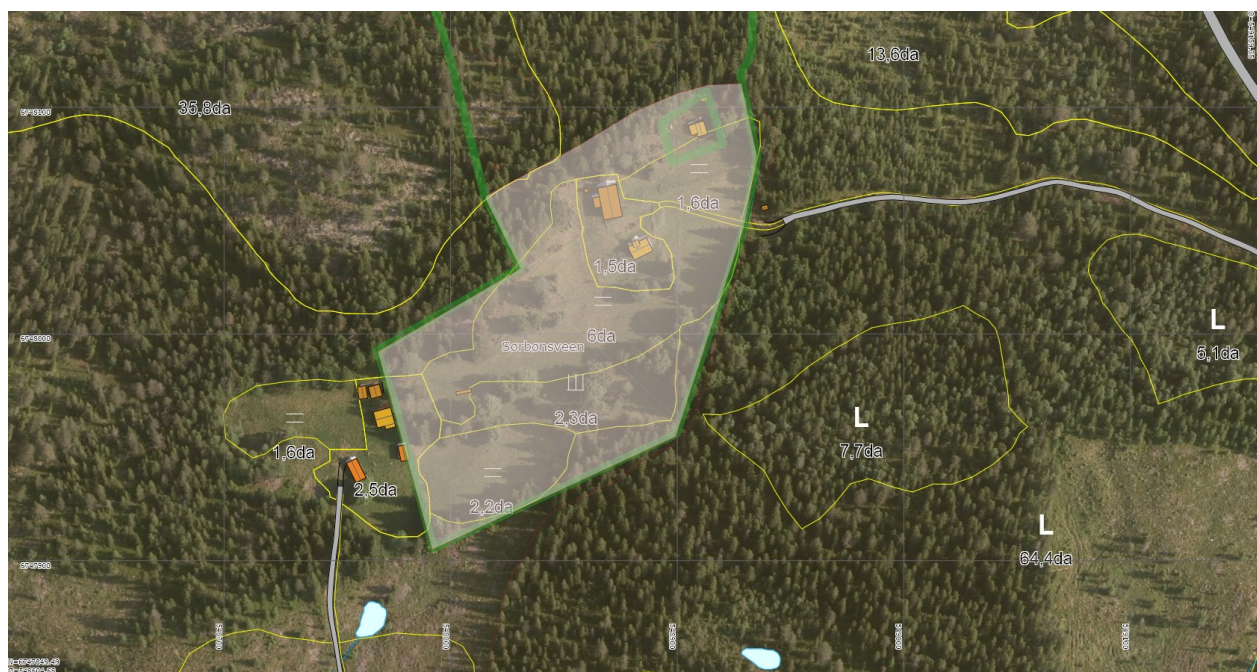
Hva bebyggelsen angår, og sett i sammenheng med lovbestemt boplikt, har det tidligere i 2016 blitt fattet vedtak om at eiendommen ikke har bebyggelse for fast bosetting ut fra alder og forfall.

Saksbehandler deltok på befaring med søker den 27. mai 2016.

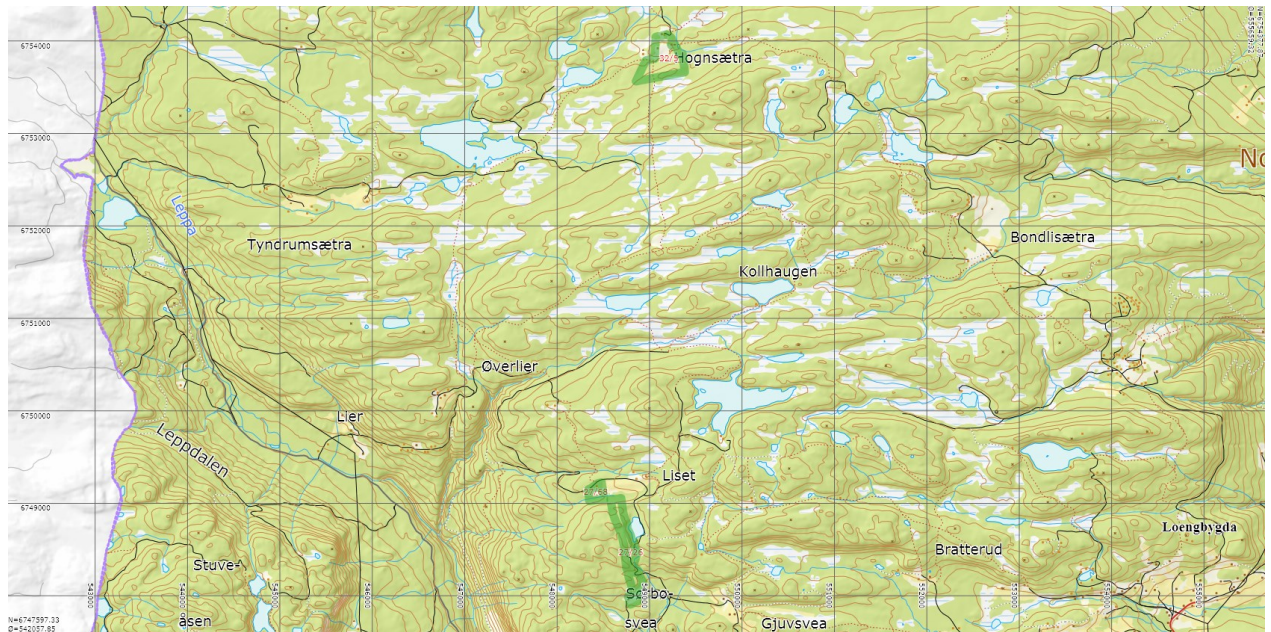
Kartutsnitt som viser omsøkt areal (utskilt tomt inngår ikke, har annen eier):



Kartutsnitt som viser flyfoto med AR 5-fordeling (utskilt tomt inngår ikke, har annen eier):



Oversikt over søkers eiendommer:



Noen bilder fra befaringen 27.05.2016:







Lovgrunnlaget:

Søknaden blir å behandle etter jordloven §§ 1 (formål) og 12 (deling) og plan – og bygningsloven § 26 -1 (opprettelse og endring av eiendom).

Jordlova § 1.*Føremål* lyder:

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

Jordlova § 12.*Deling* lyder:

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

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

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

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

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

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

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom. Andre punktum gjeld ikkje når jordskifteretten deler ein eigedom etter jordskiftelova § 3-7.

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.

Plan og bygningsloven § 26 – 1 *Opprettelse og endring av eiendom* lyder:

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 driftsenhet, der innmarka med bebyggelse i Sørbønsveen ønskes fradelt og opprettet som egen enhet, men med sikte på å kunne overdras til noen som vil sette i stand bebyggelsen og drive den dyrkede jorda. Formålet med fradelingen er da landbruk. Det kreves samtykke til deling etter jordloven § 12. 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.

Eiendommen som er søkt fradelt skal nyttes til landbruk. Erverver ønsker at noen kan erverve bebyggelsen og det dyrkede arealet som har interesse av både å vedlikeholde bebyggelsen og den dyrkede marka i Sørbønsveen. Omsøkt areal er gjerdet inn, og benyttes som beite for sau i dag. Søker ønsker som nevnt å dele fra den dyrkede jorda sammen med bebyggelsen, da han har en oppfatning av at det vil bli mer attraktivt å erverve stedet da, for noen som ønsker å kunne drive det.

Søker har et par interessenter til stedet, men det foreligger ingen avtale om kjøp. En vet derfor ikke om omsøkt areal vil bli solgt som tilleggsjord til annen landbrukseiendom i området. Å opprette en selvstendig landbrukseiendom på 19 dekar i dette området kan neppe sies å være i samsvar med momentene nevnt i rundskrivet når det gjelder vurdering av tiltaket i forhold til hensynet til vern av arealressursene.

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.

Omsøkte deling vil innebære at det opprettes en mindre landbrukseiendom. Omsøkt deling kan således ikke sies å innebære en driftsmessig god løsning, slik dette er beskrevet i ovennevnte rundskriv. Selv om det er valgt grenser som gjør at det omsøkte arealet skal få en best mulig arrondering i forhold til naboeiendommer, i det de skal følge eksisterende gjerde, kan ikke opprettelse av en ny, liten landbrukseiendom med en slik beliggenhet sies å gi en optimal arronderingsmessig 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.

Hvorvidt omsøkte deling vil føre til drifts – eller miljømessige ulemper for landbruket i området, er noe vanskelig å si. Bruken av omsøkt areal skal være landbruk også etter deling, og da mest sannsynlig i form av beite for småfe, og bebyggelsen i området brukes til fritidsformål og ikke til boligformål. Ut fra dette kan de drifts – og miljømessige ulempene ved omsøkt deling synes små. Samtidig vil en deling som omsøkt innebære at det opprettes en mindre landbrukseiendom, noe som kan innebære en dårligere arrondering dersom eiendommen ikke selges som tilleggsjord. Dersom eiendommen, etter en ev. deling, erverves av noen som ikke har fokus på at arealet skal drives, verken i egen regi eller av andre, vil fradelingen også innebære driftsmessige ulemper for landbruket i området idet innmarka på Sørbønsveen da ikke ville bli utnyttet optimalt.

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.

Søker har beskrevet de mulige kjøperne som interesserte i å drive den dyrkede jorda som er søkt delt, og da fortrinnsvis til beite, som bruken er i dag. Den ene kjøperen skal også ha ønske om å restaurere bebyggelsen ifølge søker. Omsøkte deling må således sies å ivareta

hensynet til kulturlandskapet, da mulige interessenter ønsker å holde innmarka i hevd med å ha beitedyr der.

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 kan synes å være i strid med jordloven § 12 tredje ledd hva hensynet til vern av arealressursene, det å tilstrebe en god driftsmessig løsning og drifts – og miljømessige forhold angår. Siden bolighuset på eiendommen er sterkt preget av vedlikeholdsbehov, ikke har hatt fast bosetting på flere generasjoner, og i praksis kun har vært benyttet som heimstøl inntil for et par generasjoner siden, anses det imidlertid likevel ikke som aktuelt å vurdere omsøkte deling etter bosettingshensynet. Dersom omsøkte deling godkjennes, vil ev. erverv av den nye eiendommen også være konsesjonsfritt pga. størrelsen, og dermed vil det heller ikke være knyttet boplikt til eiendommen.

Konklusjon:

Siden omsøkt deling fører til at det opprettes en mindre landbrukseiendom, og hensynet til vern av arealressursene og drift av eiendommen dermed ikke kan sies å bli ivaretatt slik disse momentene er beskrevet i rundskriv M – 1/2013, vil rådmannen tilrå at deling av ca. 19 dekar bestående av dyrket jord og eldre gardsbebyggelse med stort vedlikeholdsbehov fra gnr. 27 bnr. 26 ikke godkjennes.

Administrasjonens innstilling:

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

I medhold av jordloven § 12 og plan – og bygningsloven § 26 – 1 gir med dette Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk ikke tillatelse til deling av ca. 19 dekar bestående av dyrket jord og eldre gardsbebyggelse med stort vedlikeholdsbehov fra eiendommen gnr. 27 bnr. 26 m. fl. i Nordre Land i henhold til søknad av 28.05.2016 til formål landbruk og som selvstendig enhet.

Begrunnelse:

Omsøkt deling fører til at det opprettes en mindre landbrukseiendom, og hensynet til vern av arealressursene og drift av eiendommen kan ikke sies å bli ivaretatt slik disse momentene er beskrevet i rundskriv M – 1/2013.



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

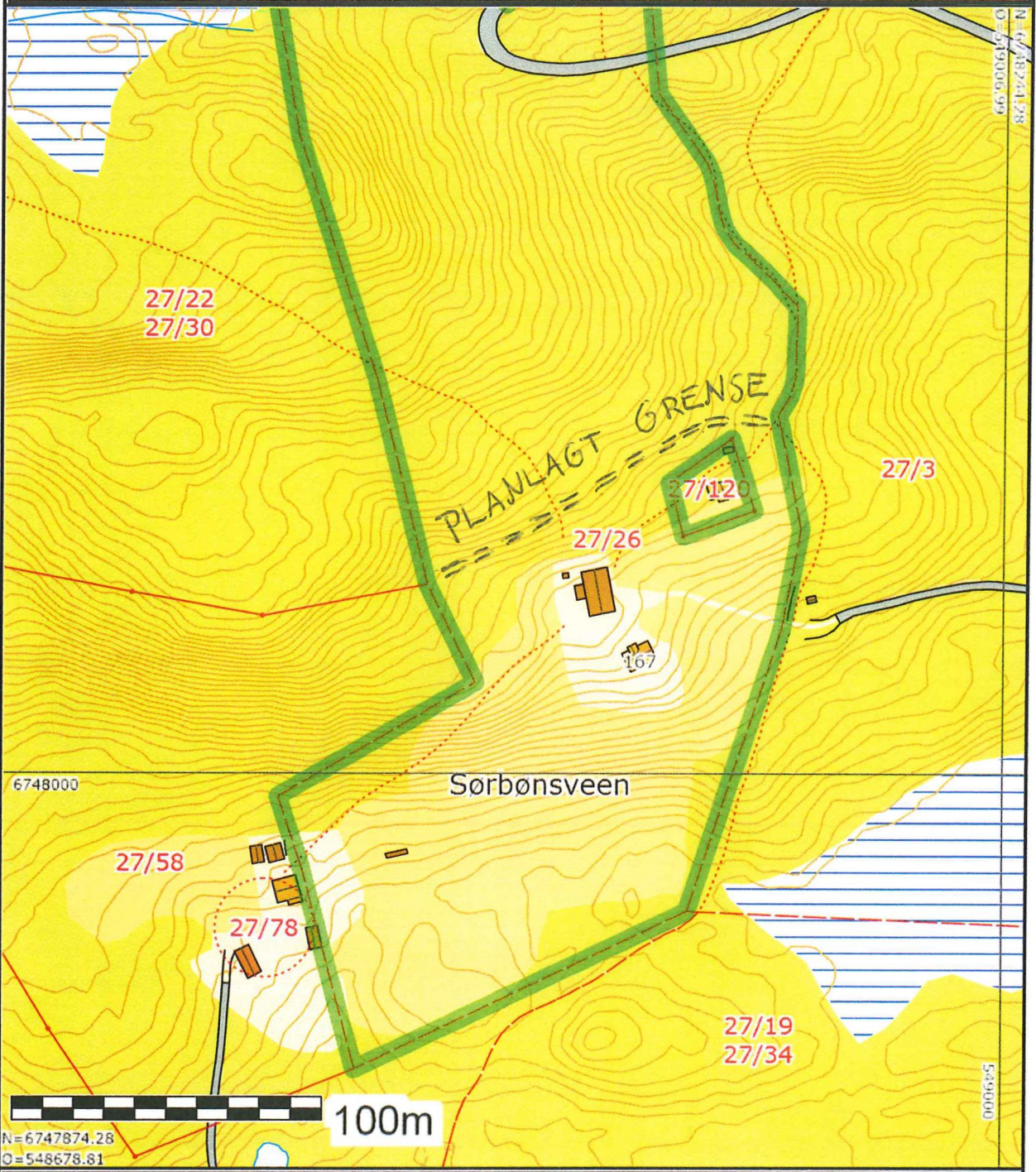
NORDRE LAND KOMMUNE, den 3. juni 2016

Jarle Snekkestad

rådmann

Merete Glorvigen

	SITUASJONSKART				Saksnr.: 16/1096-1	
	Eiendom:	Gnr: 27	Bnr: 26	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse: Juvesvegen 167, 2870 DOKKA					
Hj.haver/Fester:		SØRBØNSVEEN ERIK, SOLLISVINGEN 17, 2870 DOKKA				
Dato: 26/5-2016 Sign:						
NORDRE LAND KOMMUNE					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.

VEDLEGG
01 JUNI 2016
Saksnr.: 16/10951



SITUASJONSKART

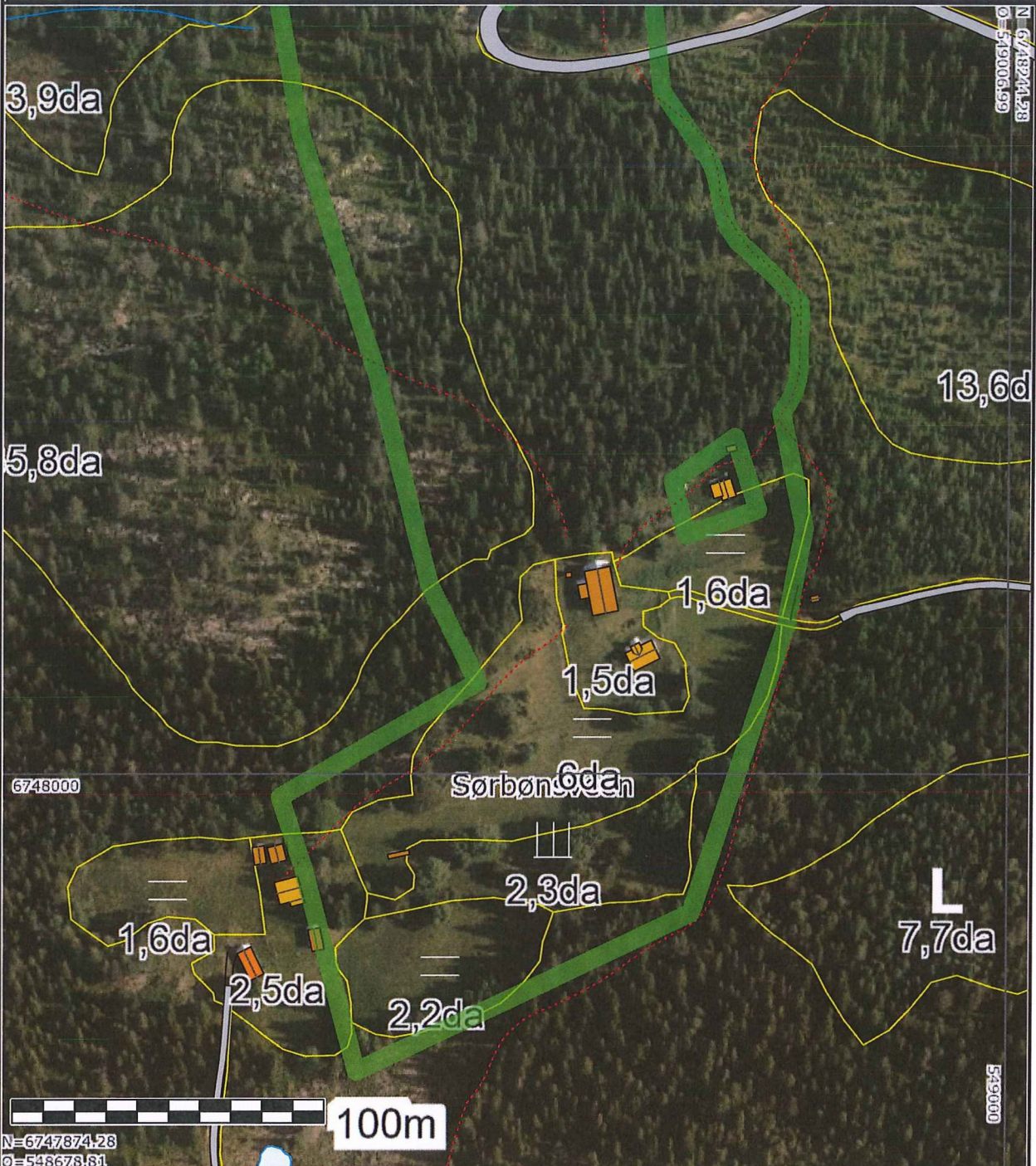
Eiendom:	Gnr: 27	Bnr: 26	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Juvesvevegen 167, 2870 DOKKA			
Hj.haver/Fester:	SØRBØNSVEEN ERIK, SOLLISVINGEN 17, 2870 DOKKA			



**NORDRE
LAND
KOMMUNE**

Dato: 26/5-2016 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.

Lnr.: 7957/16
Arkivsaksnr.: 16/1191
Arkivnøkkel.: 009

Saksbehandler: JHV

Utskrift til:

VEDLIKEHOLDSPLAN KOMMUNALE VEGER NORDRE LAND

Sammendrag:

Det har blitt gjort en gjennomgang av de kommunale vegene og standard på de i Nordre Land Kommune. Planen har en varighet på 4 år, med en tiltaksdel, som skal rulleres årlig etter budsjettprosessen.

Administrasjonen har gjort en vurdering av vegnettet i kommunen og laget en tiltaksdel for 2016

Hovedutvalg Landbruk, Miljø og Teknisk vedtar Vedlikeholdsplan for kommunale vegger Nordre Land 2016-2019

Vedlegg:

Vedlikeholdsplan kommunale vegger Nordre Land 2016-2019 – legges ut på netter torsdag.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Saksopplysninger:

Det har blitt utarbeidet en oversikt over de kommunale vegene og standard på disse. Vegene har blitt visuelt befart av administrasjonen i Nordre Land kommune. Det har ikke blitt foretatt grunnundersøkelser.

Det har blitt leid inn eksternt firma til å ha tilsyn på bruene i Nordre Land. Disse skal ha uavhengig tilsyn og rapport hvert 5. år. Det ble utført i 2015 av Safe Control AS.

Gatelys vedlikeholdes av Vokks. Nordre Land kommune lager bestilling månedlig på gatelys, som trenger service, og Vokks lager arbeidsordre ut ifra denne bestillingen.

Vurdering:

Det har blitt vurdert til at en tidshorisonnt på 4 år er passende varighet for planen. Det skjer en del med vegene hvert år, gjennom belastning og ytre påvirkning. Det er derfor tenkt en årlig tiltaksdel, som rulleres. Denne skal utarbeides etter budsjettprosessen hvert år. Da kan man tilpasse aktivitetsnivå, etter behov og økonomi.

Administrasjonens innstilling:

Rådmannen vil råde Hovedutvalg Landbruk, Miljø og Teknisk til å fatte slikt vedtak:

Hovedutvalg Landbruk Miljø og Teknisk vedtar Vedlikeholdsplan kommunale veger i Nordre Land 2016-2019.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 22.6.2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Jørn Håvard Øversveen