



NORDRE LAND KOMMUNE

MØTEINNKALLING FOR FORMANNSKAPET

TID: 28.09.2016

STED: Det er befaring i Synnfjellet fra kl. 10.00 – 12.00. Etter befaring er det lunsj og behandling av sakene på saklista på Spåtind Sportshotel AS.

Det blir avreise til befaring i Synnfjellet etter at møte i Formannskapet – administrative saker er ferdig.

Gruppemøte: kl. 08.00

Eventuelle forfall meldes på telefon 61 11 60 46

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

SAKSLISTE:

Sak nr. Innhold:

101/16

**GNR. 70, BNR. 2 - KJELL ARILD BRATLIEN, SØKNAD OM FRADELING AV 8
STK. TOMTER I R1 - GRÅBERGA**

NORDRE LAND KOMMUNE, den 21. september 2016

.....
Ola Tore Dokken
ordfører

Lnr.: 11508/16
Arkivsaksnr.: 16/891
Arkivnøkkel.: GNR. 70/2

Saksbehandler: SOF

Utskrift til:

Kjell Arild Bratlien, Skolegata 20, 2870 Dokka
Helene Odlaug Bratlien, dødsbo v/adv. Sjur Lohne, postboks 1191, 2806 Gjøvik

GNR. 70, BNR. 2 - KJELL ARILD BRATLIEN, SØKNAD OM FRADELING AV 8 STK. TOMTER I R1 - GRÅBERGA

Sammendrag:

Kjell Arild Bratlien søker om fradeling av 8 stk. tomter innenfor gjeldende reguleringsplan R1 – Gråberga, vedtatt av Nordre Land kommunestyre den 19.12.2006 i sak 66/06.

Nordre Land formannskap vedtok den 27.04.2016 i sak 48/16 midlertidig forbud mot tiltak i Synnfjell Øst. En fradeling av de 8 omsøkte tomtene i R1 – Gråberga vil komme i konflikt med pågående planarbeid for det aktuelle området, da tomtene ikke blir videreført i høringsforslaget til ny kommunedelplan for Synnfjell Øst. Avløpssituasjonen i området, bratt adkomstveg til tomtene og at tomtene ligger i urørt terreng er årsaken til at de omsøkte tomtene ikke blir tatt med i høringsforslaget til ny kommunedelplan for Synnfjell Øst.

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 13-1 og formannskapets vedtak i sak 48/16 avslås søknadene om fradeling av tomt nr. 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24 og 25 i reguleringsplanen R1 – Gråberga. Dette begrunnes med at fradelingene vil komme i konflikt med pågående planarbeidet for det aktuelle området.

Vedlegg:

Ingen.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

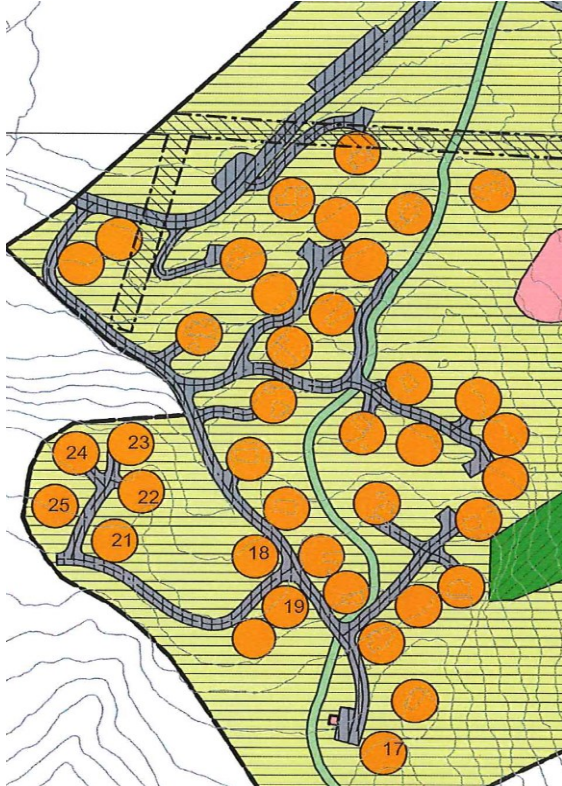
- Kjell Arild Bratlien, søknader av 02.05.2016 om fradeling av 8 stk. tomter til fritidsformål i R1 Gråberga.
- Helene Odlaug Bratlien, dødsbo v/adv. Sjur Lohne, epost av 30.06.2016, samtykke til fradeling.
- Nordre Land formannskap, sak 48/16 av 27.04.2016.

Saksopplysninger:

Hjemmelshaver til gnr. 70, bnr. 2 er Helene Odlaug Bratlien, dødsbo v/adv. Sjur Lohne. Advokat Sjur Lohne har i epost av 30.06.2016 gitt dødsboets samtykke til de omsøkte fradelingene.

Kjell Arild Bratlien søker om fradeling av 8 stk. tomter innenfor gjeldende reguleringsplan R1 – Gråberga, vedtatt av Nordre Land kommunestyre den 19.12.2006 i sak 66/06. Søknaden gjelder tomt nr. 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24 og 25. Alle tomtene har reguleringsformål fritidsbebyggelse.

Kartutsnitt som viser tomtene (de aktuelle tomtene er merket med nr.):



Nabovarsel er ikke sendt da de omsøkte tomtene grenser kun til avgivereiendommen.

Vurdering:

Nordre Land formannskap vedtok den 27.04.2016 i sak 48/16 midlertidig forbud mot tiltak i Synnfjell Øst.

Vedtaket i formannskapetets sak 48/16 lyder slik:

1. *I medhold av plan- og bygningsloven § 13-1 vedtar Formannskapet midlertidig forbud mot tiltak innenfor Kommunedelplanområdet Synnfjell Øst. Virkeområde avgrenses i henhold til foreslått avgrensning for ny kommunedelplan og retter seg primært mot infrastrukturtiltak som vegbygging og vann og avløpsledninger.*
2. *Tiltak som rådmannen mener bør avslås legges fram for formannskapet til behandling.*

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

En fradeling av de 8 omsøkte tomtene i R1 – Gråberga vil komme i konflikt med pågående planarbeid for det aktuelle området. De 8 tomtene er foreslått tatt ut i høringsforslaget til ny kommunedelplan for Synnfjell Øst.

Dette ut fra følgende hovedpunkter som vil bli belyst nedenfor:

- Avløpssituasjonen i området
- Bratt adkomst til tomtene
- Urørt terreng

Avløpssituasjonen i området:

De 8 tomtene søkes fradelt med Synnfjell Øst AS (SØAS) som utslippsmyndighet, jf. reguleringsplanen R1 – Gråberga. SØAS har i dag ikke vann- og avløpsnett innenfor planområdet R1 – Gråberga. Det er pr. i dag 3 stk. tette tanker i området, men disse ligger på andre siden av vegen enn det de omsøkte 8 tomtene gjør. Ved fradeling av nye tomter til fritidsbebyggelse skal avløp vurderes, jf. plan- og bygningsloven § 27-2 som sier følgende:

§ 27-2 Avløp

Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven. Rettighet til å føre avløpsledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.

Når offentlig avløpsledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen, knyttes til avløpsledningen. Vil dette etter kommunenes skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.

Kommunen kan i andre tilfeller enn nevnt i andre ledd, kreve at bygningen skal knyttes til avløpsledning når særlige hensyn tilsier det.

Reglene i andre og tredje ledd gjelder også for eksisterende byggverk.

Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret. Tilsvarende gjelder ved vedlikehold av drenering for eksisterende byggverk.

Slik situasjonen er pr. i dag blir tette tanker alternativet for avløp til de 8 tomtene, jf. plan- og bygningslovens § 27-2, 1. ledd. I planarbeidet for ny kommunedelplan for Synnfjell Øst legges det opp til at det vil komme kommunalt vann- og avløpsnett til Gråberga. Tette tanker må være midlertidige til fellesanlegg kommer, jf. plan- og bygningslovens § 27-2, 2. ledd. SØAS innehar i dag utslippstillatelsen for R1 – Gråberga. Kommunen ønsker ikke å gi tillatelse til flere tette tanker i regi av SØAS da kommunen ikke ønsker å overta tette tanker. Tette tanker må ofte tømmes i høysesong og da blir mengden avløp inn på kommunalt renseanlegg i høysesong større enn når eiendommene er tilknyttet fellesnettet og gir et økt transportbehov, jf. pkt. om bratt adkomst i perioder med mye folk i fjellet.

Dersom det godkjennes fradeling av de 8 tomtene, vil disse tomtene kreves tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett på det tidspunkt nettet blir lagt i området, jf. plan- og bygningslovens § 27-2, 2. ledd. Disse 8 tomtene må også være med å dekke kostnader til fellesanlegget. Fellesanlegget vil bli et forholdsmessig dyrt anlegg, delt på få tomter og få

grunneiere. Dersom utbyggingen av fellesanlegget skulle vise seg å bli så dyrt at utbyggingen ikke blir igangsatt, vil disse midlertidige tette tankene bli en permanent ordning.

Bratt adkomst til tomtene:

Adkomsten til tomtene er bratt og tilfredsstillende ikke dagens krav til stigningsforhold. I bestemmelser og retningslinjer til den nye kommunedelplanen for Synnfjell Øst vil det i høringsforslaget bli foreslått at alle nye adkomstveger innenfor reguleringsplanområdene skal følge Håndbok N100. For adkomstveg til de 8 omsøkte tomtene vil det bli foreslått at det godkjennes stigningsforhold inntil 10 % stigning. Deler av adkomstvegen er mye brattere og det er vanskelig å gjøre tiltak for å bedre på dette. Stigningsforholdet er for deler av vegen vurdert å være helt oppe i 20 til 25 % stigning.

Urørt terreng:

De 8 omsøkte tomtene ligger i et område som i dag er urørt terreng. Det er ikke tenkt nye tomter i området og det er derfor lite hensiktsmessig å ta hull på jomfruelig terreng for kun 7 stk. tomter (1 av de 8 tomtene ligger i forlengelsen av eksisterende felt).

Rådmannens konklusjon:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 13-1 og formannskapetets vedtak i sak 48/16 vil rådmannen anbefale formannskapet å avslå søknadene om fradeling av tomt nr. 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24 og 25 i reguleringsplanen R1 – Gråberga. Dette begrunnes med at fradelingene vil komme i konflikt med pågående planarbeidet for det aktuelle området. De 8 omsøkte tomtene er foreslått tatt ut i høringsforslaget til ny kommunedelplan for Synnfjell Øst. Avløpssituasjonen i området, bratt adkomstveg til tomtene og at tomtene ligger i urørt terreng er årsaken til at de omsøkte tomtene ikke blir tatt med i høringsforslaget til ny kommunedelplan for Synnfjell Øst.

Administrasjonens innstilling:

Rådmannen vil råde formannskapet til å fatte slikt vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 13-1 og formannskapetets vedtak i sak 48/16 avslås søknadene om fradeling av tomt nr. 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24 og 25 i reguleringsplanen R1 – Gråberga. Dette begrunnes med at fradelingene vil komme i konflikt med pågående planarbeidet for det aktuelle området.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 21.09.2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Sølvi Flobergseter
saksbehandler