



MØTEINNKALLING

FOR

HOVEDUTVALG FOR LANDBRUK, MILJØ OG TEKNISK

TID: 25.01.2017 kl. 10.00

STED: MØTEROMMET 4.ETG. RÅDHUSET

Gruppemøte: kl. 08.30

Eventuelle forfall meldes på telefon 61 11 60 46

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

SAKSLISTE:

Sak nr. Innhold:

1/17

ORIENTERINGER

2/17

REFERATER

3/17

DELEGERTE SAKER

4/17

**OLE EDVARD FINSTUEN, V/ADVOKATFIRMAET KALSNES & NYGAARD AS,
KLAGE OVER AVSLAG PÅ SØKNAD OM FRADELING AV 9 STK. TOMTER**

5/17

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR
FRADELING AV BEBYGD TOMT TIL BOLIGFORMÅL GNR 117 BNR 15 I
NORDRE LAND**

6/17

SØKNAD OM MOTORFERDSEL I UTMARK - NORWAY TRAIL

7/17

PLANPROGRAM FOR OMRÅDEGULERINGSPLAN DOKKA VEST

8/17

REGULERINGSPLAN FOR TORSTUMOEN

9/17

**SØKNAD OM KONSESJON PGA MANGLENDE OPPFYLLELSE AV BOPLIKT OG
SØKNAD OM UTSATT BOPLIKT – GNR. 49 BNR. 1 I NORDRE LAND,
SØNDRE FELDE**

NORDRE LAND KOMMUNE, den 17. januar 2016

.....
Per Ole Lunde
leder

Lnr.: 605/17
Arkivsaksnr.: 17/115
Arkivnøkkel.: 033

Saksbehandler: LFU

Utskrift til:

ORIENTERINGER

1. Høring om forslag om oppheving av vannscooterforskriften
2. Byggetrinn 2 – Saga tomta
3. Veglista for Nordre Land

NORDRE LAND KOMMUNE, den 13. januar 2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Liv Furuseth

Lnr.: 606/17
Arkivsaksnr.: 17/116
Arkivnøkkel.: 033

Saksbehandler: LFU

Utskrift til:

REFERATER

1. Fra Landbruksdirektoratet datert 19.12.2016: Avgjørelse – begjæring om omgjøring – konsesjon for erverv av gnr. 47 bnr. 2 og gnr. 90 bnr. 7 i Nordre Land kommune.
2. Fra Fylkesmannen datert 15.12.2016: Vedtak i klagesak – endring av reguleringsplan R6 Storslåttet i Nordre land kommune. Klagere Eivind Tøftum og Espen Düring

NORDRE LAND KOMMUNE, den 13. januar 2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Liv Furuseth

Kopimottaker:
Nordre Land kommune

NORDRE LAND KOMMUNE	
Reg.nr. 23/17	Saksbeh.
02.01.17	
Arkiv kode P	6NR 47, BNR 2
Arkiv kode S	6NR 90, BNR 7
År/Saksnr. 15/358	Dok.nr. 19

Vår dato: 19.12.2016
Vår referanse: 16/27908 - 6
Deres dato:
Deres referanse: ref: 15/358

Avgjørelse - begjæring om omgjøring - konsesjon for erverv av gnr. 47 bnr. 2 og gnr. 90 bnr. 7 i Nordre Land kommune

Sammendrag: Landbruksdirektoratet tar ikke begjæringen om omgjøring til følge. Fylkesmannen har utøvd et lovlig skjønn i saken. Fylkesmannen har kommet til samme resultat som kommunen. Landbruksdirektoratet legger stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret i denne saken.

Christen Sveaas (heretter: konsesjonssøker) ervervet eiendommene gnr. 47 bnr. 2 og gnr. 90 bnr. 7 i Nordre Land kommune (heretter: konsesjonseiendommen) fra AS Kistefos Træsliberi ved kjøpekontrakt datert 29.1.2015. Han søkte konsesjon for ervervet samme dag. Kjøpesum er kr. 2 835 000,-.

AS Kistefos Træsliberi ervervet konsesjonseiendommen fra Nils Kristian Blom den 5.10.2006 for kr. 1 800 000,-. I kjøpekontrakten påtok AS Kistefos Træsliberi seg risikoen for konsesjon. AS Kistefos Træsliberi har ikke konsesjon for ervervet, se dom fra Høyesterett inntatt i Rt. 2012 side 18.

Konsesjonssøker eier ikke landbrukseiendom i kommunen fra før. Han skal ikke bosette seg på konsesjonseiendommen. Han er majoritetseier og styreleder i AS Kistefos Træsliberi, som eier flere skogeiendommer i Nordre Land kommune.

Om konsesjonseiendommen

Gnr. 47 bnr. 2 er ifølge Gårdskart på totalt 498 daa, hvorav 472 daa er produktiv skog. Resten av arealet er uproduktivt. Gnr. 90 bnr. 7 er på totalt 1626 daa, hvorav 1549 daa er produktiv skog. Resten av arealet er hovedsakelig myr. Samlet areal for konsesjonseiendommen er 2124 daa. Av dette er 2021 daa produktiv skog, fordelt på 595 daa høy bonitet, 754 daa middels bonitet og 672 daa lav bonitet. Eiendommene er ikke bebygd og avstanden mellom dem er ca. 5,3 km i luftlinje.

Konsesjonssøker sitt formål med ervervet

I søknaden om konsesjon opplyser konsesjonssøker at planene for bruk av eiendommen er "skogbruk og utmarksnæring". Forvaltningen av eiendommen skal settes bort til Kistefos Skogtjenester AS.

Andre interessenter til eiendommen

Nordre Land kommune informerte mulige interessenter om ervervet ved brev av 17.2.2015. Det meldte seg tre interessenter. To av de tre bor i kommunen, mens den siste er pendler. Alle tre eier skog som grenser til eller ligger i nærheten av konsesjonseiendommen. En av interessentene skriver i en uttalelse av 27.2.2015 at han "anser prisen for å ligge 20 - 30 % over et fornuftig nivå". De to andre har ikke uttalt seg om prisen.

Kommunen sitt vedtak

Nordre Land kommune avslo søknaden om konsesjon i møte den 30.4.2015. Kommunen begrunnet vedtaket med at hensynet til bosetting og en helhetlig ressursforvaltning ville ivaretas best dersom konsesjonseiendommen ble ervervet som tilleggsjord/-skog til annen landbrukseiendom i området. Kommunen mente at en slik løsning ville kunne gi bedre grunnlag for drift og bosetting for framtidige generasjoner enn ved at konsesjonssøker ervervet eiendommen som selvstendig bruk.

Klagen fra konsesjonssøker

Advokat Ola Brekken påklaget vedtaket på vegne av konsesjonssøker ved brev datert 3.7.2016. Landbruksdirektoratet viser til klagen.

Kommunen tok ikke klagen til følge, og oversendte saken til Fylkesmannen i Oppland for endelig klagebehandling ved brev av 3.9.2015.

Fylkesmannen sin behandling av klagen

Fylkesmannen tok ikke klagen til følge, jf. vedtak av 23.5.2016. Fylkesmannen mente hensynet til bosetting, driftsmessig god løsning og helhetlig ressursforvaltning ville bli bedre ivaretatt dersom konsesjonseiendommen ble ervervet som tilleggsjord til nærliggende bruk. Landbruksdirektoratet viser til vedtaket.

Begjæringen om omgjøring

Advokat Brekken begjærte omgjøring av vedtaket ved brev av 15.6.2016 til Landbruks- og matdepartementet (LMD). LMD oversendte saken til Landbruksdirektoratet for behandling ved brev av 22.06.2016.

Advokat Brekken anfører at omgjøring er i samsvar med nåværende regjerings uttalte skogbrukspolitik. Han mener vedtaket må omgjøres på grunn av praksis i andre saker, og viser blant annet til praksis fra LMD. Han anfører at ingen av de øvrige interessentene til eiendommen er villige til å gi markedspris for konsesjonseiendommen, og at det innebærer at vedtaket må omgjøres. Han skriver at det er misbruk av konsesjonsreglene å bruke konsesjonsloven til å tvinge eieren av en eiendom til å selge til underpris til "eiere av eiendommer, som tilfeldigvis eventuelt ligger mer hensiktsmessig til". Han anfører at salg til andre interessenter ikke styrker bosettingen, og at det uansett i større grad styrker bosettingen om konsesjonssøker får konsesjon. Han mener at det ikke er slik at den som driver skogen, også bør eie den, i hvert fall ikke når det gjelder skogeiendommer av samme størrelse som i denne saken. Han viser til at et overveiende antall skogeiendommer i

Norge drives av andre enn eierne. Han anfører at skogen på konsesjonseiendommene uansett ikke vil bli drevet av eierne, selv om de selges som tilleggsareal. Han hevder at det ikke taler mot innvilgelse av søknaden om konsesjon at AS Kistefos Træsliberi eier mye skog i kommunen fra før. Landbruksdirektoratet viser til omgjøringsbegjæringen.

Landbruksdirektoratet meddelte ved brev av 8.7.2016 at vi tok sikte på å behandle saken innen 1.10.2016. Ved brev av 30.9.2016 informerte vi om at vi tok sikte på å behandle saken innen 1.1.2017. Dette grunnet stor saksmengde.

Landbruksdirektoratet ba Fylkesmannen i Oppland om å oversende alle sakens dokumenter ved brev av 29.11.2016. Fylkesmannen oversendte dokumentene ved brev av 7.12.2016.

Landbruksdirektoratet bemerker

Landbruksdirektoratet sin kompetanse til å omgjøre Fylkesmannen sitt vedtak i saken er regulert i forvaltningsloven (fvl). § 35. Landbruksdirektoratet kan omgjøre vedtaket dersom endringen ikke er til skade for noen som vedtaket retter seg mot eller direkte tilgodeser, jf. første ledd bokstav a, jf. annet ledd.

Ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig, jf. konsesjonsloven (konsl.) § 2. Eiendommen skal nyttes til landbruksformål. Det skal da legges "særlig vekt" på følgende momenter ved avgjørelsen av søknaden om konsesjon, jf. § 9 første ledd:

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

Opplistingen av momenter som skal vektlegges er ikke uttømmende. Det kan også legges vekt på andre momenter når de er relevante i forhold til konsesjonslovens formål, jf. rundskriv M-2/2009 pkt. 8.2.2.

Konsesjonssøker har anført at Fylkesmannen ikke kunne avslå søknaden om konsesjon fordi andre interessenter til eiendommen ikke er villige til å gi samme pris for eiendommen som ham. I dom inntatt i Rt. 2012 side 18 uttaler Høyesterett i premiss 60:

Det er nok så at man ikke kan nekte konsesjon på grunnlag av alternativer som er teoretiske. I Ot.prp.nr.79 (2002-2003) side 76 er det fremhevet at man må velge mellom de faktiske mulighetene som foreligger. Men det betyr ikke at alternativet må være klarlagt i alle detaljer og fremstå som noe som sikkert vil bli gjennomført dersom konsesjon nektes. Det ville nærmest være et krav om at man må gjennomføre en full konsesjonsbehandling av det alternativet som man mener gir en bedre løsning enn å innvilge konsesjonssøkerens søknad. Det kan ikke være meningen, særlig ettersom en konsesjonsnektelse nettopp ikke innebærer noen plikt for konsesjonssøkeren til å selge til en bestemt annen interessent... I dette tilfellet har flere interessenter faktisk uttrykt interesse for å overta eiendommene, og den som har uttalt seg om pris, har uttrykt at den prisen Kistefos betalte virket fornuftig, og at han hadde finansieringen i orden. Dette

ligger innenfor rammen for hvor reelt et alternativ må være før den kan tillegges vekt i en konsesjonssak.

I Sivilombudsmannen sin sak 2012/1105, som gjaldt et annet erverv enn saken for Høyesterett, tolker Sivilombudsmannen dommen fra Høyesterett på følgende måte:

Om disse konkrete momentene Høyesterett her nevner utgjør en nedre grense for hvor reelt et alternativ må være for å kunne legges til grunn er uklart. At en interessent faktisk har uttrykt interesse for å overta eiendommen må nok være et minstevilkår. Utover dette må det etter mitt syn foreligge konkrete forhold som etter en skjønnsmessig helhetsvurdering tilsier at en interessent er et reelt alternativ til konsesjonssøker.

Nordre Land kommune informerte mulige interessenter om ervervet ved brev av 17.2.2015. Det meldte seg tre interessenter. En skriver i en uttalelse av 27.2.2015 at:

Begge disse teigene er naboteiger til meg, og vil være hensiktsmessige som tilleggsjord til min eiendom. Min eiendom har vesentlige arronderingsmessige utfordringer som jeg har satt meg mål av å forbedre i løpet av min eiertid. I denne sammenhengen er teigene 90/7 og 47/2 meget interessante for meg, og da spesielt 90/7 som sammen med min teig vil gi en god teig med hensiktsmessig størrelse og naturlig avgrensing.

Jeg har også i 2007 meldt interesse for disse teigene på liknende forespørsel, og jeg har i høst deltatt i budkonkurranse om teigene som en av de tre høyeste budgiverne. I 2007 var prisen som var avtalt mellom kjøperne på et fornuftig nivå utfra daværende rammebetingelser, mens den prisen som nå foreligger anses å ligge 20-30% over et fornuftig nivå.

Landbruksdirektoratet mener etter dette at det foreligger slike "konkrete forhold som etter en skjønnsmessig helhetsvurdering tilsier at en interessent er et reelt alternativ til konsesjonssøker", og at Fylkesmannen følgelig kunne legge vekt på dette ved avgjørelsen av saken.

Landbruksdirektoratet mener etter dette at Fylkesmannen har utøvd et lovlig skjønn i saken. Spørsmålet blir da om Landbruksdirektoratet skal overprøve skjønnsutøvelsen.

Konsesjonssøker har vist til at praksis fra LMD tilsier omgjøring av vedtaket. Vedtaket han viser til gjaldt konsesjon til AS Kistefos Træsliberi. Landbruksdirektoratet kan ikke se at vedtaket kan få avgjørende betydning i herværende sak, hvor konsesjonssøker er en privatperson som ikke eier landbrukseiendom i kommunen fra før.

Fylkesmannen har kommet til samme resultat som Nordre Land kommune. Nordre Land kommune avslø søknaden om konsesjon etter en grundig vurdering av saken. I fvl. § 34 annet ledd står det at "der statlig organ er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune, skal klageinstansen legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn". Landbruksdirektoratet legger stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret i denne saken.

Vi mener etter dette det er hjemmel for å avslå søknaden om konsesjon, og ser ikke grunn til å overprøve Fylkesmannen i Oppland sin skjønnsutøvelse i saken.

Landbruksdirektoratet omgjør ikke Fylkesmannen i Oppland sitt vedtak i saken av 23.5.2016.

Denne avgjørelsen er ikke et enkeltvedtak, og kan ikke påklages. Landbruksdirektoratet beklager lang saksbehandlingstid.

Med hilsen
for Landbruksdirektoratet

Aud-Ingrid Krefting
seksjonssjef

Kjetil Linde Holo
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.

Mottakere:
Advokatfirmaet Haavind AS
v/advokat Ola Brekken

Kopi til:

AS Kistefos Træsliberi
Fylkesmannen i Oppland
Landbruks- og matdepartementet
Nordre Land kommune

Pb. 150
Postboks 987
Postboks 8007 Dep

2882 DOKKA
2626 LILLEHAMMER
0030 OSLO



Nordre Land kommune
Postboks 173
2882 Dokka

Deres referanse
Vår referanse 2016/3600-7 421.4 HPG
Saksbehandler Håvard Pharo Gravdal, tlf. 61 26 61 42
Avdeling Landbruksavdelingen

Dato 15.12.2016

Vedtak i klagesak - Endring av reguleringsplan R6 Storslåttet i Nordre Land kommune. Klagere: Eivind Tøftum og Espen Düring

Vi viser til oversendelse fra Nordre Land kommune, mottatt her 13. mai 2016. Vi beklager lang saksbehandlingstid.

Konklusjon

Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak. Endring av reguleringsplanen ligger innenfor kommunens frie reguleringskjønn. Klagene er ikke tatt til følge.

Kort historikk

Reguleringsplan R6 Storslåttet ble vedtatt i 2005. Da det viste seg at adkomstvegen merket PV40 i plankartet var anlagt i strid med planen, ble det varslet oppstart for å endre reguleringsplanen i brev av 15. juni 2015. Etter offentlig ettersyn fattet kommunestyret slikt vedtak den 16. februar 2016, sak 6/16:

Vedtak:

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

Det vises til E. Dürings påstand om at Hovedutvalg for LMT ved tidligere behandling har avvist saken/støttet hans innspill. Dette medfører ikke riktighet. HU LMT fattet i vedtak 42/14 å avslå behandling av saken som en mindre reguleringsendring. Med bakgrunn i dette ble saken behandlet på nytt i sak 11/15 og i dagens møte. Sakens utfall har aldri vært vurdert annerledes, det er kun sakens art som har medført ny behandling.

Bakgrunnen for at veg PV40 ble bygget en vegbredde (ca. 7,5 meter) øst for traseen som var vist i plankartet, var at V/A-ledning allerede var anlagt i den regulerede vegtraseen. På grunn av mulige frostskafer, var det ikke ønskelig å legge vegen over V/A-ledningen. Formålet med planendringen er hovedsakelig å justere plankartet slik at det er samsvar mellom kartet og den faktiske situasjonen.

Kommunestyrets vedtak ble påklaget av Eivind Tøftum (gnr. 88/136) og Espen Düring (gnr. 88/169) i brev datert hhv. 4. og 7. mars 2016. Begge klagerne eier hyttetomt inntil den aktuelle vegen.

Klagerne anfører at det opprinnelige plankartet må følges, og at det er vegen som må flyttes. Det vil blant annet medføre at avstanden mellom vegen og klagerens hytter blir større og at vegen blir liggende lavere i terrenget. For øvrig viser vi til klagerne i sin helhet, som vi legger til grunn at partene er kjent med.



Venstre bilde: Utsnitt av plankartet, etter den vedtatte endringen. Dvs. at vegen på det opprinnelige plankartet lå ca. 7,5 meter lenger sørvest. Klagerens tomter markert med rødt kryss. Tøftums tomt øverst. Dürings tomt nederst. Høyre bilde: Flyfoto over vegstrekingen og klagerens eiendommer. Hytte på Dürings eiendom er oppført etter flyfotoet er tatt.

Kommunestyret behandlet klagerne i møte den 10. mai 2016, sak 22/16. Klagerne ble ikke tatt til følge.

Etter at Fylkesmannen mottok saken, har vi mottatt to brev med tilleggsopplysninger fra advokat Sjur Lohne datert 9. juni og 31. oktober 2016. Lohne representerer Eivind Tøftum. Vi har også mottatt 2 brev fra Espen Düring, datert hhv. 2. juli og 7. november 2016.

Fylkesmannen ser slik på saken

Begge klagerne har klagerett¹ og klagerne er fremsatt innen fristen². Saken gjelder klage over kommunestyrets vedtak av reguleringsplan, som er et enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven³. Fylkesmannen er klageinstans for vedtak av reguleringsplan⁴. De alminnelige reglene om klage over enkeltvedtak gjelder⁵.

Fylkesmannen sin myndighet i klagesaker følger av forvaltningsloven § 34. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken og ta hensyn til nye omstendigheter, samt forhold som ikke er berørt av klager. De spørsmålene som Fylkesmannen skal vurdere er om kommunen har fulgt saksbehandlingsreglene, og om den skjønnsutøvelsen som er gjort, er innenfor det handlingsrommet kommunestyret har ved vedtakelse av reguleringsplaner. Hensynet til kommunalt selvstyre skal vektlegges ved prøving av kommunens frie skjønn⁶.

Fylkesmannen har merket seg klagerens ønske om befarig. Vi har på bakgrunn av sakens dokumenter, kart og flyfoto vurdert at saken er tilstrekkelig opplyst⁷.

¹ Forvaltningsloven § 28

² Forvaltningsloven § 29

³ Pbl. § 12-12

⁴ Pbl. § 1-9, jf. gjeldende delegasjon

⁵ Forvaltningsloven kap. VI

⁶ Forvaltningsloven § 34

⁷ Forvaltningsloven § 33 femte ledd

Reguleringsplanens innhold – utgangspunkter for vurderingen

Etter plan- og bygningsloven er det kommunestyret som er ansvarlig for plan- og reguleringsarbeidet i kommunen⁸. Kommunestyret skal etter en totalvurdering av offentlige og private interesser avgjøre hvordan arealet innen et område skal benyttes. Vedtak om regulering må være saklig underbygd, det vil si basert på reguleringsmessige hensyn. Reguleringen skal bygge på det som fremtrer som den mest gunstige bruksmåten ut fra en samfunnsmessig totalvurdering.

Generelt vil Fylkesmannen bemerke at det i alle plansaker vil melde seg ulike og dels motstridende interesser. Som kommunens øverste reguleringsmyndighet må kommunestyret her veie interessene mot hverandre ut fra et planfaglig fundert skjønn. Grunneiere, rettighetshavere og naboer har ikke krav på at reguleringen blir gjennomført i samsvar med deres ønsker.

Bakgrunnen for den påklagede reguleringsendringen er at nevnte veg er bygget i strid med plankartet. Ved ulovlig bygging er det i praksis slik at tiltakshaver søker etterfølgende tillatelse før det eventuelt iverksettes ulovlighetsoppfølging. I slike tilfeller skal søknaden behandles som om tiltaket ennå ikke var gjennomført⁹. Det innebærer at tiltakshaver verken skal «straffes» for å søke i ettertid ved å undergi søknaden særlig streng behandling, eller at tiltaket lettere skal godkjennes som følge av at det allerede er oppført/anlagt. Herværende sak gjelder et litt annet typetilfelle, der det istedenfor etterfølgende søknad om tillatelse er gjennomført en reguleringsendring. Fylkesmannen vurderer at den samme tilnærmingen må legges til grunn, dvs. at reguleringsendringen skal vurderes som om vegen ikke allerede var anlagt i strid med plankartet.

Vurdering av saksbehandlingen

En sentral del av Fylkesmannens klagebehandling, er å påse at saksbehandlingsreglene i plan- og bygningsloven¹⁰ er fulgt. Formell planoppstart ble varslet i brev av 15. juni 2015 til naboer, grunneiere og berørte myndigheter. Planen lå ute til offentlig ettersyn fra 16. november 2015 til 4. januar 2016. Kravet om 6 ukers høringsfrist er oppfylt¹¹. Det kom inn 4 høringsuttalelser, en fra hver av klagerne, samt fra Oppland fylkeskommune og Fylkesmannen i Oppland. Kun uttalelsene fra Tøftum og Düring var negative til endringene. Statlige og regionale myndigheter, grunneiere og andre med interesser i saken har fått anledning til å medvirke og uttale seg i prosessen i tråd med plan- og bygningslovens regler.

Begge klagerne har vist til usikkerhet knyttet til den nøyaktige plasseringen av vannledningen. Forvaltningen har plikt til å «*påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes*».¹² Fylkesmannen vurderer at utredningsplikten tilsier at kommunen burde ha avklart vannledningens plassering. Vi er likevel av den oppfatning at den usikkerhet som knytter seg til vannledningen ikke har virket bestemmende på vedtakets innhold¹³. Kommunestyret er reguleringsmyndighet, og vedtar endelig arealbruk etter en samlet vurdering. Selv om utgangspunktet for å anlegge vegen i dagens trase var ønske om å ikke bygge den over vannledningen, er ikke vannledningens plassering avgjørende for kommunestyrets kompetanse til å endre reguleringsplanen.

Fylkesmannen finner ikke feil ved kommunens saksbehandling knyttet til planprosessen, som har vært avgjørende for resultatet i saken.

⁸ Pbl. § 3–3 andre ledd

⁹ O.J.Pedersen, Plan- og bygningsrett del 2, 2. utgave, side 606 flg.

¹⁰ Pbl. kapittel 12

¹¹ Pbl. § 12–10 første ledd

¹² Forvaltningsloven § 17

¹³ Forvaltningsloven § 41

Vurdering av kommunens skjønnsutøvelse

Et sentralt formål med plan- og bygningsloven er at «*Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter*»¹⁴. Nettopp prinsippet om forutsigbarhet, taler for at reguleringsplanen bør følges og derved at vegen bygges der den opprinnelig ble regulert.

Likevel er det ikke sjelden nødvendig å fravike eller endre en vedtatt plan. Endringsbehov kan ha sin bakgrunn i flere og sammensatte årsaker. Det er mulig å søke dispensasjon fra planen, men for å ivareta hovedhensynene i plan- og bygningsloven, bør slike endringer skje ved å endre planen, slik det er gjort i dette tilfellet. Dette er også i tråd med Sivilombudsmannens standpunkt, som i flere saker har uttalt at reguleringsplaner som hovedregel skal følges inntil de endres eller oppheves, og at endringer i arealutnyttelsen av et område skal skje i plan¹⁵. Fylkesmannen støtter kommunes vurdering av å gjennomføre en planprosess, fremfor å behandle saken gjennom dispensasjon¹⁶.

Fylkesmannen har forståelse for at klagerne ønsker størst mulig avstand mellom vegen og sine hytter, og at det kan oppleves som en ulempe at vegen ligger ca. 7,5 meter nærmere hyttene og 1-1,5 meter høyere i terrenget enn om opprinnelig regulert trase ble fulgt. Disse avvikene innebærer imidlertid ikke at ulempene for klagerne etter vår vurdering er så vesentlige at det avskjærer kommunens anledning til å endre reguleringsplanen. Selv om det ikke kan utelukkes at endringen kan medføre noe mer støy og innsyn fra vegen, er forholdene ikke uvanlige eller urimelige i et regulert hytteområde.

Vi legger videre vekt på at vegen har fulgt dagens trase i flere år, uten at det har avstedkommet protester fra noen av hytteeierne langs vegen. Vi har for øvrig merket oss at det for Dürings vedkommende er slik at han kjøpte sin eiendom etter at vegen var anlagt, og at de faktiske forholdene i området derved har vært som i dag i hele Dürings eiertid.

Etter Fylkesmannens vurdering fremstår plasseringen av vegen som en god løsning samlet sett for alle eiendommene i området. En eventuell flytting av vegen til opprinnelig regulert trase, vil medføre at vegen blir liggende helt inntil og kanskje delvis inne på gnr. 88/163. Nærheten til eksisterende hytte på denne eiendommen, vurderes å være større enn ulempene for klagerne.

Det vektlegges også at dagens trase, ut fra topografi og høydeforskjell, ser ut til å medføre noe mindre stigning på stikkvegen som går opp mellom gnr. 88/169 og 88/173, sammenlignet med den opprinnelige regulerte traseen. Dette tillegges dog begrenset vekt, ettersom høydeforskjellen er liten, men generelt tilstrebes adkomster og stikkveger som innebærer minst mulig høydeforskjell.

Vi tiltrer ikke klagerens anførsel om at det er mulig å flytte vegen uten å etterlate skader på terrenget. Flytting av veg er en omfattende operasjon, som det må være gode grunner for å gjennomføre. Fylkesmannen kan ikke se at gevinsten ved å flytte vegen i herværende sak, er så stor at det oppveier ulempene ved terrenginngrepet det vil gi.

Fylkesmannen finner at kommunens argument knyttet til økonomiske konsekvenser ved å flytte vegen, ikke kan tillegges vekt. Den som har gjennomført et ulovlig tiltak, må ta konsekvensene uavhengig av kostnadene ved å bringe forholdet i orden.

Kommunens argument om at vegen er blindveg og adkomst til 11 hyttetomter innenfor klagerens eiendommer, var riktig og relevant da kommunen fattet sitt vedtak. I ettertid er forslag til kommunedelplan for Synnfjell øst vært på høring, der det blant annet legges opp til fortetting i form

¹⁴ Pbl. § 1-1

¹⁵ Ombudsmannens uttalelse i sak 2015/1635 med videre henvisninger

¹⁶ Pbl. kap. 19

av flere hyttetomter, samt at vegen forlenges sørover til Myrstreta, slik at den ikke lenger vil være blindveg. Det er også varslet at gjeldende reguleringsplan vil bli opphevet. Dersom kommunedelplanen blir vedtatt slik den har vært på høring, vil det kunne medføre økt trafikk forbi klagernes tomter. Fylkesmannen viser til at fortetting i hytteområder er påregnelig og utvidelse av infrastruktur er en naturlig konsekvens. Plan- og bygningsloven er dynamisk og planlegging skal være tilpasset ulike situasjoner. Det er derfor påregnelig at det vil kunne skje endringer, og kommunen har i prinsippet en vid adgang til å regulere nye områder, såfremt det er begrunnet i reguleringsmessige hensyn. Verken fortetting eller ny infrastruktur, herunder justering av vegtraseen, som det legges opp til i kommunedelplanen kan sies å ligge utenfor kommunestyrets skjønn som planmyndighet.

Betydningen av privatrettslige avtaler

Plan- og bygningsmyndighetene, herunder Fylkesmannen, er ikke bundet av privatrettslige avtaler. Det innebærer at verken Tøftums avtale med grunneier Nordengen om at sistnevnte har akseptert å flytte vegen, eller forutsetninger i kjøpekontrakten til Düring slik beskrevet i klagen, tillegges vekt.

Øvrige anførsler i klagen fører ikke frem.

Avsluttende merknader

Fylkesmannen legger til grunn at det er enighet mellom alle parter at vegen er anlagt i strid med opprinnelig reguleringsplan. Vi minner om at kommunen «skal» forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, med mindre overtredelsen er av mindre betydning¹⁷. Dette gjelder også for overtredelser som på grunn av etterfølgende endringer i f.eks. reguleringsplan, ikke lenger er i strid med planen.

Vedtak

Fylkesmannen stadfester Nordre Land kommune sitt vedtak av 16. februar 2016 om å endre reguleringsplan R6 Storslåttet. Endringen ligger innenfor kommunens frie reguleringskjønn.

Fylkesmannen er klageinstans, og klageinstansens vedtak kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Bente Odlo e.f.
avdelingsdirektør

Håvard Pharo Gravdal
seniorrådgiver

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

Kopi til:

Eivind Tøftum	Østre Totenveg 109C	2816	GJØVIK
Adv. Sjur Lohne	Postboks 1191	2806	GJØVIK
Arne Nordengen	Livegen 2	2820	NORDRE TOTEN
Oppland bygg og anlegg	Kyrkjevegen 88	2890	ETNEDAL
Espen Düring	Bjørnveien 43	0774	OSLO

¹⁷ Pbl. § 32-1

Lnr.: 632/17
Arkivsaksnr.: 17/122
Arkivnøkkel.: 033

Saksbehandler: LFU

Utskrift til:

DELEGERTE SAKER

16/1892	05.12.2016	DS 448/16	PLNÆ//FJO	GNR. 117/86
		Rørlegger Willy Framnes		Søknad innvilget
		GNR. 117 BNR. 86 I NORDRE LAND KOMMUNE - SØKNAD OM FERDIGATTEST		
16/1914	06.12.2016	DS 450/16	PLNÆ//HAH	GNR. 122/7
		Nordre Land kommune		Søknad innvilget
		GNR. 122 BNR. 7 I NORDRE LAND - DISPENSASJON OG TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT FOR OPPFØRING AV TILBYGG TIL VANNVERK		
16/1455	08.12.2016	DS 451/16	PLNÆ//HAA	GNR. 58/22
		Per Lasse Frøiseng		Søknad innvilget
		SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING BEBYGD TOMT TIL BOLIGFORMÅL GNR. 58 BNR. 22 I NORDRE LAND		
16/1877	08.12.2016	DS 452/16	PLNÆ//HAH	GNR. 73/100
		Landbymurer`n		Søknad innvilget
		GNR. 73 BNR. 100 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL INSTALLASJON AV NY STÅLPIPE OG ILDSTED		
16/192	09.12.2016	DS 453/16	PLNÆ//HAH	GNR. 124/306
		SBG Byggprosjekt AS		Søknad innvilget
		GNR. 124 BNR. 306 I NORDRE LAND - MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE TIL OPPFØRING AV BOLIG OG GARASJE		
15/3627	12.12.2016	DS 454/16	PLNÆ//HAH	GNR. 88/135
		SBG Byggprosjekt AS		Søknad innvilget
		GNR. 88 BNR. 135 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL OPPFØRING AV ANNEKS		
16/469	12.12.2016	DS 455/16	PLNÆ//HAH	GNR. 121/860
		Nordbohus Gjøvik AS		Søknad innvilget

GNR. 121 BNR. 860 I NORDRE LAND - MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE TIL OPPFØRING AV BOLIG OG GARASJE

15/2750	13.12.2016	DS 457/16	PLNÆ//HAH	GNR. 124/311 Søknad innvilget
	Mesterprosjekt Bygg DA			
	GNR. 124 BNR. 311 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL OPPFØRING AV BOLIG OG GARASJE			
15/2429	14.12.2016	DS 459/16	PLNÆ//SOF	GNR. 87/211 Søknad innvilget
	Ing. Paal Kristoffersen			
	GNR. 87, BNR. 211 - ING. PAAL KRISTOFFERSEN, MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR NYBYGG FRITIDSBOLIG			
16/1037	14.12.2016	DS 460/16	PLNÆ//FJO	GNR. 60/58 Søknad innvilget
	Rørlegger Willy Framnes			
	GNR. 60 BNR. 58 I NORDRE LAND - UTSLIPPSTILLATELSE			
16/414	14.12.2016	DS 461/16	PLNÆ//HAH	GNR. 73/123 Søknad innvilget
	Sigvartsen DESIGN AS			
	GNR. 73 BNR. 123 I NORDRE LAND - ENDRINGSTILLATELSE OG NY DISPENSASJON FRA REG.PLAN R7 FOR OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG			
16/1037	14.12.2016	DS 462/16	PLNÆ//FJO	GNR. 60/58 Søknad innvilget
	Rørlegger Willy Framnes			
	GNR. 60 BNR. 58 I NORDRE LAND - SØKNAD OM FERDIGATTEST			
15/2332	14.12.2016	DS 463/16	PLNÆ//FJO	GNR. 56/28 Søknad innvilget
	Rørlegger Willy Framnes			
	GNR. 56 BNR. 28 I NORDRE LAND - SØKNAD OM FERDIGATTEST			
16/1484	14.12.2016	DS 464/16	PLNÆ//FJO	GNR. 72/171 Søknad innvilget
	Rørlegger Willy Framnes			
	GNR. 72 BNR. 171 I NORDRE LAND - SØKNAD OM FERDIGATTEST			
12/2887	15.12.2016	DS 465/16	PLNÆ//SOF	GNR. 141/31 Søknad innvilget
	Lars Magnus Bjerke			
	GNR. 141, BNR. 31 - LARS MAGNUS BJERKE, FERDIGATTEST FOR TILBYGG TIL BOLIG			
16/690	15.12.2016	DS 466/16	PLNÆ//FJO	GNR. 71/3 Søknad innvilget
	Rørlegger Willy Framnes			
	GNR. 71 BNR. 3 I NORDRE LAND - SØKNAD OM FERDIGATTEST			
15/173	15.12.2016	DS 467/16	PLNÆ//FJO	GNR. 72/165 Søknad innvilget
	Rørlegger Willy Framnes			
	GNR. 72 BNR. 165 I NORDRE LAND - SØKNAD OM FERDIGATTEST			
16/1902	15.12.2016	DS 468/16	PLNÆ//FJO	GNR. 66/285

				Rørlegger Willy Framnes	Søknad innvilget
				GNR. 66 BNR. 285 I NORDRE LAND - SØKNAD OM FERDIGATTEST	
12/888	15.12.2016	DS 469/16	PLNÆ//FJO	Rørlegger Willy Framnes	GNR. 68/54 Søknad innvilget
				GNR. 68 BNR. 54 I NORDRE LAND - SØKNAD OM FERDIGATTEST	
15/3756	15.12.2016	DS 470/16	PLNÆ//FJO	Rørlegger Willy Framnes	GNR. 87/8 Søknad innvilget
				GNR. 87 BNR. 8 I NORDRE LAND - SØKNAD OM FERDIGATTEST	
15/3558	15.12.2016	DS 471/16	PLNÆ//FJO	Rørlegger Willy Framnes	GNR. 66/17 Søknad innvilget
				GNR.66 BNR.17 I NORDRE LAND - SØKNAD OM FERDIGATTEST	
16/533	15.12.2016	DS 472/16	PLNÆ//FJO	Rørlegger Willy Framnes	GNR. 66/318 Søknad innvilget
				GNR. 66 BNR. 318 I NORDRE LAND - SØKNAD OM FERDIGATTEST	
15/75	15.12.2016	DS 473/16	PLNÆ//FJO	Rørlegger Willy Framnes	GNR. 66/142 Søknad innvilget
				GNR. 66 BNR. 142 I NORDRE LAND KOMMUNE - SØKNAD OM FERDIGATTEST	
16/1451	15.12.2016	DS 474/16	PLNÆ//FJO	Rørlegger Willy Framnes	GNR. 57/26 Søknad innvilget
				GNR. 57 BNR. 26 I NORDRE LAND - SØKNAD OM FERDIGATTEST	
16/1903	15.12.2016	DS 475/16	PLNÆ//FJO	Rørlegger Willy Framnes	GNR. 52/39/35 Søknad innvilget
				GNR. 52 BNR. 39 FNR. 35 I NORDRE LAND - SØKNAD OM FERDIGATTEST	
14/3292	15.12.2016	DS 476/16	PLNÆ//FJO	Willy Framnes	GNR. 66/37 Søknad innvilget
				GNR. 66 BNR. 37 I NORDRE LAND - SØKNAD OM UTSLIPPSTILLATELSE	
14/4167	15.12.2016	DS 477/16	PLNÆ//HAH	Jan Olav Slensvik	GNR. 84/118 Søknad innvilget
				GNR. 84 BNR. 118 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG	
16/922	16.12.2016	DS 478/16	PLNÆ//HAH	Kåre Moen	GNR. 121/317 Søknad innvilget

GNR. 121 BNR. 317 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL RIVING AV
EKS. TILBYGG FOR OPPFØRING AV NYTT TIL BOLIG

- | | | | | |
|---------|---|-----------|-----------|---------------------------------------|
| 15/2821 | 16.12.2016 | DS 479/16 | PLNÆ//HAH | GNR. 88/162
Søknad innvilget |
| | SBG Byggprosjekt AS | | | |
| | GNR. 88 BNR. 162 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL OPPFØRING
AV FRITIDSBOLIG OG ANNEKS | | | |
| 16/2409 | 19.12.2016 | DS 480/16 | PLNÆ//SOF | GNR. 121/1 og 224
Søknad innvilget |
| | Nordre Land kommune | | | |
| | GNR. 121, BNR. 1 - NORDRE LAND KOMMUNE, FRADELING AV CA. 500
M2 TILLEGGSAREAL TIL GNR.121, BNR. 224 OG DISP. FOR
TOMTESTØRRELSE | | | |
| 16/2333 | 19.12.2016 | DS 481/16 | PLNÆ//HAH | GNR. 107/116
Søknad innvilget |
| | Byggmester Bjørn Bjørkebakken | | | |
| | GNR 107 BNR 116 I NORDRE LAND - IGANGSETTINGSTILLATELSE TIL
BYGGING AV BASSENG MED PLATTING OG HAGESTUE | | | |
| 16/2430 | 20.12.2016 | DS 482/16 | TDEI//TFK | 231 M5 &16
Søknad innvilget |
| | Nils Erik Røste Lundon | | | |
| | GNR. 15 BNR. 2 - SØKNAD OM FRITAK FRA KOMMUNALE AVGIFTER
KOLTERUDSVEGEN 21-NILS ERIK RØSTE LUNDON | | | |
| 11/974 | 21.12.2016 | DS 483/16 | PLNÆ//SOF | GNR. 12/9
Søknad innvilget |
| | Erik Riuls Arkitektkontor as | | | |
| | GNR. 12, BNR. 9 - ERIK RIULS ARKITEKTKONTOR AS, FERDIGATTEST
FOR NYBYGG FRITIDSBOLIG | | | |
| 16/2457 | 21.12.2016 | DS 484/16 | PLNÆ//HAA | GNR. 70/8
Søknad innvilget |
| | NINA S. OG GEIR HELGE FRØSLID | | | |
| | GNR. 70 BNR. 8 I NORDRE LAND - SØKNAD OM KONSESJON PÅ
ERVERV AV FAST EIENDOM NINA S. OG GEIR HELGE FRØSLID | | | |
| 16/2173 | 21.12.2016 | DS 485/16 | TDEI//TFK | 231 M5 &16
Søknad innvilget |
| | Anne Marie Ødegårdstuen | | | |
| | GNR. 37 BNR. 36 - DÆHLILINNA 171 - SØKNAD OM FRITAK FOR
KOMMUNALE AVGIFTER- ANNE MARIE ØDEGÅRDSTUEN | | | |
| 16/2028 | 21.12.2016 | DS 486/16 | TDEI//TFK | 231 M5 &16
Søknad innvilget |
| | Berit Sæther Gjerdalen | | | |
| | GNR. 66 BNR. 191 - DØHLSVEVEGEN 33 - SØKNAD OM ENDRING AV
KOMMUNALE AVGIFTER FRA BOLIG TIL HYTTEAVGIFTER BERIT
SÆTHER GJERDALEN | | | |
| 14/3612 | 21.12.2016 | DS 487/16 | PLNÆ//HAH | GNR. 41/22
Søknad innvilget |
| | Brand Factory Norge AS | | | |

GNR. 41 BNR. 22 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL SKILTING FOR
KIWI - BYGG1 PÅ DOKKA

- | | | | | |
|---------|---|-----------|-----------|-----------------------|
| 16/2296 | 22.12.2016 | DS 488/16 | PLNÆ//SOF | GNR. 77/13 |
| | Kjell Arild Bratlien | | | Søknad innvilget |
| | GNR. 77, BNR. 13 - KJELL ARILD BRATLIEN, FRADELING AV TOMT NR. 6 I R6 STORSLÅTTET, SØKNADEN INNVILGET | | | |
| 16/2438 | 22.12.2016 | DS 489/16 | PLNÆ//SOF | GNR. 77/13 |
| | Kjell Arild Bratlien | | | Søknad innvilget |
| | GNR. 77, BNR. 13 - KJELL ARILD BRATLIEN, FRADELING AV TOMT NR. 7 I R6 STORSLÅTTET, SØKNADEN INNVILGET | | | |
| 16/2439 | 22.12.2016 | DS 490/16 | PLNÆ//SOF | GNR. 77/13 |
| | Kjell Arild Bratlien | | | Søknad innvilget |
| | GNR. 77, BNR. 13 - KJELL ARILD BRATLIEN, FRADELING AV TOMT NR. 10 I R6 STORSLÅTTET, SØKNADEN INNVILGET | | | |
| 16/2440 | 22.12.2016 | DS 491/16 | PLNÆ//SOF | GNR. 77/13 |
| | Kjell Arild Bratlien | | | Søknad innvilget |
| | GNR. 77, BNR. 13 - KJELL ARILD BRATLIEN, FRADELING AV TOMT NR. 11 I R6 STORSLÅTTET, SØKNADEN INNVILGET OPPRETNING AV NY GRUNNEIENDOM - TOMT 11 I R6 | | | |
| 16/2441 | 23.12.2016 | DS 492/16 | PLNÆ//SOF | GNR. 77/13 |
| | Kjell Arild Bratlien | | | Søknad innvilget |
| | GNR. 77, BNR. 13 - KJELL ARILD BRATLIEN, FRADELING AV TOMT NR. 12 I R6 STORSLÅTTET, SØKNADEN INNVILGET | | | |
| 14/3915 | 23.12.2016 | DS 493/16 | PLNÆ//HAH | GNR. 78/142 |
| | AGBO Boligprosjektering | | | Søknad innvilget |
| | GNR. 78 BNR. 142 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG | | | |
| 14/815 | 23.12.2016 | DS 494/16 | PLNÆ//HAH | GNR. 79/11 |
| | Helge Vestum | | | Søknad innvilget |
| | GNR. 79 BNR. 11 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL OPPFØRING AV PÅBYGG TIL FRITIDSBOLIG | | | |
| 14/288 | 27.12.2016 | DS 495/16 | PLNÆ//HAH | GNR. 148/1/80 |
| | Wenche Owrenn | | | Annet forslag vedtatt |
| | GNR.148 BNR.1 FNR.80 I NORDRE LAND - TILLATELSE TIL UTFØRTE TILTAK SOM IKKE BLE BEHANDLET I VEDTAK I HOVEDUTVALG FOR LANDBRUK, MILJØ OG TEKNISK I SAK 48/14 | | | |
| 16/2444 | 28.12.2016 | DS 496/16 | PLNÆ//SOF | GNR. 77/13 |
| | Kjell Arild Bratlien | | | Søknad innvilget |

GNR. 77, BNR. 13 - KJELL ARILD BRATLIEN, FRADELING AV TOMT NR. 15 I R6 STORSLÅTTET, SØKNADEN INNVILGET

- 16/2445 28.12.2016 DS 497/16 PLNÆ//SOF GNR. 77/13
Kjell Arild Bratlien Søknad innvilget
GNR. 77, BNR. 13 - KJELL ARILD BRATLIEN, FRADELING AV TOMT B9 I R6 STORSLÅTTET, SØKNADEN INNVILGET
- 16/2448 30.12.2016 DS 498/16 SAMF//SOF GNR. 77/13
Kjell Arne Bratlien Søknad innvilget
GNR. 77, BNR. 13 - KJELL ARILD BRATLIEN, FRADELING AV TOMT B10 I R6 STORSLÅTTET, SØKNADEN INNVILGET
- 16/2450 02.01.2017 DS 2/17 SAMF//SOF GNR. 77/13
Kjell Arild Bratlien Søknad innvilget
GNR. 77, BNR. 13 - KJELL ARILD BRATLIEN, FRADELING AV TOMT B21 I R6 STORSLÅTTET, SØKNADEN INNVILGET
- 16/854 02.01.2017 DS 3/17 PLNÆ//SOF GNR. 144/5
Johnny Schjørlien Søknad innvilget
GNR. 144, BNR. 5 - JOHNNY SCHJØRLIEN, FERDIGATTEST FOR TILBYGG TIL LÅVE
- 15/1955 03.01.2017 DS 4/17 PLNÆ//FJO GNR. 142/12 OG 133/11
Reidar Andresen Søknad innvilget
GNR. 142 BNR. 12 OG GNR. 133 BNR. 11 I NORDRE LAND. SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK. STIKKLEDNING VANN
- 12/2473 03.01.2017 DS 5/17 PLNÆ//FJO GNR. 93/37
Strømsjordet Maskin AS Søknad innvilget
SØKNAD OM FERDIGATTEST
- 12/226 03.01.2017 DS 6/17 PLNÆ//SOF GNR. 122/20
Lars Pedersen Søknad innvilget
GNR. 122, BNR. 20 - LARS PEDERSEN, FERDIGATTEST FOR TILBYGG TIL BOLIG
- 16/2446 04.01.2017 DS 7/17 SAMF//SOF GNR. 77/13
Kjell Arild Bratlien Søknad innvilget
GNR. 77, BNR. 13 - KJELL ARILD BRATLIEN, FRADELING AV TOMT B14 I R6 STORSLÅTTET, SØKNADEN INNVILGET
- 16/359 04.01.2017 DS 8/17 PLNÆ//HAH GNR. 121/66
SBG Byggprosjekt AS Søknad innvilget
GNR. 121 BNR. 66 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL OPPFØRING AV TILBYGG TIL BOLIG
- 16/2449 04.01.2017 DS 9/17 SAMF//SOF GNR. 77/13
Kjell Arild Bratlien Søknad innvilget

GNR. 77, BNR. 13 - KJELL ARILD BRATLIEN, FRADELING AV TOMT B14 I R6 STORSLÅTTET, SØKNADEN INNVILGET

- 16/2447 05.01.2017 DS 10/17 SAMF//SOF GNR. 77/13
Kjell Arild Bratlien Søknad innvilget
GNR. 77, BNR. 13 - KJELL ARILD BRATLIEN, FRADELING AV TOMT B20 I R6 STORSLÅTTET, SØKNADEN INNVILGET
- 17/59 06.01.2017 DS 11/17 SAMF//HAA GNR. 52/7
Morten Lie Søknad innvilget
GNR 52 BNR 7 I NORDRE LAND - SØKNAD OM KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM MORTEN LIE
- 16/2442 09.01.2017 DS 15/17 SAMF//SOF GNR. 77/13
Kjell Arild Bratlien Søknad innvilget
GNR. 77, BNR. 13 - KJELL ARILD BRATLIEN, FRADELING AV TOMT NR. 13 I R6 STORSLÅTTET, SØKNADEN INNVILGET
- 16/380 09.01.2017 DS 16/17 PLNÆ//HAH GNR. 121/116
Oppland Tørkefabrikk AS Søknad innvilget
GNR. 121 BNR. 116 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL RIVING AV GAMMEL LÅVE
- 16/2443 09.01.2017 DS 17/17 SAMF//SOF GNR. 77/13
Kjell Arild Bratlien Søknad innvilget
GNR. 77, BNR. 13 - KJELL ARILD BRATLIEN, FRADELING AV TOMT NR. 14 I R6 STORSLÅTTET, SØKNADEN INNVILGET
- 14/3259 09.01.2017 DS 18/17 PLNÆ//HAH GNR. 66/1
Gjerdalen Entreprenør AS Søknad innvilget
GNR. 66 BNR. 264, 265 OG 266 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL OPPARBEIDING AV VEG
- 14/1418 12.01.2017 DS 21/17 SAMF//HAH GNR. 88/8,21
Steinar Bratlien Søknad innvilget
GNR. 88 BNR. 8, 21 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL NYTT BYGG OG BRUKSENDRING AV DEL AV BYGG TIL HJEMMEBAKERI

NORDRE LAND KOMMUNE, den 17. januar 2017

Jarle Snekkestad
rådmann

Liv Furuseth

Lnr.: 419/17
Arkivsaksnr.: 16/2246
Arkivnøkkel.: GNR. 69/1,3,5 67/17,68/4

Saksbehandler: SOF

Utskrift til:

Advokatfirmaet Kalsnes & Nygaard as, v/Gjermund Kalsnes, postboks 44, 2882 Dokka
Ole Edvard Finstuen, Nord-Torpvegen 1323, 2880 Nord-Torpa

Til behandling:

Fylkesmannen i Oppland, postboks 987, 2626 Lillehammer

**OLE EDVARD FINSTUEN, V/ADVOKATFIRMAET KALSNES & NYGAARD AS,
KLAGE OVER AVSLAG PÅ SØKNAD OM FRADELING AV 9 STK. TOMTER**

Sammendrag:

Det som behandles i denne saken er en klage på avslaget om fradeling av 9 stk. tomter til fritidsbebyggelse. Momenter som er relevante i denne sammenheng er forholdet til gjeldende arealplan på det tidspunktet en komplett søknad er innlevert.

Ole Edvard Finstuen har selv valgt å ikke benytte seg av de to alternativene som fantes for å få de omsøkte tomtene fradelte. Han har ikke deltatt i grunneiersamarbeid med økonomisk bidrag til gjennomføring av fellestiltak og han har ikke sendt inn komplett søknad på tidspunkt før ny kommunedelplan ble vedtatt og de gamle bebyggelsesplanene ble opphevet.

Rådmannens forslag til vedtak:

Ole Edvard Finstuen, v/advokatfirmaet Kalsnes & Nygaard as sin klage av 04.01.2017 tas ikke til følge og vedtak i hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk sin sak 79/16 av 14.12.2016 opprettholdes. Det gis ikke dispensasjon fra kommunedelplan for Synnfjell syd, vedtatt av Nordre Land kommunestyre den 18.10.2016 i sak 63/16, for fradeling av 9 stk. tomter til fritidsbebyggelse i LNF-område.

Begrunnelse:

Det er ikke fremkommet nye momenter som tilsier at klagen bør tas til følge. Å gi dispensasjon til fradeling av tomter i henhold til opphevet bebyggelsesplan vil skape en presedens som er meget uheldig.

Klagen oversendes til Fylkesmannen i Oppland for endelig avgjørelse.

Vedlegg:

- Sak 79/16 av 14.12.2016, hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk.
- Klage av 04.01.2017, mottatt 05.01.2017, fra advokatfirmaet Kalsnes & Nygaard as over vedtak i sak 79/16.
- Vedlegg til klage av 04.01.2017 (tidligere mottatt og journalført den 19.08.2016 på

arkivsak nr. 11/2315, ny kommunedelplan Synnfjell syd).

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Brev av 10.01.2017 fra Nordre Land kommune til Advokatfirmaet Kalsnes & Nygaard as, oversendelse av fradelingsvedtak vedr. Arild Fossum.

Saksopplysninger:

Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk behandlet den 14.12.2016 i sak 79/16 søknad fra Ole Edvard Finstuen om fradeling av 9 stk. tomter til fritidsbebyggelse i Synnfjell syd. (Sak 79/16 er vedlegg til denne saken.) Siden sak 79/16 er vedlagt i sin helhet gjengis her kun vedtaket:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 21-2, 21-3 og 21-4, forvaltningsloven § 11, veiledning til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-1 og kommunedelplan for Synnfjell Syd vedtatt av Nordre Land kommunestyre den 18.10.2016 i sak 63/16 avslås søknad av 14.11.2016 fra Ole Edvard Finstuen om fradeling av 9 stk. tomter til fritidsbebyggelse.

Begrunnelse:

Henvendelsen fra Ole Edvard Finstuen i brev av 26.12.2015 (mottatt 28.12.2015) kan ikke betraktes som en fullstendig søknad som krever behandling etter planverk som var gjeldende i desember 2015. Finstuen hadde god tid til å sende inn etterlyst og nødvendig dokumentasjon for at søknaden skulle bli fullstendig før 18.10.2016 og da kunne behandles etter arealplanene som gjaldt frem til 18.10.2016.

Rådmannen viser til vurderingene gjort i kommunedelplan Synnfjell Syd i forhold til disse arealenes egnethet og forholdet til at Finstuen ikke deltar i grunneiersamarbeidet om gjennomføring av fellestiltakene i ny kommunedelplan for Synnfjell Syd. Søknaden er ikke i tråd med gjeldende planverk og bør avslås.

Den 05.01.2017 mottar Nordre Land kommune klage av 04.01.2017 fra advokatfirmaet Kalsnes & Nygaard as på vegne av Ole Edvard Finstuen. Vedlagt klagen er et dokument undertegnet av Arild Haugen, Ole Edv. Finstuen og Arild Fossum den 18.08.2016, journalført av Nordre Land kommune den 19.08.2016 på arkivsak nr. 11/2315 (ny kommunedelplan Synnfjell syd). Både klagen og vedlegget er i sin helhet vedlagt denne saken.

I mottatt klage ber advokatfirmaet Kalsnes & Nygaard om å få oversendt kopi av vedtak der Arild Fossum har fått godkjent fradeling av tomter. Kopi av sakene D-332/16, D-334/16, D-335/16 og D-336/16 er oversendt som vedlegg til brev av 10.01.2017 til klager.

Vurdering:

Klagen fra advokatfirmaet Kalsnes & Nygaard as er mottatt den 05.01.2017 og er dermed mottatt innen klagefristens utløp. Klagen tas til behandling.

Det som behandles i denne saken er en klage på avslaget om fradeling av 9 stk. tomter til fritidsbebyggelse. Momenter som er relevante i denne sammenheng er forholdet til gjeldende arealplan på det tidspunktet en komplett søknad er innlevert.

Rådmannen vurderte i hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk sin sak 79/16 av 14.12.2016 at søknaden om fradeling som kom inn i 2015 ikke var komplett. I forbindelse med søknaden som kom inn ble det gitt følgende tilbakemelding til Finstuen pr. epost den 28.12.2015:

Viser til din e-post med søknad om fradeling av tomter.

Søknad om fradeling må fremmes på fastlagt skjema og det må sendes nabovarsel. Vedlagt finner du både skjema for fradeling og nabovarsel. Vedlagt søknaden må det også være kart som viser nøyaktig tomten som ønskes fradelte.

Ta gjerne kontakt dersom noe er uklart.

Epost av 29.12.2015 fra Ole Edvard Finstuen til Nordre Land kommune:

Hovedbølet grenser inntil tomtene, da trenger vel ikke nabovarsel? Vdr. kart har dere vel kart over min plan. Mvh. Finstuen

Nordre Land kommune sender den 30.12.2015 sliklydende epost til Finstuen:

Jeg har pratet med de som behandler delingssaker og oppmåling her.

Du må fylle ut ett skjema for hver tomt.

Når det gjelder nabovarsel bør følgende varsles:

- *Tomt 2 i felt 28 bør varsle eier av 67/245 og 67/170 (samme eier)*
- *Tomt 3 i felt 28 trenger ikke varsle noen*
- *Tomt 4 i felt 28 bør varsle eier av 67/234*
- *Tomt 1 i felt 27 bør varsle eier av 69/50*
- *Tomt 2 i felt 27 bør varsle eier av 69/53 og 69/50*
- *Tomt 3 i felt 27 trenger ikke varsle noen*
- *Tomt 5 som er flytta til felt 34 trenger ikke varsle noen*
- *Tomt 6 som er flytta til felt 34 trenger ikke varsle noen*
- *Tomt 1 i felt 34 trenger ikke varsle noen*
- *Tomt 6 i felt 38 trenger ikke varsle noen*

Det kan forekomme feil i kartet som gjør at eksisterende tomter ikke vises. Dersom du vet at noen av de nye tomtene vil grense inntil tomter som vi ikke kjenner til, må også disse varsles. Liste med navn og adresse på eiere er vedlagt.

Vedlagt søknaden og nabovarslet må det være et kart som viser tomten du søker om å fradele. Trenger du hjelp med kart kan du komme innom her.

Vi registrerer saken inn nå før nyttår, slik at du betaler gebyr etter satsene i 2015.

Klagers argumenter for at søknaden bør anses som komplett:

Det argumenteres for at kommunen har vært utydelige i sin kommunikasjon med søker om hva som skulle til for at søknaden skulle kunne behandles.

Rådmannens vurdering av klagers argumenter for at søknaden bør anses som komplett:

Rådmannen viser til eposter sitert ovenfor hvor disse kravene fremgår og at dette burde vært tilstrekkelig til at fullstendige søknader kunne fremmes.

Det vises til hovedutvalgets sak 79/16 av 14.12.2016 (vedlagt) der det i saksutredningen er foretatt en vurdering av Finstuen sitt brev av 26.12.2015, som ble mottatt 28.12.2015, i forhold til forvaltningslovens § 11 og plan- og bygningsloven §§ 21-2, 1. ledd, 21-3, 1. ledd, 21-4, 1. ledd og byggesaksforskriften (SAK10) § 5-1.

Store deler av mottatt klage omhandler problemstillinger som ikke er relevante for vurderingen av om søknaden om fradeling av tomter var komplett og kunne behandles etter bebyggelsesplanene fra 1997. Det er i klagen en sammenblanding av saken i forbindelse med ny kommunedelplan for Synnfjell syd og søknaden om fradeling av tomter. Rådmannen vil kommentere en del av klagens innhold for å vise denne sammenblandingen og at argumentene dermed ikke er relevante for klagebehandlingen.

Vedlegget til mottatt klage, tidligere journalført 19.08.2016

Dette er ikke et vedlegg eller del av en delingssøknad etter plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav m). Det er i vedlegget heller ikke vist til Finstuen's brev av 26.12.2015 (mottatt 28.12.2015) om fradeling av 10 stk. tomter. Følgende hentet fra saksutredningen i sak 79/16 av 14.12.2016 er derfor en korrekt vurdering av korrespondansen i fradelingssaken: «*Ingen korrespondanse er registrert i tidsrommet mellom kommunens epost av 30.12.2015 og søknad om fradeling av 11 tomter mottas den 14.11.2016.*»

Journalpost 10429/16 av 19.08.2016 er registrert som dokument i arkivsak nr. 11/2315 Ny kommunedelplan Synnfjell syd. Dokumentet er undertegnet av Arild Haugen, Ole Edvard Finstuen og Arild Fossum den 18.08.2016. De tre grunneierne opplyser at de ønsker å beholde en del tomter for salg, men at de akter ikke å melde seg inn i det nyopprettede turistlaget. Dette grunneiersamarbeidet som innebærer økonomisk bidrag til gjennomføring av noen fellestiltak var en forutsetning for å få tomter i ny kommunedelplan for Synnfjell syd. Dokumentet av 18.08.2016 fra de tre grunneierne er vurdert/behandlet i kommunestyret den 18.10.2016 i sak 63/16. Følgende er hentet fra saksutredningen i kommunestyrets sak 63/16:

Grunneierne Arild Fossum, Ole Edvard Finstuen og Arild Haugen har avgitt en felles uttalelse der de viser til investeringer gjort de siste 20 år og sier at de ikke ønsker å delta i Synnfjell syd utmarkslag. Rådmannen mener de gamle regulerings- og bebyggelsesplanene i Synnfjell syd er utdaterte og ikke egnede til fremtidig utvikling av området. Arbeidet med ny kommunedelplan har hele tiden hatt som forutsetning at disse skal oppheves og at videre utvikling skal basere seg på grunneiersamarbeid og felles planlegging, samt gjennomføring av definerte fellestiltak. Alle grunneiere har fått muligheten til å delta, men disse tre har ikke ønsket det. Kommunen har også gitt mulighet til å fradele tomter i henhold til gamle planer helt frem til nå, og dermed kunne selge og bebygge disse. Det vises for øvrig til planbeskrivelsen kap. 5.4 og 5.10

for nærmere beskrivelse og begrunnelse, samt til egne saksutredninger vedr. oppheving av gamle regulerings- og bebyggelsesplaner.

Klager fremfører at brev av 18.08.2016 ikke er besvart og vurdert. Dette medfører ikke riktighet da innspillet er vurdert både i saken til kommunestyret (Ksak 63/16) og i planbeskrivelsen. Sakligheten i forhold til krav om grunneiersamarbeid er vurdert i planbeskrivelsen til kommunedelplanen for Synnfjell Syd.

Eiendomsskatt og utgifter til fradeling av tomter

Det vises til punktet foran om deltakelse i grunneiersamarbeid og økonomisk bidrag til gjennomføring av fellestiltak. Dette er ett av to alternativer for å få fradelt tomtene. Det andre alternativet var å søke om fradeling før bebyggelsesplan for delområde 8 «Slåttenseterveg-Abborvatnet» vedtatt 24.6.1997 og bebyggelsesplan for delområde 9 «Slåttenseter» vedtatt 24.6.1997 ble opphevet i henholdsvis kommunestyresak nr. 69/16 av 18.10.2016 og kommunestyresak nr. 70/16 av 18.10.2016.

I mottatt klage av 04.01.2017 er det opplyst at Finstuen ikke hadde konkrete kjøpere til tomtene og at han ville pådratt seg utgifter i forbindelse med gjennomføringen av fradelingene og utgifter til eiendomsskatt. Disse opplysningene viser at det var et bevisst valg at etterlyst dokumentasjon/ søknadsskjema/nabovarsling ikke ble innsendt til kommunen tidsnok til å bli fradelt før bebyggelsesplanene ble opphevet.

Ole Edvard Finstuen har ikke benyttet seg av de to alternativene han hadde for å få fradelt tomtene som denne klagesaken gjelder.

Investeringer i infrastruktur

Mottatt klage inneholder argumenter knyttet til at det er foretatt investeringer i infrastruktur i henhold til bebyggelsesplaner som er opphevet. Dette er ikke relevant i forhold til å vurdere om delingstillatelse bør gis eller ikke.

Forskjellsbehandling i forhold til Arild Fossum sine søknader om fradeling av tomter

Det påberopes forskjellsbehandling i forhold til Arild Fossum sin søknad om fradeling av tomter. Rådmannen kan ikke se at dette er tilfellet da Fossum har levert inn komplette søknader før ny plan var vedtatt. Dette er ikke gjort i Finstuens tilfelle. I mottatt klage ber advokatfirmaet Kalsnes & Nygaard om å få oversendt kopi av vedtak der Arild Fossum har fått godkjent fradeling av tomter. Kopi av sakene D-332/16 av 14.09.2016, D-334/16 av 15.09.2016, D-335/16 av 16.09.2016 og D-336/16 av 16.09.2016 er oversendt til klager som vedlegg til brev av 10.01.2017.

Dispensasjonsbehandling

Følgende er hentet fra mottatt klage:

«**Subsidiært** søkes det om dispensasjon i medhold av lovens kapittel 19. Sakens bakgrunn er svært spesiell, slik at en dispensasjon her ikke vil ha noen konsekvenser i forhold til andre saker.»

Skal fradelingssøknaden godkjennes må det til en dispensasjon fra gjeldende kommunedelplan for Synnfjell Syd, vedtatt av Nordre Land kommunestyre den 18.10.2016 i sak 63/16.

Klager skriver at en dispensasjon ikke vil ha konsekvenser i forhold til andre saker. Rådmannen vurderer at en ved å gi dispensasjon til fradeling av tomter i henhold til opphevet bebyggelsesplan/reguleringsplan vil skape en presedens som er meget uheldig. Å gi dispensasjon fra en nylig vedtatt plan er i seg selv uheldig og det omtalte forholdet er vurdert og «landet» i planprosessen.

Når det gjelder vurderingen av hvorvidt det bør dispenseres fra nylig vedtatt kommunedelplan vises det til hovedutvalgets sak 79/16. Rådmannen kan ikke se at det er fremkommet nye momenter som tilsier at det bør dispenseres fra planen og at saken bør sendes på høring til andre offentlige myndigheter.

Rådmannen konklusjon:

Det som behandles i denne saken er en klage på avslaget om fradeling av 9 stk. tomter til fritidsbebyggelse. Momenter som er relevante i denne sammenheng er forholdet til gjeldende arealplan på det tidspunktet en komplett søknad er innlevert. Ole Edvard Finstuens brev av 26.12.2015, mottatt 28.12.2015, vurderes å ikke være en komplett søknad. Komplette søknad ble mottatt 14.11.2016, dvs. etter at ny kommunedelplan for Synnfjell syd er vedtatt og bebyggelsesplanene er opphevet.

Rådmannen vurderer at en ved å gi dispensasjon til fradeling av tomter i henhold til opphevet bebyggelsesplan/reguleringsplan vil skape en presedens som er meget uheldig.

Rådmannen kan ikke se at det i klagen er fremkommet nye momenter som tilsier at klagen bør tas til følge. Klagen oversendes Fylkesmannen i Oppland for behandling.

Administrasjonens innstilling:

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

Ole Edvard Finstuen, v/advokatfirmaet Kalsnes & Nygaard as sin klage av 04.01.2017 tas ikke til følge og vedtak i hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk sin sak 79/16 av 14.12.2016 opprettholdes. Det gis ikke dispensasjon fra kommunedelplan for Synnfjell syd, vedtatt av Nordre Land kommunestyre den 18.10.2016 i sak 63/16, for fradeling av 9 stk. tomter til fritidsbebyggelse i LNF-område.

Begrunnelse:

Det er ikke fremkommet nye momenter som tilsier at klagen bør tas til følge. Å gi dispensasjon til fradeling av tomter i henhold til opphevet bebyggelsesplan vil skape en presedens som er meget uheldig.

Klagen oversendes til Fylkesmannen i Oppland for endelig avgjørelse.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 12.01.2017

Jarle Snekkestad
rådmann

Sølvi Flobergseter
saksbehandler



NORDRE LAND KOMMUNE
SÆRUTSKRIFT

Saksbeh.:	Sølvi Flobergseter	Arkivkode:	GNR. 69/1,3,5 67/17,68/4
Saksnr.:	Utvalg		Møtedato
	79/16 Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk		14.12.2016
Lnr.:	15168/16		
Arkivsaksnr.:	16/2246		
Arkivnøkkel:	GNR. 69/1,3,5 67/17,68/4		

Saksbehandler: SOF

Utskrift til: Ole Edvard Finstuen, Nord-Torpvegen 1323, 2880 Nord-Torpa

OLE EDVARD FINSTUEN - SØKNAD OM FRADELING AV 9 STK. TOMTER TIL FRITIDSBEBYGGELSE, SYNNEFJELL SYD

Sammendrag:

Ole Edvard Finstuen søker i brev av 26.12.2015 (mottatt 28.12.2015) om fradeling av 10 stk. tomter til fritidsformål. Fradelingssøknad mottatt 14.11.2016 omfatter 11 stk. tomter. Antallet tomter ble pr. telefon fra søker den 22.11.2016 redusert til 9 stk.

Finstuen sitt brev av 26.12.2015 (mottatt 28.12.2015) er ikke en fullstendig søknad og veiledning/informasjon om dette ble gitt skriftlig pr. epost til søkeren den 28.12.2015 og 30.12.2015. Ingen korrespondanse er registrert i tidsrommet mellom kommunens epost av 30.12.2015 og den 14.11.2016 da søknad om fradeling av 11 tomter mottas.

De 9 tomtene ligger innenfor opphevet kommunedelplan for Synnefjell Syd. 8 av tomtene ligger innenfor bebyggelsesplan for delområde 8 Slåttenseterveg – Abborvatnet, opphevet av kommunestyret den 18.10.2016 i sak 69/16. 1 av de 9 tomtene ligger innenfor delområde 9 Slåttenseter, opphevet av kommunestyret den 18.10.2016 i sak 70/16. Ny kommunedelplan for Synnefjell Syd er vedtatt av Nordre Land kommunestyre den 18.10.2016 i sak 63/16.

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 21-2, 21-3 og 21-4, forvaltningsloven § 11, veiledning til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-1 og kommunedelplan for Synnefjell Syd vedtatt av Nordre Land kommunestyre den 18.10.2016 i sak 63/16 avslås søknad av 14.11.2016 fra Ole Edvard Finstuen om fradeling av 9 stk. tomter til fritidsbebyggelse.

Begrunnelse:

Henvendelsen fra Ole Edvard Finstuen i brev av 26.12.2015 (mottatt 28.12.2015) kan ikke betraktes som en fullstendig søknad som krever behandling etter planverk som var gjeldende i desember 2015. Finstuen hadde god tid til å sende inn etterlyst og nødvendig dokumentasjon

for at søknaden skulle bli fullstendig før 18.10.2016 og da kunne behandles etter arealplanene som gjaldt frem til 18.10.2016.

Rådmannen viser til vurderingene gjort i kommunedelplan Synnfjell Syd i forhold til disse arealenes egnethet og forholdet til at Finstuen ikke deltar i grunneiersamarbeidet om gjennomføring av fellestiltakene i ny kommunedelplan for Synnfjell Syd. Søknaden er ikke i tråd med gjeldende planverk og bør avslås.

Vedlegg:

Ingen.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Brev av 26.12.2015 (mottatt 28.12.2015) fra Ole Edvard Finstuen.
- Epost av 28.12.2015 fra Nordre Land kommune til Ole Edvard Finstuen.
- Epost av 29.12.2015 fra Ole Edvard Finstuen til Nordre Land kommune.
- Epost av 30.12.2015 fra Nordre Land kommune til Ole Edvard Finstuen.
- Nordre Land kommunestyre, sak 63/16 av 18.10.2016 (ny kommunedelplan vedtatt).
- Nordre Land kommunestyre, sak 69/16 av 18.10.2016 (bebyggelsesplan opphevet).
- Nordre Land kommunestyre, sak 70/16 av 18.10.2016 (bebyggelsesplan opphevet).
- Fradelingssøknad av 14.11.2016 for 11 stk. tomter (samlesøknad).

Saksopplysninger:

Den 28.12.2015 mottok Nordre Land kommune brev datert 26.12.2015 fra Ole Edvard Finstuen. Finstuen søker her om fradeling av 10 stk. tomter. Brevet er slik:

Nordre Land Kommune
 Plans og Nøring
 P.b. 1323
 2882 Dobbo.

Søknad fradeling byflettomter på Gnr. 67/17 - 68/4 - 69/1-3-5 i N-land.

Underfegnede viser til Kommunedelplan Sjømyrall sept, delområde 9, F24-38

Forsiering viser til mitt brev fra adv. Kalsnes av 29/1-2015, samt Samtaler Håvard Tellestad og Ole Tore Dokken, vdr. opphevelse av eksisterende leilingsplaner.

Med Sisd merkte, har vi en dialog om Vidre Samtaler 2016, om saker.

Underfegnede har plottet ut noen tomter som ønskes fradelte:

Felt. 28.	Tomt nr. 2-3-4
" 27	- 1 - 1-2 ³ +5-6. Vedtak sak. 0092/05. Flyttet til 34
" 34	- 1 - 1
" 38	- 1 - 6

Nord Torpa 26/12-2015.
 Nordtorpsveien 1323.
 Ole Edvard Finstuen. Tlf. 93221575.

Nordre Land kommune sender den 28.12.2015 slik svar pr. epost til Ole Edvard Finstuen:
 Viser til din e-post med søknad om fradeling av tomter.

Søknad om fradeling må fremmes på fastlagt skjema og det må sendes nabovarsel.
 Vedlagt finner du både skjema for fradeling og nabovarsel. Vedlagt søknaden må det også være kart som viser nøyaktig tomten som ønskes fradelte.

Ta gjerne kontakt dersom noe er uklart.

Epost av 29.12.2015 fra Ole Edvard Finstuen til Nordre Land kommune:

Hovedbølet grenser inntil tomtene, da trenger vel ikke nabovarsel? Vdr. kart har dere vel kart over min plan. Mvh. Finstuen

Nordre Land kommune sender den 30.12.2015 sliklydende epost til Finstuen:

Jeg har pratet med de som behandler delingssaker og oppmåling her.

Du må fylle ut ett skjema for hver tomt.

Når det gjelder nabovarsel bør følgende varsles:

- Tomt 2 i felt 28 bør varsle eier av 67/245 og 67/170 (samme eier)
- Tomt 3 i felt 28 trenger ikke varsle noen
- Tomt 4 i felt 28 bør varsle eier av 67/234
- Tomt 1 i felt 27 bør varsle eier av 69/50
- Tomt 2 i felt 27 bør varsle eier av 69/53 og 69/50
- Tomt 3 i felt 27 trenger ikke varsle noen
- Tomt 5 som er flytta til felt 34 trenger ikke varsle noen
- Tomt 6 som er flytta til felt 34 trenger ikke varsle noen
- Tomt 1 i felt 34 trenger ikke varsle noen
- Tomt 6 i felt 38 trenger ikke varsle noen

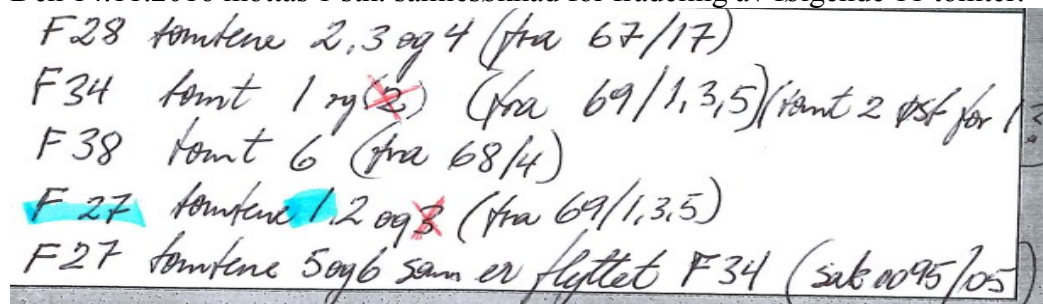
Det kan forekomme feil i kartet som gjør at eksisterende tomter ikke vises. Dersom du vet at noen av de nye tomtene vil grense inntil tomter som vi ikke kjenner til, må også disse varsles. Liste med navn og adresse på eiere er vedlagt.

Vedlagt søknaden og nabovarselet må det være et kart som viser tomten du søker om å fradele. Trenger du hjelp med kart kan du komme innom her.

Vi registrerer saken inn nå før nyttår, slik at du betaler gebyr etter satsene i 2015.

Ingen korrespondanse er registrert i tidsrommet mellom kommunens epost av 30.12.2015 og søknad om fradeling av 11 tomter mottas den 14.11.2016.

Den 14.11.2016 mottas 1 stk. samlesøknad for fradeling av følgende 11 tomter:



Pr. telefon den 22.11.2016 har Ole Edvard Finstuen gitt beskjed til kommunens oppmålingsavdeling v/Bøhle om at han trekker søknaden for 2 av tomtene. Disse 2 tomtene er krysset ut med rødt ovenfor. Fradelingssøknaden gjelder derfor 9 stk. tomter.

Fradelingssøknaden gjelder 9 stk. tomter for fritidsbebyggelse som ligger innenfor opphevet kommunedelplan for Synnfjell Syd. Ny kommunedelplan for Synnfjell Syd er vedtatt av Nordre Land kommunestyre den 18.10.2016 i sak 63/16. 8 av tomtene ligger innenfor bebyggelsesplan for delområde 8 Slåttenseterveg – Abborvatnet. I sak 69/16 av 18.10.2016 fatter Nordre Land kommunestyre følgende vedtak: *Bebyggelsesplan for delområde 8 «Slåttenseterveg-Abborvatnet» vedtatt 24.6.1997, Planid 19970006, oppheves.*

1 av de 9 tomtene ligger innenfor delområde 9 Slåttenseter. I sak 70/16 av 18.10.2016 fatter Nordre Land kommunestyre følgende vedtak: *Bebyggelsesplan for delområde 9 «Slåttenseter» vedtatt 24.6.1997, Planid 19970001, oppheves.*

De omsøkte 9 tomtene er ikke videreført i gjeldende kommunedelplan for Synnfjell Syd.

Vurdering:

Det er nylig vedtatt ny kommunedelplan for Synnfjell Syd. Det er i planarbeidet gjort vurderinger i forhold til egnethet for utbygging og vilje til å bidra til gjennomføring av noen fellestiltak som vurderes som nødvendige for utbyggingen.

Finstuens tomter har vært vurdert i forhold til egnethet. Det var vurdert at det er utfordringer knyttet til vegstandard og at det ikke var et samlet ønske blant grunneierne i dette området om videre utbygging. Finstuen har heller ikke deltatt i grunneiersamarbeidet for utbygging av fellestiltakene iht ny kommunedelplan for Synnfjell Syd. De omsøkte 9 tomtene er derfor ikke videreført fra tidligere kommunedelplan med bebyggelsesplaner.

Det må vurderes om henvendelsen fra Ole Edvard Finstuen i brev av 26.12.2015 (mottatt 28.12.2015) kan betraktes som en søknad som krever behandling etter planverk som var gjeldende i desember 2015. Finstuen sin fradelingssøknad datert og mottatt 14.11.2016 er innkommet etter at ny kommunedelplan for Synnfjell Syd er vedtatt og bebyggelsesplanene er vedtatt opphevet.

Forvaltningslovens § 11 – Veiledningsplikt sier bl.a. dette:

Inneholder en henvendelse til et forvaltningsorgan feil, misforståelser, unøyaktigheter eller andre mangler som avsenderen bør rette, skal organet om nødvendig gi beskjed om dette.

Ole Edvard Finstuen sitt brev av 26.12.2015 (mottatt 28.12.2015) ble besvart av kommunen samme dag som brevet ble mottatt. Det ble gitt grundig veiledning om mangler ved søknaden og hvordan dette skulle rettes opp. Den 29.12.2015 henvender Finstuen seg til kommunen vedrørende nabovarsling og kart. Finstuen får pr. epost den 30.12.2015 grundig informasjon om nabovarsling og kart. Kommunens veiledningsplikt, forvaltningslovens § 11, er ivaretatt.

Plan- og bygningslovens § 21-2, 1. ledd:

§ 21-2. Søknad om tillatelse

Søknad om tillatelse skal være skriftlig og undertegnet av tiltakshaver og søker.

Søknaden skal gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket. Det skal framgå av søknaden om det søkes om dispensasjon, jf. kapittel 19.

Plan- og bygningslovens § 21-3, 1. ledd:

§ 21-3. Nabovarsel

Før søknad sendes inn, skal naboer og gjenboere varsles av søker hvis ikke disse skriftlig har meddelt at de ikke har merknader til søknaden. I varselet skal det gis melding om at mulige merknader må være kommet til søker innen en frist på minst 2 uker etter at varselet er sendt og grunnlagsmaterialet for søknaden er gjort tilgjengelig. Dersom grunneiers adresse ikke er kjent eller ikke finnes i matrikkelen, kan varsling unnlates.

Veiledning til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-1 sier bl.a. dette:

Det er ikke nødvendig å bruke standardiserte blanketter, men hvis man gir opplysninger i samsvar med standardisert eller elektronisk byggesøknad, er det tilstrekkelig til at kommunen kan behandle søknaden.

Plan- og bygningslovens § 21-4, 1. ledd sier bl.a. dette:

§ 21-4. Behandling av søknaden i kommunen

Når søknaden er fullstendig, skal kommunen snarest mulig og senest innen den frist som framgår av § 21-7, gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.

Ole Edvard Finstuen sitt brev av 26.12.2015 (mottatt 28.12.2015) oppfyller ikke plan- og bygningslovens krav til søknad om fradeling av tomter, jf. plan- og bygningsloven §§ 21-2 og 21-3 og veiledning til SAK10, § 5-1. Etterlyst nabovarsling, situasjonskart og søknadsskjema (eller opplysninger i henhold til veiledningen til SAK10, § 5-1) ble mottatt ca. 11 måneder senere og etter at kommunedelplan for Synnfjell Syd med tilhørende bebyggelsesplan for delområde 8 Slåttenseterveg – Abborvatnet og bebyggelsesplan for delområde 9 «Slåttenseter» ble vedtatt opphevet av kommunestyret den 18.10.2016. Ny kommunedelplan for Synnfjell Syd ble vedtatt 18.10.2016.

Plan- og bygningslovens § 21-4, 1. ledd sier at en søknad ikke skal behandles før søknaden er fullstendig. Fullstendig søknad ble mottatt 14.11.2016. Gjeldende bestemmelser for område på tidspunkt for mottak av fullstendig søknad er kommunedelplan for Synnfjell Syd vedtatt av Nordre Land kommunestyre den 18.10.2016 i sak 63/16. I denne planen inngår ingen av de 9 omsøkte tomtene. Rådmannen viser derfor til vurderingene gjort i kommunedelplan Synnfjell Syd i forhold til disse arealenes egnethet og forholdet til at Finstuen ikke deltar i grunneiersamarbeidet om gjennomføring av fellestiltakene i ny kommunedelplan for Synnfjell Syd. Det anbefales derfor at søknadene avslås.

Dersom Hovedutvalget mener at det er aktuelt å innvilge med bakgrunn i at fradelingssøknadene ble varslet før vedtak av ny kommunedelplan må søknadene behandles som dispensasjonssaker iht ny kommunedelplan. Sakene må da sendes på høring til Fylkesmannen og Oppland Fylkeskommune og det må gjøres vurderinger av blant annet tomtenes egnethet.

Konklusjon:

Rådmannen foreslår at Ole Edvard Finstuen sin søknad mottatt 14.11.2016 avslås.

Begrunnelse:

Henvendelsen fra Ole Edvard Finstuen i brev av 26.12.2015 (mottatt 28.12.2015) kan ikke betraktes som en fullstendig søknad som krever behandling etter planverk som var gjeldende i desember 2015. Finstuen hadde god tid til å sende inn etterlyst og nødvendig dokumentasjon for at søknaden skulle bli fullstendig før 18.10.2016 og da kunne behandles etter arealplanene som gjaldt frem til 18.10.2016.

Rådmannen viser til vurderingene gjort i kommunedelplan Synnfjell Syd i forhold til disse arealenes egnethet og forholdet til at Finstuen ikke deltar i grunneiersamarbeidet om gjennomføring av fellestiltakene i ny kommunedelplan for Synnfjell Syd. Søknaden er ikke i tråd med gjeldende planverk og bør derfor avslås.

Administrasjonens innstilling:

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 21-2, 21-3 og 21-4, forvaltningsloven § 11, veiledning til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-1 og kommunedelplan for Synnfjell Syd vedtatt av Nordre Land kommunestyre den 18.10.2016 i sak 63/16 avslås søknad av 14.11.2016 fra Ole Edvard Finstuen om fradeling av 9 stk. tomter til fritidsbebyggelse.

Begrunnelse:

Henvendelsen fra Ole Edvard Finstuen i brev av 26.12.2015 (mottatt 28.12.2015) kan ikke betraktes som en fullstendig søknad som krever behandling etter planverk som var gjeldende i desember 2015. Finstuen hadde god tid til å sende inn etterlyst og nødvendig dokumentasjon for at søknaden skulle bli fullstendig før 18.10.2016 og da kunne behandles etter arealplanene som gjaldt frem til 18.10.2016.

Rådmannen viser til vurderingene gjort i kommunedelplan Synnfjell Syd i forhold til disse arealenes egnethet og forholdet til at Finstuen ikke deltar i grunneiersamarbeidet om gjennomføring av fellestiltakene i ny kommunedelplan for Synnfjell Syd. Søknaden er ikke i tråd med gjeldende planverk og bør avslås.

Vedtaket kan påklages i medhold av Forvaltningslovens §§ 28-36.

Klagefristen er tre uker fra det tidspunkt vedtaket er gjort kjent for Dem.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 30.11.2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Sølvi Flobergseter
saksbehandler

**Behandling/vedtak i Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk den 14.12.2016
sak 79/16**

Behandling:

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 21-2, 21-3 og 21-4, forvaltningsloven § 11, veiledning til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-1 og kommunedelplan for Synnfjell Syd vedtatt av Nordre Land kommunestyre den 18.10.2016 i sak 63/16 avslås søknad av 14.11.2016 fra Ole Edvard Finstuen om fradeling av 9 stk. tomter til fritidsbebyggelse.

Begrunnelse:

Henvendelsen fra Ole Edvard Finstuen i brev av 26.12.2015 (mottatt 28.12.2015) kan ikke betraktes som en fullstendig søknad som krever behandling etter planverk som var gjeldende i desember 2015. Finstuen hadde god tid til å sende inn etterlyst og nødvendig dokumentasjon for at søknaden skulle bli fullstendig før 18.10.2016 og da kunne behandles etter arealplanene som gjaldt frem til 18.10.2016.

Rådmannen viser til vurderingene gjort i kommunedelplan Synnfjell Syd i forhold til disse arealenes egnethet og forholdet til at Finstuen ikke deltar i grunneiersamarbeidet om gjennomføring av fellestiltakene i ny kommunedelplan for Synnfjell Syd. Søknaden er ikke i tråd med gjeldende planverk og bør avslås.

Vedtaket kan påklages i medhold av Forvaltningslovens §§ 28-36.

Klagefristen er tre uker fra det tidspunkt vedtaket er gjort kjent for Dem.

Rett utskrift:

17. januar 2017

.....

Nordre Land kommune
Hovedutvalget for landbruk, miljø, teknisk
Pb. 173
2882 Dokka

NORDRE LAND KOMMUNE	
Reg.nr. 294/17	Saksbehandler
09.01.17	
Arkiv kode P GNR 69 BNR 13 mfl.	
Arkiv kode S L33	
Ar/Saksnr 16/2246	7

Dokka, 04.01.2017

OLE EDVARD FINSTUEN – AVSLAG PÅ SØKNAD OM FRADELING AV 9 STK. TOMTER
SAK 79/16 LNR: 15168/16
KLAGE TIL FYLKESMANNEN

Hovedutvalget for landbruk, miljø og teknisk fattet 14.12.16 vedtak om å avslå Ole Edvard Finstuen sin søknad av 14.11.2016 om fradeling av 9 stk. tomter til fritidsbebyggelse. Avslaget påklages herved. Avslaget er mottatt av Finstuen 16.12, slik at klagen er rettidig.

Sakens bakgrunn:

Ole Edvard Finstuen er eier av eiendommene gnr. 67 bnr. 17, gnr. 68 bnr. 4, gnr. 69 bnr. 1 m.fl i Nordre Land. Han har hatt en rekke fritidstomter i området, som har vært regulert i bebyggelsesplaner.

I tillit til at tomtene har latt seg utnytte slik som bebyggelsesplanene har gitt rettslig grunnlag for, har Finstuen (og naboer) foretatt betydelige investeringer i infrastruktur i området. Senest sommeren 2016 har han deltatt i opparbeiding og bekostning av strømforsyning til Slåtten-området for en kostnad av ca 1,4 millioner inklusive Finstuens egeninnsats. Tidligere opparbeidelser til Åbortjern og Hullet/Gilerberga har hatt kostnader for på flere millioner.

Hertil har han foretatt betydelige investeringer i 8 felles vannanlegg (borehull) og 3 felles kloakkanlegg. Endelig er det foretatt oppgradering/utbedring av eksisterende veier, samt etablert nye veier i området.

Finstuen anslår at hans samlede grunnlagsinvesteringer i området har kostet han 2,3 – 2,5 millioner. Disse kostnadene er på ingen måte dekket av de tomtosalg han pr. dato har foretatt.

Søknaden

Ole Edvard Finstuen fremmet i brev av 26.12.15 søknad om fradeling av 10 tomter. Søknaden er besvart i kommunens e-post av 28.12.2015. Dette bekrefter således at søknaden er mottatt. Søknaden er endog registrert inn før nyttår, slik at gebyrsatsene for 2015 er gitt anvendelse.

I mailer fra kommunen gjøres det oppmerksom på at naboer må varsles og søknaden fremmes på eget skjema for hver tomt.

Finstuen hadde imidlertid ikke konkrete kjøpere til de tomter han søkte fradelt. Dersom tomtene ble fradelt og således fikk eget bnr. ville dette medføre at tomtene ble belastet med eiendomsskatt. Hertil ville han ha pådratt seg utgifter til fradelingen som han nødvendigvis ville ha fått dekket på kort sikt.

Han tok derfor kontakt med ordfører Ola Tore Dokken for å drøfte muligheter for å unngå denne likviditetsbelastningen samtidig som han var sikret at tomtene ble tillatt fradelt. Finstuen var jo kjent med arbeidene med ny kommunedelsplan for Synnfjell Syd. Han hadde en rekke møter med ordføreren om dette, uten at han er kjent med at det ble tatt noen referater. Ifølge Finstuen skulle ordføreren undersøke med fagavdeling og melde tilbake.

Møte ble avholdt 17.08 mellom de tre grunneiere Arild Haugen, Arild Fossum og Ole Edvard Finstuen og ordfører Dokken samt enhetsleder Halvor Askvig. På bakgrunn av dette sendte grunneierne brev til Plan & Næring datert 18.08.16, mottatt i kommunen 19.08.16, **vedlegg 1**. Det fremgår at kommunen ikke har vært kjent med dette brevet, idet det anføres i innstillingen at det ikke er registrert noen korrespondanse mellom kommunens epost av 30.12.2015 og søknad om fradeling mottas 14.11.2016. Det synes som om dette brevet ikke har fått noen saksbehandling, idet Finstuen for sin del ikke har mottatt noe svar på dette. Dersom kommunen har sendt slikt svar, bes dette oversendt.

Da det fortsatt ikke kom noen respons, fant Finstuen det nødvendig å fremme en ny formell fradelingssøknad for 11 tomter. Han ble først ved kommunens kunngjøring av 07.11.16 oppmerksom på de kommunale vedtak. Søknaden er mottatt av kommunen 14.11.16. Senere er to tomter trukket. Det er denne søknaden som er behandlet i møte 14.12.16.

I mellomtiden er kommunedelsplan for Synnfjell Syd vedtatt i kommunestyret 18.10.2016. Samme dato vedtok kommunestyret oppheving av de aktuelle bebyggelsesplaner.

Rettslige anførsler

Ole Edvard Finstuen gjør prinsipielt gjeldende at det er søknad av 26.12.2015 som skulle ha vært behandlet. Det er ingen tvil om at denne er mottatt av kommunen, endog registrert inn i 2015.

Søknaden skulle da ha vært behandlet i henhold til gjeldende bebyggelsesplaner. Det synes ikke tvilsomt at alle 9 tomtene ligger innenfor bebyggelsesplan 8 Slåttenveg – Abborvannet (8 av dem) og delområde 9 Slåttenseter (1 av dem).

Bebyggelsesplan har rettsvirkninger som en reguleringsplan. Så lenge formålet er innefor planens formål og bestemmelser for øvrig, har søker da rettskrav på å få sin søknad godkjent, planlovens § 21 – 4, 1. ledd.

Dersom kommunen gjør gjeldende at det foreligger hjemmel for nektelse i planlovens § 12 – 4, 5. ledd, vil det bli anført at en nektelse på dette grunnlag ville medført usaklig forskjellsbehandling. Finstuen er kjent med at Arild Fossum har fått godkjent delingssøknader, idet disse ble fremmet før bebyggelsesplanene ble opphevet. Hovedutvalgets vedtak om dette bes oversendt.

Det er riktig at opprinnelig søknad var mangelfull hva angikk nabovarsler. Dette ble ordnet av Finstuen i god tid før 18.10. Pga den løpende kommunikasjon med ordføreren ble dette ikke innsendt før 14.11.16. Han er imidlertid ikke varslet om at søknad av 26.12.15 ikke ville bli behandlet pga mangler. Søknaden er jo registrert inn i 2015, slik at kommunen kan ikke velge å la denne stå ubehandlet.

Hertil må det vektlegges at Finstuen i brev av 18.08.16 sammen med naboer nok en gang ber om behandling av saken, herunder at det vurderes om «evt. disp. for en del tomter uten å måtte fradele disse på forhånd». Dette må forstås som en søknad om forhåndssamtykke til fradeling i henhold til gjeldende

planverk, uten at dette ble gjennomført fysisk før salg var konkret. Finstuen mener som nevnt ikke å ha fått svar på dette.

Dersom Finstuen etter alle møter med ordføreren, og etter sin søknad av 18.08.16, hadde fått meddelt at slik dispensasjon ikke kunne påregnes, ville han ha sørget for at de nødvendige bilag til søknaden av 26.12.15 hadde blitt overlevert kommunen i god tid før kommunestyrets vedtak om oppheving av bebyggelsesplaner mv.

Subsidiært søkes det om dispensasjon i medhold av lovens kapittel 19. Sakens bakgrunn er svært spesiell, slik at en dispensasjon her ikke vil ha noen konsekvenser i forhold til andre saker.

Jeg viser også til søknad fra Arild Fossum som er godkjent innenfor samme bebyggelsesplaner. Jeg påpeker dog at jeg kun har muntlige opplysninger om dette.

Dispensasjonsvedtaket vil i tilfelle være i henhold til utnyttning etter nylig opphevet bebyggelsesplan. Grunneier har foretatt betydelige grunnlagsinvesteringer for å forberede utnyttelse i henhold til bebyggelsesplanene. Det faktum at det forelå bebyggelsesplaner utarbeidet av arkitekt og godkjent av kommunen tilsier at dette er en fornuftig utnyttning. Særlig gjelder dette tatt i betraktning at infrastrukturen allerede i stor grad er etablert. Strømforsyningen er ferdigstilt i løpet av 2016.

At Finstuen ikke deltar i grunneiersamarbeidet er irrelevant og usaklig i forhold til denne konkrete søknad.

Dersom Finstuen ikke får medhold må han vurdere å kreve erstatning i medhold av lovens kap. 15.

Jeg imøteser etter dette velvillig behandling av hans søknad av 26.12.2015, subsidiært dispensasjon i medhold av lovens kap. 19.

Med hilsen



Gjermund Kalsnes

Lnr.: 15222/16
Arkivsaksnr.: 16/2172
Arkivnøkkel.: GNR. 117/15

Saksbehandler: HAA

Utskrift til:

Hans Olav Thomle og Grete Klokkersveen , Skjakslinna 50, 2870 Døkka
Fylkesmannen i Oppland, Serviceboks, 2626 Lillehammer

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR
FRADELING AV BEBYGD TOMT TIL BOLIGFORMÅL GNR 117 BNR 15 I
NORDRE LAND**

Sammendrag:

Hans Olav Thomle og Grete Klokkersveen har søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av alternativt1 10 dekar, subsidiært alternativ2 6 dekar fra eiendommen gnr. 117 bnr. 15 i Nordre Land.

Ut fra hensynet til dyrket mark og drift og arronderingsmessig vil Rådmannen anbefale at hovedutvalget godkjenner fradelingen til boligformål, men at tomta avgrenses til 5,4 dekar.

Vedlegg:

Delingssøknad fra Hans Olav Thomle og Grete Klokkersveen
Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Oppland

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Saksopplysninger:

Hans Olav Thomle og Grete Klokkersveen har søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av alternativt1 10 dekar, subsidiært alternativ2 6 dekar fra eiendommen gnr. 117 bnr. 15 i Nordre Land.

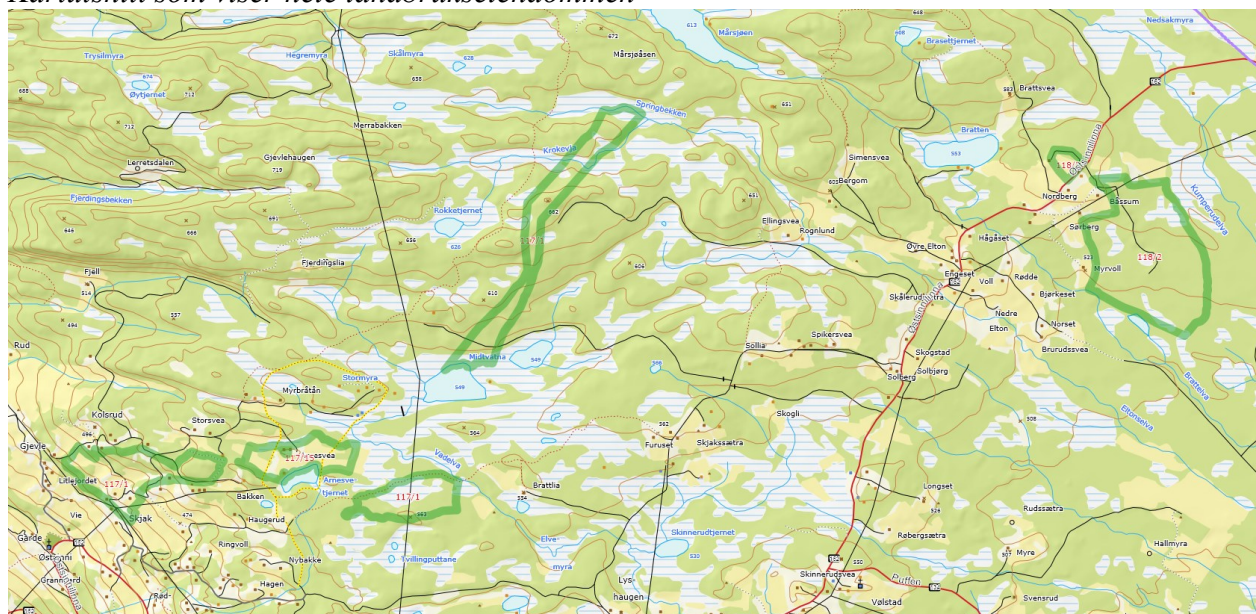
Formålet er å kunne selge husene / tunet i Arnesveen til boligformål. Søknaden begrunnes på følgende måte fra søker :

Fradelingen søkes med tanke på salg av husene/tunet i Arnesveen. Det er stort vedlikeholdsbehov på mange bygninger til sammen og kostnadene er, og vil bli store for eieren/ene framover. På hovedeiendommen Skiaker nordre (117/1) finnes både hovedbygning, kårbolig og nødvendig driftsbygning/ redskapshus/verksted fra før. Av hensyn til gremdemiljøet, og for å sikre bosetting i Arnesveen søkes tun/hus fradelt som boligeiendom. Stedet kan være attraktivt for kjøpere som ønsker å ha en type "hobby-drift" og det søkes derfor om to alternative størrelser på tomt (6 daa, eller 10 daa totalt, herav ca. 1 daa, eller 5 daa. dyrket jord). Arealet nord for husene mot naboeiendom og gårdsvei er delvis bratt skråning og resten bløt, udyrket myr. Vi regner det slik at ingen av de to alternativene for fradeling vil ha nevneverdig betydning for gårdsdrift, arrondering, eller økonomi for hovedbruket, men heller styrke plassen som et attraktivt bosted og gjøre det lettere å oppnå pris i markedet.

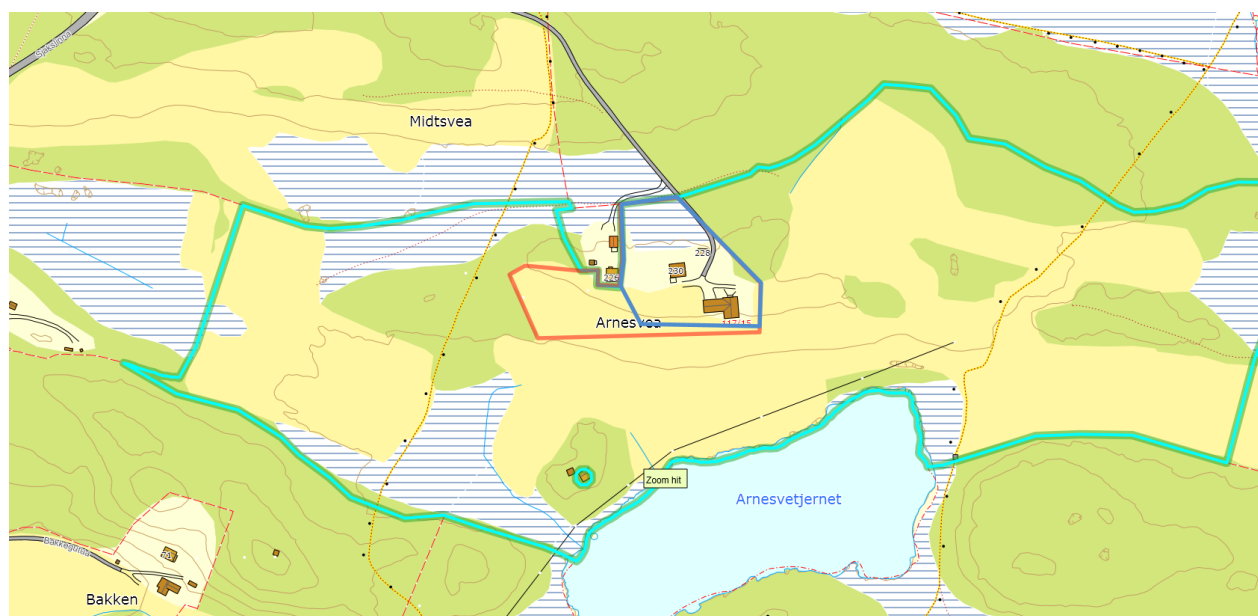
Eiendommen gnr. 117 bnr. 1 består ifølge arealopplysninger som framkommer av arealressurskartet (AR 5) av :

Hovedeiendommen	Grunneiendommen	Fulldyrka jord	Innmarksbeite	Skog av høy bonitet	Skog av middels bonitet	Skog av lav bonitet	Uprod uktiv skog	Myr	Jorddekt fastmark	Bebyggd	Samferdsel	Total
538-117/1/0	117/1/0	80.1	0.3	113.3	226.9	197.4	63.5	38.6	14.2	1.8	6.7	743.2
	117/15/0	77.1	7.3	3.5	17.3	11.9	30.0	0.0	3.3	0.0	0.2	150.6
	118/2/0	16.5	0.0	100.4	541.6	11.8	5.3	12.6	1.6	0.5	0.9	691.2
Sum		173.7	7.5	217.3	785.8	221.2	98.7	51.2	19.0	2.2	7.7	1584.9

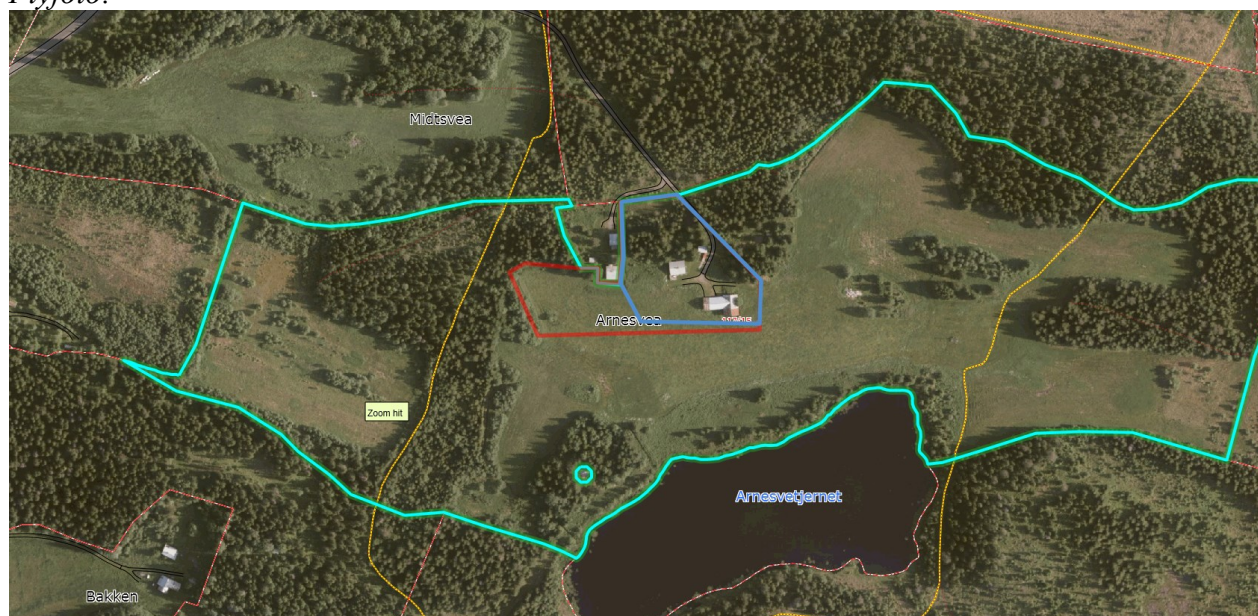
Kartutsnitt som viser hele landbrukseiendommen



Kartutsnitt som viser omsøkt areal:



Flyfoto:



Det omsøkte arealet vil ifølge arealbruken som framgår av plan for området få endret arealbruk dersom deling tillates, siden formålet etter deling vil være bolig. Det er derfor søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel jf. plan – og bygningsloven § 19 – 2. Dersom kommunen er positiv til å dispensere fra kommuneplanen når det gjelder omsøkte tiltak, må det foretas vurdering etter jordloven § 12 (deling). Tiltaket berører ifølge AR 5 dyrket mark og søknaden blir derfor også behandlet etter jordloven § 9 (omdisponering).

Da det ble vurdert som aktuelt å godkjenne dispensasjon for omsøkte deling ble saken sendt på høring til Fylkesmannen og Oppland Fylkeskommune for uttalelse.

Oppland Fylkeskommune har ingen merknader til en fradeling av 6 dekar tomt, men vil fraråde tomt på 10 dekar. Fylkesmannen i Oppland vil ut fra hensynet til dyrket mark fraråde dispensasjon og sier at kommunen bør avgrense tomta slik at minst mulig dyrket mark inngår i tomtearealet.

Vurdering:

Vurdering etter jordloven:

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

Ved avgjørd 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.

Det er en betydelig husmasse på hovedbølet 117/1 og det er derfor ikke behov for husmassen i Arnesveen for å kunne ivareta driften på landbrukseiendommen. Dette taler for å godkjenne en fradeling. Det som taler mot fradelingen er at husmassen kan ha et potensiale som inntektskilde til gårdsbruket gjennom for eksempel utleie. Dette må veies opp mot vedlikeholdsbehovet en slik ekstra husmasse vil kreve.

Rådmannen vil vektlegge bosettingshensynet i denne saken. Det er viktig at husmassen som er ervervet gjennom kjøp av tilleggsjord blir tatt i bruk. Dette skjer lettere gjennom fradeling av husmassen enn ved utleie. Området som den omsøkte tomta ligger er attraktiv mht beliggenhet. Rådmannen vurderer derfor at bosettingshensynet taler for fradelingen i denne saken.

Den foreslåtte avgrensingen av tomta er på henholdsvis ca 6 og ca 10 dekar. Herav utgjør dyrket mark henholdsvis 1 dekar evt 5 dekar. Begrunnelsen for avgrensingen er mht attraktivitet og da muligheten til å ha en type «hobby drift». Det kan vanskelig forsvares ut fra Jordlovens § 12 å fradele dyrket mark til boligformål. Dette må i tilfelle være for å få en naturlig avgrensing mot husmassen eller for å få en naturlig avgrensing mellom landbruksdrift og tun. Ut fra dette synes alternativ avgrensing på 10 dekar som vanskelig ut fra Jordlovens bestemmelser. En tomtestørrelse på 6 dekar ble vurdert som mer akseptabel og saken ble derfor sendt på høring.

Fylkesmannens sier i sin høringsuttalelse at de vil fraråde en fradeling på 6 dekar ut fra hensynet til dyrket mark. Rådmannen har med bakgrunn i dette gjort en ny vurdering av den foreslåtte tomteavgrensingen ut fra mulighetene for å redusere omdisponeringen av dyrket mark.



Kartet ovenfor viser et forslag der arealet med dyrket mark er redusert samtidig som en har ivarett hensynene til en fornuftig tomteavgrensing. Arealet på denne tomta er 5,4 dekar. Arealene med dyrket mark som omdisponeres er av mindre verdi da de er vanskelig tilgjengelig med dagens høsteststyr. De ligger svært nær bebyggelsen og det vil derfor kunne oppstå konflikter mellom bolighensynene og landbruksdriften hvis de ikke skal inngå i boligtomta.

Rådmannen vurderer at den foreslåtte fradelingen på 5,4 dekar vil kunne gi en akseptabel drifts og arronderingsmessig løsning. Denne sikrer et visst areal rundt husmassen og dermed reduserer faren for konflikter med landbruksdriften. Den ivaretar at det sikres en god adkomst til landbruksarealene uten at transporten er avhengig av å gå gjennom et nytt tun.

Vurdering etter plan – og bygningsloven:

Omsøkte areal vil etter deling få status som boligeiendom. Av kommuneplanens arealdel går det som nevnt fram at omsøkte tomt ligger i Landbruk, natur og friluftsområde og det må derfor dispenseres fra kommuneplanen for å kunne ta dette i bruk til boligformål.

Foreslått tomtestørrelse er på 5,4 dekar. Denne arealstørrelsen vil være over tomtestørrelse for boligeiendommer som er vedtatt i ny arealdel til kommuneplanen (2 dekar).

Gjennom retningslinjene er det åpnet for at det kan vurderes inntil 5 dekar store tomter i LNF områder når det er særlige forhold som tilsier dette. Dette gjelder spesielt fradeling av gårdstun der det ofte vil være vanskelig å avgrense et naturlig tun på 2 dekar.

Det som taler for en tomt på 5,4 dekar i dette tilfellet er først og fremst for å få en naturlig avgrensning av tunet rundt husmassen samt tilstøtende grenser.

Administrasjonens innstilling:

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

I medhold av plan – og bygningsloven §§ 19 – 2 og 26 – 1 samt jordloven § 12 og 9 gir Hovedutvalg for Landbruk, miljø og teknisk tillatelse til dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av ca 5,4 dekar bebygd tomt til boligformål fra gnr 117 bnr 15 i Nordre Land.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 16. desember 2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Halvor Askvig

Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning

Søknad om deling i medhold av plan- og bygningsloven og rekvisisjon av oppmålingsforretning i medhold av matrikkeloven -jfr. kap.3 og 7 i matrikkeloven med tilhørende forskrift og § 20-1.ledd m) jf. §§ 26-1 tom 27-4 i plan- og bygningsloven av 27.06.2008.

Matrikkelmyndighet

Kommunens sak-/journalnr.



NORDRE LAND KOMMUNE

Plan og Næring

Postboks 173

2882 DOKKA

NORDRE LAND KOMMUNE	
Reg.nr. 13738/16	Saksbeh.
10.11.16.	
Arkiv kode P	GD 117/15
Arkiv kode S	L 33.
Ansaksnr. 16/2172	Dok nr 1

1. Eiendom

Gnr. 117	Bnr. 15	Fnr.	Snr.	Adresse
				Skjakslinna 230, 2870 DOKKA
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Adresse
				(Arnesveen)

2. Det søkes om / rekvirering av oppmålingsforretning

Fradeling

- A. Fradeling av grunneiendom
 B. Fradeling av anleggseiendom / volumeiendom
 C. Arealoverføring
 D. Festegrunn

Oppmåling m.m.

- E. Grensejustering
 F. Klarlegging av eksisterende grense
 G. Uteareal av eierseksjon
 H. Matrikulering av jordsameie

3. Søknad om utsatt oppmålingsforretning, kan gjelde alt. A - D. Må begrunnes

- Søknad om utsatt oppmåling og merking

Begrunnelse:

4. Fradelt parsell skal benyttes til:

- Selvstendig eiendom

- Tilleggsareal til

Gnr. Bnr. Fnr.

- Bolighus
 Fritidshus
 Industri / Bergverk
 Varehandel / Bank / Hotell / Restaurant
 Offentlig virksomhet

- Landbruk / Fiske
 Naturvern
 Offentlig friluftområde
 Offentlig veg
 Annet kommunikasjonsanlegg / Teknisk anlegg

5. Arealfordeling ved fradeling / bortfesting av areal fra landbrukseiendom - jordloven §§ 9 og 12

Areal som ønskes fradelt	Fulldyrka areal	Overflatedyrka areal	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslg	Sum areal
Dekar	1 evt. 5 da.				5 da.	6 el. 10 da.

6. Dispensasjonssøknad

- Reguleringsplan
 Kommuneplan
 Annet (lov, forskrift, vedtekt, plan)

Dispensasjonssøknaden skal begrunnes særskilt, jfr. plan- og byggesaksloven § 19-2 av 27.06.2008. Begrunnelsen for dispensasjonen skal gis på eget ark.

Husk å merke av for dispensasjon på nabovarselet.



7. Atkomst - pbl. § 27 - 4 og vegloven §§ 40 - 43

<input type="checkbox"/> Riks- /fylkesveg	<input type="checkbox"/> Kommunalveg	<input checked="" type="checkbox"/> Privat veg
<input type="checkbox"/> Ny avkjørsel fra offentlig veg	<input type="checkbox"/> Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel	
<input type="checkbox"/> Avkjørselstillatelse gitt	<input type="checkbox"/> Søknad om avkj. Tillatelse vedlegges	<input type="checkbox"/> Atkomst sikret ifølge vedlagt dokument

8. Vannforsyning - pbl. § 27 - 1

<input type="checkbox"/> Offentlig vannverk	<input checked="" type="checkbox"/> Privat vannverk
<input type="checkbox"/> Annen, eventuelt rettighet / avtale på annen eiers grunn vedlegges	

9. Avløp - pbl. § 27 - 2

<input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Privat enkeltanlegg / fellesanlegg
<input type="checkbox"/> Rettighet / avtale på annen eiers grunn vedlegges	

10. Byggegrunn, miljøforhold - pbl. § 28 - 1

Er eiendommen som skal fradeles lokalisert til et område med fare for flom, skred eller andre naturfarer / miljøforhold?

Nei Ja Hvis ja, redegjør på eget vedlegg hvilke faremomenter som gjelder og beskriv kompenserende tiltak.

11. Vedlegg (Kryss av)

<input checked="" type="checkbox"/> Kart / Delingsplan	<input type="checkbox"/> Fullmakt
<input type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel	<input type="checkbox"/> Firmaattest
<input type="checkbox"/> Avtaler, Dokumentasjon, Private servitutter (bruksretter)	<input type="checkbox"/> Beskrivelse av søknaden / tiltaket
<input type="checkbox"/> Søknad om dispensasjoner	<input type="checkbox"/> Annet

12. Opplysninger / beskrivelse av tiltaket

Fradelingen søkes med tanke på salg av husene/tunet i Arnesveen. Det er stort vedlikeholdsbehov på mange bygninger til sammen og kostnadene er, og vil bli store for eieren/ene framover. På hovedeiendommen Skiaker nordre (117/1) finnes både hovedbygning, kårbolig og nødvendig driftsbygning/ redskapshus/verksted fra før. Av hensyn til grendemiljøet, og for å sikre bosetting i Arnesveen søkes tun/hus fradelt som boligeiendom. Stedet kan være attraktivt for kjøpere som ønsker å ha en type "hobby-drift" og det søkes derfor om to alternative størrelser på tomt (6 daa, eller 10 daa totalt, herav ca. 1 daa, eller 5 daa. dyrket jord). Arealet nord for husene mot naboeiendom og gårdsvei er delvis bratt skråning og resten bløt, udyrket myr. Vi regner det slik at ingen av de to alternativene for fradeling vil ha nevneverdig betydning for gårdsdrift, arrondering, eller økonomi for hovedbruket, men heller styrke plassen som et attraktivt bosted og gjøre det lettere å oppnå pris i markedet.

13. Underskrift av eier (e) / evtult med fullmakt .

Navn: HANS OLAV THOMLE
GRETE KLOKKERSVEEN Adresse: Skjåkslinna 50 Postnr.: 2870 Sted: Dokka

Epost: hathomle@bbnett.no

11-16 Hans Olav Thomle
 Dato Underskrift

11-16 Grete Klockersveen
 Dato Underskrift

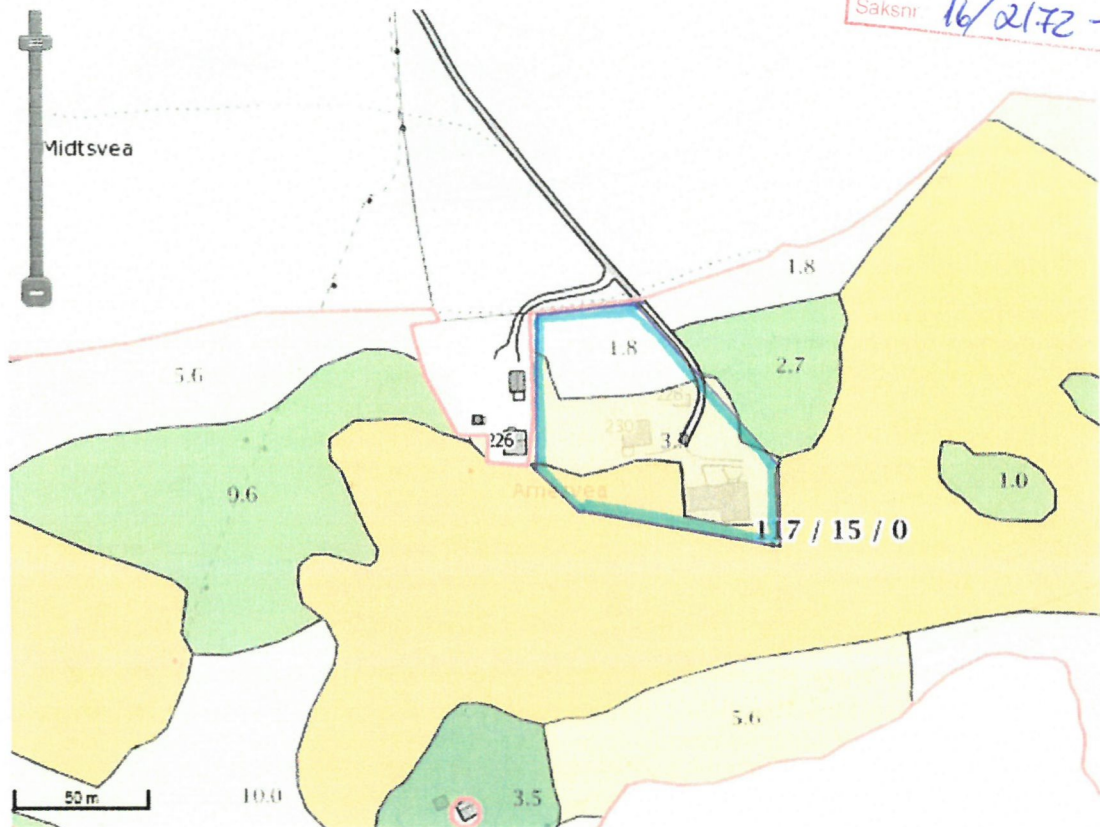
Regning sendes til: Hans Olav Thomle

NB! Ved grensejustering må alle partene underskrive

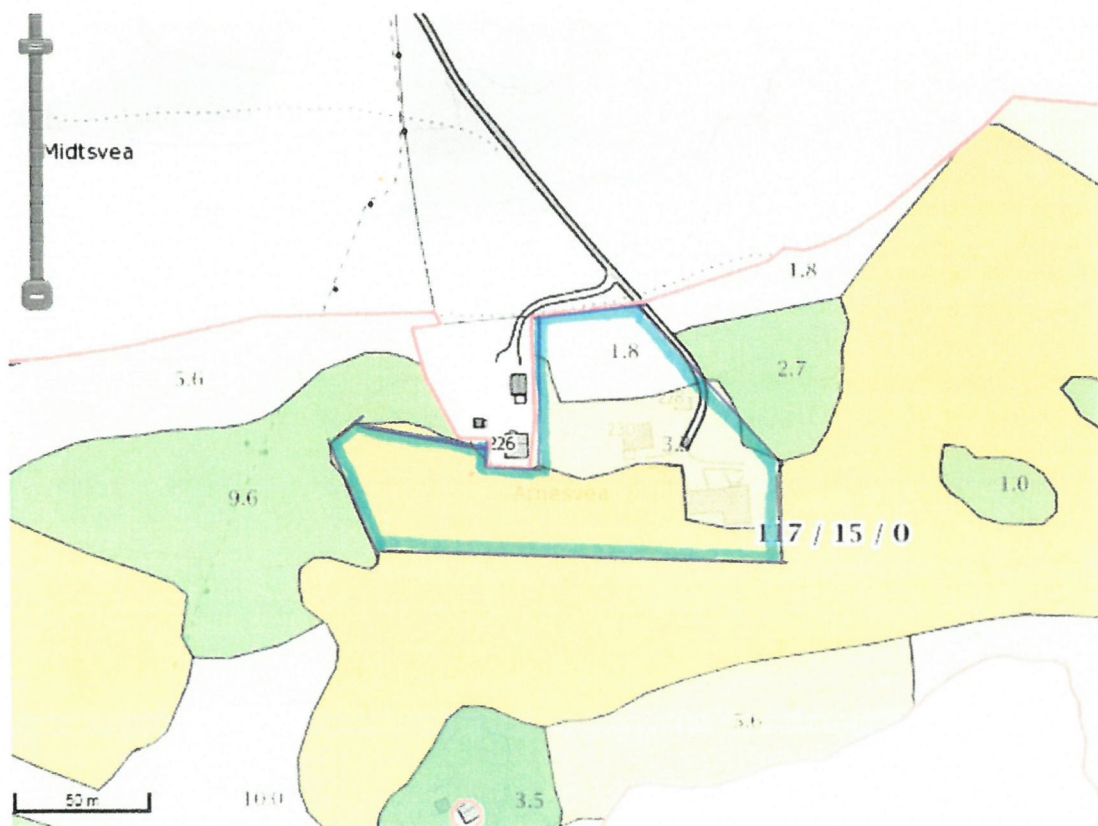
Vedlegg til «søknad om deling» fra Hans Olav Thomle og Grete Klokkersveen, november 2016
Eiendommen (0538-117/15 Arnesveen) – søknad om fradeling av hus/tun for salg som boligeiendom.

VEDLEGG
18 NOV. 2016
Saksnr 16/2172-1

Alternativ 1 – Fradeling av 6 daa, herav ca. 1 daa dyrket jord.



Alternativ 2 – Fradeling av 10 daa, herav ca. 5 daa dyrket jord.





Fylkesmannen i Oppland

Nordre Land kommune
Postboks 173
2882 Dokka

NORDRE LAND KOMMUNE	
Reg.nr. 15605/16	Saksbeh.
29.12.16	
Arkiv kode P	GNR 117 BNR 15
Arkiv kode S	L33
Ar/Saksnr. 16/2172	Dok nr. 6

Dato 15.12.2016

Deres referanse 16/2172
Vår referanse 2016/7646-3 421.3 TAN
Saksbehandler Philip Mellison, tlf. 61 26 60 79
Avdeling Landbruksavdelingen

Nordre Land kommune - Dispensasjon - Fradeling av tomt til boligformål gnr. 117/15 - Uttalelse

Vi viser til brev av 15. november 2016 om dispensasjonssak angående fradeling av gårdstun fra 117/15 til boligformål. Det er framsatt to alternativ med hhv. 6 og 10 daa fradelt areal. Kommunen går i sin foreløpige saksframstilling inn for å dele fra 6 dekar.

Kommunen har vurdert saken etter plan og bygningsloven og jordloven. Kommunen viser også til retningslinjer i kommuneplanens arealdel. Ved fradeling av tun kan innvilges tomtestørrelse inntil 5 dekar.

En fradeling av tomten på 6 dekar vil medføre at 1 dekar dyrket mark blir fradelt.

Fylkesmannen vil ut i fra hensynet til vern av dyrket mark fraråde at kommunen innvilger dispensasjonssøknaden. Kommunen bør avgrense tomten slik at minst mulig dyrket mark inngår i tomtearealet.

Med hilsen

Philip Mellison
rådgiver

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

Kopi til:
Oppland fylkeskommune Postboks 988 2626 Lillehammer
Bente Odlo

Lnr.: 153/17
Arkivsaksnr.: 16/2330
Arkivnøkkel.: K01

Saksbehandler: HTE

Utskrift til: Norway-Trail v/Marte Heilemann, Movassbakken 2, 0891 Oslo

SØKNAD OM MOTORFERDSEL I UTMARK - NORWAY TRAIL

Sammendrag:

Norway-Trail ved Marte Heilemann har søkt om motorferdsel i utmark for bruk av snøskuter i forbindelse med avvikling av sledehundløpet Norway-Trail på Lenningen 5.-9. mars 2017. Løypetraseene vises på kartvedlegg til søknaden og strekker seg i Nordre Land kommune fra Goddalen/Spåtind i sør til Sebu-Røssjøen i nord, og berører to verneområder innenfor myndighetsområdet til Langsua nasjonalparkstyre.

Rådmannen anbefaler at søknaden innvilges som dispensasjon i henhold til Nasjonal forskrift for bruk av motorkjøretøyer i utmark og på islagte vassdrag § 6, på visse vilkår.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Søknad datert 16.11.2016 fra Norway-Trail.
Vedtak datert 25.11.2016 fra Torpa fjellstyre.
Vedtak datert 21.12.2016 fra Langsua nasjonalparkstyre.

Saksopplysninger:

Norway Trail ved Marte Heilemann søker om midlertidig snøskuterløyve for perioden 5.3.2017-9.3.2017 i forbindelse med avvikling av sledehundløpet Norway-Trail på Lenningen. Selve løpet arrangeres fra mandag 6.3.2017 kl 11.00 til onsdag 8.3.2017 ca. kl 1400. Hundeløpet er et etappeløp over en uke på Lenningen og Beitostølen med 30-40 hundespenn. Etappelengdene er 30-50 km og går utelukkende i etablerte og preparerte løyper.

Det skal benyttes snøskutere til utsetting og fjerning av løypemerker, utkjøring av løypeposter og som beredskap ved eventuelle uhell. Løpsarrangøren disponerer fire skutere. Reg.nr. til disse er oppgitt i søknaden.

Løpet berører Nordre Land kommune i området rundt Lenningen, fra Goddalen/Spåtind i sør til Sebu-Røssjøen i nord.

Langsua nasjonalparkstyre har gitt tillatelse til kjøringen i Røssjøen naturreservat og Storlægeret landskapsvernområde etter løypetrase som avmerket på kart vedlagt søknaden. Tillatelsen er gitt på visse vilkår. Torpa fjellstyre har gitt sin tillatelse som grunneier.

Vurdering:

Lovgrunnlaget:

Motorferdselloven med forskrift angir hvilke tilfeller motorferdsel i utmark er tillatt, hvilke uttrykte tilfeller som er kurante etter søknad, og i hvilke tilfeller det må søkes dispensasjon og dokumenteres et særlig behov.

Søknaden fra Norway-Trail må behandles som dispensasjon etter nasjonal forskrift for bruk av motorkjøretøyer i utmark og på islagte vassdrag § 6, hvor kommunestyret eller annet folkevalgt organ, kan gi tillatelse i unntakstilfeller der søkeren påviser et særlig behov som ikke knytter seg til turkjøring, og som ikke kan dekkes på annen måte. Myndigheten kan ikke delegeres til kommunal tjenestemann.

Forskriftens dispensasjonsparagraf, § 6, er streng. Følgende betingelser må være oppfylt for at tillatelse skal kunne gis:

- Søkeren må påvise et særlig behov
- Behovet må ikke knytte seg til turkjøring
- Behovet må ikke kunne dekkes på annen måte, og
- Behovet må vurderes mot mulige skader og ulemper ut fra målet om å redusere motorferdselen til et minimum.

Motorferdselen skal følge etablerte og preparerte traseer som er avmerket på kart vedlagt søknaden. Søkers behov er svært begrenset og rådmannen ser ingen vesentlige ulemper ved å tillate en slik begrenset bruk av snøskuter for gjennomføring av arrangementet Norway-Trail.

Med bakgrunn i vurdering og vilkår til vedtak fra Langsua nasjonalparkstyre som gjelder ferdsele innenfor verneområdene, anses det som riktig å gi tilsvarende vilkår for kommunens tillatelse til motorferdsel:

- Kjøringen skal foregå i etablerte og preparerte løyper.
- Det skal sammen med ansvarlige for skiløypene finnes løsninger slik at skigåing kan foregå.
- Det skal utvises hensyn til allmenn ferdsel og til vilt.
- Kjøring skal foregå i den lyse tiden av døgnet.
- Kjøringen skal foregå på godt snødekt mark slik at det ikke settes spor i terrenget.
- Alle merker og evt. søppel skal fjernes rett etter at løpet er ferdig.
- Denne tillatelsen skal bringes med under kjøringen og kunne forevises til politi eller naturoppsyn.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§8-12:

Den omsøkte aktiviteten skal vurderes i henhold til naturmangfoldloven (nml) §§ 8-12: Det er ikke kjent naturverdier som vil kunne være skadelidende ved den omsøkte motorferdselen, og kunnskapsgrunnlaget i så henseende vurderes som tilstrekkelig, jf. nml §§ 8 og 9. Den

legges i den forbindelse også vekt på at Langsua nasjonalparkstyre har gitt dispensasjon fra verneforskriftene for Storlægeret landskapsvernområde og Røssjøen naturreservat. Det søkes om svært begrenset omfang av motorferdsel i traseer som fra før av blir preparert med løypemaskin/ skuter, og merbelastningen ved den omsøkte ferdselen anses som minimal, jf. nml § 10. Ut fra dette anses vurderinger ihht nml § 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver) som lite relevant. Det skal benyttes snøscooter på godt snødekt mark slik at det ikke settes spor i terrenget, jf. nml § 12.

Rådmannen anbefaler med dette at søknaden innvilges på angitte vilkår.

Administrasjonens innstilling:

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

I medhold av nasjonal forskrift for bruk av motorkjøretøyer i utmark og på islagte vassdrag § 6, gis Norway-Trail v/ Marte Heilemann tillatelse til bruk av snøskutere med registreringsnummer ZY9524, PA6211, LC88 og LF49 i forbindelse med arrangementet Norway-Trail i perioden 5.3.2017-9.3.2017 på Lenningen i traseer som vist på vedlagt løypekart. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Kjøringen skal foregå i etablerte og preparerte løyper.
- Det skal sammen med ansvarlige for skiløypene finnes løsninger slik at skigåing kan foregå.
- Det skal utvises hensyn til allmenn ferdsel og til vilt.
- Kjøring skal foregå i den lyse tiden av døgnet.
- Kjøringen skal foregå på godt snødekt mark slik at det ikke settes spor i terrenget.
- Alle merker og evt. søppel skal fjernes rett etter at løpet er ferdig.
- Denne tillatelsen skal bringes med under kjøringen og kunne forevises til politi eller naturoppsyn.

Etter motorferdsellovens § 10 innskrenker ikke loven den adgang grunneier og bruker har til å forby eller begrense motorferdsel på egen eiendom. Det vil utfra dette være nødvendig å innhente grunneiers samtykke til motorferdselen.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 4.1.2017

Jarle Snekkestad
rådmann

Håvard Telstø

Lnr.: 285/17
Arkivsaksnr.: 16/582
Arkivnøkkel.: L12

Saksbehandler:

Utskrift til: Plan og næring for videre arbeid

PLANPROGRAM FOR OMRÅDEGULERINGSPLAN DOKKA VEST

Sammendrag:

Dokka vest er definert som en av fire nye områdereguleringsplaner i Kommuneplanens arealdel, fokusområde Dokka, vedtatt i 2016. Rådmannen anbefaler at planarbeidet startes opp og at forslag til planprogram legges ut til offentlig ettersyn og høring.

Vedlegg:

Forslag til planprogram datert 10.1.2017

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Dokka vest er definert som en av fire nye områdereguleringsplaner i Kommuneplanens arealdel, fokusområde Dokka, vedtatt i 2016. Avgrensningen av områdene er gjort ut fra områdenes identitet, bosetting, handels- og næringsaktivitet og tjenestefunksjoner. Planarbeidet er en oppfølging av kommuneplanens arealdel og er også prioritert i kommunens planstrategi 2016-2020.

Området Dokka vest består i dag av flere gamle reguleringsplaner med varierende alder og kvalitet. Det er et mål å erstatte disse med en større områdereguleringsplan hvor man kan planlegge området mer som en helhet.

Det er nå utarbeidet forslag til planprogram for arbeidet. Dette skal sendes på høring før det endelig vedtas av kommunestyret. Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, prosessen og opplegget for medvirkning. Programmet skal også avdekke mulige virkninger av tiltakene i planen og behov for konsekvensutredninger eller andre utredninger.

Kapittel 3 i planprogrammet setter opp hovedmål med planarbeidet og hvilke hovedtiltak som skal vurderes nærmere for å nå målene. Andre tiltak enn de som er listet opp her kan være aktuelle. Høringen av planprogrammet vil forhåpentligvis kunne avdekke dette.

Kapittel 6 og 7 omtaler viktige delområder og tema for planarbeidet.

Vurdering:

Dokka vest er et stort og relativt komplekst reguleringsplanområde. Det inneholder i dag mange typer virksomheter og arealbruk, og det er mange hensyn som må vurderes. Det er derfor behov for en overordnet reguleringsplan for å se helheten i området.

Planprogrammet legger opp til en grundig planprosess med gode muligheter for medvirkning fra berørte parter og myndigheter. En godt gjennomarbeidet områdereguleringsplan vil også gi gode muligheter til å følge opp mange av de mål og strategier som er fastsatt i kommuneplanens samfunnsdel. De mest relevante for dette planarbeidet er listet opp i planprogrammet på side 4.

Rådmannen mener det vil være avgjørende for et godt resultat at det jobbes aktivt med kartlegginger og kontakt mot næringslivet gjennom planprosessen. Det kan være aktuelt å etablere en intern arbeidsgruppe for dette arbeidet. Det må også gjøres noen delutredninger som grunnlag for planarbeidet. Mye av dette kan gjøres med egne ressurser, mens det må kjøpes inn tjenester på noe. Foreløpig oppsett på dette, med anslåtte utgifter, er satt opp i kapittel 9. Noen av disse utredningene vil bli gjort for et større område slik at de også vil ha nytte for senere planarbeid, for eksempel Dokka sentrum. Det kan bli behov for andre utredninger også, med tilhørende utgifter.

Rådmannen mener forslaget til planprogram legger et godt grunnlag for den videre prosessen. Det er pekt på en rekke tema som skal belyses og avklaringer som må gjøres. Framdriftsplanen viser en relativt lang prosess, men, etter rådmannens vurdering, realistisk i forhold til andre planoppgaver som skal løses samtidig. Det er viktig å kunne bruke barmarksesongen 2017 til mye grunnlagsarbeid. Det er selvfølgelig muligheter for at prosessen kan gå raskere dersom vi har kapasitet til det.

Organiseringen av planarbeidet legger til rette for en bred og god prosess med både administrativ og politisk medvirkning. God forankring av planarbeidet vil være viktig.

Administrasjonens innstilling:

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

I medhold av plan- og bygningsloven § 4-1 legges forslag til planprogram for områdereguleringsplan Dokka vest datert 10.1.2017 ut til offentlig ettersyn og høring. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-8 varsles det samtidig oppstart av arbeidet med områdereguleringsplan Dokka vest.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 10.1.2017

Jarle Snekkestad
rådmann

Håvard Telstø
arealplanlegger

Lnr.: 638/17
Arkivsaksnr.: 11/400
Arkivnøkkel.: L12

Saksbehandler: HTE

Utskrift til: Plan og næring

REGULERINGSPLAN FOR TORSTUMOEN

Sammendrag:

Forslag til detaljreguleringsplan for Torstumoens var på høring/offentlig ettersyn første gang i 2011 og revidert planforslag utlagt til 2. gangs høring/offentlig ettersyn nå i desember-januar.

Det har kommet inn 5 merknader i forbindelse med 2. gangs høring/offentlig ettersyn. Ingen av merknadene krever vesentlige endringer av planen eller er til hinder for at planen vedtas.

Rådmannen anbefaler at planen godkjennes.

Vedlegg:

Plankart datert 16.1.2017
Reguleringsbestemmelser datert 16.1.2017
Planbeskrivelse datert 16.1.2017
ROS-analyse
Innkomne merknader til 2. gangs offentlig ettersyn/høring

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Innkomne merknader ved offentlig ettersyn 2011
Planforslag utlagt til offentlig ettersyn/høring i 2011
Uttalelser ved oppstart
Varsel om oppstart, datert 15.2.2011

Saksopplysninger:

Forslag til reguleringsplan for Torstumoens ble første gang behandlet og lagt ut til offentlig ettersyn i 2011 i forbindelse med at kommunen hadde behov for sentrumsnære kommunale boligtomter på Dokka. Planen ble den gang ikke ferdigbehandlet fordi kommunens boligbehov ble løst i et annet område og det var behov for nærmere avklaring av flomfare på Torstumoens. Merknadene som kom inn i forbindelse med høringen i 2011 er oppsummert og vurdert i planbeskrivelsen.

Flomutredning for Dokka er siden den gang avsluttet og viser det aktuelle området på Torstumoens ikke er flomutsatt. Videre er kommuneplanens arealdel vedtatt og området er endelig avklart til boligformål. Rådmannen la derfor frem et revidert planforslag til

behandling i møte 9.11.2016 med forslag om utlegging til 2. gangs offentlig ettersyn og høring. Det har i forbindelse med denne høringsrunden kommet inn 5 merknader. Disse er oppsummert og vurdert nedenfor.

Det ble varslet oppstart av planarbeidet med skriftlig varsel til sektormyndigheter og berørte naboer 15.02.11, og ved annonse i Oppland Arbeiderblad 12.02.11. I forbindelse med oppstartsvarselet ble det avholdt åpent møte i VOKKS-kvartalet på Dokka. Oppsummering fra møtet er innarbeidet i planbeskrivelsen. Det kom inn 5 innspill til planarbeidet ved oppstart, og disse er også referert i planbeskrivelsen.

Planområdet er noe utvidet mot sør i forhold til planområdet ved varsel om oppstart. Flere forhold har gjort dette nødvendig for å få løst en god arrondering av nye og eksisterende boligtomter, samt å gi rom for en god vegløsning.

Planforslaget innebærer regulering av boligareal, både eksisterende tomterekke langs Nordligata og ny tomterekke sør for denne, lekeareal, samt adkomstveger og areal for gangadkomst gjennom området. Det legges opp til en ny tomterekke sør for eksisterende tomterekke i Nordligata, slik at den tradisjonelle kvadraturen i boligfeltet videreføres. Planforslaget slik det nå foreligger vil gi plass til 12-15 eneboliger/tomannsboliger i inntil 1,5 etasje. Øst i området avsettes et areal til formålet lek, hvor det blir gangadkomst ut i Vokksgata.

Planen omfattes ikke av krav om konsekvensutredning. Planbeskrivelsens kap. 4 omfatter vurdering av ulike typer virkninger av planen. Dette anses å være en tilfredsstillende vurdering.

Med bakgrunn i plasseringen av den eksisterende bebyggelsen i området, som enkelte steder er plassert nært tomtegrensa, er det gitt mulighet for at disse boligtomtene kan få ervervet et tilleggsareal på sørsiden mot nye boligtomter.

Det har vært ønskelig å videreføre kvadraturen i Torstuområdet ved planlegging av det nye boligområdet. Planforslaget innebærer kjøreveg i forlengelsen av Grygata og Torstuvegen, mens forlengelsen av Sjakgata foreslås anlagt som turveg gjennom boligområdet med bakgrunn i bolighusenes plassering nært mulig vegareal. Kjørevegen anlegges lengst sør i feltet som blindveg. Snuhammeren i enden foreslås endret til rundkjøring etter innspill fra Statens vegvesen.

Vurdering:

Det har i forbindelse med høringsrunden nå ikke kommet inn merknader til planforslaget som er til hinder for å fatte vedtak i saken. Rådmannen oppsummerer og vurderer merknadene slik:

NVE

Ingen merknader til planforslaget.

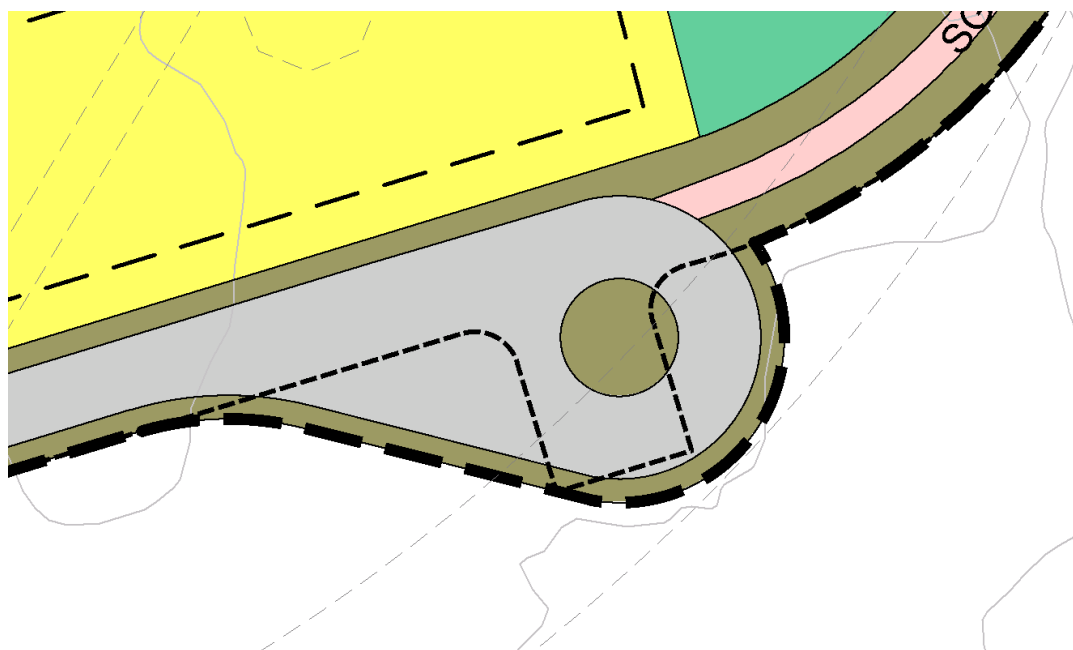
Jernbaneverket

Ingen merknader til planforslaget.

Statens vegvesen

Ber om at det vurderes om snuplassen i enden av ny veg etableres som rundkjøring istedenfor vendehammer.

Vurdering: Rådmannen er enig i at rundkjøring er en bedre løsning av trafiksikkerhetshensyn og foreslår derfor at dette endres. Endringen er vist på kartutsnittet nedenfor. Rådmannen vurderer det slik at denne endringen kan gjøre uten ny høringsrunde fordi dette vil være en bedre trafikk-løsning for allmennheten og den vil ikke ha konsekvenser for myndigheter eller berørte parter.



Fylkesmannen i Oppland

Viser til skjerpet fokus på areal- og transporthensyn og krav til effektiv arealutnyttning. Ber om at planen vedtas med høy arealutnyttelse (minimum 4 tomannsboliger) siden området ligger svært sentrumsnært.

Vurdering: Reguleringsbestemmelsene pkt 3.1 setter krav om minimum 25 % tomteutnyttelse, samt fem alternativer til hvordan B-områdene kan bebygges. 4 tomannsboliger per B-område er ett av disse alternativene, og det som gir flest boenheter. Fylkesmannen mener dette bør være minimum utnyttelse av områdene. Rådmannen mener det vil være en dårlig tilpasning til eksisterende boligfelt med høyere utnyttelse enn dette og at det er de beskrevne utnyttelsesalternativene (1-5) som best møter de behov som for tiden er for boliger i dette området.

Oppland fylkeskommune

Ingen merknader til planforslaget.

Rådmannen mener det er et godt gjennomarbeidet forslag som nå foreligger og kan ikke se at det er behov for noen vesentlige justeringer etter andre høringsrunde. Innspillet fra Statens vegvesen på utforming av snuplassen er fornuftig og foreslås innarbeidet. Det har ikke kommet noen merknader fra naboer i denne runden og rådmannen oppfatter det derfor slik at planen nå er godt tilpasset eksisterende bebyggelse i området.

Rådmannen anbefaler at revidert planforslag datert 16.1.2017 legges frem for kommunestyret for endelig godkjenning. Det er ikke gjort noen endringer i bestemmelsene etter høringen, men snuplassen i enden av ny veg er gjort om til rundkjøring.

Administrasjonens innstilling:

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

Nordre Land kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Torstumoen slik den foreligger på plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse datert 16.1.2017.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 17.1.2017

Jarle Snekkestad
rådmann

Håvard Telstø



Nordre Land kommune
Postboks 173
2882 DOKKA

Vår ref.: 201620566-7
Deres ref.:

Lillehammer, 9. januar 2017

Reguleringsplan Torstumoen - offentlig ettersyn/høring - Nordre Land kommune. Merknader fra Oppland fylkeskommune.

Vi viser til e-post mottatt 17.11.2016, med reguleringsplan for Torstumoen til andre gangs offentlig ettersyn og høring.

Reguleringsplanen lå ute til første gangs høring i 2011. Planarbeidet ble satt i bero på grunn av redusert behov for kommunale boliger, og i påvente av flomkartlegging. Et revidert planforslag er nå lagt ut til andre gangs høring.

Endringer i planforslaget gjelder boligform (fordeling mellom eneboliger og flermannsboliger) og utnyttingsgrad på nye areal for boligbygging. Reguleringsplanen er i tråd med overordna plan.

Merknader fra Regionalenheten:

Våre merknader til første gangs høring, brev datert 26.05.2011, er ivaretatt i planforslaget.

Vi har ingen ytterligere merknader.

Merknader fra Kulturarvenheten:

Kulturarvenheten har ingen merknader til planforslaget.

Med hilsen

Kristin Loe Kjelstad
Teamleder, plan og miljø

Espen Finstad
Kst. fylkeskonservator

Brevet er godkjent elektronisk og sendes uten underskrift iht. interne rutiner

Postadresse:

Postboks 988
2626 LILLEHAMMER

Org. nr: 961382335

Besøksadresse:

Kirkegt. 76, Lillehammer
Bankkonto: 2000 09 50018

E-post: postmottak@oppland.org

Saksbehandler:

Gunhild Haugum

Telefon:

E-post: Gunhild.Haugum@oppland.org

Kopi til: Fylkesmannen i Oppland, Postboks 987 , 2604 LILLEHAMMER
Statens vegvesen Region øst, Postboks 1010, 2605 LILLEHAMMER
NVE Region Øst (RØ) Norges vassdrags- og energidirektorat, Postboks 4223, 2315
HAMAR



Fylkesmannen i Oppland

Nordre Land kommune
Postboks 173
2882 Dokka

Deres referanse
Vår referanse 2011/1282-17 421.4 PME
Saksbehandler Philip Mellison, tlf. 61 26 60 79
Avdeling Miljøvernavdelingen

Dato 10.01.2017

Nordre Land kommune - Reguleringsplan - Torstumoen - 2. gangs høring

Vi viser til oversendelse av 17. november 2016 med 2. gangs høring av reguleringsplan for Torstumoen og til vår uttalelse ved 1.gangs høring av planarbeidet..

Høy arealutnytting i tettsteder

Fordi boligområdet ligger svært sentrumsnært oppfordrer vi kommunen til å vedta reguleringsbestemmelser som sikrer høy arealutnytting, dvs. minst høyeste utnytting etter kap. 3.1 i reguleringsbestemmelsene. Dette innebærer minimum 4 tomannsboliger eller evt. boligløsninger med enda høyere arealutnytting, f.eks. rekkehus eller lavblokker. Siden planen var på høring første gang i 2011 har fokuset på areal- og transporthensyn samt kravet til effektiv arealutnytting blitt skjerpet. Vi ser også en økende etterspørsel etter sentrumsnære leiligheter.

Med hilsen

Philip Mellison
rådgiver

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

Kopi til:
Ola Hegge



Norges
vassdrags- og
energidirektorat

Nordre Land kommune
Postboks 173
2882 DOKKA

Vår dato: 19.12.2016
Vår ref.: 201100885-5
Arkiv: 323
Deres dato: 17.11.2016
Deres ref.:

Saksbehandler:
Kristin Hasle Haslestad

NVEs merknader - 2. gangs offentlig ettersyn - Reguleringsplan for Torstumoen - Nordre Land kommune, Oppland

Vi viser til høringsdokument datert 17.11.2016.

NVE har ingen vesentlige merknader til reguleringsplanen.

Med hilsen

Petter Glorvigen
regionsjef

Kristin Hasle Haslestad
senioringeniør

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

Vedlegg:

Kopi til:

Fylkesmannen i Oppland
Nordre Land kommune v/Håvard Telstø
Oppland fylkeskommune

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



Statens vegvesen

Nordre Land kommune
Postboks 173
2870 DOKKA

NORDRE LAND KOMMUNE	
Reg.nr. 14715/16	Saksnr. 16
05.12.16	
Arkiv kode P	L12
Arkiv kode S	
År/Saksnr. 14400	Dok. nr. 48

Behandlende enhet:
Region øst

Saksbehandler/telefon:
Yngve Granum Stang /
61137211

Vår referanse:
16/175776-2

Deres referanse:

Vår dato:
28.11.2016

Reguleringsplan – Torstumboen i Nordre Land kommune – 2. gangs høring

Vi viser til planforslag for Torstumboen vest som nå er på 2. gangs høring. Forrige gang planen var på høring var i 2011. Vi hadde da ingen merknader til planforslaget.

Statens vegvesens ansvar i planarbeidet er i første rekke knyttet til arealbruken langs riks- og fylkesveger. Vi uttaler oss som forvalter av fylkesveg på vegne av fylkeskommunen og som statlig fagmyndighet med sektoransvar på transportområdet.

Planområdet er avklart som boligområde i kommuneplanens arealdel (B13) og er dermed i samsvar med overordnet plan. Boligfeltet kommer ikke i konflikt med byggegrense mot fv. 33 som er 50 meter fra midtlinje veg. Det er heller ikke krav om støytiltak da boligområdet ligger utenfor beregnet gul støysone.

Boligområdet har adkomst via kommunale veger. Statens vegvesen forutsetter at Vokksgata ikke kan benyttes som adkomst direkte ut på fv. 33 for nye eller eksisterende boenheter. Av hensyn til trafiksikkerhet ber Statens vegvesen om at det vurderes om snuplassen i enden av ny veg bør etableres som rundkjøring istedenfor vendehammer som vist i plankartet. Slik det nå er planlagt, må store kjøretøy rygge i et område hvor det må påregnes myke trafikanter, nær lekeplass og i forlengelsen av gang- og sykkelvegen mot Vokksgata.

Plan og trafikk Oppland
Med hilsen

Anne Grethe Hestenes
fung. seksjonssjef – plan

Yngve Granum Stang

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

Fylkesmannen i Oppland, Postboks 987, 2626 LILLEHAMMER

Oppland fylkeskommune, Postboks 988, 2626 LILLEHAMMER



Jernbaneverket

Nordre land kommune
Postboks 173
2882 DOKKA

NORDRE LAND KOMMUNE	
Reg.nr. 14302/16	Saksbeh.
24.11.16.	
Arkiv kode P	L 12
Arkiv kode S	
Ari/Saksnr. 11/400	Dok nr 46

Postadresse:
Postboks 4350
NO- 2308 Hamar

postmottak@
jernbaneverket.no

Sentralbord:
05280

Org. Nr.:
971 033 533 MVA

Bankgiro:
76940501888

IBAN-NR.
N054769405001888

SWIFT:
DNBANOKK

jernbaneverket.no

Henvendelse til: Marianne Hvalsmarken
Tlf.:
Faks:
E-post: Marianne.Hvalsmarken@jbv.no

Dato: 23.11.2016
Saksref.: 201611842-2
Deres ref.:
Vedlegg:

Nordre Land kommune - Reguleringsplan Torstumoen - offentlig ettersyn/høring

Jernbaneverket har ikke mottatt varsel om oppstart for angjeldende planforslag.

Vi har likevel vurdert planforslaget - som er syd for eksisterende boligområde syd for Dokka stasjon og utenfor Jernbaneloven § 10 virkeområde. Vi har ingen innvendinger til mottatt planforslag.

Med hilsen
Ragnhild Lien
seksjonssjef
Plan og teknikk, forvaltning og samfunnskontakt

Marianne Hvalsmarken
senioringeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk

Lnr.: 15244/16
Arkivsaksnr.: 16/2431
Arkivnøkkel.: GNR. 49/1

Saksbehandler: HAA

Utskrift til: Birgit Felde Sevaldrud, Skolegata 9, 2870 Dokka

SØKNAD OM KONSESJON PGA MANGLENDE OPPFYLLELSE AV BOPLIKT OG SØKNAD OM UTSATT BOPLIKT - GNR. 49 BNR. 1 I NORDRE LAND SØNDRE FELDE

Sammendrag:

Birgit Felde Sevaldrud har søkt om konsesjon på erverv av Felde Søndre i gnr. 49 bnr. 1 i Nordre Land fordi hun ikke har tilflyttet eiendommen innen fristen for tilflytting ved konsesjonsfritt erverv. I tillegg søker hun om utsatt boplikt i 5 år slik at de kan få gjort det som trengs med boligmassen før eiendommen tilflyttes.

Rådmannen vil derfor anbefale at konsesjon gis, men at det settes vilkår om personlig boplikt. Rådmannen mener også at det bør gis en rimelig frist for tilflytting da opprustingsbehovet på bebyggelsen er stort. 5 år er imidlertid en relativt lang tidshorisont og våningshuset bør kunne gjøres beboelig iløpet av 3 år.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Søknad om utsatt boplikt, Birgit Felde Sevaldrud

Saksopplysninger:

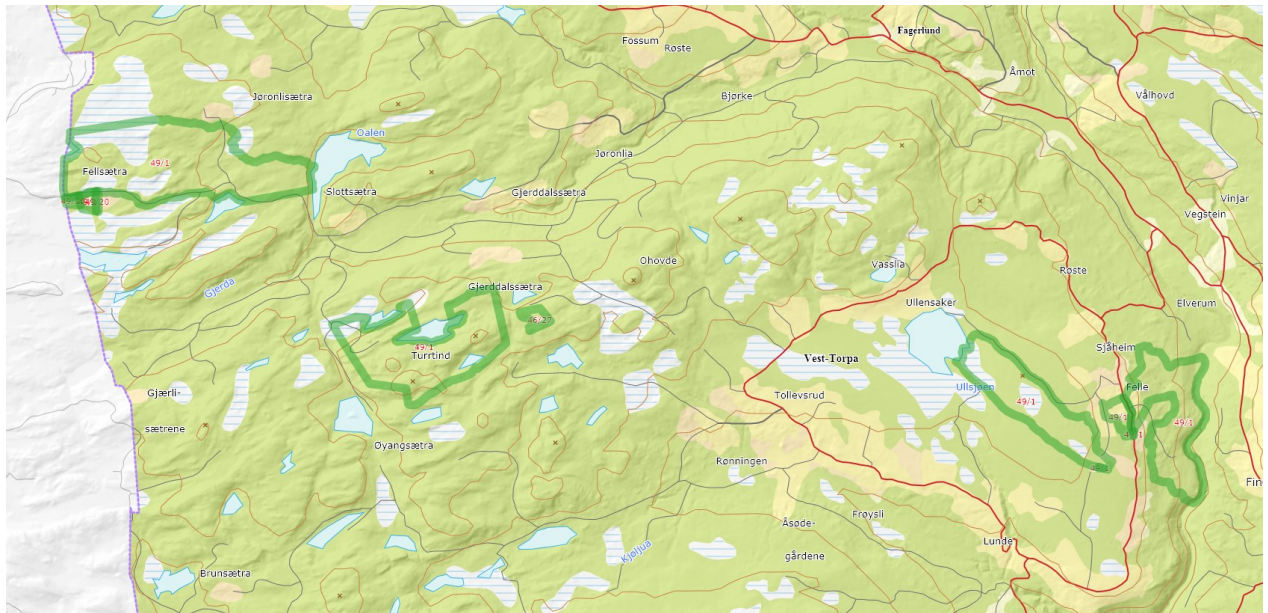
Birgit Felde Sevaldrud har søkt om konsesjon på erverv av Felde Søndre i gnr. 49 bnr. 1 i Nordre Land fordi hun ikke har tilflyttet eiendommen innen fristen for tilflytting ved konsesjonsfritt erverv. I tillegg søker hun om utsatt boplikt i 5 år slik at de kan få gjort det som trengs med boligmassen før eiendommen tilflyttes.

Søker skriver i sin søknad at de kjøpte Søndre Felde for et år siden på odel. De bor på Dokka og har startet med rydding og oppussing på Søndre Felde. De har denne sommeren fått utbedret det som må gjøres på utsiden som tette tak, fjerne råte og reparere grunnmur, men det er fortsatt mye som gjenstår. Jorda er forpaktet bort til Ruud og de har startet med noe hogst.

Eiendommen ligger på Vest Torpa og består i følge opplysninger i AR5 av :

Hovedeien	Grunneiendom	Fulldyrka	Innmark	Skog av	Skog av	Skog	Uprod	Myr	Åpen	Vann	Total
-----------	--------------	-----------	---------	---------	---------	------	-------	-----	------	------	-------

dom	mer	jord	sbeite	høy bonitet	middels bonitet	av lav bonitet	aktiv skog		skrin fastmark		
538-49/1/0	538-46/27/0	0.0	0.0	0.0	0.0	77.9	0.0	3.7	0.0	0.3	84.6
	+538-49/1/0	73.5	58.0	896.8	1729.6	4813.9	930.7	990.7	60.8	128.5	9711.0
	+538-49/20/0	0.1	8.3	0.0	0.0	29.3	0.0	1.5	0.0	0.0	39.3
Sum		73.6	66.3	896.8	1729.6	4921.2	930.8	995.9	60.8	128.8	9835.0



Eiendommens bebyggelse består bolighus og driftsbygning / maskinhus.

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

Konsesjonsloven § 1 lyder:

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

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

Konsesjonsloven § 9 lyder:

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

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

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

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

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

Vurdering:

Gjeldende konsesjonslov trådte i kraft fra 01.07.2009. Når det gjelder landbrukseiendommer sier lovens § 9 som at ervervet skal ivareta hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Erververe som i utgangspunktet erverver landbrukseiendom konsesjonsfritt pga slektskap eller odelsrett og som ikke skal oppfylle boplikten må søke om konsesjon.

Ifølge konsesjonsloven § 9 skal følgende momenter vurderes når det skal tas stilling til om det skal gis konsesjon til en person som ikke skal bosette seg på landbrukseiendommen som er ervervet konsesjonsfritt:

- om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området
- om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning
- om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet
- eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold
- søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon - kan tillegges vekt som et korrigerende moment

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel i LNF A område hvor det skal være landbruk og bosetting i tilknytning til landbruket. Vest Torpa er preget av aktiv landbruksdrift og spredt bosetting.

Eiendommen Søndre Felde har et relativt begrenset jordbruksareal som er bortleid og et betydelig skogareal. Hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet kan en forvente å bli ivaretatt ved at søker får konsesjon. Eiendommen blir drevet, og søker har planer om å sette eiendommen i stand.

Søkers tilknytning til eiendommen må sies å være stor siden hun har overtatt eiendommen fra mor og har vokst opp på eiendommen. Tilknytningen til eiendommen utgjør imidlertid nå kun et korrigerende moment i vurderingen av om konsesjon skal gis uten vilkår om tilflytting.

Når det gjelder vilkår, sier konsesjonsloven gjennom LMD sitt rundskriv M – 2/2009 *Konsesjons og boplikt* at om et vilkår er påkrevd, må det vurderes i lys av hensynet til bosettingen, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Når det gjelder boplikt er det åpnet opp for at denne kan være personlig eller upersonlig. Av rundskrivet går det fram at det i noen tilfeller kan de hensyn som begrunner boplikten tilsi at det stilles vilkår om at plikten skal være personlig og vare i fem år, og i andre tilfeller at plikten kan oppfylles ved bortleie og ha lenger varighet.

Nordre Land kommune har gjennom prosjektet "Ekte Landsbyliv" satt fokus på bolyst og omdømmebygging. Med bolyst håper kommunen å bidra til at de som bor her trives og at folk får lyst til å flytte hit eller tilbringe mest mulig av sin tid i Nordre Land.

Søndre Felde er en relativt stor landbrukseiendom og det er et ønske at landbrukseiendommer av denne størrelsen bebos av eier. Dette er også søker planer, og Rådmannen aksepterer søkers argumenter omkring at det er både tid og ressurskrevende å sette i stand denne type våningshus.

Rådmannen vil derfor anbefale at konsesjon gis, men at det settes vilkår om personlig boplikt. Rådmannen mener også at det bør gis en rimelig frist for tilflytting da opprustingsbehovet på bebyggelsen er stort. 5 år er imidlertid en relativt lang tidshorison og våningshuset bør kunne gjøres beboelig iløpet av 3 år.

Administrasjonens innstilling:

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

1. I medhold av konsesjonsloven og gitte forskrifter gir med dette Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk Birgit Felde Sevaldrud konsesjon på erverv av eiendommen gnr. 49 bnr. 1 mfl i Nordre Land.

2. I medhold av konsesjonsloven § 11 settes boplikt som vilkår for konsesjon, og Birgit Felde Sevaldrud må selv tilflytte eiendommen innen 01.03.2020.

NORDRE LAND KOMMUNE, den (dato)

Jarle Snekkestad
rådmann

Halvor Askvig