



NORDRE LAND KOMMUNE

MØTEINNKALLING

FOR

HOVEDUTVALG FOR LANDBRUK, MILJØ OG TEKNISK

TID: 23.08.2017 kl. 10.00

STED: MØTEROMMET 4.ETG. RÅDHUSET

Gruppemøte: kl. 08.30

Eventuelle forfall meldes på telefon 61 11 60 47

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

SAKSLISTE:

Sak nr. Innhold:

- | | |
|-------|---|
| 40/17 | ORIENTERINGER |
| 41/17 | REFERATER |
| 42/17 | DELEGERTE SAKER |
| 43/17 | MINDRE ENDRING AV KOMMUNEDELPLAN SYNNEFJELL SYD |
| 44/17 | OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR ELVEROM-VEISTEN |
| 45/17 | PLANPROGRAM OG BUDSJETT FOR OMRÅDEREGULERINGSPLAN DOKKA VEST |
| 46/17 | ILEGGING AV OVERTREDELSESGEBYR, ANSVARLIG UTFØRENDE OG TILTAKSHAVER, NYBYGG GARASJE MED BOENHET, GNR. 123, BNR. 19 |
| 47/17 | GNR. 122, BNR. 1 - NORDRE LAND KOMMUNE, FRADELING AV TILLEGGSAREAL TIL BOLIGTOMTEN GNR. 121, BNR. 137, EIER TROND DAHLBY |
| 48/17 | GNR. 142 BNR. 8 OG 52 I NORDRE LAND - SØKNAD OM DELING AV DRIFTSENHET |

49/17

TILSKUDD TIL NYDYR KING

50/17

**SØKNAD OM MOTORFERDSEL I FORBINDELSE MED ARRANGEMENTET
FJELLVIKINGEN**

NORDRE LAND KOMMUNE, den 16. august 2017

.....
Per Ole Lunde
leder

Lnr.: 10379/17
Arkivsaksnr.: 17/1951
Arkivnøkkel.: 033

Saksbehandler: MSH

Utskrift til:

ORIENTERINGER

1. Utvidet utslippstillatelse på Spåtind v/ Finn Jørgensen.
Forurensing i Synnfjorden v/ Finn Jørgensen.
2. Motorferdsel (vannscooter) i Randsfjorden v/ Håvard Telstø
3. Nytt leilighetsbygg i gamle Jevnakervegen 4 – Saga v/ Hallgeir Hovdet

NORDRE LAND KOMMUNE, den 15. august 2017

Jarle Snekkestad
rådmann

Mona Sæther Harefallet

Oppstart av arbeid med ny lokal forskrift om motorferdsel med felles regelverk for Randsfjorden - Orienteringssak

Vedlegg:

Eksisterende «Forskrift om motorferdsel Nordre Land kommune»
Brev datert 6. juni 2017 fra Samferdselsdepartementet.
Kart som viser 100 m og 500 m soner ut fra land i Randsfjorden.

Bakgrunn:

I mai 2017 ble vannscooterforskriften opphevet. Konsekvensen av dette er at heretter skal vannscooter i utgangspunktet kunne brukes på lik linje med båter i de aller fleste områder. Tidligere var det et forbudsbelte på 500 meter ut fra land, hvor det kun var tillatt med transportkjøring saktere enn fem knop.

Kommunene kan imidlertid ved behov fastsette lokale forskrifter om motorferdsel, herunder også bruk av vannscooter. I brev fra Samferdselsdepartementet datert 6. juni 2017 gis kommunene veiledning om regulering av fart og bruk av farvann, elver og innsjøer når det gjelder vannscootere. Kommunene har, gjennom ulike regelverk, flere muligheter til å gi lokale reguleringer av fart og bruk av kommunenes sjøområder, samt elver og innsjøer. Kommunen kan begrense ferdselen til deler av en elvestrekning eller innsjø eller bare tillate ferdsel for visse båttyper, båter med begrenset hastighet eller motorstørrelse, til bestemte formål, til bestemt tid mv. Det kan f.eks. settes forbud mot bruk av vannscootere i hele eller deler av vassdraget.

Opphevingen av vannscooterforskriften ble drøftet i Hovedutvalg LMT i forbindelse med at forslaget var på høring. Det ble konkludert med at for Nordre Land sin del ville en opprydding i regelverket være greit så lenge man har mulighet for å styre ferdselen gjennom en lokal forskrift. Nordre Land kommune har allerede en lokal forskrift fra 1993 som i hovedsak forbyr bruk av motorfartøy på alle vann utenom Randsfjorden. Motorferdsellovens begrep "motorfartøy" inkluderer motoriserte fritidsfartøy og vannscootere. Forskriften er delt i to deler der del A gjelder kun for Nordre Land mens del B var ment som felles bestemmelser for hele Randsfjorden. Det er imidlertid uklart om de andre Randsfjordkommunene noen gang har vedtatt disse fellesbestemmelsene. I del B er det også egne bestemmelser for Dokkadeltaet naturreservat.

Randsfjordkommunene har nå på forsommeren, på initiativ fra Jevnaker kommune, møttes og diskutert framgangsmåten for en felles forskrift. Det var da enighet om at det ville være fornuftig å drøfte saken politisk før man arbeidet videre med dette.

Man ser for seg følgende framdrift for en felles forskriftsprosess:

- Orientering om oppstart og prosess i politiske utvalg i de fire kommunene (etter sommerferien 2017, denne saken).
- Oppstartsmøte administrativt i kommunene, lage forslag til den kommunale delen (A) og felles del (B) for Randsfjorden. September 2017.
- Informasjons- og oppstartsmøte alle interessenter, innspill til forslag, November 2017.
- Utarbeidelse av forskrift til politisk vedtak om utsending på offentlig høring, Desember 2017/Januar 2018.
- Arbeid med å sammenstille høringsuttalelsene og eventuelt endre forslag til forskrift – Februar og Mars 2018.
- Forskrift til vedtak i politiske organ April/Mai 2018.

Hovedmålet med slikt forskriftsarbeid vil være å få vedtatt et felles regelverk for hele Randsfjorden for all motorisert ferdsel. For Nordre Land sin del er det også en mulighet for å revidere forskriftens del A dersom det er behov for det. Kommunikasjonsmessig og lovmessig er det en stor fordel å ha et felles regelverk for motorisert ferdsel i Randsfjorden regulert i en forskrift som gjelder hele vassdraget. Dersom kommunene også kan kjøre et slikt forskriftsarbeid samtidig, i regi av Randsfjordforbundet, vil dette gi et godt grunnlag for å sette fokus på motorisert ferdsel på vann i alle kommunene. Da vil også flere interessenter bli hørt, og kunne gi innspill til hvordan en ønsker at motorisert ferdsel skal foregå på Randsfjorden og andre lokale vann.»

Vurdering:

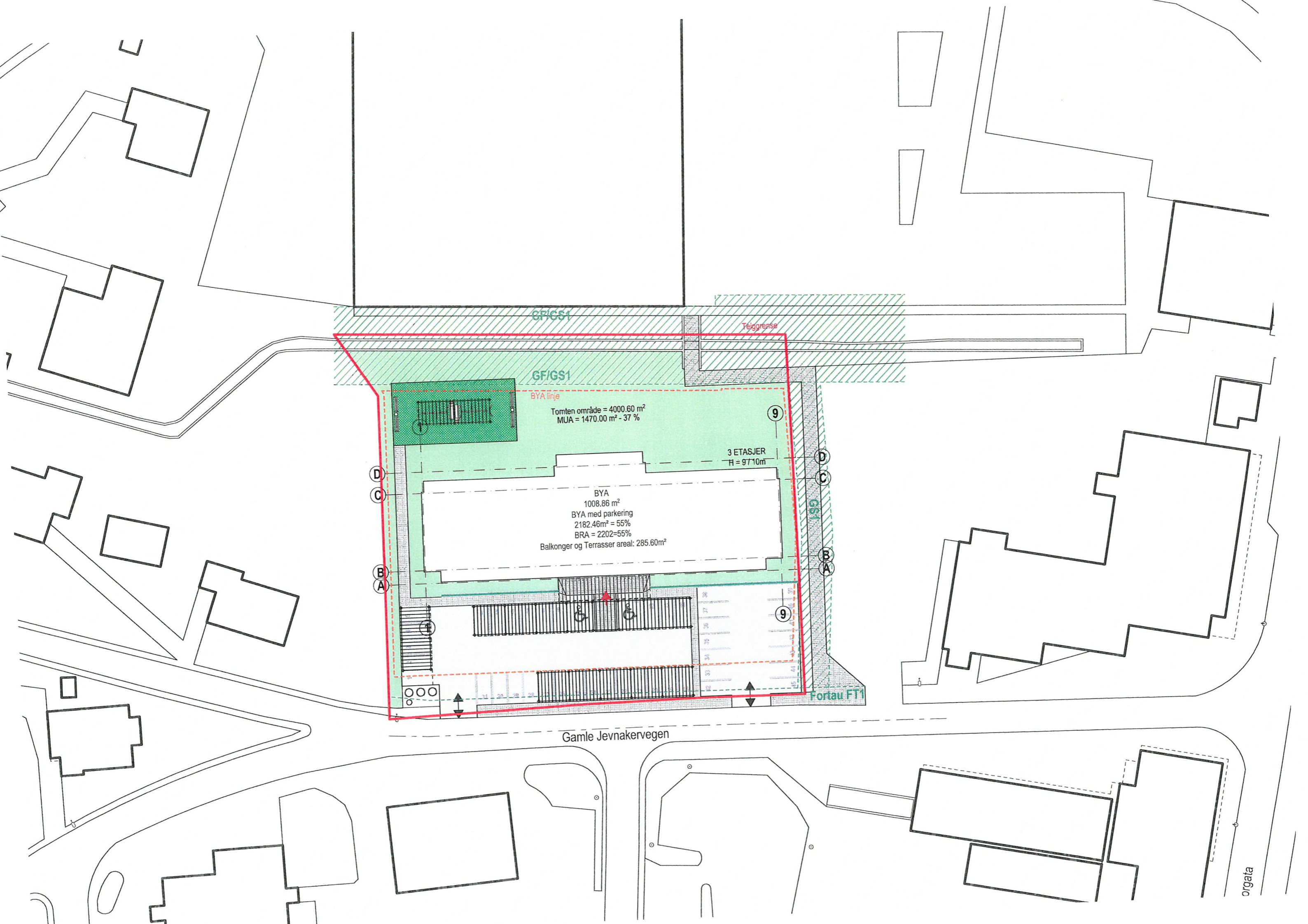
Rådmannen mener det er fornuftig å starte opp arbeid med en felles forskrift for Randsfjorden og at Nordre Land samtidig tar en gjennomgang av sin del A for å vurdere eventuelle endringer av denne. Det er helt nødvendig å bli enige om et felles regelverk for Randsfjorden for alle fire kommunene for at dette skal være enkelt å både forstå og håndheve. Hvordan dette skal utformes og hvor strenge restriksjoner det eventuelt skal være vil det sikkert være ulike meninger om. Interessen for å kunne kjøre med vannscooter er helt sikkert til stede, og dette må veies opp mot andre friluftsinnteresser som bading, fiske, båtferdsel på fjorden og ferdsel/rekreasjon på land, samt naturverdier.

Rådmannen har ikke oppfattet at det har vært noen misnøye med dagens lokale forskrift i Nordre Land kommune, men er usikker på om befolkningen har kjennskap til regelverket. Sommeren 2017 vil også gi nyttige erfaringer med hensyn til om kjøring med vannscooter på Randsfjorden kan være problematisk. På øvrige vann i kommunen kjenner ikke rådmannen til at det kjøres vannscooter, noe som heller ikke er tillatt i henhold til gjeldende lokale forskrift. Det er mange kommuner rundt i landet som har satt i gang arbeid med lokal forskrift og som ønsker et restriktivt regelverk av hensyn til andre interesser. Spesielt turistkommuner langs kysten.

Rådmannen mener også det er hensiktsmessig å fortsatt bruke motorferdselloven til å regulere slik ferdsel så lenge denne gir mulighet for å vedta lokale forskrifter. Havne- og farvannsloven gjelder for sjøområder, mens bruk av plan- og bygningsloven vil kreve en omfattende kommunedelplanprosess på tvers av kommunene. Det vil uansett bli viktig med en bred prosess der blant annet Randsfjordforbundet vil være en sentral aktør.

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk tar saken til orientering.



GF/GS1

Teiggrøse

GF/GS1

BYA linje

Tomten område = 4000.60 m²
MUA = 1470.00 m² - 37 %

3 ETASJER
H = 97.10m

BYA
1008.86 m²
BYA med parkering
2182.46m² = 55%
BRA = 2202=55%
Balkonger og Terrasser areal: 285.60m²

D
C
B
A

D
C
B
A

9


9

Fortau FT1

Gamle Jevnakervegen

orgata



TILTAKSHAVER		
 DEMA EIENDOM AS		
BYGGEADRESSE		
Gnr/Bnr: 41/319, Jevnakervegen 4, Dokka		
BYA	BRA	MUA
2182=55%	2202=55%	1470=37%
DATO	REV.	TEGNINGS NR.
11-07-2017	A.00	A-11
TEGNING		MÅLESTOKK
Leilighetsbygg Dokka		
TEGNING		FORMAT
VISUALISERING		A3



TILTAKSHAVER		
 DEMA EIENDOM AS		
BYGGEADRESSE		
Gnr/Bnr: 41/319, Jevnakervegen 4, Dokka		
BYA	BRA	MUA
2182=55%	2202=55%	1470=37%
DATO	REV.	TEGNINGS NR.
11-07-2017	A.00	A-12
TEGNING		MÅLESTOKK
Leilighetsbygg Dokka		
TEGNING		FORMAT
VISUALISERING		A3

Lnr.: 10382/17
Arkivsaksnr.: 17/1953
Arkivnøkkel.: 033

Saksbehandler: MSH

Utskrift til:

REFERATER

1. Gnr. 88 bnr. 140 – Fjerning av stabbur
2. Gnr. 19 bnr. 52 – Tilbakeføring av veg til opprinnelig terreng, saken avsluttet
3. Avgjørelse – begjæring om omgjøring – konsesjon for erverv av gnr. 47 bnr. 2 og gnr. 90 bnr. 7 i Nordre Land kommune
4. Klage angående vedtak om driftsenhet – Deling – Lunden gnr. 37 bnr. 10 m.fl – Nordre Land kommune
5. Endelig vedtak - klage angående vedtak om driftsenhet - deling av gnr. 37 bnr. 10 m.fl - Nordre Land kommune
6. Vedtak – Deling – Granngard gnr. 122 bnr. 1 – Nordre Land

NORDRE LAND KOMMUNE, den 15. august 2017

Jarle Snekkestad
rådmann

Mona Sæther Harefallet



NORDRE LAND KOMMUNE

Plan og Næring

Erling M. Erstad
Kantarellveien 17

3518 HØNEFOSS

Saksbehandler: Sølvi Flobergseter

Vår ref: SOF/15/2310/GNR. 88/140

Deres ref:

Dato: 02.08.2017

GNR. 88, BNR. 140 - FJERNING AV STABBUR

Det vises til Fylkesmannen i Oppland sitt vedtak i brev av 15.09.2016 og til hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk sin sak 73/16 av 09.11.2016.

Kommunens byggesaksavdeling har vært på befaring i dag og det er registrert at stabburet er fjernet.

Bilde tatt av kommunens saksbehandler 02.08.2017:



Nordre Land kommune anser saken som avsluttet.

Med hilsen

Sølvi Flobergseter
byggesaksbehandler

Kopi til: Fylkesmannen i Oppland, postboks 987, 2626 Lillehammer

Postadresse:	Besøksadresse:	Sentralbord:	Telefaks:	Bankgiro:
Postboks 173	Storgt. 28	61 11 60 00	61 11 60 01	2075 0703152
2882 Dokka	2870 Dokka			
E-post: postmottak@nordre-land.kommune.no			Foretaksnummer: 861381722	



NORDRE LAND KOMMUNE

Plan og Næring

Egil Berg
Trappevegen 27

2819 GJØVIK

Saksbehandler: Sølvi Flobergseter

Vår ref: SOF/13/1896/GNR. 27/38

Deres ref:

Dato: 20.06.2017

GNR. 19, BNR. 52 - TILBAKEFØRING AV VEG TIL OPPRINNELIG TERRENG, SAKEN AVSLUTTET

Det vises til sak D-415/16 av 08.11.2016 hvor det ble vedtatt pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt dersom tiltaket ikke er rettet innen 19. juni 2017.

Den 19.06.2017 ble det avholdt befaring hvor disse var tilstede: Egil Berg, Jarle Bratteng, Hallgeir Hovdet (Nordre Land kommune) og Sølvi Flobergseter (Nordre Land kommune).

Det ble under befaringsen observert at vegen var tilbakeført til opprinnelig terreng. Saksbehandler har dokumentert dette med bilder tatt under befaringsen.

Nordre Land kommune anser saken som avsluttet.

Med hilsen

Sølvi Flobergseter
byggesaksbehandler

Kopi til:
Jarle Bratteng, Sandmovegen 127, 2870 Dokka
Anders Sæter, Leitet 14 B, 6650 Surnadal
AS Kistefos Træsliberi, postboks 150, 2882 Dokka

Postadresse:	Besøksadresse:	Sentralbord:	Telefaks:	Bankgiro:
Postboks 173	Storgt. 28	61 11 60 00	61 11 60 01	2075 0703152
2882 Dokka	2870 Dokka			
E-post: postmottak@nordre-land.kommune.no			Foretaksnummer: 861381722	

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	VG2
År/Saksnr. 15/358	Dok.nr. 19

6NR 90
BNR 7

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



Landbruksdirektoratet
Stortingsgata 28
0161 OSLO

Deres referanse
Vår referanse 2017/351-5 422.5 KAA
Saksbehandler Kjell Aarestrup, tlf. 61 26 61 56
Avdeling Landbruksavdelingen

Dato 15.05.2017

Klage angående vedtak om driftsenhet - Deling - Lunden gnr. 37 bnr.10 m.fl - Nordre Land kommune

Fylkesmannen viser til brev av 21.mars 2017 angående klage på vårt vedtak om driftsenhet.

Bakgrunn for saken

Lars Gladbakke fremmet i brev av 16.11.2016 søknad om deling av gnr. 37 bnr. 10 i Nordre Land. Søknaden ble avslått av Hovedutvalget for landbruk, miljø og teknisk i møte 14.12.2016. Avslaget ble påklaget i brev av 12.02.17. I samme klage påpekte advokat Kalsnes at det er tvilsomt om de tre parsellene kan betraktes som en driftsenhet. I tilfelle er det ikke nødvendig med tillatelse etter jordloven § 12. Avgjørelsen av dette spørsmål tilligger Fylkesmannen i første hånd. Saken ble derfor oversendt fra kommunen til Fylkesmannen til avgjørelse ved brev av 12.01.2016. Fylkesmannen viser til dette vedtaket.

Nye opplysninger

Angående Gladbakksetra gnr. 41 bnr. 9 har klager tilføyet følgende:

Ludvig Gladbakke overtok denne etter sin far Ole Larsen Gladbakke i 1958. Denne ble overdratt til hans arvinger, søsknene Arne Gladbakke, Ragna Gladbakke, Birger Gladbakke, Hansine Enger og Helge Gladbakke ved hjemmelsklæring av 09.10.1974. Gladbakksetra ble overdratt til Birgers sønn Lars ved skjøte tinglyst 11.10.1974.

Ludvig eide ikke andre eiendommer. Sætra var således en selvstendig enhet. Det var derfor ingen behandling etter gl. Jordlovs § 55 i forbindelse med denne overdragelsen.

Sætra ble brukt som fritidseiendom av Ludvig Gladbakke og søsken. Det har således ikke vært noen form for landbruksdrift her etter at Ludvig overtok i 1958. Lars fikk kjøpe eiendommen fordi han var i stand til å vedlikeholde bygningsmassen. Sætra er da også beskattet som fritidseiendom.

Eiendommen Høistad gnr. 41 bnr. 269 Høistad ble kjøpt av Gladbakke for å forhindre at setervollen ble brukt til utbygging av hytter, idet forrige eier hadde planer om dette. Lars Gladbakke har hverken hatt intensjoner om, eller rent faktisk benyttet disse eiendommene i landbruksdriften, ut over helt sporadisk beiting for mange år siden, jfr. klagen.

Fylkesmannen ser slik på klagen

Vi viser til vårt vedtak av 7.mars 2017 hvor det går fram at eiendommen ikke har kommet på samme eierhånd ved en tilfeldighet og at den faktisk egner seg godt til å drive som en enhet. I eiendomsregisteret er eieren av gnr. 37 bnr. 10, Lars Gladbakke, oppført som hjemmelshaver den 26.mai 1965. Han har fått hjemmel til gnr. 41 bnr. 9 den 11.oktober 1974 og til gnr. 41 bnr.269 den 19.mai 1998. Etter opplysninger fra klager, vart sætra overført som et sameie den 9.oktober 1974, men Lars har aktivt fått hjemmel til sætra den 11.oktober 1974.

Lars Gladbakke drev hovedbruket gnr. 37 bnr. 10 da han arvet sætra av sin far i 1974. Fylkesmannen mener det ikke er noen tilfeldighet at sønnen arvet sætra, da den var en naturlig og godt egnet tilleggsressurs for bruket. Ervervet i 1998 er også en naturlig og godt egnet tilleggsressurs som aktivt er ervervet.

På bakgrunn av dette finner ikke Fylkesmannen at klagen har tilført nye opplysninger som gjør at vedtaket skal endres.

Saken oversendes til Landbruksdirektoratet for endelig avgjørelse.

Med hilsen

Bente Odlo e.f.
avdelingsdirektør

Kjell Aarestrup
seniorrådgiver

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

Vedlegg:

1. Klage på vedtak vedr. driftsenhet datert 21.mars 2017
2. Vedtak om driftsenhet i forbindelse med deling datert 7.mars 2017
3. Dokumentasjon – Deling - Lunden gnr/bnr 37/10 datert 12.januar 2017
4. Søknad – Deling - Lunden gnr/bnr 37/10 datert 12.januar 2017

Kopi til:

Advokatfirmaet Kalsnes & Nygaard as	P.b. 44	2882	DOKKA
Lars Gladbakke		2870	DOKKA



Landbruksdirektoratet
Eiendomsalltidirektoratet

Kopimottaker:
Nordre Land kommune
Postboks 173
2882 DOKKA

NORDRE LAND KOMMUNE	
Reg.nr. 16/2261	Saksbeih
18.07.2017	
Arkiv kode P	37/10
Arkiv kode S	
Ar/Saksnr. 16/2261	Dok.nr 15

Vår dato: 17.07.2017
Vår referanse: 17/27497 - 4
Deres dato: 18.05.2017
Deres referanse:

Endelig vedtak - klage angående vedtak om driftsenhet - deling av gnr 37 bnr 10 m.fl - Nordre Land kommune

Sammendrag: Klagen tas ikke til følge. Gnr. 37 bnr. 10, gnr. 41 bnr. 9 og gnr. 41 bnr. 269 er å anse som en driftsenhet etter jordloven § 12 sjette ledd. Dette innebærer at det må søkes delingssamtykke etter jordloven for å få delt eiendommen.

Du har på vegne av din klient Lars Gladbakke klaget på Fylkesmannen i Oppland sitt vedtak av 15.05.2017 om at gnr. 37 bnr. 10 m.fl. i Nordre Land kommune er å anse som en driftsenhet etter jordloven § 12 sjette ledd. Du anfører at registerenhetene ikke utgjør en driftsenhet, og at delingssøknad derfor ikke er nødvendig.

Om registerenhetene

Registerenheten gnr. 37 bnr. 10 (Lunden) har ifølge Gårdskart et totalareal på 195,2 daa. Eiendommen består av to teiger, et småbruk på 97,7 daa og en skogteig på 97,4 daa. Teigen småbruket befinner seg på består av 22,4 daa fulldyrket jord, 5,6 daa innmarksbeite, 57,8 dekar produktiv skog og annet areal. Skogteigen består av 49,2 daa produktiv skog, 44,5 uproduktiv skog og 3,7 daa annet areal. Eiendommen ble kjøpt av Gladbakke i mai 1965, etter å ha stått ubebodd siden forrige eier døde i 1962. Gladbakke bor i våningshuset på eiendommen. Det har vært sauehold på eiendommen, men den driften ble avsluttet for mer enn 10 år siden. Jorda er i dag forpaktet bort til grasproduksjon.

Registerenheten gnr. 41 bnr. 9 (Gladbakksetra) har ifølge Gårdskart et totalareal på 26 daa. I dag er deler av setervollen gjengrodd av gran- og lauvskog. Eiendommen kjøpte Gladbakke av sin onkel, Ludvig Gladbakke, i 1974. Sætra er av Gladbakke og hans familie brukt som fritidseiendom. Eiendommen består av 10,7 daa innmarksbeite, 9,9 daa produktiv skog og 5,4 daa annet areal.

Registerenheten gnr. 41 bnr. 269 (Høistad) er ifølge Gårdskart på 23,8 daa. Eiendommen ble ervervet i 1998. Hensikten var å forhindre at setervollen ble brukt til utbygging av hytter. Denne eiendommen grenser til gnr. 41 bnr. 9. Eiendommen er ubebygd og består av 2,6 daa overflatedyrka jord, 11,3 daa innmarksbeite og 9,8 daa produktiv skog.

Fylkesmannen i Oppland sitt vedtak i saken

Fylkesmannen fattet vedtak 07.03.2017 om å anse gnr. 37 bnr. 10 m.fl. i Nordre Land kommune som en driftsenhet etter jordloven § 12 sjette ledd.

Fylkesmannen begrunnet sitt vedtak blant annet med at enhetene ikke er ervervet ved en tilfældighet. Videre la Fylkesmannen vekt på at den geografiske avstanden er slik at enhetene er egnet til å drives sammen. Eiendommene har også vært brukt sammen som en driftsenhet inntil husdyrproduksjonen ble lagt ned. Vi viser til vedtaket i sin helhet.

Din klage i saken

Du påklagde vedtaket på vegne av Gladbakke i brev av 21.03.2017. Klagen begrunnes blant annet med at Gladbakke ikke hadde noen intensjon om å drive eiendommene som en driftsenhet. Du anfører at det er galt når Fylkesmannen i sitt vedtak skriver at «eiendommene har vært brukt sammen som en driftsenhet inntil husdyrproduksjonen ble lagt ned». Dette begrunner du med at beitingen på arealene var «helt sporadisk».

I klagen anfører du videre at Fylkesmannens vurdering av den geografiske avstanden ikke er riktig. Du mener at Fylkesmannens vurdering er riktig dersom det er tale om aktiv bruk. I et tilfelle der det ikke drives aktivt, «må det legges vekt på den geografiske avstanden» mellom registerenhetene.

Til sist hevder du at begrunnelsen bak jordlovens § 12 er hensynet til landbruksdriften, og at samme hensyn ligger bak vurderingen av hva som er en driftsenhet. Når det ikke utøves, eller har vært utøvet landbruksdrift på lang tid, er det etter din oppfatning ren formalisme å betrakte eiendommene som en driftsenhet. Landbruksdirektoratet viser til klagen i sin helhet.

Fylkesmannen sin behandling av klagen

Fylkesmannen i Oppland fastholdt sitt vedtak ved oversendelse av klagen til Landbruksdirektoratet i brev av 15.05.2017. Etter Fylkesmannens vurdering er det ikke kommet frem nye opplysninger gjennom klagen som medfører at det opprinnelige vedtaket bør endres.

Landbruksdirektoratet viser til Fylkesmannen sine merknader.

Dine øvrige merknader til klagen

Du sendte i brev av 13.06.2017 merknader i forbindelse med Fylkesmannens oversendelse av klagen til Landbruksdirektoratet. Du hevder at Fylkesmannen i sin vurdering tar feil når han skriver at Gladbakke arvet Gladbakksetra fra sin far i 1974. Du viser til at setra ble overdratt til søker fra samtlige fem søsken, og er således ikke arvet. Videre hevder du at eiendommen ikke er brukt som landbrukseiendom siden 1958, da Ludvig Gladbakke overtok. Du presiserer at det kun har skjedd sporadisk beiting i tiden Lars Gladbakke har vært eier av eiendommen.

Landbruksdirektoratet viser til dine merknader.

Landbruksdirektoratet sendte foreløpig svar om forventet saksbehandlingstid på fire måneder i brev av 23.05.2017.

Landbruksdirektoratet bemerker

Landbruksdirektoratet er klageinstans etter forvaltningsloven (fvl.) § 28, og kan prøve alle sider av saken, herunder ta hensyn til nye omstendigheter, jf. fvl. § 34 andre ledd. Landbruksdirektoratet skal vurdere de synspunkter som du kommer med, og påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes, jf. § 33 femte ledd. Som klageinstans kan Landbruksdirektoratet selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve vedtaket og sende saken tilbake til underinstansen (her Fylkesmannen) til helt eller delvis ny behandling, jf. § 34 siste ledd.

I henhold til jordloven § 12 første ledd må deling av eiendom som er *eller kan* nyttes til jordbruk eller skogbruk godkjennes av departementet. Myndigheten til å treffe vedtak om deling er til orientering lagt til kommunen. Dette gjelder uten hensyn til om eiendommen har flere registerenheter når eiendommen er på samme eierhånd og etter departementets skjønn «*må regnes som en driftsenhet*». Fylkesmannen har fått delegert kompetanse til å avgjøre dette skjønnsmessige spørsmålet. Landbruksdirektoratet er klageinstans.

Spørsmål om enhetene utgjør en driftsenhet etter jordloven § 12 sjette ledd

I Landbruk- og matdepartementets rundskriv M-1/2013 «Omdisponering og deling» fremkommer det en rekke momenter for vurderingen. Det skal blant annet vurderes om eiendommene er på «*same eigarhand*» og om de er egnet til å drives sammen. Det er også relevant om eiendommene tidligere har blitt drevet sammen, men det er ikke noe krav.

For at jordloven § 12 sjette ledd skal komme til anvendelse, må registerenhetene være på «*same eigarhand*». Lars Gladbakke står som eier av registerenhetene. Landbruksdirektoratet bemerker at registerenhetene har vært på samme eierhånd siden 1998, og har tidligere blitt drevet sammen.

Det første spørsmålet er om registerenhetene har kommet på samme eierhånd ved en tilfældighet. Her må det tas hensyn til ervervs måten og sammenhengen mellom enhetene. I dette tilfellet er det på det rene at alle registerenhetene er ervervet ved kjøp. Eiendommene er kommet på samme eierhånd ved at Gladbakke aktivt har ervervet dem ved kjøp. Landbruksdirektoratet viser også til saksdokument fra klager v/advokatfirmaet Kalsnes & Nygaard AS datert 21.03.2017, der det erkjennes at det «*ikke er tilfeldig at eiendommene har kommet på samme eierhånd*».

Et sentralt moment i vurderingen er om eiendommene er egnet til å drives sammen. Det er ikke noe krav om at eiendommene må ha vært drevet sammen over en viss tid. Det fremkommer av Fylkesmannens vedtak av 07.03.2017 at registerenhetene tidligere er blitt brukt som beiteareal. Denne driften ble avsluttet for over 10 år siden. I dag er deler av gnr. 37 bnr. 10 forpaktet bort til gressproduksjon. Dette har imidlertid ingen avgjørende betydning for vurderingen av om registerenhetene er å anse som en driftsenhet. Forpaktningen viser at eiendommen har ressurser som er egnet til å brukes sammen. Dette taler for at registerenhetene er å anse som en driftsenhet.

Den driftsmessige avstanden mellom enhetene er et ytterligere moment i vurderingen. Avstanden er ifølge saksdokumentene ca. 5,5 km. Det er opplyst i Fylkesmannens vedtak

av 07.03.2017 at dette «ikke [er] noen uvanlig avstand mellom setereiendommer og hovedbruket i dette området». Dette taler for at registerenhetene utgjør en driftsenhet.

Du anfører at Gladbakke ikke hadde noen intensjon om å drive eiendommene som en driftsenhet. Det avgjørende er imidlertid ikke intensjonen ved ervervene, men om registerenhetene faktisk er egnet til å drives sammen. Som vist til innledningsvis om registerenhetene, har de et samlet areal med innmarksbeite på totalt 27,6 daa. Dette taler for at registerenhetene er egnet til å drives sammen og således må anses som en driftsenhet etter jordloven § 12.

Etter en samlet vurdering av momentene ovenfor, mener Landbruksdirektoratet at registerenhetene må regnes som en driftsenhet. Vi slutter oss ellers til de vurderinger Fylkesmannen har gjort i saken.

Klagen tas ikke til følge. Dette betyr at Fylkesmannen i Oppland sitt vedtak av 15.05.2017 blir stående, og at gnr. 37 bnr. 10 m.fl. i Nordre Land kommune er å anse som en driftsenhet etter jordloven § 12 sjette ledd.

Dette innebærer at det må søkes delingssamtykke etter jordloven for å få delt eiendommen.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages, jf. fvl. § 28 tredje ledd. Du har rett til innsyn i sakens dokumenter jf. fvl. §§ 18 og 19.

Med hilsen
for Landbruksdirektoratet

Sandra Alnes
fung. seksjonssjef

Ingrid Elise Ruud
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.

Mottakere:
Advokat Gjermund Kalsnes

Kopi til:

Fylkesmannen i Oppland
Nordre Land kommune

Postboks 987
Postboks 173

2626 LILLEHAMMER
2882 DOKKA



Fylkesmannen i Oppland

NORDRE LAND KOMMUNE	
Reg.nr. 9245/117	Saksbeh.
11.07.17	
Arkiv kode P	122/1
Arkiv kode S	L33
Ar/Saksnr.	17/703
Dok.nr	5

Nordre Land kommune
Postboks 173
2882 Dokka

Deres referanse 17/763
Vår referanse 2017/3013-2 422.5 KAA
Saksbehandler Kjell Aarestrup, tlf. 61 26 61 56
Avdeling Landbruksavdelingen

Dato 05.07.2017

Vedtak - Deling - Grangard gnr. 122 bnr.1 - Nordre Land

Fylkesmannen viser til brev av 25. april 2017 med ønske om behandling av delingssøknad for gnr.122 bnr.1 i Nordre Land kommune. Kommunen eier gnr. 122 bnr. 1 og kan ut fra gjeldende delegasjonsregler for behandling av saker etter jordloven, ikke behandle saken selv. Med henvisning til Rundskriv M/1-2013 og M-6/2003 bes det om at Fylkesmannen behandler delingssaken etter jordloven.

Konklusjon

Med hjemmel i jordloven § 12 og tilhørende bestemmelser gis det ikke tillatelse til fradeling fra gnr. 122, bnr.1 som omsøkt.

Bakgrunn

Nordre Land kommune har søkt om fradeling av tunet på landbrukseieendommen Grangard gnr. 122 bnr. 1 med formål å selge dette på det åpne markedet. Søker skriver at det skal finnes en naturlig grense mot beiter og dyrka mark. Arealet anslått på kartet nedenfor er 4-5 dekar. Den resterende landbrukseieendommen beholdes av kommunen. Det er tidligere søkt om fradeling, men søknaden ble avslått. Ruud (Prestegården) har etter dette driftet jordvegen, med tun og beiter, men bebyggelsen har forfalt.

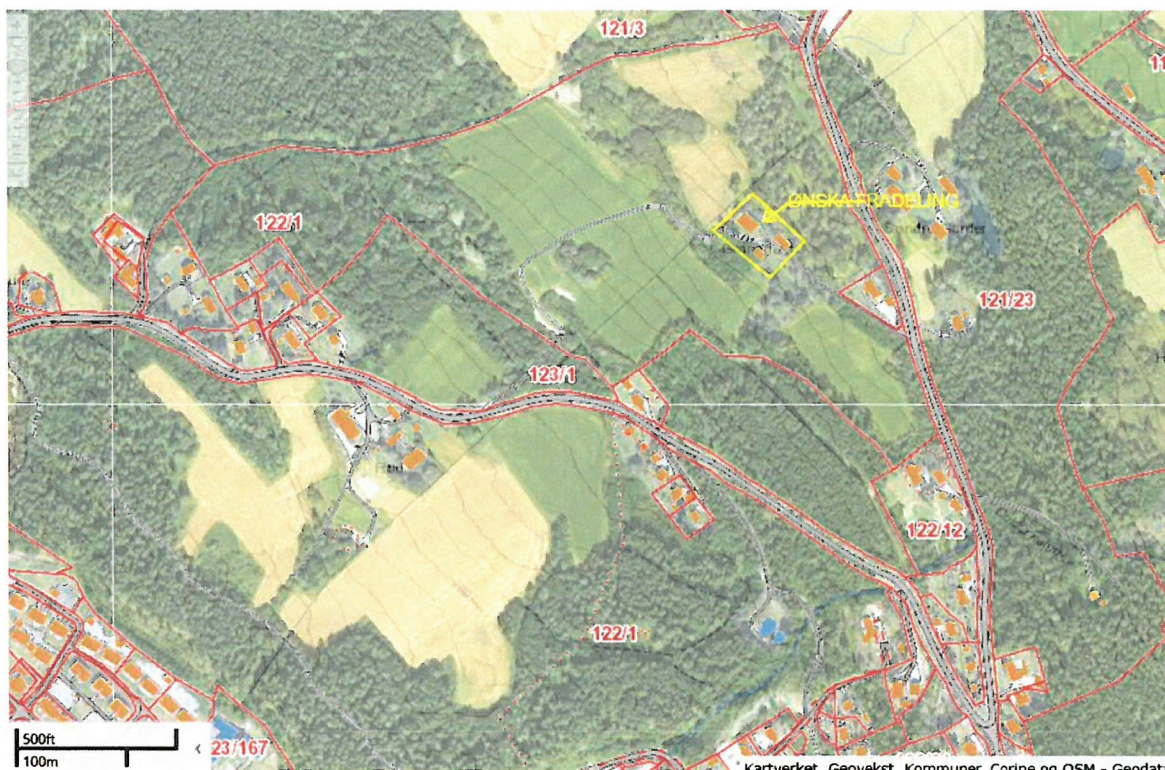
Det er kommet inn tre søknader om kjøp av hele jordbrukseieendommen, men rådmannen anbefaler at kommunen ser på muligheten for å utnytte den øvre delen av eiendommen til tomter. Restarealet bør selges til Ruud.

Grangard er en landbrukseieendom eid av Nordre Land kommune. Grunneier har ca. 7.900 dekar hvorav 285 dekar er fulldyrket jord og 5900 dekar er produktiv skog. Den dyrka jorda er leid bort til forpakteren av prestegården.

Utdrag fra gårdskart NIBIO med oversikt over kommunens arealer:

Matrikkelnummer	Antall teger	Fullsikt jord	Overlat jord	Arvbruks- beite	Beite i areal	Søp- høy beite	Slag- middels høy beite	Slag- lav beite	Ligning	Nyr	Jordbruk	Slott	Betvgt vann	Kke	Sum
0530-95	2	0	0	0	0	0	1311.1	1566.7	254.7	379.7	0	0	50.7	0	3710.5
0530-930	1	0	0	0	0	0	25.3	0	5.1	4.8	0	0	0	0	39.6
0530-147	1	0	0	0	0	0	35.8	323.6	15	140.2	0	0	7.3	0	525.7
0530-2729	1	0	0	0	0	31.5	0	2.1	0	0	0	0	0	0	33.8
0530-2114	2	0	0	0.1	0	39.5	593.3	1023.6	129.5	55.7	0.1	0.8	2.3	0	1852.2
0530-3817	1	5.1	0	0	0	1	0	0.2	0	0	0.2	0	0	0	7.5
0530-3920	1	0	0	0	0	50.9	242.1	51.1	0	0	24.4	0	0	0	377.6
0530-2942	2	0	0	0	0	0.7	0	0	0	0	0.1	0	23.2	0	23.9
0530-4151	5	0	0	0	0	75	2.8	0	0	0	0	0	2	0	83.8
0530-41211	1	8.5	0	0	0	12.9	0	0	0	0	0	0	0.6	0	22
0530-5576	1	0	0	0	0	18.7	70.8	0	23.8	0	3.5	0	1.6	0	118.6
0530-8743	1	0	0	0	0	0	0	15	47.5	89.4	0	0	0	0	151.9
0530-10174	1	13.3	0	0.8	0	2.8	0	0	0	0	0	0	0	0	17
0530-1142	1	0	0	3.3	0	0	0	0	0	0	0.6	0	0.1	0	4
0530-1221	11	100.9	0	31.9	0	283.1	321.1	60.2	4.5	40.9	21.9	0	9.2	0	851.5
0530-1393	1	0	0	0	0	40.5	2	0	0	0	0	0	1.2	0	43.6
SUM	24	128.8	3.2	32.8	0	867.9	2619.7	2190.8	824.7	721.7	50.8	6.8	106.4	0	7912.4

Situasjonsskisse:



Arealet ligger som LNF område, hensynsone landskap og bevaring kulturmiljø, i kommuneplanens arealdel. Avstand til Dokka sentrum er ca. 1 km.

Fylkesmannen viser til kommunens saksframstilling i sin helhet og gjengir den ikke her.

Lovgrunnlag- jordloven

§ 9 Bruk av dyrka og dyrkbar jord

Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar. Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.

Ved eventuell omdisponering av dyrka- eller dyrkbar mark, må det først gis tillatelse etter jordloven §9, før det kan vurderes deling etter jordloven § 12.

§ 12 Deling

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

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

Ved avgjerd av om samtykker 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 gis dersom deling vil ivareta omsynet til busetjinga i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja. Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

Rundskriv M-1/2013 - Omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova) 12.mai 1995 nr. 23 §§ 9 og 12 omhandler reglene om omdisponering og deling i dag, og angir hvilke rammer kommunene har ved behandling av sakene.

Vurdering

Søknaden angir ikke nøyaktig hva som skal deles fra, men ved fradeling av inntil 5 daa, kan delinga berøre dyrka mark, og det trengs tillatelse til omdisponering etter jordloven § 9. Fylkesmannen forutsetter at dyrka- og dyrkbar mark ikke blir omdisponert og behandler kun delingssøknaden.

Fylkesmannen forutsetter at kommunen er kjent med at jordvernet har blitt betydelig skjerpet etter at kommunen fikk avslag på første delingssøknaden i 2005.

Vurdering etter jordloven § 12

Jordlovens formål 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.

Jordloven § 12 tredje ledd første punktum sier at det ved vurdering om samtykke til deling skal gis, skal det legges vekt på om delingen legger til rette for tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. Denne vurderingen er sentral og er utgangspunktet for vurdering av søknaden.

Medført deling vil svekke ressursgrunnlaget på gnr. 122 bnr. 1 ved at landbrukseiendommen blir uten tun og areal for driftsbygninger. Eiendommen blir splittet med en fritt omsettelig parsell midt i landbruksarealet. Dette gir ikke en tjenlig bruksstruktur.

Vurdering av landbruksmessige hensyn.

Jordloven § 12 tredje ledd annet punktum stiller opp de landbruksmessige hensynene som vurderingen skal ta utgangspunkt i. I vurderingen inngår blant annet hensynet til vern av arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Dersom disse momentene ikke taler mot deling, skal tillatelse gis.

Begrepet arealressurser omfatter ressurser enten de består av jord, skog, bygninger eller retter, og er hentet fra jordloven § 1. Begrepet omfatter også ressurser som kan komme til nytte i forbindelse med virksomhet som naturlig grenser til landbruk, for eksempel turisme eller annen tilleggsnæring. Vurderingen må ta utgangspunkt i de langsiktige virkningene for eiendommen og inntekten fra den ved å dele fra areal eller bygninger. Det har ikke nevneverdig vekt hva som er privatøkonomisk best for eieren.

Dersom momentene under (1a-1c) ikke taler mot deling, skal tillatelse gis.

1a) Hensynet til vern av arealressursene.

Det skal legges vekt på hensynet til vern av ressursene. Vernet gjelder de ressursene som tilhører landbrukseiendommen, og omfatter jord, skog, bygninger eller retter. Den omsøkte fradelingen har som formål å selge landbruksbebyggelsen med tun fra eiendommen. Denne fradelingen er med på å svekke vernet av arealet som ressurs og gjøre det vanskeligere med framtidig landbruksproduksjon. Det er et nasjonalt mål at driver bør være eier av landbruksarealene for å opprettholde et aktivt og variert landbruk. Eier av landbrukseiendommer har mange ulike retter og plikter som følge av forvalteransvaret. Situasjonen på Granngard er et eksempel på hvor uheldig det er at bruker ikke er eier.

Det er boplikt på bebygd eiendom. En fradeling av bebyggelsen vil ikke sikre fast bosetting av landbrukseiendommen. Ved fradeling av tunet er det erfaring med at presset på bruk av arealene til andre formål øker. Hensynet til vern av arealressursene blir ikke ivaretatt ved fradeling av tunet i dette tilfellet.

Fradelingen er også i strid med planstatus og hensynsoner for området.

1b) Om delingen fører til en driftsmessig god løsning.

Omsøkt fradeling vil føre til en driftsmessig dårlig løsning ved at arealet blir en fritt omsettelig «øy» midt på landbrukseiendommen. Restarealet skal leies ut, men erfaringsmessig vil effektiv landbruksdrift fort komme i konflikt med andre arealformål, når arronderinger er slik som i dette tilfellet. Dette vil ikke være med på å sikre en driftsmessig god løsning slik at jorda og kulturlandskapet blir holdt i hevd.

1c) Om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Arealets plassering med grenser til dyrka mark og beiter på tre kanter gjør at det er påregnelig med drifts- og miljømessige ulemper i form av lukt, støv, støy, helge- og nattarbeid, bruk av driftsveier, insekter og husdyr på beite. Selv om første eier av arealet ofte er tolerant mot disse ulempene, er det erfaring for at framtidige eiere ikke er like tolerante og landbruksdriften kan bli satt under press og må ofte vike for andre interesser.

1d) Andre hensyn

Jordloven § 12 *fjerde ledd tredje punktum* har en formulering som viser at oppramsing ikke er uttømmende. I dette punktet kan hensynet til kulturlandskapet tillegges vekt. Det betyr at man kan ta hensyn til hvordan en fradeling vil påvirke landskapsbilde, økologiske sammenhenger og kulturhistoriske verdier. Disse verdiene er et resultat av landbruksdriften. Fradeling av tunet gir ingen sikrer ikke at disse verdiene ved arealet blir holdt i hevd på ønsket måte. Det blir tvert imot vanskeligere å legge til rette for aktiv landbruksdrift.

1d) Andre hensyn

Jordloven § 12 *tredje ledd tredje punktum* har en formulering om at det kan gis tillatelse til deling dersom deling vil ivareta hensynet til bosettingen i området. Samtykke til deling kan gis der det for eksempel er en nedgang i folketallet som kan svekke aktivitet og utvikling i området eller lokalsamfunnet. Bosettingshensynet kan ikke trekkes inn i alle sammenhenger. Selv om kommunen trenger nye boligtomter i et sentralt område, vil det ikke være grunnlag for å bruke regelen i fjerde ledd. Kommunen bør definere i hvilke områder bosettingshensynet gjør seg gjeldende, før dette kan vektlegges ved vurdering av delingssøknader.

Søknad om deling er vurdert i forhold til naturmangfoldloven §§ 8-12. En fradeling i seg selv, eller et eierskifte, vil ikke ha innvirkning på landskapet. Det er først ved endring av bruk mulige konsekvenser for naturtyper o.l. vil oppstå. Ut fra tilgjengelige opplysninger er det funnet viktig naturtype Hagemark/Bjørkehage som vil kunne komme i konflikt med naturmangfoldloven ved endret bruk.

Fylkesmannen vil anbefale at kommunen foretar en nærmere vurdering av forvaltningsansvaret den har ved å eie en landbrukseiendom, og i den forbindelse er det viktig å ha med seg at kommunen har ansvar som landbruksmyndighet for landbruket i hele kommunen.

Vedtak

Med hjemmel i jordloven § 12 og tilhørende bestemmelser avslår Fylkesmannen fradeling fra gnr. 122, bnr.1 som omsøkt. Fylkesmannen finner at ingen av vilkårene jordloven § 12 setter for å kunne tillate fradeling foreligger.

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages til Fylkesmannen innen tre uker etter at dette vedtaket er mottatt, jf. forvaltningsloven § 28. Klagen må være begrunnet og framsatt skriftlig. Klagen kan tas til følge eller oversendes til Landbruksdirektoratet.

Med hilsen

Bente Odlo e.f.
avdelingsdirektør

Kjell Aarestrup
seniorrådgiver

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

Lnr.: 10407/17
Arkivsaksnr.: 17/1961
Arkivnøkkel.: 033

Saksbehandler: MSH

Utskrift til:

DELEGERTE SAKER

17/1425	07.06.2017	DS 185/17	SAMF//SOF	GNR. 66/422
	Gunnar Støten			Søknad innvilget
	GNR. 66, BNR. 422 - GUNNAR STØTEN, TILLATELSE TIL OPPFØRING AV NYBYGG FRITIDSBOLIG, HUGULIA			
17/546	08.06.2017	DS 186/17	SAMF//HAH	GNR. 95/5
	Silje Finstuen			Søknad innvilget
	GNR. 95 BNR. 5 I NORDRE LAND - MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE TIL OPPFØRING AV TILBYGG TIL ENEBOLIG			
12/2064	08.06.2017	DS 187/17	PLNÆ//HAH	GNR. 133/42
	Stian Andersen			Søknad innvilget
	GNR. 133 BNR 42 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL OPPFØRING AV TILBYGG TIL BOLIG			
17/371	08.06.2017	DS 188/17	SAMF//HAH	GNR. 81/2
	Savita Sherifi			Søknad innvilget
	GNR. 81 BNR. 2 I NORDRE LAND - IGANGSETTINGSTILLATELSE TIL OPPARBEIDING AV VA- ANLEGG I NYLEN			
17/1483	08.06.2017	DS 189/17	SAMF//HAA	V83
	Knut Kind			Søknad innvilget
	SØKNAD OM OMBYGGING, BÅNTJERNSVEGEN			
17/1412	09.06.2017	DS 190/17	SAMF//SOF	GNR. 124/61
	Aage Sandlie			Søknad innvilget
	GNR. 124, BNR. 61 - AAGE SANDLIE, TILLATELSE TIL OPPFØRING AV TILBYGG TIL ENEBOLIG OG FASADEENDRING AV BOLIGEN			
17/1323	12.06.2017	DS 191/17	SAMF//SOF	GNR. 78/1
	Kjetil Koll			Søknad innvilget

GNR. 78, BNR. 1 - KJETIL KOLL, FRADELING AV TOMT K36 I R6
STORSLÅTTE, SØKNADEN INNVILGET

- | | | | | |
|---------|---|-----------|-----------|------------------|
| 14/1071 | 12.06.2017 | DS 192/17 | PLNÆ//HAH | GNR. 41/22 |
| | Tone Fremming | | | Søknad innvilget |
| | GNR. 41 BNR. 318 I NORDRE LAND - MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
FOR RESTERENDE ARBEIDER I 1. ETASJE - BYGG2 | | | |
| 17/1289 | 13.06.2017 | DS 193/17 | SAMF//SOF | GNR. 78/1 |
| | Kjetil Koll | | | Søknad innvilget |
| | GNR. 78, BNR. 1 - KJETIL KOLL, FRADELING AV TOMT K44 I R6 -
STORSLÅTTE, SØKNADEN INNVILGET | | | |
| 17/1292 | 13.06.2017 | DS 194/17 | SAMF//SOF | GNR. 78/1 |
| | Kjetil Koll | | | Søknad innvilget |
| | GNR. 78, BNR. 1 - KJETIL KOLL, FRADELING AV TOMT K 11 I R6
STORSLÅTTET, SØKNADEN INNVILGET | | | |
| 17/1470 | 13.06.2017 | DS 195/17 | SAMF//HIL | GNR. 140/1 |
| | HENNING HALDSRUD | | | Søknad innvilget |
| | SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL
FOR FRADELING AV TILLEGGSAREAL TIL BOLIGTOMT GNR 140 BNR
1 I NORDRE LAND | | | |
| 17/1227 | 14.06.2017 | DS 196/17 | SAMF//HAH | GNR. 53/18 |
| | Bjørn Ruud | | | Søknad innvilget |
| | GNR. 53 BNR. 18 I NORDRE LAND - TILLATELSE TIL TILTAK UTEN
ANSVARRETT FOR OPPFØRING AV DRIFTSBYGNING I LANDBRUKET | | | |
| 17/1233 | 14.06.2017 | DS 197/17 | SAMF//HAH | GNR. 74/1 |
| | Takst Innlandet AS | | | Søknad innvilget |
| | GNR 74 BNR 1 I NORDRE LAND - IGANGSETTINGSTILLATELSE TIL
ETT-TRINNS SØKNAD FOR OPPFØRING AV TILBYGG TIL
DRIFTSBYGNING | | | |
| 17/1540 | 15.06.2017 | DS 198/17 | SAMF//OLS | K44 |
| | Statens Naturoppsyn Koppang | | | |
| | DISPENSASJON FRA BÅNDTVANGSBESTEMMELSENE -
SKADEFELLING | | | |
| 12/1688 | 15.06.2017 | DS 199/17 | PLNÆ//SOF | GNR. 41/7 |

	Terje Øversveen			Søknad innvilget
	GNR. 41, BNR. 7 - TERJE ØVERSVEN, FERDIGATTEST, NYBYGG GARASJE			
17/1357	15.06.2017	DS 200/17	SAMF//HAH	GNR. 102/89
	Helen Sandness			Søknad innvilget
	GNR. 102 BNR. 89 I NORDRE LAND - IGANGSETTINGSTILLATELSE TIL TILTAK FOR OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG			
13/769	16.06.2017	DS 201/17	SAMF//SOF	GNR. 93/30
	Kjell Reidar Bakken			Søknad innvilget
	GNR. 93, BNR. 30 - KJELL REIDAR BAKKEN, FERDIGATTEST FOR TILBYGG TIL BOLIG			
17/1341	16.06.2017	DS 202/17	SAMF//SOF	GNR. 121/42
	ElektroVakuum AS			Søknad innvilget
	GNR. 121, BNR. 42 - ELEKTROVAKUUM AS, ENDRINGTILLATELSE FOR OPPSETTING AV SKILT, SKEIDAR			
17/1434	20.06.2017	DS 203/17	SAMF//HAH	GNR. 83/60
	COWI AS V/Karin Opheim			Søknad innvilget
	GNR 83 BNR 60 I NORDRE LAND - IGANGSETTINGSTILLATELSE TIL ETT TRINNS SØKNAD FOR OPPARBEIDING AV VEG - PV6 I NYLEN			
15/782	21.06.2017	DS 204/17	PLNÆ//SOF	GNR. 41/235
	Bjørn Midtsveen			Søknad innvilget
	GNR. 41, BNR. 235 - MIDTSVEEN EIENDOM AS, FERDIGATTEST FOR FASADEENDRING OG OPPFØRING AV SKILT PÅ VEGGFLATE			
16/586	21.06.2017	DS 205/17	PLNÆ//SOF	GNR. 123/19
	SBG Byggprosjekt AS			Søknad innvilget
	GNR. 123, BNR. 19 - SBG BYGGPROSJEKT AS, BRUKSENDRING FRA HOBBYROM I GARASJE TIL NY BOENHET			
17/170	21.06.2017	DS 207/17	SAMF//HAH	GNR. 148/1/174
	Sigvartsen DESIGN AS			Søknad innvilget
	GNR. 148 BNR. 1 FNR. 174 I NORDRE LAND - IGANGSETTINGSTILLATELSE TIL TILTAK FOR OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG			
17/1276	22.06.2017	DS 208/17	SAMF//FJO	GNR. 119/8,64

Oppland bygg og anlegg as Søknad innvilget
GNR 119 BNR 8,64 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST

- 15/1939 22.06.2017 DS 209/17 PLNÆ//SOF GNR. 100/26
Synnfjellhytter AS Søknad innvilget
GNR. 100, BNR. 26 - SYNNFJELLHYTTER AS, FERDIGATTEST FOR
PÅBYGG/TILBYGG PÅ ENEBOLIG
- 16/2182 23.06.2017 DS 210/17 PLNÆ//SOF GNR. 80/2, 3
Silje Kveum
KLAGE OVER VEDTAK I SAK D-426/16, TOMTESTØRRELSE VED
FRADELING AV FESTETOMT GNR. 80, BNR. 2 FNR. 3, KLAGEN TAS TIL
FØLGE
- 16/410 29.06.2017 DS 211/17 PLNÆ//HAH GNR. 124/8
Knut Ola Bjørklund Søknad innvilget
GNR.124 BNR.8 I NORDRE LAND - DISPENSASJON OG
IGANGSETTINGSTILLATELSE TIL OPPFØRING AV GAMMELT
TØMMERHUS TIL OVERNATTINGSBYGG
- 16/853 30.06.2017 DS 212/17 SAMF//HAH GNR. 124/69
Anders Fallang Myrum Søknad innvilget
GNR. 124 BNR. 69 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL DIV. TILTAK
TIL ENEBOLIG
- 15/1333 30.06.2017 DS 213/17 PLNÆ//HAH GNR. 121/343
Thomas Sirirud Søknad innvilget
GNR. 121 BNR. 343 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL OPPFØRING
AV TILBYGG TIL BOLIG
- 13/2229 03.07.2017 DS 214/17 PLNÆ//HAH GNR. 66/157
Terje Kleven Søknad innvilget
GNR. 66 BNR. 157 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL
OPPARBEIDING AV VEG
- 16/744 03.07.2017 DS 215/17 PLNÆ//HAH GNR. 78/144
Anne Gro Relbo Søknad innvilget
GNR. 78 BNR. 144 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL OPPFØRING
AV FRITIDSBOLIG OG BOD
- 17/1708 03.07.2017 DS 216/17 SAMF//FJO K24

Hans Olav Thomle Søknad innvilget
SØKNAD OM KVISTBRENNING/KULTURLANDSKAPSPLEIE.

- | | | | | |
|---------|--|-----------|-----------|--------------------------------------|
| 17/1708 | 03.07.2017 | DS 217/17 | SAMF//FJO | K24
Søknad innvilget |
| | Arnfinn Håkon Bøhle
BRENNING AV KVIST | | | |
| 17/1571 | 04.07.2017 | DS 218/17 | SAMF//HAH | GNR. 148/1/172
Søknad innvilget |
| | Sigvartsen DESIGN AS
GNR. 148 BNR. 1 FNR. 172 I NORDRE LAND -
IGANGSETTINGSTILLATELSE TIL TILTAK FOR OPPFØRING AV
FRITIDSBOLIG | | | |
| 17/1288 | 04.07.2017 | DS 219/17 | SAMF//HAH | GNR. 121/489,490
Søknad innvilget |
| | Kai Slettum
GNR 121 BNR 489,490 I NORDRE LAND - TILLATELSE TIL TILTAK
UTEN ANSVARSRETT FOR OPPFØRING AV TILBYGG TIL BOLIG | | | |
| 16/414 | 05.07.2017 | DS 220/17 | PLNÆ//HAH | GNR. 73/123
Søknad innvilget |
| | Sigvartsen DESIGN AS
GNR. 73 BNR. 123 I NORDRE LAND - ENDRING AV ANSVARSRETT OG
FERDIGATTEST TIL OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG | | | |
| 17/1219 | 05.07.2017 | DS 221/17 | SAMF//HAH | GNR. 45/8
Søknad innvilget |
| | Sverre Jonny Erlandsen
GNR. 45 BNR. 8 I NORDRE LAND - TILLATELSE TIL TILTAK UTEN
ANSVARSRETT FOR OPPFØRING AV TILBYGG TIL BOLIG | | | |
| 17/1494 | 05.07.2017 | DS 222/17 | SAMF//HAH | GNR. 72/67
Søknad innvilget |
| | Anne-Berit Hagen
GNR. 72 BNR. 67 I NORDRE LAND - TILLATELSE TIL TILTAK UTEN
ANSVARSRETT FOR TILBYGG/PÅBYGG TIL FRITIDSBOLIG | | | |
| 10/1789 | 06.07.2017 | DS 224/17 | PLNÆ//JSL | GNR. 66/46/8
Søknad innvilget |
| | Jan Erik Holm
GNR. 66 BNR. 46 FNR. 8 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL
OPPFØRING AV TILBYGG TIL FRITIDSBOLIG | | | |
| 17/1464 | 07.07.2017 | DS 225/17 | SAMF//HAH | GNR. 66/46/8
Søknad innvilget |
| | Jan Erik Holm | | | |

GNR 66 BNR 46 FNR 8 I NORDRE LAND - DISPENSASJON FRA LNF I
FORBINDELSE MED RIVING OG NYBYGGING AV VEDSKJUL

- | | | | | |
|---------|--|-----------|-----------|------------------|
| 16/586 | 10.07.2017 | DS 226/17 | PLNÆ//SOF | GNR. 123/19 |
| | SBG Byggprosjekt AS | | | Søknad innvilget |
| | GNR. 123, BNR. 19 - SBG BYGGPROSJEKT AS, FERDIGATTEST FOR GARASJEBYGG MED 2 STK. BOENHETER | | | |
| 13/1055 | 11.07.2017 | DS 227/17 | SAMF//SOF | GNR. 121/163 |
| | Kristian Berger Finstuen | | | Søknad innvilget |
| | GNR. 121, BNR. 163 - KRISTIAN BERGER FINSTUEN, FERDIGATTEST FOR TILBYGG TIL BOLIG | | | |
| 07/135 | 11.07.2017 | DS 228/17 | SAMF//SOF | GNR. 68/10 |
| | Jan Erik Engevold | | | Søknad innvilget |
| | GNR. 68, BNR. 10 - JAN ERIK ENGEVOLD, FERDIGATTEST FOR TILBYGG TIL VÅNINGSHUS JAN ERIK ENGEVOLD | | | |
| 17/1692 | 11.07.2017 | DS 229/17 | SAMF//HAA | GNR. 78/1 |
| | Kjetil Koll | | | Søknad innvilget |
| | GNR 78 BNR 1 I NORDRE LAND - SØKNAD OM DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING NORDRUMSÆTRA | | | |
| 17/1407 | 18.07.2017 | DS 230/17 | SAMF//SOF | GNR. 95/20 |
| | Frøis Kristian Framnes | | | Søknad innvilget |
| | GNR. 95, BNR. 20 - FRØIS KRISTIAN FRAMNES, TILLATELSE TIL OPPFØRING AV GARASJE / REDSKAPSHUS | | | |
| 17/1598 | 12.07.2017 | DS 231/17 | SAMF//HAA | GNR. 113/7 |
| | EVA STOMLIEN SCHJØRLIEN | | | Søknad innvilget |
| | SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV 1,3 DEKAR TILLEGGSSAREAL TIL BOLIGFORMÅL GNR 113 BNR 7 I NORDRE LAND | | | |
| 17/1269 | 12.07.2017 | DS 232/17 | SAMF//SOF | GNR. 41/4 |
| | Inger Lise Østdahl | | | Søknad innvilget |
| | GNR. 41, BNR.4 - INGER LISE ØSTDAHL, FRADELING AV FESTEGRUNN TIL LAFTETUNET HYTTE OG FRITIDSSENTER AS, SØKNADEN INNVILGET | | | |
| 17/1800 | 12.07.2017 | DS 233/17 | SAMF//HAA | GNR. 67/42m.fler |

	Rune Nilsen			Søknad innvilget
	SØKNAD OM KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM GNR 67 BNR 42, 23, 74, 53, 62 I NORDRE LAND			
17/1535	14.07.2017	DS 235/17	SAMF//SOF	GNR. 50/53
	Jørn Vidar Slydal			Søknad innvilget
	GNR. 50, BNR. 53 OG 63 - JØRN VIDAR SLYDAL, TILLATELSE TIL OPPFØRING AV GARASJE PÅ BOLIGEIENDOM			
17/1806	14.07.2017	DS 236/17	SAMF//HAA	V83
	Nordsinni Sameie v/Thorsen			Søknad innvilget
	SØKNAD OM BYGGING AV TRAKTORVEG, NORDSINNI SAMEIE			
17/1808	17.07.2017	DS 237/17	SAMF//SOF	GNR. 80/90
	Kasper Strømsjordet			Søknad innvilget
	GNR. 80, BNR. 90 - KASPER STRØMSJORDET, RIVINGSTILLATELSE FOR BRANNSKADET BOLIG			
17/1476	17.07.2017	DS 238/17	SAMF//SOF	GNR. 95/1
	Anders Høst			Søknad innvilget
	GNR. 95, BNR, 1 - ANDERS HØST, FRADELING AV FESTE NR. 3, SØKNADEN INNVILGET			
17/1546	18.07.2017	DS 239/17	SAMF//SOF	GNR. 41/91
	Nordre Land kommune v/ Astrid Kringli Hagen			Søknad innvilget
	GNR. 41, BNR. 91- NORDRE LAND KOMMUNE, FRADELING, TILLEGGSAREAL TIL BOLIGEIENDOMMEN GNR. 41, BNR. 53, SØKNADEN INNVILGET			
17/1544	19.07.2017	DS 240/17	SAMF//SOF	GNR. 41/91
	Nordre Land kommune			Søknad innvilget
	GNR. 41, BNR. 91 - NORDRE LAND KOMMUNE, FRADELING, TILLEGGSAREAL TIL BOLIGEIENDOMMEN GNR. 41, BNR. 45, SØKNAD INNVILGET			
17/822	19.07.2017	DS 241/17	SAMF//FJO	GNR. 68/7
	Karsten Olav Lorentzen og Jorun Josefine Vaskinn			Søknad innvilget
	GNR 68 BNR 73 I NORDRE LAND - UTSLIPPSTILLATELSE			
17/1754	19.07.2017	DS 242/17	SAMF//FJO	GNR. 66/412
	Kjell Arne			Søknad innvilget

GNR 66 BNR 412 - UTSLIPPSTILLATELSE

17/1752	19.07.2017	DS 243/17	SAMF//FJO	GNR. 66/422 Søknad innvilget
	Gunnar Støten	GNR.66 BNR.422 I NORDRE LAND - UTSLIPPSTILLATELSE		
17/1479	19.07.2017	DS 244/17	SAMF//FJO	GNR. 63/29 Søknad innvilget
	Asle kåre From	GNR 63 BNR 29 I NORDRE LAND - UTSLIPPSTILLATELSE		
17/1607	20.07.2017	DS 245/17	SAMF//SOF	GNR. 148/9 Søknad innvilget
	Statskog SF, V/ Knut Mangset	GNR. 148, BNR 9. - STATSKOG SF, FRADELING AV DEL AV FESTETOMT OG DISPENSASJON FRA FORMÅL, SØKNADEN INNVILGET		
17/1833	20.07.2017	DS 246/17	SAMF//HAA	V83 Søknad innvilget
	Kai Reidar Dølven	SØKNAD OM BYGGING AV TRAKTORVEG, KAI REIDAR DØLVEN		
17/1159	20.07.2017	DS 247/17	SAMF//FJO	GNR. 66/301 Søknad innvilget
	Willy Framnes	GNR 66 BNR 301 I NORDRE LAND - UTSLIPPSTILLATELSE		
17/1159	20.07.2017	DS 248/17	SAMF//FJO	GNR. 66/301 Søknad innvilget
	Willy Framnes	GNR 66 BNR 301 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST		
17/1480	20.07.2017	DS 249/17	SAMF//FJO	GNR. 113/1 Søknad innvilget
	Rørlegger Øyvind Hasvold AS	GNR 113 BNR 1 I NORDRE LAND - UTSLIPPSTILLATELSE		
17/1764	21.07.2017	DS 250/17	SAMF//SOF	GNR. 70/9 Søknad innvilget
	Olaf Lunde Fossum	GNR. 70, BNR. 9 - OLAF LUNDE-FOSSUM, TILLATELSE TIL OPPFØRING AV GRILLHYTTE		
17/1804	22.07.2017	DS 251/17	SAMF//SOF	GNR. 66/11 Søknad innvilget
	Odd Harald Bergli			

GNR. 66, BNR. 11 - ODD HARALD BERGLI, TILLATELSE TIL RIVING AV REDSKAPSHUS OG OPPFØRING AV NYTT REDSKAPSHUS

- 17/1603 24.07.2017 DS 252/17 SAMF//SOF GNR. 70/87
Nina Cecilie Carlsen Søknad innvilget
GNR. 70, BNR. 87 - NINA CECILIE CARLSEN, TILLATELSE TIL
OPPFØRING AV TILBYGG TIL FRITIDSBOLIG
- 17/1482 24.07.2017 DS 253/17 SAMF//FJO GNR. 70/16
Willy Framnes Søknad innvilget
GNR 70 BNR 16 I NORDRE LAND - SØKNAD OM UTSLIPPSTILLATELSE
- 17/1357 26.07.2017 DS 254/17 SAMF//HAH GNR. 102/89
Thor R. og Helene Evensen Sandness Søknad innvilget
GNR. 102, BNR. 89 - THOR R. OG HELEN E. SANDNESS,
ENDRINGSTILLATELSE FOR PLASSERING AV FRITIDSBOLIG
- 17/1789 02.08.2017 DS 255/17 SAMF//SOF GNR. 84/38
Roger Øverhaugen Søknad innvilget
GNR. 84, BNR. 38 - ROGER ØVERHAUGEN, TILLATELSE TIL
OPPFØRING AV TILBYGG TIL FRITIDSBOLIG OG RIVING AV UTHUS
- 17/1555 01.08.2017 DS 256/17 SAMF//HAH GNR. 41/63
Opplandske Betongindustri AS Søknad innvilget
GNR 41 BNR 63 I NORDRE LAND - IGANGSETTINGSTILLATELSE TIL
ETT-TRINNS SØKNADSBEHANDLING FOR RIVING AV ELDRE
ENEBOLIG
- 17/1849 01.08.2017 DS 257/17 SAMF//FJO GNR. 67/181
Rørlegger Øyvind Hasvold AS Søknad innvilget
GNR. 67 BNR.181 I NORDRE LAND - SØKNAD OM
UTSLIPPSTILLATELSE
- 17/1292 01.08.2017 DS 258/17 SAMF//SOF GNR. 78/1
Kjetil Koll Søknad innvilget
GNR. 78, BNR. 1 - KJETIL KOLL, ENDRING AV INNVILGET FRADELING
AV TOMT K11 I R6 STORSLÅTTET, NY GRENSE MOT NABO TOMT K12
- 17/1851 01.08.2017 DS 259/17 SAMF//FJO GNR. 66/308
Rørlegger Øyvind Hasvold AS Søknad innvilget

GNR 121 BNR 241 I NORDRE LAND - IGANGSETTINGSTILLATELSE TIL
OPPFØRING AV TILBYGG OG BRUKSENDRING TIL BOLIG

- 17/1878 07.08.2017 DS 268/17 SAMF//HAA GNR. 113/90
Hans Gjeffe Hasvold Søknad innvilget
SØKNAD OM KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM GNR 113
BNR 90 I NORDRE LAND
- 16/1377 11.08.2017 DS 272/17 PLNÆ//HAH GNR. 148/1/142
Bjørn Fredlund Søknad innvilget
GNR. 148 BNR. 1 FESTENR. 142 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL
OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG - BJØRN FREDLUND, FLUBERG
- 17/1798 11.08.2017 DS 273/17 SAMF//HAH GNR. 127/15
Rune Hellerud Søknad innvilget
GNR. 127 BNR. 15 I NORDRE LAND - TILLATELSE TIL TILTAK UTEN
ANSVARRETT FOR OPPFØRING AV DRIFTSBYGNING I LANDBRUKET
- 14/3352 11.08.2017 DS 274/17 PLNÆ//HAH GNR. 127/15
Rune Hellerud Søknad innvilget
GNR. 127 BNR. 15 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL OPPFØRING
AV GARASJE

NORDRE LAND KOMMUNE, den 16. august 2017

Jarle Snekkestad
rådmann

Mona Harefallet

Lnr.: 9684/17
Arkivsaksnr.: 15/265
Arkivnøkkel.: GNR. 67/116,117

Saksbehandler: HTE

Utskrift til:

Harald Bøhler, Voll Terrasse 18, 1358 JAR
Annette Sæther og Jon Jensen, Ragnhildsvei 33 B, 2819 GJØVIK

MINDRE ENDRING AV KOMMUNEDELPLAN SYNNEFJELL SYD

Sammendrag:

Eier av tomtene 67/116 og 67/123, Harald Bøhler, har henvendt seg til Nordre Land kommune med ønske om en justering av grensene mellom tomtene for å kunne bygge på mer attraktivt areal. Saken er sendt på høring til berørte naboer og myndigheter. Det har kommet inn tre svar hvorav en nabo har uttalt seg negativt til forslaget. Rådmannen mener planendringen ikke vil gi noen vesentlige konsekvenser for naboer, miljø eller samfunn, og anbefaler derfor at den godkjennes.

Vedlegg:

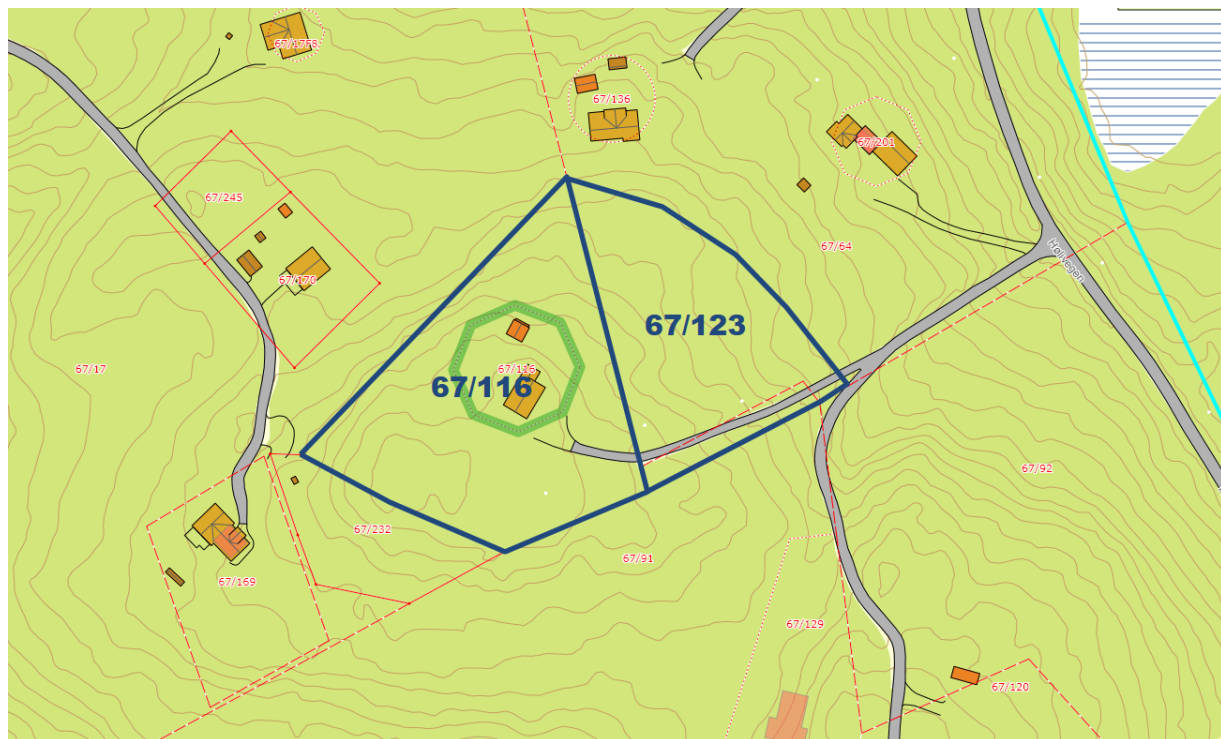
Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

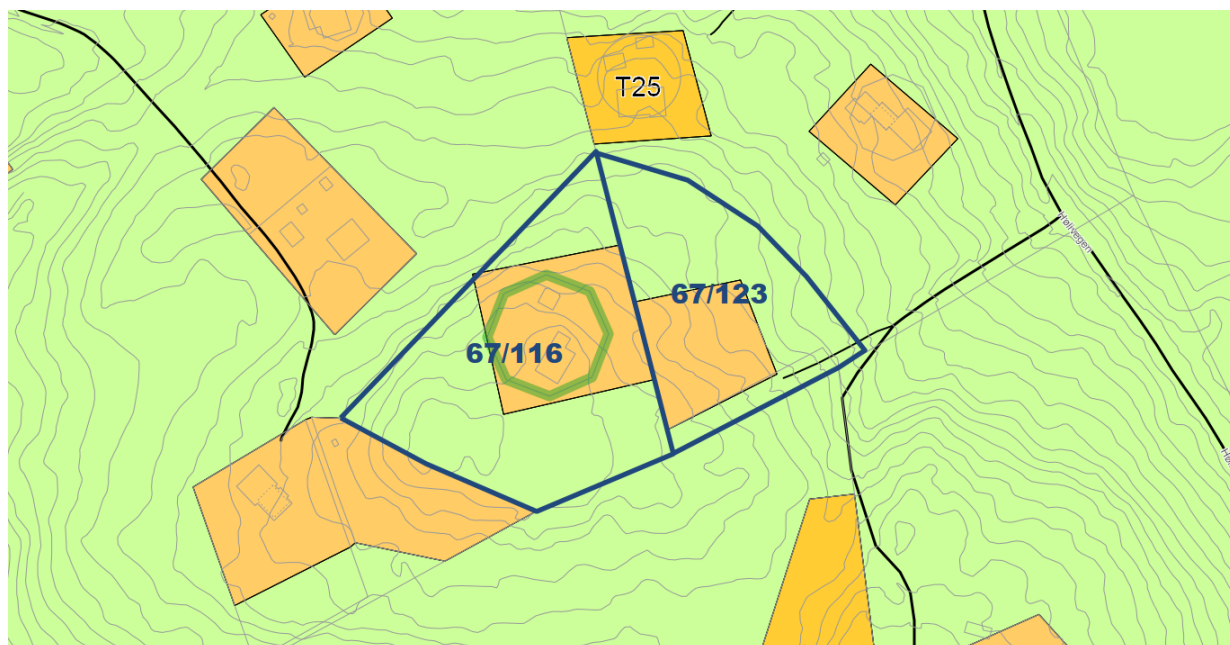
E-post datert 26.3.2017 fra Harald Bøhler
Høringsmerknader

Saksopplysninger:

Eier av tomtene 67/116 og 67/123, Harald Bøhler, har henvendt seg til Nordre Land kommune med ønske om en justering av grensene mellom tomtene for å kunne bygge på mer attraktivt areal. Tomta 67/116 er bebygd med ei hytte i dag og har et areal på ca 5,3 daa. Tomta 67/123 er ubebygd og har et areal på ca 3 daa. Tomtegrensene er skissert ut fra skylddelingsforretningene på kartet nedenfor.

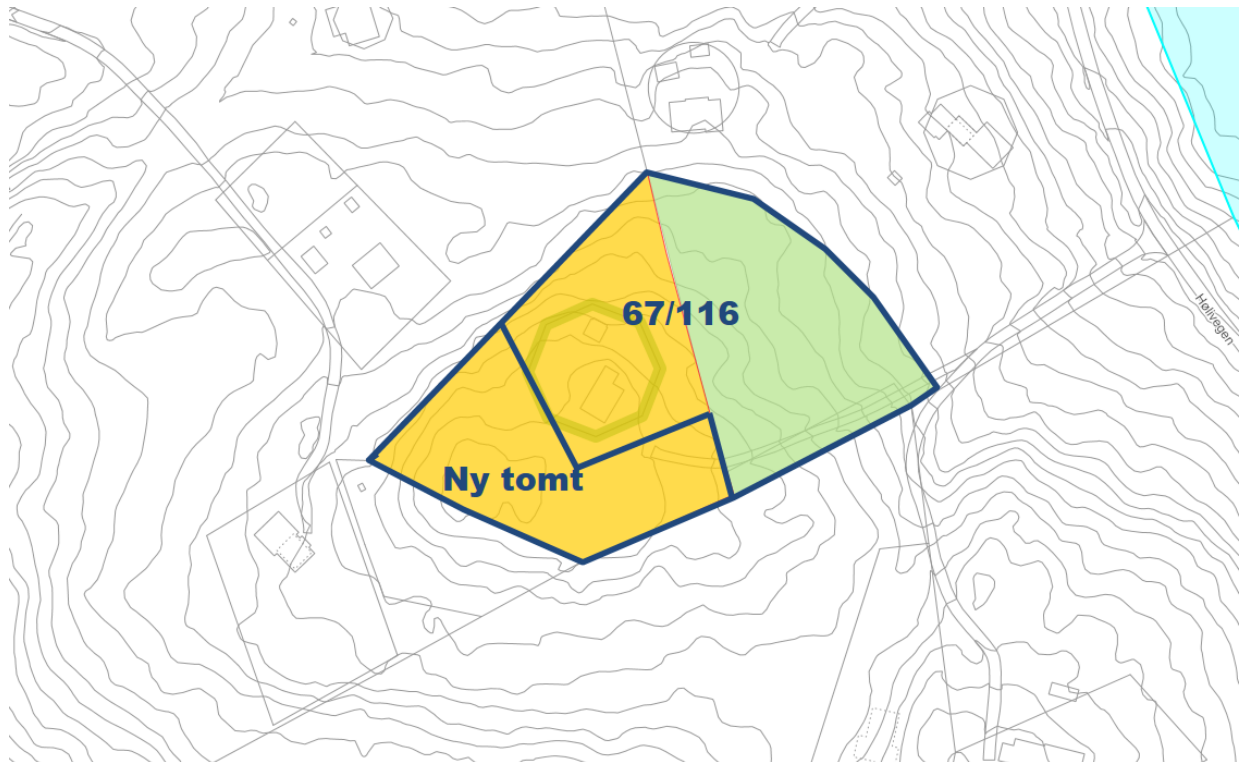


Området hvor tomtene ligger omfattes ikke av reguleringsplan i dag eller av framtidig regulering. Det er derfor kommunedelplan for Synnfjell syd som er styrende for tomtene. I kommunedelplanen er det satt av ca 1,5 daa byggeområde på hver av tomtene (se utsnitt nedenfor). Dette ble gjort med en del gamle store tomter fordi avgrensingen var usikker, og for å avgrense det bebyggbare arealet. Det vil si at deler av tomtene er satt av til LNFR-område.



Grensejusteringen som Bøhler ønsker vil føre til at tomta 67/116 deles i to og at 67/123 sammenføres med resten av 67/116. Eier ønsker å kunne bygge ei ny hytte på den nye tomta som deles i fra 67/116. Dette krever en mindre endring av kommunedelplanen som vist på

kartskissa nedenfor. Her er gamle tomta 67/116 delt i to og gamle 67/123 lagt til resterende del av 67/116 som LNFR-område.



Endring av en kommunedelplan kan gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-17. Her fremgår det at kommunestyret kan delegerer myndighet til å vedta mindre endringer i planen i samsvar med kommunelovens regler. Før det treffes vedtak skal saken forelegges berørte myndigheter. Det er ikke klagemulighet på vedtak om endring av kommunedelplan.

Vurdering:

Saken har vært sendt på høring til Fylkesmannen i Oppland, Oppland fylkeskommune og naboer. Myndighetene har ingen merknader til at kommunedelplanen endres. Eier av nabotomt 67/170, Annette Sæther og Jon Jensen, har uttalt seg negativt til planendringen. De mener fremtidig bebyggelse på ny tomt vil endre «strøkkarakteren» gjennom at ny hytte kommer svært nær 67/232 og 67/170. De ønsker derfor at tomtene forblir som de er.

Rådmannen mener man må kunne forvente en viss fortetting i slike områder. I dette tilfellet vil det imidlertid ikke bli flere hytter en ved dagens plansituasjon, men ei fremtidig hytte vil få en annen plassering. Det avgjørende vil være om denne plasseringen vil gi urimelige negative konsekvenser for naboer. Avstanden fra ei ny hytte, etter at tomte er flytta, til eksisterende hytte på 67/170 (Jensen) vil bli ca 60 meter. Rådmannen mener dette hverken vil forringe hytta til Jensen eller endre karakteren på området.

Endringen vil ikke berøre kjente kulturminner, viktige naturverdier eller landbruksarealer. Området ligger heller ikke utsatt til for skred eller flom.

Endringen vil ikke føre til bygging av flere hytter enn ved dagens plansituasjon, og løsninger for veg, vann og avløp vil måtte løses på tilnærmet samme måte. Løsningen vil heller ikke ha betydning i forhold til kommunedelplanens krav om bidrag til fellestiltak for alle nye tomter, fordi dette allerede i dag er to godkjente tomter.

Ny tomt slik den er skissert vil berøre et mindre høydedrag og det er derfor vurdert om det kan være aktuelt å sette noen vilkår vedr. utforming av bebyggelsen på tomta. Kommunen har vært på befaring, men mener at dette høydedraget ikke er noe mer eksponert enn omkringliggende terreng og høydedrag hvor det ligger andre hytter. Det vurderes derfor ikke som nødvendig å sette spesielle vilkår til utformingen av hytte på ny tomt. Det vil da være kommunedelplanens bestemmelser og retningslinjer for fritidsbebyggelse som gjelder. Dette vil også være enklere å forholde seg til. Plassering av ny hytte og terrengbehandling i den forbindelse må imidlertid på vanlig måte dokumenteres og godkjennes i forbindelse med en fremtidig byggesøknad.

Dersom planendringen godkjennes, må det i neste omgang søkes om deling av 67/116 slik at arealet hvor ny hytte skal bygges deles fra 67/116 og får et eget gnr/bnr. Delen av 67/116 som er bebygd i dag blir liggende igjen som et restareal og det vil bli satt som vilkår i fradelingstillatelsen at dette arealet sammenføres med 67/123.

Konklusjon: Rådmannen mener endringen ikke vil ha noen vesentlige konsekvenser for naboer eller viktige hensyn som planen skal ivareta, og vil derfor anbefale at den godkjennes.

Administrasjonens innstilling:

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

I medhold av plan- og bygningslovens § 11-17, og delegert myndighet, godkjennes mindre endring av kommunedelplan Synnfjell syd som vist i kartutsnitt ovenfor.

Vedtaket kan ikke påklages.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 1.8.2017

Jarle Snekkestad
rådmann

Håvard Telstø

Behandling i Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk :

Innstilling/Vedtak:

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

Lnr.: 10054/17
Arkivsaksnr.: 15/1597
Arkivnøkkel.: L12

Saksbehandler: HTE

Utskrift til: Plan og næring for videre behandling

OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR ELVEROM-VEISTEN

Sammendrag:

Rådmannen legger frem forslag til områdereguleringsplan for Elverom-Veisten til sluttbehandling. Planen har vært utlagt til 2. gangs høring/offentlig ettersyn, og det er kun behov for noen mindre justeringer nå. Rådmannen anbefaler at planen vedtas.

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

Planforslaget vurderes ikke å være i konflikt med noen særinteresser eller viktige hensyn i planleggingen.

Vedlegg:

Revidert plankart datert 1.8.2017
Reviderte bestemmelser datert 1.8.2017
Revidert planbeskrivelse datert 1.8.2017
Illustrasjonsplan datert 15.5.2017
ROS-analyse datert 13.6.2016
Tematisk plankartutsnitt sikringssoner
Innkomne merknader til 2. gangs offentlig ettersyn og høring

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Planprogram vedtatt 30.9.2015
Innkomne innspill og merknader ved oppstart
Referat fra møte i referansegruppe
Referat fra møte i regionalt planforum
Saksframlegg og protokoll fra formannskapet 10.2.2016
Saksframlegg og protokoll fra 1. gangs behandling i hovedutvalg LMT
Innkomne merknader til 1. gangs offentlig ettersyn og høring.

Saksopplysninger:

Planarbeidet ble startet opp ved vedtak i hovedutvalg LMT 24.6.2015 og utlegging av planprogram på høring 9.7.2015 til 7.9.2015. Planprogrammet ble vedtatt i hovedutvalget

30.9.2015. I planprogrammet ble det definert ett hovedmål for planarbeidet med tilhørende tiltak:

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

For å oppnå dette vektlegges disse tiltakene:

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

Følgende medvirkningstiltak har vært gjennomført så langt i planprosessen:

- Møte med referansegruppe.
- Kontakt med særinteresser; Grønvold sag og mølle, skole, elevråd, idrettslag, Torpa helseboliger, Statens vegvesen (befaring), busselskaper (befaring og møte).
- Møte i regionalt planforum.
- 2 Offentlig ettersyn og høring.

Forslag til områderegeringsplan for Elverom-Veisten ble behandlet første gang i hovedutvalget 22.6.2016, sak 40/16, med vedtak om utlegging til offentlig ettersyn/høring. Det ble også vedtatt noen mindre endringer i bestemmelsene i forhold til Rådmannens innstilling. Planforslaget ble lagt ut på 1. gangs høring i perioden 27.6.2016 til 29.8.2016. Det kom inn 6 høringsuttalelser.

Planforslaget ble tatt opp til 2. gangs behandling i hovedutvalget i møte 24.5.2017, sak 27/17. Her ble det gjort vedtak om noen mindre endringer og utlegging til 2. gangs høring og offentlig ettersyn. Revidert planforslag datert 15.5.2017 ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 2.6.2017 til 25.7.2017. Det kom inn 4 høringsuttalelser. Disse er vedlagt saken i sin helhet og vurdert senere i dette dokumentet. Ingen av uttalelsene er så vesentlige at de er til hinder for at planen kan vedtas.

Planen er hovedsakelig i tråd med kommuneplanens arealdel og vil erstatte de tidligere reguleringsplanene Elverom sist vedtatt i 2014 og Veisten vedtatt i 1986.

Parallelt med planarbeidet har det pågått prosjektering av ny idrettshall på Elverom. Plan/næring og Teknisk drift/eiendom har hatt tett kontakt vedr. dette. Plassering av idrettshallen har også vært et viktig tema i planprosessen. I formannskapetets møte 10.2.2016 ble det gjort et prinsippvedtak vedr. plassering av idrettshallen. Administrasjonen la da frem to alternativer med en foreløpig vurdering av fordeler og ulemper. Dette ble også drøftet med

skole/elevråd og i regionalt planforum. Plasseringen på grusbanen på nedsiden av skolen, som nå er lagt inn i planforslaget, fikk tilslutning både fra skole/elevråd, regionalt planforum og i formannskapet. Fordelene det ble lagt vekt på var i første rekke nærheten til skolebygget med store muligheter for sambruk og at hallen kan bli en sentral møteplass på Elverom.

Andre viktige grep i planforslaget er:

- Parkering og bussoppstilling ved skolen utvides og omstruktureres.
- To boligtomter i område B10 like nord for parkeringsplassen ved skolen tas ut.
- Gang- og sykkelveg lang fylkesveg 186 mellom Elverom og Veisten.
- Nytt område for omsorgsboliger (BOP1) på nedsiden av Korsvold omsorgssenter. Dette er i tråd med kommuneplanens arealdel.
- Omlegging av lysløypa rundt nytt boligfelt.
- Området i tilknytning til Grønvold sag og mølle reguleres til park med muligheter for diverse tilrettelegginger.
- Område regulert til idrettsanlegg i reguleringsplan Veisten tas ut. Foreslås som LNFR-område (L4).
- Nytt næringsareal BN1 reguleres inn i tråd med kommuneplanens arealdel.
- Skytebanen reguleres inn slik den foreligger i dag.
- Sikringssoner i tilknytning til Torpa vannverk reguleres inn med tilhørende bestemmelser.
- Flomsoner langs Pusrudelva reguleres inn i tråd med gjennomført flomanalyse
- Bestemmelsene er gjennomgått og revidert i forhold til tidligere planer.

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

Vurdering:

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

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

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

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

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

Til 2. gangs høring/offentlig ettersyn er det kommet inn følgende uttalelser:

NVE

NVE sine merknader til 1. gangs offentlig ettersyn er ivaretatt. Har ingen ytterligere merknader.

Oppland fylkeskommune

Mener det vil være mest naturlig og trafikksikkert for myke trafikanter om bussholdeplassen flyttes nærmest skolen. Myke trafikanter må prioriteres inne på området med for eksempel opphøyd og atskilt gangvei.

Bussholdeplassen må legge til rette for 6 stk 15 meter lange busser i tillegg til drosjer og maxitaxi.

Ber om at Askeladden-id på de to automatisk fredete kulturminnene føres opp i bestemmelsene 8.3.

Rådmannens vurdering: Vi mener parkeringsområdet ved skolen slik det foreslås organisert vil være trafikksikkert for myke trafikanter. «Kyss og kjør» er plassert nærmest skolen og med gangveg direkte opp som ikke krysser bilveg eller annen trafikk. Fra bussholdeplassen etableres det sikker gangveg korteste veg opp til skolen. Denne krysser kun internvegen opp til skolen hvor det er minimalt med biltrafikk. Dimensjoneringen av bussholdeplassen skal ta hensyn til kravene som fylkeskommunen stiller.

Merknader vedr. kulturminner tas til følge.

Fylkesmannen i Oppland

Ingen merknader til planforslaget ved 2. gangs høring.

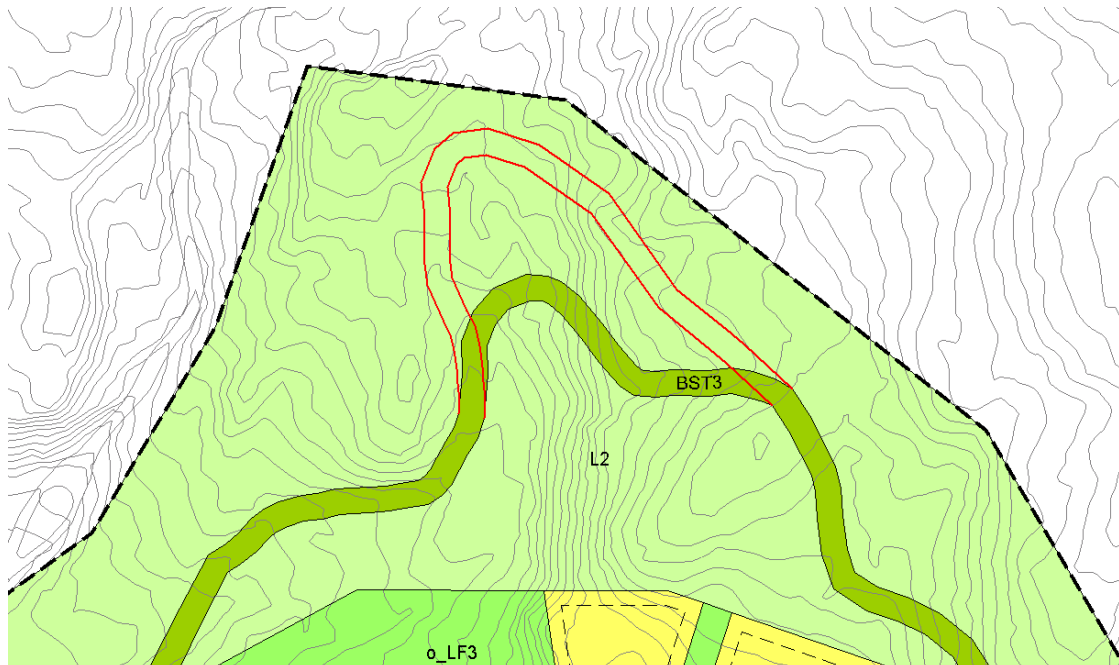
Statens vegvesen

Det mangler frisisiktsoner ved noen kryss og avkjørsler.

Har noen kommentarer til detaljutformingen av ny bussholdeplass og løsninger for mye trafikanter i området rundt bussholdeplass og parkering.

Rådmannens vurdering: Manglende frisisiktsoner legges inn. Vedr. bussholdeplassen vises det vurdering av Oppland fylkeskommune sin merknad ovenfor.

Merknadene som er kommet inn i andre høringsrunde er ikke av en slik art at rådmannen vil foreslå vesentlige endringer i planforslaget. I forbindelse med utstikking av ny lysløypetrase har det imidlertid kommet ønske fra grunneier/idrettslaget om litt justering av traseen. Dette begrunnes med at grunneier ikke ønsker å berøre et område med ungsog. Denne justeringen er idrettslaget og grunneier enige om, og rådmannen har derfor innarbeidet dette i revidert plankart. Endringen er vist på kartutsnittet nedenfor der røde linjer er opprinnelig forslag til trase som var ute på høring/offentlig ettersyn.



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

Økonomi

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

Universell utforming

Dette er godt ivarettatt gjennom reguleringsbestemmelsene og planforslaget for øvrig.

Miljø

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

Folkehelseperspektiv

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

Administrasjonens innstilling:

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

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Nordre Land kommunestyre områdereguleringsplan for Elverom-Veisten slik den fremgår av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse datert 1.8.2017.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 8.8.2017

Jarle Snekkestad
rådmann

Håvard Telstø

Behandling i Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk :

Hovedutvalget vurderer Einar Østdahl, som grunneier, som habil i behandling av saken.

Forslag fra Marit Midthaugen Rønningen:

Døhlsholmen vurderes inn i planprogrammet for Dokka vest.

Det ble under orienteringen gitt innspill til planprogrammet som saksbehandler tar med seg i den videre behandlingen av saken.

AVSTEMMING:

Rønningens forslag enstemmig vedtatt.

Innstilling/Vedtak:

1. 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.
2. Døhlsholmen vurderes tatt inn i planprogrammet for Dokka vest.
3. Hovedutvalget ga innspill til planprogrammet som saksbehandler tar med seg i den videre behandling av saken.

Lnr.: 10235/17
Arkivsaksnr.: 16/582
Arkivnøkkel.: L12

Saksbehandler: HTE

Utskrift til: Plan og næring for videre behandling

PLANPROGRAM OG BUDSJETT FOR OMRÅDEREGULERINGSPLAN DOKKA VEST

Sammendrag:

Dokka vest er definert som en av fire nye områdereguleringsplaner i Kommuneplanens arealdel, fokusområde Dokka, vedtatt i 2016. Forslag til planprogram og oppstart av planarbeidet ble behandlet i hovedutvalg LMT i januar 2017. Planprogrammet har vært på høring og oppstart av planarbeidet er varslet. Rådmannen legger her frem revidert forslag til planprogram og ber om at dette vedtas. Samtidig foreslås det bevilgning av kr 480 000,- til planarbeidet i tråd med revidert planprogram.

Vedlegg:

Revidert planprogram datert 9.8.2017
Notat vedr. flytting av motorsportanlegg
Innkomne merknader til planprogrammet og oppstart av planarbeidet
Oppsummering og vurdering av innkomne merknader

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Utkast til planprogram datert 25.1.2017 - høringsversjon

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.

Forslag til planprogram ble behandlet i hovedutvalget i møte 25.1.2017, med vedtak om utlegging til offentlig ettersyn og høring. Planprogrammet ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 1.2.2017 til 24.3.2017. Innkomne merknader til planprogrammet og oppstart av planarbeidet er oppsummert og kort vurdert i eget dokument vedlagt. Selve merknadene er også vedlagt i sin helhet. Det ble i brev datert 30.5.2017 sendt ut varsel om utvidelse av planområdet i forhold til det som tidligere var varslet. Utvidelsen begrunnes med

at det er ønskelig å innlemme sikringssonene for Dokka vannverk i reguleringsplanen. Ingen myndigheter eller andre hadde merknader til denne utvidelsen. Utvidelsen er innarbeidet i revidert planprogram.

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.

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 innspillene til planoppstart og merknadene til planprogrammet ikke er til hinder for å fortsette planarbeidet i tråd med forslaget til planprogram. Innspillene tas med og vurderes i det videre planarbeidet. Rådmannen mener også revidert planprogram ivaretar de forhold som tas opp av de ulike myndigheter på en god måte.

Det vil være avgjørende for et godt resultat at det jobbes aktivt med kartlegginger og kontakt mot næringslivet og grunneiere gjennom planprosessen. 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. Oppsett på dette, med anslåtte utgifter, er satt opp i kapittel 9 i planprogrammet. Noen av disse utredningene vil bli gjort for et større område slik at de også vil ha nytte for senere planarbeid på Dokka. Dette gjelder for eksempel støyutredning Storgata og handelsanalyse. Behovene vil også kunne endre seg gjennom arbeidet med planen og ettersom det blir innhentet tilbud fra ulike konsulenter på utredningene. Dette kan føre til både mindre og større behov for midler. Det er også noe usikkert hva vi kan klare å utføre internt. Rådmannen vil foreslå at det bevilges kr 480 000,- til planarbeidet i tråd med oppsettet i planprogrammet.

Et sentralt tema i planarbeidet er om motorbanen på Vinjarmoen skal flyttes eller om den skal ligge der den ligger i fremtiden. Rådmannen mener det bør fastsettes nå i forbindelse med planprogrammet om dette er noe det skal jobbes videre med eller om man ønsker å la den ligge. I utkastet til planprogram som nå legges frem ligger dette inne som et av tiltakene som det skal jobbes videre med. Rådmannen mener dette må være en politisk beslutning. Dersom man ikke ønsker å gå videre med dette må planprogrammet endres på dette punktet.

Som et grunnlag for å ta en beslutning om dette har rådmannen utarbeidet et notat som er vedlagt denne saken.

Rådmannen mener forslaget til planprogram som nå foreligger 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 resten av 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. Det er ikke gjort noen vesentlige endringer i planprogrammet etter høringsrunden. Kun mindre justeringer, presiseringer og tilføyelser. Kapittel 11, som listet opp en del føringer for planarbeidet, er tatt ut. Føringer vil uansett være gjeldende og denne listen ville ikke kunne være uttømmende. Rådmannen mener derfor det er bedre å ta den ut.

Administrasjonens innstilling:

Rådmannen vil råde Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk til å vedta slik innstilling til Kommunestyret:

1. Nordre Land kommunestyre vedtar planprogram for områdereguleringsplan Dokka vest slik det foreligger i versjon datert 9.8.2017.
2. Nordre Land kommunestyre bevilger kr 480.000,- fra disposisjonsfondet til arbeidet med områdereguleringsplan Dokka vest. Disposisjonsfondet reduseres fra kr. til kr xx

NORDRE LAND KOMMUNE, den 10.8.2017

Jarle Snekkestad
rådmann

Håvard Telstø

Lnr.: 9760/17
Arkivsaksnr.: 16/586
Arkivnøkkel.: GNR. 123/19

Saksbehandler: SOF

Utskrift til:

Rolf Tåje, Lysvoldvegen 48, 2870 Dokka
Hege og Cato André Mortensen, Gamlevegen 18, 2870 Dokka
SBG Byggprosjekt AS, postboks 184, 2882 Dokka

I LEGGING AV OVERTREDELSES- GEBYR, ANSVARLIG UTFØRENDE OG TILTAKSHAVER, NYBYGG GARASJE MED BOENHET, GNR. 123, BNR. 19

Sammendrag:

Det ble den 29.04.2016 i sak D-97/16 gitt byggetillatelse for nybygg garasje med 1 stk. boenhet på gnr. 123, bnr. 19. Tiltakshaver er Hege og Cato André Mortensen og ansvarlig søker er SBG Byggprosjekt AS. Rolf Tåje, org.nr. 990040966, har erklært ansvarsrett for utførelse av plasstøpte betongkonstruksjoner, tømrerarbeid, montering av trekonstruksjoner, ventilasjonsinstallasjoner og våtromsarbeid.

I forbindelse med søknad om ferdigattest ble det avdekket at «hobbyrom» i tilknytning til garasjen er bygget som en ny boenhet nr. 2. Ansvarlig utførende for tømrerarbeidene m.v., Rolf Tåje org.nr. 990040966, har utført innredningen av boenhet nr. 2 uten at denne boenheten er prosjektert av ansvarlig prosjekterende og uten at det er søkt om tillatelse til bygging av boenhet nr. 2. Boenhet nr. 2 ble bygget uten at radonforebyggende tiltak ble utført, dvs. i strid med TEK10. TEK10 § 13-5 sier at bygning for varig opphold skal minst ha radonsperre mot grunnen. Analyserapport av 08.03.2017 fra Radonlab viser at radonnivået ligger på et nivå over tiltaksgrense og boenhet nr. 2 kan ikke brukes til beboelse. Boenhet nr. 2 var tatt i bruk uten at det var gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I forbindelse med søknad om ferdigattest for garasje med 1 stk. boenhet har Rolf Tåje i samsvarserklæring datert 18.11.2016 bekreftet at utførelsen er i samsvar med produksjonsunderlag, dvs. at bygget er oppført slik som i gitt byggetillatelse (garasje og 1 stk. boenhet).

I hovedutvalgets sak 29/17 av 24.05.2017 ble det utstedt forhåndsvarsel om ilegging av overtredelsesgebyr til tiltakshaver og til ansvarlig utførende. Til ansvarlig utførende, Rolf Tåje, org.nr. 990040966, ble det gitt forhåndsvarsel om ilegging av tilsammen kr 40.000,- i overtredelsesgebyr for disse forholdene:

- Utført søknadspliktige arbeider uten byggetillatelse.
- Utført boenhet uten radonsikring (krav i TEK10 § 13-5).
- Gitt uriktig bekreftelse i samsvarserklæring.

For tiltakshaver, Hege og Cato André Mortensen, ble det utstedt forhåndsvarsel om ilegging av overtredelsesgebyr på til sammen kr 20.000,- for disse forholdene:

- Latt utføre søknadspliktige arbeider uten byggetillatelse.
- Latt utføre boenhet uten radonsikring (krav i TEK10 § 13-5).
- Tatt i bruk boenhet uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Etter utstedelsen av forhåndsvarsel om ilegging av overtredelsesgebyr har det blitt gitt byggetillatelse og ferdigattest for boenhet nr. 2 i garasjebygget. Disse ble gitt bl.a. på grunnlag av montert radonavsug og med målinger som viser at radonkonsentrasjonen nå er under grenseverdien.

Både tiltakshaver og ansvarlig utførende har kommet med uttalelser til utstedt forhåndsvarsel om ilegging av overtredelsesgebyr.

I sin vurdering av ansvarlig utførende, Rolf Tåje, sin uttalelse har rådmannen vist til byggesaksforskriften (SAK10), §§ 10-1, 10-2 og 12-4 som omhandler krav til rutiner for kvalitetssikring, dokumentasjon for oppfyllelse av kvalitetssikringsrutiner og ansvarlig utførendes ansvar. Rådmannen vurderer Rolf Tåje sitt brev av 23.06.2017 dithen at det viser at hans foretak ikke har kvalitetssikringsrutiner/-system i bruk eller at disse ikke er gode nok. Ansvarlig utførende skal ikke utføre arbeid hvor prosjektering mangler. Ansvarlig utførende må etterlyse prosjektering og også forsikre seg om at byggetillatelse foreligger for de arbeider som skal utføres. Dersom Tåje hadde hatt et fungerende kvalitetssikringssystem i bruk, ville det vist/dokumentert at han hadde tatt kontakt med ansvarlig prosjekterende for etterlysning av prosjektering/tegninger. En prosjektering på plass ville avdekket at boenhet skal ha radonforebyggende tiltak. Det vises også til byggetillatelsen for garasjen med 1 boenhet, hvor det i tillatelsen er presisert følgende: *«Boenhet i garasje skal utføres med radonforebyggende tiltak i grunnen. Dokumentasjon skal sendes kommunen sammen med søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.»*

Dette kravet i byggetillatelsen for den første boenheten bør gi et signal til ansvarlig utførende om at det er samme krav til radonsikring også i en ny boenhet i samme bygget. Rådmannen foreslår ilegging av overtredelsesgebyr i tråd med utstedt forhåndsvarsel om ilegging av overtredelsesgebyr.

Tiltakshaver, Hege og Cato André Mortensen, har i brev av 26.06.2017 gitt en fyldig uttalelse om hendelsesforløpet vedrørende byggingen av boenhet nr. 2 i garasjebygget. Dessverre er ikke all kontakt med ansvarlig søker dokumentert. Ansvarlig søker, SBG Byggprosjekt AS, har fra kommunen fått oversendt tiltakshavers uttalelse for at ansvarlig søker kan komme med kommentar til uttalelsen. Nordre Land kommune har ikke mottatt noen kommentar fra ansvarlig søker. Siden SBG Byggprosjekt AS ikke har kommet med kommentar til tiltakshavers uttalelse av 26.06.2017, velger rådmannen å oppfatte situasjonen som «den som tier samtykker» og dermed «lar tvilen komme tiltalte til gode». Denne vurderingen innebærer at tiltakshaver har gjort det som kan forventes av privatpersoner i en byggesak med profesjonelle aktører i rollene som ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende. Rådmannen foreslår at tiltakshaver, Hege og Cato André Mortensen, ilegges et overtredelsesgebyr på kr 5.000,- for å *«ha latt bruke uten at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse»*,

Kortversjon av rådmannens innstilling:

I

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 32-8, 1. ledd, bokstavene a), b) og f) og byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1, bokstavene a) nr. 2, c) nr. 2 og h) nr. 2 fattes det herved vedtak om at Rolf Tåje, org.nr. 990040966, som ansvarlig utførende ilegges et overtredelsesgebyr på kr 40.000,- for å *«ha utført tiltak i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov»* (TEK10 § 13-5, krav om radonsikring), *«ha utført tiltak uten*

nødvendig tillatelse» og «ha gitt uriktige eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene» i forbindelse med endring av «hobbyrom i tilknytning til garasje» til ny boenhet nr. 2.

II

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3, 21-10 og 32-8, 1. ledd, bokstav b) og byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1, bokstav b) nr. 2 fattes det herved vedtak om at Hege og Cato André Mortensen, som tiltakshaver, ilegges et overtredelsesgebyr på kr 5.000,- for å «ha latt bruke uten at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse» for garasjebygg med 2 boenheter på gnr. 123, bnr. 19.

Vedlegg:

- Vedlegget til tiltakshavers uttalelse av 26.06.2017: Epostkorrespondanse mellom tiltakshaver, ansvarlig søker og Nordre Land kommune.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk sin sak 29/17 med vedlegg. (Forhåndsvarsel om ilegging av overtredelsesgebyr.)
- Søknad mottatt 09.06.2017 om endring av gitt tillatelse, endring fra hobbyrom til boenhet.
- Sak D-205/17 av 21.06.2017, endringstillatelse / bruksendring fra hobbyrom i garasje til ny boenhet nr. 2 i garasjebygget.
- Brev av 23.06.2017 fra Rolf Tåje.
- 26.06.2017: Søknad om ferdigattest mottas for garasjebygg med 2 stk. boenheter.
- 10.07.2017, sak D-226/17: Ferdigattest for garasjebygg med 2 stk. boenheter.
- Brev av 11.07.2017 fra Nordre Land kommune til SBG Byggprosjekt AS.

Saksopplysninger:

Det ble den 29.04.2016 i sak D-97/16 gitt byggetillatelse for nybygg garasje med 1 stk. boenhet på gnr. 123, bnr. 19. Tiltakshaver er Hege og Cato André Mortensen og ansvarlig søker er SBG Byggprosjekt AS. Rolf Tåje, org.nr. 990040966, har erklært ansvarsrett for utførelse av plasstøpte betongkonstruksjoner, tømmerarbeid, montering av trekonstruksjoner, ventilasjonsinstallasjoner og våtromsarbeid.

Den 29.11.2016 mottas søknad om ferdigattest for garasjen med boenhet. Til søknaden om ferdigattest er det vedlagt tegninger «som bygget». Disse tegningene viser at «hobbyrom» i tilknytning til garasjen er blitt bygget som en ny boenhet nr. 2. Denne endringen er det ikke blitt søkt om byggetillatelse for. Kommunens byggesaksavdeling har på befaring på eiendommen den 06.12.2016 og det ble konstatert at en ny boenhet nr. 2 var bygd og også tatt i bruk. Nordre Land kommune sender den 06.12.2016 brev til ansvarlig søker. Brevet har slik konklusjon:

Byggesaksavdelingen har følgende konklusjon etter befaringen i dag 06.12.2016:

- *Det skal søkes om endring av gitt tillatelse, dvs. endring fra hobbyrom til egen boenhet. Før tillatelse kan gis må brannsikkerhet, tilknytningsavgifter for vann og avløp, antall parkeringsplasser osv. tas hensyn til/vurderes.*
- *Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vil ikke bli utstedt før det er gitt endringstillatelse i henhold til punkt ovenfor.*
- *De to boenhetene skal ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest er gitt av kommunen, jf. plan- og bygningslovens § 21-10.*

Søknad om endring av gitt tillatelse i sak D-96/16 av 29.04.2016 mottas den 07.12.2016. Det søkes om endring av «hobbyrom» til ny boenhet nr. 2.

I forbindelse med de mottatte søknadene om endring av gitt tillatelse og ferdigattest sendte Nordre Land kommune den 12.12.2016 sliklydende brev til ansvarlig søker:

Søknadene er gjennomgått og før saken blir behandlet må følgende bringes i orden:

- *Nabovarsling.*
Bruksendringen som innebærer opprettelse av en ny boenhet må nabovarsles, jf. plan- og bygningslovens § 21-3 og SAK10 § 5-2. Nabovarsling kan ikke utelates under henvisning til SAK10 § 5-2, 5. ledd som sier at det kreves ikke nabovarsel for innvendige fysiske arbeider i eksisterende byggverk. Veiledningen til 5. ledd presiserer at dette gjelder innvendige fysiske arbeider, slik som våtrom.
- *Radonsikring.*
Det er sammen med søknaden om ferdigattest mottatt bilder som viser radonsikring. Er radonsikring utført i ny boenhet i «hobbyrommet»? Det skal innsendes dokumentasjon, eventuelt med forklaring, som viser at radonsikring er utført i boenhet nr. 2.
- *Gjennomføringer gjennom branncellebegrensende bygningsdeler.*
Ved befaring på eiendommen den 06.12.2016 ble det observert at gjennomføringer gjennom branncellebegrensende bygningsdel, vegg mellom garasje og ny boenhet nr. 2, ikke var tilfredsstillende tettet.
Veiledning til TEK10 § 11-8, 2. ledd, sier følgende under avsnitt for Preaksepterte ytelser – garasjer i byggverk for annet formål:
Følgende ytelser må minst være oppfylt:
 1. *Garasje med bruttoareal til og med 50 m² i samme bruksenhet, for eksempel garasje i enebolig, må være skilt fra resten av byggverket med bygningsdeler som er så tette at eksos ikke trenger gjennom. En yttervegg med utvendig vindsperre og innvendig dampspærre gir tilstrekkelig tetthet mot en godt ventilert garasje*
Det må innsendes dokumentasjon som viser at gjennomføringer gjennom branncellebegrensende vegg mellom garasje og ny boenhet nr. 2 er tilfredsstillende utført både i forhold til brannsikkerhet og at eksos ikke skal trenge gjennom.
- *Bod og oppbevaringsplass.*

*I flg. TEK10 § 12-10, 1. ledd, skal boenhet ha tilstrekkelig plass for oppbevaring av klær, mat, sykler, barnevogner, sportsutstyr, hagemøbler mv.
Det bes om en redegjørelse for bod og oppbevaringsplass for ny boenhet nr. 2.*

- **Energiforsyning.**

Det vises til § 14-7 i TEK10 med veiledning gjeldende til 01.01.2016, men med ett års overgangstid. Det betyr at det fram til 1. januar 2017 kan prosjekteres etter energikravene som gjaldt fram til 01.01.2016. Det vises også til gjeldende TEK10 med veiledning, § 14-4 Energi.

Det bes om en redegjørelse for valg av energiløsning for ny boenhet nr. 2.

Vi gjør oppmerksom på at saken vil bli lagt i bero inntil ovennevnte er brakt i orden.

Nordre Land kommune gjennomførte den 09.03.2017 tilsyn (plan- og bygningslovens kapittel 25 og byggesaksforskriften kapittel 15) med SBG Byggprosjekt AS som ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende for garasjen med boenhet. Under tilsynet ble det fremlagt avviksskjema datert 22.09.2016 vedrørende «hobbyrommet» som er innredet til egen leilighet. I følge SBG Byggprosjekt AS ble avviket oppdaget av dem ved kontroll av våtrom i boenhet nr. 1. Det ble under tilsynet opplyst at det ikke var bestilt prosjektering av boenhet nr. 2. Dette betyr at ansvarlig utførende for tømrerarbeidene m.v., Rolf Tåje org.nr. 990040966, har utført innredningen av boenhet nr. 2 uten at denne boenheten er prosjektert av ansvarlig prosjekterende og uten at det er søkt om tillatelse til bygging av boenhet nr. 2.

Nordre Land kommune hadde den 15.09.2016 tilsyn med Rolf Tåje, org.nr. 990040966, med tiltaket *Nybygg garasje med boenhet på gnr. 123, bnr. 19*. Det ble under tilsynet lagt spesielt vekt på foretakets kompetanse og bruk av styringssystem og sjekklister. Rolf Tåje ga under tilsynet ingen informasjon om at det var utført arbeider som manglet både prosjektering og byggetillatelse.

Den 28.03.2017 mottas slik redegjørelse fra SBG Byggprosjekt AS:

Det vises til tidligere kommunikasjon og senest til telefonsamtale i dag hvor jeg informerte om at omsøkt bruksendring fra hobbyrom til boenhet vil bli trukket.

Bakgrunn

Vi søkte for tiltakshaver den 7.12.2016 om bruksendring av hobbyrom til boenhet i garasjebygget som ble oppført i 2016.

På bakgrunn av denne søknaden fikk vi et foreløpig svar den 12.12.2016 hvor det ble tatt opp i alt 5 punkter hvor det ble bedt om ytterligere redegjørelser og dokumentasjon.

1. **Nabovarsling**

- *Omsøkt bruksendring ble nabovarslet den 13.12.2016. Det er ikke kommet merknader til nabovarselet.*

2. **Radonsikring**

- *Vi ba tiltakshaver om dokumentasjon på radonsikring av omsøkt boenhet. Da dette ble bekreftet ikke utført stilte vi krav om at det ble utført en radonmåling i luft med lukket sporfilm.*

Dette for å kunne stadfeste om radonnivået lå under tiltaksgrensen på 100 Bq/m³ eller høyst under grenseverdien på 200 Bq/m³

Rapport er nå mottatt og viser et årsmiddel på 330 Bq/m³ og med et nivå ca 440 Bq/m³ i måleperioden.

3. Gjennomføringer gjennom branncellebegrensede bygningsdel
 - Dokumentasjon på tilfredsstillende brannetting av gjennomføringer er forespurt utførende, men så langt ikke mottatt.
4. Bod og oppbevaringsplass
 - Bodareal for inntil ettromsløilighet på 1,5m² innv. areal og 2,5m² i f.eks garasje. Innv. bod ville blitt løst med et skap med dybde 0,8m. Er ikke utført.
5. Energiforsyning
 - Vi hadde her kommet til å benytte krav etter gammel forskrift med overgangsperiode til 1.1.2017, der det ikke er krav til alternativ energikilde eller pipe i dersom det kan dokumenteres et energibehov under 15000 kwt. Energiforbruket til oppvarming i denne boenheten vil ligge godt under denne grensen.

Konklusjon

Da radonnivået ligger på et nivå over tiltaksgrense og maksimal grenseverdi har vi anbefalt tiltakshaver å trekke søknad om bruksendring og tilbake stille boenhet til hobbyrom. Analyserapport vedlegges.

Vi ber derfor om at søknad om ferdigattest av 29.11.2016 blir behandlet etter godkjente tegninger iht tillatelse til oppføring av nybygg garasje med boenhet av 29.04.2016.

Ved en eventuell senere søknad om bruksendring vil alle nevnte punkter, herunder tilfredsstillende radontiltak, bli dokumentert.

På forespørsel vedlegges samsvarserklæring fra foretaket Rolf Tåje.

Analysrapport av 08.03.2017 fra Radonlab viser slikt resultat:

Sporfilm kode	Mottaks-dato	Målestart dato	Måleslutt dato	Rom	Etg.	Radonkons. [Bq/m3]	MU [%]	Årsmiddel* [Bq/m3]
430230	22.02.2017	15.12.2016	19.02.2017	STUE 1	1	37	17	28
430249	22.02.2017	15.12.2016	19.02.2017	SOVEROM 1	1	47	16	35
430262	22.02.2017	15.12.2016	19.02.2017	KJØKKEN 2	1	438	12	328
430268	22.02.2017	15.12.2016	19.02.2017	SOVEROM 2	1	441	12	331

Stue 1 og soverom 1 er boenhet nr. 1 hvor radonforebyggende tiltak er utført. Kjøkken 2 og soverom 2 er boenhet nr. 2 hvor radonsikring ikke er utført.

På bakgrunn av redegjørelse av 28.03.2017 fra SBG Byggprosjekt AS gis det den 29.03.2017 i sak D-96/17 ferdigattest for nybygg garasje med 1 stk. utleieenhet. I ferdigattesten presiseres det at «hobbyrommet» ikke kan brukes til boligformål.

Nordre Land kommune sender den 16.03.2017 sliklydende brev til Rolf Tåje:

Det vises til byggetillatelse gitt den 29.04.2016 i sak D-96/16 og til tilsyn etter plan- og bygningsloven §§ 25-1 og 25-2 avholdt 15.09.2016 med ditt foretak, org.nr. 990040966, hvor det var fokus på styringssystem, rutiner og sjekklister. Det vises også til byggesaks-forskriften (SAK10) § 12-4 Ansvarlig utførendes ansvar.

I forbindelse med søknad om ferdigattest mottatt 29.11.2016 ble det avdekket at «hobbyrom» i garasjen er blitt innredet til en egen boenhet. Det var ikke søkt om endringstillatelse for innredning av en ny boenhet nr. 2 i garasjen. Kommunen var på befaring på eiendommen den 06.12.2016 og det ble registrert at boenhet nr. 2 var innredet og tatt i bruk uten godkjenning.

Nordre Land kommune hadde den 09.03.2017 tilsyn etter plan- og bygningsloven §§ 25-1 og 25-2 med ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende for tiltaket. Ansvarlig søker la frem avviksskjema datert 22.09.2016 for følgende avvik: «Hobbyrom» bygd som hybel for utleie. Avviksskjemaet sier at avviket er utført etter ønske fra tiltakshaver og at dette ikke er konferert / avklart med ansvarlig søker / ansvarlig prosjekterende.

*Nordre Land kommune ber om en **skriftlig redegjørelse innen 10. april 2017** for avviket med innredning av «hobbyrom» til egen boenhet nr. 2 i garasjen. Det bes om at kopi av samsvarserklæring sendt til ansvarlig søker i forbindelse med søknad om ferdigattest for garasjebygget med boenhet(er) blir vedlagt redegjørelsen.*

Nordre Land kommune informerer om at ulovlighetsoppfølging vil bli vurdert. Det vises til plan- og bygningslovens kapittel 32 Ulovlighetsoppfølging.

Det ble ikke mottatt skriftlig redegjørelse fra Rolf Tåje.

Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk fattet den 24.05.2017 i sak 29/17 vedtak om å utstede forhåndsvarsel om ilegging av overtredelsesgebyr til ansvarlig utførende og til tiltakshaver. Vedtaket i sak 29/17 er slik:

I

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 32-8, 1. ledd, bokstavene a), b) og f) og byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1, bokstavene a) nr. 2, c) nr. 2 og h) nr. 2 gis det herved forhåndsvarsel om at det vil kunne bli fattet vedtak om at Rolf Tåje, org.nr. 990040966, som ansvarlig utførende ilegges et overtredelsesgebyr på kr 40.000,- for å «ha utført tiltak i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov» (TEK10 § 13-5, krav om radonsikring), «ha utført tiltak uten nødvendig tillatelse» og «ha gitt uriktige eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene» i forbindelse med endring av «hobbyrom i tilknytning til garasje» til ny boenhet nr. 2.

I henhold til plan- og bygningslovens § 32-8, 3. ledd gis Rolf Tåje, org.nr. 990040966, frist til 26. juni 2017 med å komme med en eventuell uttalelse før vedtak om ilegging av overtredelsesgebyr fattes.

Vedtaket kan påklages i medhold av forvaltningslovens §§ 28-36. Klagefristen er tre uker fra det tidspunkt vedtaket er gjort kjent for Dem. Beslutningen om at det vil kunne bli ilagt overtredelsesgebyr ligger til kommunens frie skjønn og kan ikke overprøves, men grunnlaget for og størrelsen på gebyret som kan bli vurdert ilagt, er lovbundet skjønn og kan påklages.

Det orienteres om at endelig vedtak om overtredelsesgebyr er tvangsgrunnlag for utlegg etter plan- og bygningslovens § 32-8, siste ledd.

II

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3, 21-10 og 32-8, 1. ledd, bokstavene a) og b) og byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1, bokstavene a) nr. 2, b) nr. 2 og c) nr. 2 gis det herved forhåndsvarsel om at det vil kunne bli fattet vedtak om at Hege og Cato André Mortensen, som tiltakshaver, ilegges et overtredelsesgebyr på kr 20.000,- for å «ha latt utføre tiltak i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov» (TEK10 § 13-5, krav om radonsikring), «ha latt utføre tiltak uten nødvendig tillatelse» i forbindelse med endring av «hobbyrom i tilknytning til garasje» til ny boenhet nr. 2 og «ha latt bruke uten at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse».

I henhold til plan- og bygningslovens § 32-8, 3. ledd gis Hege og Cato André Mortensen frist til 26. juni 2017 med å komme med en eventuell uttalelse før vedtak om illeggelse av overtredelsesgebyr fattes.

Vedtaket kan påklages i medhold av forvaltningslovens §§ 28-36. Klagefristen er tre uker fra det tidspunkt vedtaket er gjort kjent for Dem. Beslutningen om at det vil kunne bli ilagt overtredelsesgebyr ligger til kommunens frie skjønn og kan ikke overprøves, men grunnlaget for og størrelsen på gebyret som kan bli vurdert ilagt, er lovbundet skjønn og kan påklages.

Det orienteres om at endelig vedtak om overtredelsesgebyr er tvangsgrunnlag for utlegg etter plan- og bygningslovens § 32-8, siste ledd.

Den 09.06.2017 mottas søknad om endring av gitt tillatelse/bruksendring, endring fra hobbyrom i garasje til boenhet nr. 2 i garasjebygget. Vedlagt søknaden er tilfredsstillende redegjørelse/dokumentasjon for disse punktene:

- Nabovarsling.
- Radonsikring.
- Gjennomføringer gjennom branncellebegrensende bygningsdel.
- Bod og oppbevaringsplass.
- Energiforsyning.

Vedrørende radonsikring har tiltakshaver montert radonavsug og elektronisk radonmåler. Tilfredsstillende målinger er utført.

I sak D-205/17 av 21.06.2017 gis endringstillatelse / bruksendring fra hobbyrom i garasje til ny boenhet nr. 2 i garasjebygget.

Den 23.06.2017 mottas brev av 23.06.2017 fra Rolf Tåje. Brevet lyder slik:

KLAGE PÅ VEDTAK I SAK 16/586

Jeg svarte ikke på brevet jeg fikk fra kommunen datert 16.03.2017, fordi jeg fikk tilsendt ferdigattesten den 29.03.2017 og trodde derfor da at alt var i orden. Kunne ikke forstå at denne kom om ikke saken var i orden.

Jeg har bygget garasje med boenhet etter de tegningene som kommunen har godkjent. Videre skrev jeg under på samsvarserklæringen av 18.11.2016 når bygget var ferdig. Tiltakshaver ytret da at han ønsket en boenhet til i bygget, jeg svarte at da måtte han ta det med kommunen. Sa også klart i fra at dette måtte de ha godkjenning i kommunen før de eventuelt tok den i bruk. Dette ga tiltakshaver tilbakemelding på at de forstod. Da dette var avklart anså jeg meg ferdig på denne garasjen, og at tiltakshaver tok saken videre til kommunen.

Klager derfor på vedtaket som er fattet i saken, og godtar ikke den boten dere har ilagt meg. Dette fordi jeg ikke har gjort noe annet det som var godkjent av kommune, og informert tiltakshaver om hva de måtte gjøre videre om de ønsket forandringer.

Hilsen
Rolf Tåje

Den 26.06.2017 mottas uttalelse datert 26.06.2017 fra tiltakshaver Hege og Cato André Mortensen i forbindelse med forhåndsvarsel om ilegging av overtredelsesgebyr. Uttalelsen er slik (epostkorrespondanse vedlagt uttalelsen er trykt vedlegg til denne saken):

Som nevnt i vårt møte 20/6-2017, ønsker vi å belyse vårt syn på saken, samt kommentere opplysninger som fremkommer i mottatt forhåndsvarsel, som vi mener er uriktige.

Som vi forstår det, risikerer vi å bli ilagt overtredelsesgebyr for følgende 3 forhold:

1. Latt utføre søknadspliktige arbeider uten byggetillatelse.
2. Latt utføre boenhet uten radonsikring (krav i TEK10 § 13-5)
3. Tatt i bruk boenhet uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Her er vår redegjørelse for hendelsesforløpet:

Midt under byggeperioden, sommeren 2016 ble det det nødvendig for Heges mor å finne seg bolig der hun ikke var avhengig av å gå i trapper, pga hennes helsesituasjon. Etter litt diskusjon i familien, kom vi frem til at det som var tenkt som hobbyrom for oss, ville være tilstrekkelig stor leilighet for henne, samt at det ville gi en trygghet å ha familie så nært. Vi bestemte oss for å prøve å få dette til, og jeg startet med å spørre Rolf Tåje om det ville medføre noen problemer for dem å bygge enheten om til en boenhet, i stedet for hobbyrom. Jeg fikk til svar at dette ikke var noe problem. Da veggen mot garasjen ikke var satt opp ennå, kunne de bare endre den til branncellebegrensende vegg. Han nevnte ikke noe om radonsperre, og da jeg ikke var kjent med at det var andre krav til et hobbyrom, enn til en boenhet, tenkte jeg ikke mer over dette. Mitt neste steg var å reise bort til SBG å prate med Bjørn Gladbakke, som har vært vår kontakt hos SBG gjennom hele prosessen. Jeg forklart ham at vi ønsket å endre hobbyrommet til en boenhet for min svigermor, og spurte hvordan vi skulle gå frem videre for å få til dette. Han svarte meg at det vanligste var at man bygget med de endringer man ønsket, og sendte inn reviderte tegninger og søkte om endringen, samtidig som man søkte om ferdigattest. Vi ble da enige om at vi skulle gjøre dette, og at jeg skulle si fra når det begynte å bli ferdig, så skulle de komme bort å måle opp på nytt, så vi fikk revidert tegningene. Jeg opplyste Rolf Tåje om dette, og de satte opp branncellehemmende vegg mot garasje, samt en lettvegg med skyvedør mellom det som skulle være stue og soverom.

Da ombyggingen av hovedhus var i gang, og nybygget begynte å nærme seg ferdig gjorde vi avtale med Ria Kouroukli, som er teknisk tegner hos SBG, og som har tegnet alle tegningene våre. Hun kom til oss 30/9-16 for å måle opp begge byggene på nytt, for å kunne sende inn reviderte tegninger til kommunen. Etter litt korrespondanse både på mail og muntlig godkjente vi de siste tegningene 13/10-16, og ba samtidig om at SBG skulle sende endringene inn til kommunen, og spurte om de samtidig ville søke om midlertidig brukstillatelse for nybygget. (Se vedlegg V1 og V2). Dette fordi vi hadde behov for å kunne ta i bruk nybygget, mens det gjensto en del arbeid på hovedhuset. I dagene og ukene som fulgte, kom det stadig spørsmål etter ytterligere informasjon og dokumentasjon som manglet, og det var vanskelig å få tak i info fra Rolf Tåje. Korrespondanse foregikk delvis muntlig og delvis på mail. (Se vedlegg V3, V4 og V5 for mailkorrespondanse.) Til sist ble søknad om ferdigattest for nybygget sendt fra SBG 29/11-16. Det hadde da gått 2 måneder siden vi ba SBG om å sende inn de endrede tegningene, og vi tok det beklagelige valget å ta i bruk nybygget, før vi fikk svar fra kommunen. Vi ble svært overrasket da vi mottok brev fra Kommunen datert 6/12-16, der det fremgikk at endring ikke var søkt, og jeg tok umiddelbart kontakt med Bjørn Gladbakke, hvorpå han 7/12-16 sendte mail til kommunen, der han beklaget dette. (Se vedlegg V6.) I etterkant av dette har vi, i samarbeid med SBG, gjort alt vi kan for å rette opp i dette, og det har resultert i at vi med glede kunne motta brev av 21/6-17 om at endring av gitt tillatelse er godkjent.

Konklusjon:

Dessverre for oss, har mye av dialogen mellom oss, SBG og Rolf Tåje foregått muntlig, og vi har lite å vise til, men vi håper at den korrespondansen som er vedlagt, er tilstrekkelig for at dere kan se at vi ikke med viten og vilje har latt utføre tiltak uten nødvendig godkjenning. Vi erkjenner at det var feil av oss å ta bygget i bruk før ferdigattest forelå, og det beklager vi, og tar fullt ansvar for.

Vi ble svært overrasket, da vi i forhåndsvarselet kunne lese at SBG ved tilsyn 9/3-17, har fremlagt avvikk skjema datert 22/9-16, og opplyst at avviket ble oppdaget av dem ved kontroll av våtrom i boenhet nr 1. Dette er direkte feil. Igjen kan jeg bare beklage at vi ikke var smarte nok til å dokumenter alt skriftlig, men vi ble som tidligere nevnt, muntlig rådet av Bjørn Gladbakke til å bygge først, å søke om endringene samtidig med at vi søkte om ferdigattest. Dette mener jeg man kan lese ut av mine spørsmål i vedlegg V1 og V2. Det ble senere muntlig avtalt et tidspunkt for når han skulle komme og inspisere begge våtrommene, samt at Ria skulle kontakte oss for å avtale revidering av tegningene. Jeg synes det er forunderlig at SBG på ingen tidspunkt har informert oss om dette avviket de mener å ha avdekket ved kontroll av våtrom. Som profesjonell part, burde de jo ha sørget for å informere oss om at vi har brutt reglene, hvis de ikke kjente til dette. De burde også da ha begynt å spørre oss etter de punktene som kommunen påpeker mangler, i foreløpig svar datert 12/12-16. Dette burde jo være ting de skulle visst om måtte på plass før søknad om ferdigattest kunne sendes, mener vi. Ved å lese Bjørn Gladbakkes beklagelse i vedlegg V1, får jeg heller ikke inntrykk av at de har oppfattet dette avviket som vesentlig, ettersom de ikke hadde forstått at det måtte foreligge en søknad om endring av tillatelse. Jeg kan kun håpe at det ved en feil har blitt gitt feilaktig informasjon under tilsynet, ettersom jeg forsto at det ikke var Bjørn Gladbakke selv som var tilstede. Jeg håper dere kan få klarhet i dette, så det blir synliggjort at vi ikke bør holdes ansvarlig for dette.

Dessverre var vi ikke kjent med hvilke krav som gjelder for radonsikring, ei heller om dette var utført i hobbyrommet. Ettersom vi hadde tanker om å tilbringe en del tid i dette hobbyrommet, var det for oss naturlig å tenke at det var bygget som et oppholdsrom. Som nevnt over, spurte vi Rolf Tåje om det var noe som forhindret at de kunne bygge enheten om til en leilighet i stedet for et hobbyrom, og fikk til svar at det var det ikke, så vi føler at vi også på dette punktet gjorde det som kan forventes av oss for å få ting riktig. Jeg kan ikke se hvordan vi skulle være tjent med å ikke gjøre dette hvis vi hadde kjent til det, da vi da også måtte ha skjont at kommunen ville etterspørre dette. Da vi ble kjent med at denne enheten ikke var bygget etter de krav som gjelder for beboelsesrom, organiserte vi umiddelbart, og på eget initiativ radonmåling med sporfilm i begge enhetene. Da resultatet forelå, gikk vi umiddelbart til anskaffelse av godkjent radonsug, og fikk dette installert. Jeg mener dette viser vår vilje og vårt ønske om å rette opp i de feil som ble gjort, og håper med dette at kommunene ser at vi ikke med viten og vilje har unnlatt å følge reglene.

Vi håper på med dette å ha kastet et litt annet lys på saken, og at dere vil ta dette med i betraktning før fastsettelsen av overtredelsesgebyr.

Den 26.06.2017 mottas søknad om ferdigattest for garasjebygg med 2 stk. boenheter. Ferdigattest blir gitt den 10.07.2017 i sak D-226/17.

Nordre Land kommune sender den 11.07.2017 sliklydende brev til SBG Byggprosjekt AS (ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende i saken):

I forbindelse med bygging av boenhet nr. 2 er det utstedt forhåndsvarsel om ilegging av overtredelsesgebyr til ansvarlig utførende og til tiltakshaver. Det vises til vedlagte sak 29/17 av 24.05.2017 i hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk.

Tiltakshaver, Cato André Lampe Mortensen, har i uttalelse av 26.06.2017 vist til muntlig og skriftlig dialog med SBG Byggprosjekt AS. Vedlagt følger tiltakshavers uttalelse.

Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk vil i sitt førstkommende møte den 23.08.2017 fatte vedtak om eventuelt å ilegge overtredelsesgebyr og størrelsen på overtredelsesgebyret.

*Dersom SBG Byggprosjekt AS har kommentarer til tiltakshavers uttalelse, bes kommentar sendt Nordre Land kommune **snarest**. Det bes også om at det gis tilbakemelding på om kommentar vil bli innsendt (dette pga. skrivefrist for saker til hovedutvalget og ferieavvikling i kommunens byggesaksavdeling).*

Det er ikke mottatt tilbakemelding fra SBG Byggprosjekt AS på kommunens brev av 11.07.2017.

Vurdering:

Forhåndsvarsling om ilegging av overtredelsesgebyr er korrekt utført i hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk sin sak 29/17 og det kan vedtas ilegging av overtredelsesgebyr.

Vurdering av ilegging av overtredelsesgebyr til ansvarlig utførende, Rolf Tåje, gitt i forhåndsvarsel:

I forhåndsvarsel om ilegging av overtredelsesgebyr, hovedutvalgets sak 29/17, ble følgende vurderinger foretatt i forhold til ansvarlig utførende:

Rolf Tåje, org.nr. 990040966, har i rollen som ansvarlig utførende bygget en boenhet nr. 2 i «hobbyrom» i tilknytning til garasjen uten at boenhet nr. 2 er prosjektert og uten at det er søkt om og gitt byggetillatelse for dette. Tåje har ikke varslet ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende om den nye boenheten. Boenhet nr. 2 ble bygget uten at radonforebyggende tiltak ble utført, dvs. i strid med TEK10. TEK10 § 13-5 sier at bygning for varig opphold skal minst ha radonsperre mot grunnen.

I samsvarserklæring datert 18.11.2016 har Rolf Tåje bekreftet at utførelsen er i samsvar med produksjonsunderlag, dvs. at bygget er oppført slik som i gitt byggetillatelse (garasje og 1 stk. boenhet).

Bekreftelse hentet fra samsvarserklæringen:

Bekreftelser		
Vi bekrefter at kvalitetssikring er utført og dokumentert i henhold til erklæring om ansvarsrett og foretakets kvalitetssikring.		
<input type="checkbox"/>	Vi bekrefter at prosjektering er i samsvar med ytelser i TEK10 og preaksepterte ytelser (VTEK) eller ved analyse som viser at forskriftens (TEK10) funksjonkrav er oppfylt	
<input checked="" type="checkbox"/>	Vi bekrefter at utførelse er i samsvar med produksjonsunderlag.	
Erklæring og underskrift		
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom det er gitt uriktige opplysninger.		
Dato 18/11-16	Foretakets underskrift Rolf Tåje	Gjentas med blokkbokstaver ROLF TÅJE

Bruksendring er søknadspliktig i følge plan- og bygningslovens § 20-1, bokstav d) og byggesaksforskriften (SAK10) § 2-1.

Plan- og bygningslovens § 20-1, bokstav d):

§ 20-1. Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene

Følgende tiltak omfattes av byggesaksbestemmelsene i denne lov:

d) bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a

Byggesaksforskriften (SAK10) § 2-1:

§ 2-1. Bruksendring

Bruksendring er søknadspliktig dersom

a) byggverk eller del av byggverk tas i bruk til eller blir tilrettelagt for annet enn det som følger av tillatelse eller lovlig etablert bruk,

Følgende er hentet fra veiledning til byggesaksforskriften (SAK10) § 2-1:

En må søke om tillatelse til bruksendring når et byggverk skal tas i bruk til noe annet enn det byggverket opprinnelig var godkjent for eller lovlig brukt til. Tilsvarende gjelder for tilrettelegging for annen bruk. Det gjelder også når bruksendringen gjelder del av en bygning, for eksempel å innrede kjellerboder til kjellerstue.

Grunnen til dette er at ny bruk kan medføre nye krav til byggverket eller bruken av byggverket, for eksempel knyttet til brannsikkerhet eller påvirkning på omgivelsene. Veiledningen forklarer nærmere formålet med bestemmelsen og gir eksempler på søknadspliktige tilfeller.

Å ta i bruk et «hobbyrom» i tilknytning til en garasje til en ny boenhet er klart i strid med ovenfor nevnte henvisninger til plan- og bygningslovens § 20-1, d) og SAK10 § 2-1 med veiledning.

Plan- og bygningslovens § 32-8, 1. ledd, bokstavene a), b) og f) sier følgende:

§ 32-8. Overtredelsesgebyr

Overtredelsesgebyr kan ilegges den som forsettlig eller uaktsomt:

- a) prosjekterer, utfører eller lar prosjektere eller utføre et tiltak i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, eller i strid med vilkårene i tillatelse*
- b) utfører, lar utføre, bruker eller lar bruke tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter denne lov*
- f) gir uriktige eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene*

Byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1, bokstav a) sier følgende om overtredelsesgebyr:

§ 16-1. Forhold som kan medføre overtredelsesgebyr. Gebyrenes størrelse

Foretak kan ilegges overtredelsesgebyr inntil angitte beløpsgrenser for forsettlige eller uaktsomme overtredelser som nevnt i bokstav a til h. Privatpersoner kan ilegges overtredelsesgebyr inntil halvparten av angitte beløpsgrenser for forsettlige eller uaktsomme overtredelser som nevnt i bokstav a til h.

- a) Den som utfører eller lar utføre tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, jf. § 20-2 og § 20-4 uten at det foreligger nødvendig tillatelse, ilegges gebyr:
 - 1. inntil kr 10 000 der tiltaket for øvrig i det vesentlige er i overensstemmelse med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven*
 - 2. inntil kr 50 000 der tiltak ikke i det vesentlige er i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven**

Veiledning til SAK10, bokstav a) nr. 2 er slik:

Overtredelsesgebyr inntil kr 50 000 kan ilegges der det mangler tillatelse, og tiltaket i tillegg ikke i det vesentlige er i overensstemmelse med lov, forskrift, plan og eventuell vedtekt. Hvis det er aktuelt med en etterfølgende tillatelse vil denne kunne forutsette rettingspålegg eller dispensasjon, godtatt plassering i forhold til nabogrense etter pbl. § 29-4 tredje ledd e.l.

Siden boenhet nr. 2 ble utført uten radonforebyggende tiltak og målinger av radonkonsentrasjon viser at boenheten ikke kan tas i bruk til utleie uten at retting/tiltak utføres, vurderes overtredelsesgebyrets størrelse å falle inn under SAK10, bokstav a) nr. 2.

Byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1, bokstav c) sier følgende om overtredelsesgebyr:

§ 16-1. Forhold som kan medføre overtredelsesgebyr. Gebyrenes størrelse

Foretak kan ilegges overtredelsesgebyr inntil angitte beløpsgrenser for forsettlig eller uaktsomme overtredelser som nevnt i bokstav a til h. Privatpersoner kan ilegges overtredelsesgebyr inntil halvparten av angitte beløpsgrenser for forsettlig eller uaktsomme overtredelser som nevnt i bokstav a til h.

c) Den som prosjekterer, utfører, lar prosjektere eller lar utføre tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 til § 20-4 i strid med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, ilegges gebyr:

1. inntil kr 10 000 ved mindre avvik fra krav i byggt teknisk forskrift, regler for plassering mv. samt plan, plankrav og forbudet i plan- og bygningsloven § 1-8

2. inntil kr 50 000 ved avvik fra krav i byggt teknisk forskrift, regler for plassering mv., samt plan, plankrav og forbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 som ikke er mindre

Overtredelsesgebyr kan ilegges med hjemmel i byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1, bokstav c), nr. 2 pga. at boenhet nr. 2 ble utført uten radonforebyggende tiltak, jf. TEK10 § 13-5. Dette er ikke et mindre avvik fra krav i TEK10 siden boenheten ikke kan tas i bruk til utleie pga. for høye verdier av radonkonsentrasjon.

Byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1, bokstav h) sier følgende om overtredelsesgebyr:

§ 16-1. Forhold som kan medføre overtredelsesgebyr. Gebyrenes størrelse

Foretak kan ilegges overtredelsesgebyr inntil angitte beløpsgrenser for forsettlig eller uaktsomme overtredelser som nevnt i bokstav a til h. Privatpersoner kan ilegges overtredelsesgebyr inntil halvparten av angitte beløpsgrenser for forsettlig eller uaktsomme overtredelser som nevnt i bokstav a til h.

h) Den som gir uriktige eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene, ilegges gebyr:

1. inntil kr 10 000 ved feil eller villedende opplysninger, og der forholdet medfører mindre avvik eller ulempe

2. inntil kr 50 000 ved feil eller villedende opplysninger, og der forholdet medfører større avvik eller ulempe

I forbindelse med søknad om ferdigattest for garasjen med boenhet har Rolf Tåje i samsvarserklæring datert 18.11.2016 bekreftet at utførelsen er i samsvar med produksjonsunderlag, dvs. at bygget er oppført slik som prosjektert og i henhold til gitt byggetillatelse (garasje og 1 stk. boenhet). Se utsnitt av samsvarserklæringen foran under «saksopplysninger». Denne uriktige bekreftelsen kunne ført til at det ikke ble oppdaget at det var bygd en boenhet uten byggetillatelse, ikke bygd i henhold til krav i TEK10 om

radonsikring og at boenheten ble tatt i bruk til tross for at radonnivået tilsier at den ikke kan leies ut til boligformål. Dette er uriktige og villedende opplysninger som anses som et større» avvik og overtredelsesgebyr kan ilegges i medhold av SAK10 § 16-1, bokstav h) nr. 2.

Etter plan- og bygningslovens § 32-8, 1. ledd kan overtredelsesgebyr kun ilegges dersom overtredelsen er «forsettlig eller uaktsom». Med dette menes at de ansvarlige må ha visst eller burde ha visst at handlingen var ulovlig. Bygningsmyndigheten finner i dette tilfellet at overtredelsen er forsettlig eller uaktsom fordi Rolf Tåje, org.nr. 990040966, er et foretak som har erklært ansvarsrett for utførelse av tiltaket. Ved å erklære ansvarsrett bekrefter foretaket at det innehar nødvendig kompetanse og at kvalitetssikring blir tilfredsstillende ivaretatt. Krav til kvalitetssikring for foretak som påtar seg ansvarsrett er rettet mot gjennomføringen av tiltaket og skal sikre at arbeidet er i samsvar med regler og byggetillatelse, samt at riktig kompetanse er brukt.

Ansvarlig utførendes ansvar er presisert i byggesaksforskriften (SAK10) § 12-4. Her gjengis bokstavene a) og j):

§ 12-4. Ansvarlig utførendes ansvar

I tillegg til ansvar etter plan- og bygningsloven § 23-6 har ansvarlig utførende ansvar for

- a) at utførelsen er kvalitetssikret og i samsvar med produksjonsunderlaget, og at eventuelle vilkår som følger av tillatelse eller særskilte krav til utførelsen gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven er oppfylt*

- j) å melde fra til ansvarlig søker om endringer som kan medføre søknadsplikt, og endringer i ansvarsforhold*

På bakgrunn av vurderingene foran fattet hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk i sak 29/17 vedtak om å gi Rolf Tåje, org.nr. 990040966, som ansvarlig utførende forhåndsvarsel om ilegging av overtredelsesgebyr på kr 40.000,-.

Rådmannens vurdering av Rolf Tåje sin uttalelse til mottatt forhåndsvarsel om ilegging av overtredelsesgebyr:

Rolf Tåje sitt brev av 23.06.2017 er formulert som en klage og ikke som en uttalelse (se gjengivelse av hele brevet foran i denne saksutredningen).

Det vises til følgende i vedtaket i hovedutvalgets sak 29/17 (forhåndsvarsel om ilegging av overtredelsesgebyr):

I henhold til plan- og bygningslovens § 32-8, 3. ledd gis Rolf Tåje, org.nr. 990040966, frist til 26. juni 2017 med å komme med en eventuell uttalelse før vedtak om ilegging av overtredelsesgebyr fattes.

Vedtaket kan påklages i medhold av forvaltningslovens §§ 28-36. Klagefristen er tre uker fra det tidspunkt vedtaket er gjort kjent for Dem. Beslutningen om at det vil kunne bli ilagt overtredelsesgebyr ligger til kommunens frie skjønn og kan ikke overprøves, men grunnlaget for og størrelsen på gebyret som kan bli vurdert ilagt, er lovbundet skjønn og kan påklages.

Det orienteres om at endelig vedtak om overtredelsesgebyr er tvangsgrunnlag for utlegg etter plan- og bygningslovens § 32-8, siste ledd.

Vedtaket i hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk sin sak 29/17 av 24.05.2017 ble av kommunens sekretariat for politiske saker ekspedert den 29.05.2017. Postgang fra rådhuset og fram til Rolf Tåje, Lysvoldvegen 48, 2870 Dokka beregnes til maksimum 2 dager, dvs. forhåndsvarselet forventes å ha vært Tåje i hende senest 31.05.2017. Klagefrist på 3 uker utløper derfor den 21.06.2017. Rolf Tåje sitt brev er datert og mottatt 23.06.2017, dvs. etter at klagefristen er ute. Rådmannen tolker Tåje sitt brev som en uttalelse til utstedt forhåndsvarsel og fristen for uttalelse er satt til 26.06.2017. Uttalelsen er dermed mottatt innen fristen for mottak av uttalelse er utløpt og brev av 23.06.2017 blir vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 32-8, 3. ledd. Brevets innhold blir vurdert ved hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk sin behandling av en eventuell ilegging av overtredelsesgebyr.

I tillegg til vurderingene som ble foretatt, og henvisninger til lover og forskrifter, i saksutredelsen i hovedutvalgets sak 29/17 vil rådmannen også vise til byggesaksforskriften (SAK10), kapittel 10 som omhandler krav til kvalitetssikring og til SAK10, § 12-4 om ansvarlig utførendes ansvar.

SAK10, § 10-1, 1. ledd er slik:

Foretak som påtar seg ansvarsrett skal ha rutiner innenfor eget ansvarsområde som sikrer etterlevelse i tiltaket av krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Rutiner for kvalitetssikring skal omfatte:

- a. rutiner for å identifisere, ivareta, herunder verifisere, og dokumentere oppfyllelse av relevante krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven som gjelder for foretakets ansvarsområde i tiltaket, jf. § 1-2 bokstav d*
- b. rutiner for å ivareta de plikter og oppgaver som følger av foretakets ansvar og funksjon i tiltaket, jf. kap. 12*
- c. rutiner for å styre andre foretak som foretaket knytter til seg*
- d. rutiner for å identifisere, behandle og lukke avvik fra krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.*

Veiledning til SAK10, § 10-1, 1. ledd, bokstav d:

Avvik er definert i byggesaksforskriften § 1-2 bokstav j. Eksempel på avvik kan være:

- Annen utførelse enn som prosjektert/vist på tegning. Dette kan medføre brudd på krav i byggteknisk forskrift eller tillatelsen. Er det avvik i forhold til gitt tillatelse, må det vurderes om avviket medfører behov for endringssøknad og ny tillatelse før arbeidet kan fortsette.*
- Manglende eller mangelfull dokumentasjon som ikke tilfredsstillter krav i byggteknisk forskrift.*
- Mangelfull oppfølging av foretakets system.*

SAK10, § 10-2 omhandler dokumentasjon for oppfyllelse av kvalitetssikringsrutiner.

SAK10, § 10-2, 1. ledd er slik:

I erklæring om ansvarsrett skal foretaket bekrefte at det vil bruke tilstrekkelige kvalitetssikringsrutiner tilpasset det aktuelle tiltaket for å løse de oppgavene det

påtar seg. Ved tilsyn skal foretaket dokumentere at det oppfyller krav til rutiner som angitt i § 10-1 første ledd.

SAK10, § 12-4 omhandler ansvarlig utførendes ansvar.

SAK10, § 12-4, bokstav a, med veiledning, er slik:

I tillegg til ansvar etter plan- og bygningsloven § 23-6 har ansvarlig utførende ansvar for

- a) *at utførelsen er kvalitetssikret og i samsvar med produksjonsunderlaget, og at eventuelle vilkår som følger av tillatelse eller særskilte krav til utførelsen gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven er oppfylt*

Veiledning til bokstav a:

Bestemmelsen presiserer at utførende har ansvaret for gjennomføringen av tiltaket, primært i henhold til produksjonsgrunnlaget. Det må foreligge sporbarhet i gjennomføringen mellom utførelsen og produksjonsunderlaget, herunder tegninger og standarder. Ansvarlig utførende har også ansvar for kvalitetssikring (egenkontroll) av at plan- og bygningslovgivningens krav og rammene for tillatelsen er oppfylt innenfor sitt ansvarsområde. Ansvarsområdet er imidlertid i hovedsak begrenset til utførelse i henhold til prosjekteringen, det er først og fremst ansvarlig prosjekterende som har ansvar for innarbeidelse av plan- og bygningslovgivningens krav i tiltaket. Ansvarlig utførendes ansvar i forhold til plan- og bygningsloven er derfor avgrenset av prosjekteringen, lovgivningens eksplisitte krav til utførelsen, og der han oppdager eller burde oppdage feil i prosjekteringen. Det skal framgå av rutinene til ansvarlig utførende at nødvendig kvalitetssikring (egenkontroll) er foretatt for å dokumentere at plan- og bygningslovgivningens krav er oppfylt, se byggesaksforskriften kapittel 10. Uavhengig kontroll utført av ansvarlige kontrollforetak kommer i tillegg til dette, etter særskilte kriterier, se pbl. kapittel 24 og byggesaksforskriften kapittel 14.

Rolf Tåje sitt brev av 23.06.2017 viser at hans foretak ikke har kvalitetssikringsrutiner/-system i bruk eller at disse ikke er gode nok. Ansvarlig utførende skal ikke utføre arbeid hvor prosjektering mangler. Ansvarlig utførende må etterlyse prosjektering og også forsikre seg om at byggetillatelse foreligger for de arbeider som skal utføres. Dersom Tåje hadde hatt et fungerende kvalitetssikringssystem i bruk, ville det vist/dokumentert at han hadde tatt kontakt med ansvarlig prosjekterende for etterlysning av prosjektering/tegninger. En prosjektering på plass ville avdekket at boenhet skal ha radonforebyggende tiltak. Det vises også til byggetillatelsen for garasjen med 1 boenhet, hvor det i tillatelsen er presisert følgende: «Boenhet i garasje skal utføres med radonforebyggende tiltak i grunnen. Dokumentasjon skal sendes kommunen sammen med søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.»

Dette kravet i byggetillatelsen for den første boenheten bør gi et signal til ansvarlig utførende om at det er samme krav til radonsikring også i en ny boenhet i samme bygget.

Diverse tidspunkt vedrørende utførelsen av boenhet nr. 2:

22.09.2016: SBG Byggprosjekt AS sitt avvikksskjema vedr. «hobbyrommet» som er innredet til egen leilighet er datert 22.09.2016.

- 14.10.2016: Dette er dato for datering av tegning som er vedlagt søknad om ferdigattest. Tegningen er denne datoen revidert til «som bygget», dvs. med 2 stk. boenheter.
- 18.11.2016: Rolf Tåje signerer samsvarserklæring og bekrefter at utførelsen er i samsvar med produksjonsunderlaget, dvs. at bygget er oppført slik som i gitt byggetillatelse (garasje og 1 stk. boenhet).
- 23.11.2016: Søknad om ferdigattest undertegnet av SBG Byggprosjekt AS.
- 29.11.2016: Søknad om ferdigattest mottas fra SBG Byggprosjekt AS.

Datooversikten viser at denne uttalelsen til Rolf Tåje i brev av 23.06.2017 ikke er korrekt:

Jeg har bygget garasje med boenhet etter de tegningene som kommunen har godkjent. Videre skrev jeg under på samsvarserklæringen av 18.11.2016 når bygget var ferdig. Tiltakshaver ytret da at han ønsket en boenhet til i bygget, jeg svarte at da måtte han ta det med kommunen. Sa også klart i fra

Den 18.11.2016 (ved signering av samsvarserklæring) var boenhet nr. 2 ferdig bygget. Tegning «som bygget» var laget av SBG Byggprosjekt AS allerede den 14.10.2016. Det vises også til avviksskjema datert 22.09.2016 fra SBG Byggprosjekt AS.

Rådmannen kan ikke se at Rolf Tåje sin uttalelse i brev av 23.06.2017 inneholder informasjon som tilsier at overtredelsesgebyr ikke kan ilegges i henhold til forhåndsvarselet om ilegging av overtredelsesgebyr. Rådmannen foreslår at Rolf Tåje, org.nr. 990040966, ilegges overtredelsesgebyr i henhold til forhåndsvarsel om ilegging av overtredelsesgebyr, dvs. et overtredelsesgebyr på kr 40.000,-.

Vurdering av ilegging av overtredelsesgebyr til tiltakshaver, Hege og Cato André Mortensen, gitt i forhåndsvarsel:

I forhåndsvarsel om ilegging av overtredelsesgebyr, hovedutvalgets sak 29/17, ble følgende vurderinger foretatt i forhold til tiltakshaver:

Plan- og bygningslovens § 23-1, 1. ledd sier følgende om tiltakshavers ansvar:

§ 23-1. Ansvar i byggesaker

Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltak utføres i samsvar med de krav som følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov.

Byggesaksforskriften (SAK10), § 12-1 med veiledning, presiserer at *Tiltakshaver har hovedansvaret i alle byggesaker.*

Plan- og bygningsloven sier følgende om sluttkontroll og ferdigattest:

§ 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest

Søknadspiktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.

§ 32-8. Overtredelsesgebyr

Overtredelsesgebyr kan ilegges den som forsettlig eller uaktsomt:

b) utfører, lar utføre, bruker eller lar bruke tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter denne lov

Byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1, bokstav b) sier følgende om overtredelsesgebyr:

§ 16-1. Forhold som kan medføre overtredelsesgebyr. Gebyrenes størrelse

Foretak kan ilegges overtredelsesgebyr inntil angitte beløpsgrenser for forsettlige eller uaktsomme overtredelser som nevnt i bokstav a til h. Privatpersoner kan ilegges overtredelsesgebyr inntil halvparten av angitte beløpsgrenser for forsettlige eller uaktsomme overtredelser som nevnt i bokstav a til h.

b) Den som bruker eller lar bruke tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse til bruksendring, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven, eller er i strid med vilkårene i slike tillatelser, ilegges gebyr:

- 1. inntil kr 10 000 der tiltaket for øvrig i det vesentlige er i overensstemmelse med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven*
- 2. inntil kr 50 000 der tiltaket ikke i det vesentlige er i overensstemmelse med øvrige krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, eller bruken kan føre til personskade, alvorlig materiell skade eller skade for miljøet*

Veiledning til byggesaksforskriften (SAK10), § 16-1, bokstav b) nr. 2 er slik:

Overtredelsesgebyr inntil kr 50 000 kan ilegges ved manglende tillatelse der arealet ikke oppfyller kravene til slik bruk, og dette kan føre til fare for personskade, vesentlig materiell skade eller skade for miljøet. Dette kan for eksempel være der rom som ikke er godkjent for beboelse, som kjeller eller loft, brukes til varig opphold for mennesker selv om det ikke foreligger rømningsvei som oppfyller kravene i byggteknisk forskrift. Bestemmelsen gjelder også der dårlig inn klima, manglende sikring mot radon og andre forhold gjør at kvaliteten for brukeren er lavere enn det regelverket forutsetter.

Under tilsyn i byggesaken den 09.03.2017, med ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende SBG Byggprosjekt AS, kom det frem opplysninger om at endringen fra «hobbyrom» til ny boenhet nr. 2 var utført etter ønske fra tiltakshaver. Dette er dokumentert i avviksskjema datert 22.09.2016 signert av SBG Byggprosjekt AS.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 32-8, 1. ledd, bokstavene a) og b) kan overtredelsesgebyr ilegges den som forsettlig eller uaktsomt *lar utføre* et tiltak i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, eller i strid med vilkårene i tillatelse, *lar utføre* tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter denne lov og *bruker/ lar bruke* uten at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I denne saken har tiltakshaver *forsettlig eller uaktsomt* latt utføre endringen fra «hobbyrom» til ny boenhet nr. 2 i strid med vilkårene i byggetillatelse gitt i sak D-96/16 av 29.04.2016 og uten at det ble søkt

om tillatelse til endringen. Tiltakshaver lot boenhet nr. 2 bli utført i strid med bestemmelser gitt i medhold av denne lov, dvs. i strid med bestemmelser om radonsikring i TEK10, § 13-5 (bygning for varig opphold skal minst ha radonsperre mot grunnen). Boenhet nr. 2 ble tatt i bruk uten at det forelå ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Ved kommunens befaring den 06.12.2016 viste det seg at boenheten var tatt i bruk.

For tiltakshavers tilfelle i denne saken bestemmes overtredelsesgebyrets størrelse av byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1, bokstav a), b) og bokstav c). I henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1 kan privatpersoner ilegges overtredelsesgebyr inntil halvparten av angitte beløpsgrenser for forsettlig eller uaktsomme overtredelser.

Tiltakshaver lot boenhet nr. 2 bli utført uten at det forelå nødvendig tillatelse. Siden boenhet nr. 2 ble utført uten radonforebyggende tiltak og målinger av radonkonsentrasjon viser at boenheten ikke kan tas i bruk til utleie uten at retting/tiltak utføres, vurderes overtredelsesgebyrets størrelse å falle inn under SAK10 § 16-1, bokstav a) nr. 2. Dette vil si at tiltakshaver med hjemmel i byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1, bokstav a), nr. 2 kan ilegges overtredelsesgebyr inntil halvparten av kr 50.000,-.

Overtredelsesgebyr kan ilegges tiltakshaver med hjemmel i byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1, bokstav c), nr. 2 pga. at boenhet nr. 2 ble utført uten radonforebyggende tiltak, jf. TEK10 § 13-5. Dette er ikke et mindre avvik fra krav i TEK10 siden boenheten ikke kan tas i bruk til utleie pga. for høye verdier av radonkonsentrasjon. Tiltakshaver kan med hjemmel i byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1, bokstav c), nr. 2 ilegges overtredelsesgebyr inntil halvparten av kr 50.000,-.

Overtredelsesgebyr kan ilegges tiltakshaver med hjemmel i byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1, bokstav b), nr. 2 pga. at boenhet nr. 2 var tatt i bruk tross manglende sikring mot radon. Tiltakshaver kan ilegges overtredelsesgebyr inntil halvparten av kr 50.000,- med hjemmel i byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1, bokstav b), nr. 2.

Ilegging av overtredelsesgebyr skal forhåndsvarsles:

Plan- og bygningslovens § 32-8, 3. ledd:

Den ansvarlige skal varsles særskilt før overtredelsesgebyr vedtas, og gis anledning til å uttale seg innen en frist som ikke skal være kortere enn 3 uker. Forhåndsvarsel skal gis skriftlig.

Rådmannens vurdering av tiltakshaver, Hege og Cato André Mortensen, sin uttalelse til mottatt forhåndsvarsel om ilegging av overtredelsesgebyr:

Tiltakshaver har i brev av 26.06.2017 gitt en fyldig uttalelse om hendelsesforløpet vedrørende byggingen av boenhet nr. 2 i garasjebygget. Dessverre er ikke all kontakt med ansvarlig søker dokumentert. Ansvarlig søker, SBG Byggprosjekt AS, har fra kommunen fått oversendt tiltakshavers uttalelse for at ansvarlig søker kan komme med kommentar til uttalelsen. Nordre Land kommune har ikke mottatt noen kommentar fra ansvarlig søker.

Siden SBG Byggprosjekt AS ikke har kommet med kommentar til tiltakshavers uttalelse av 26.06.2017, velger rådmannen å oppfatte situasjonen som «den som tier samtykker» og dermed «lar tvilen komme tiltalte til gode». Denne vurderingen innebærer at tiltakshaver har

gjort det som kan forventes av privatpersoner i en byggesak med profesjonelle aktører i rollene som ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende. Rådmannen foreslår at det ikke ilegges overtredelsesgebyr for å «ha latt utføre tiltak i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov» (TEK10 § 13-5, krav om radonsikring) og å «ha latt utføre tiltak uten nødvendig tillatelse» i forbindelse med endring av «hobbyrom i tilknytning til garasje» til ny boenhet nr. 2.

Vedrørende at garasjebygget med boenheter var tatt i bruk før det var gitt midlertidig brukstillatelse, har tiltakshaver i sitt brev av 26.06.2017 uttalt følgende: «Vi erkjenner at det var feil av oss å ta bygget i bruk før ferdigattest forelå, og det beklager vi, og tar fullt ansvar for.»

Rådmannen foreslår at tiltakshaver, Hege og Cato André Mortensen, ilegges et overtredelsesgebyr på kr 5.000,- for å «ha latt bruke uten at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse», jf. 32-8, 1. ledd, bokstav b) og byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1, bokstav b) nr. 2.

Administrasjonens innstilling:

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

I

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 32-8, 1. ledd, bokstavene a), b) og f) og byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1, bokstavene a) nr. 2, c) nr. 2 og h) nr. 2 fattes det herved vedtak om at Rolf Tåje, org.nr. 990040966, som ansvarlig utførende ilegges et overtredelsesgebyr på kr 40.000,- for å «ha utført tiltak i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov» (TEK10 § 13-5, krav om radonsikring), «ha utført tiltak uten nødvendig tillatelse» og «ha gitt uriktige eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene» i forbindelse med endring av «hobbyrom i tilknytning til garasje» til ny boenhet nr. 2.

Oppfyllelsesfristen er 4 uker fra vedtaket er truffet, jf. plan- og bygningslovens § 32-8, 4. ledd.

Vedtaket kan påklages i medhold av forvaltningslovens §§ 28-36. Klagefristen er tre uker fra det tidspunkt vedtaket er gjort kjent for Dem. Beslutningen om ilegging av overtredelsesgebyr ligger til kommunens frie skjønn og kan ikke overprøves, men grunnlaget for og størrelsen på gebyret er lovbundet skjønn og kan påklages.

Det orienteres om at endelig vedtak om overtredelsesgebyr er tvangsgrunnlag for utlegg etter plan- og bygningslovens § 32-8, siste ledd.

Overtredelsesgebyret må betales selv om det klages på vedtaket.

II

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3, 21-10 og 32-8, 1. ledd, bokstav b) og byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1, bokstav b) nr. 2 fattes det herved vedtak om at Hege og Cato André Mortensen, som tiltakshaver, ilegges et overtredelsesgebyr på kr 5.000,- for å «ha latt bruke uten at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse» for garasjebygg med 2 boenheter på gnr. 123, bnr. 19.

Oppfyllelsesfristen er 4 uker fra vedtaket er truffet, jf. plan- og bygningslovens § 32-8, 4. ledd.

Vedtaket kan påklages i medhold av forvaltningslovens §§ 28-36. Klagefristen er tre uker fra det tidspunkt vedtaket er gjort kjent for Dem. Beslutningen om ilegging av overtredelsesgebyr ligger til kommunens frie skjønn og kan ikke overprøves, men grunnlaget for og størrelsen på gebyret er lovbundet skjønn og kan påklages.

Det orienteres om at endelig vedtak om overtredelsesgebyr er tvangsgrunnlag for utlegg etter plan- og bygningslovens § 32-8, siste ledd.

Overtredelsesgebyret må betales selv om det klages på vedtaket.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 31.07.2017

Jarle Snekkestad
rådmann

Sølvi Flobergseter
saksbehandler

V 1

Cato André Lampe Mortensen

From: Cato Andre Mortensen <camort@broadpark.no>
Sent: 10. oktober 2016 23:02
To: Bjørn Olav Gladbakke; hemort@broadpark.no
Cc: Ria Kouroukli
Subject: Re: SV: SV: Endringer (1559)



Hei Bjørn Olav,

Ria har svart at hun er på kurs, og spurte meg samtidig hva jeg mener, og at hun har sendt situasjonskart. Jeg vet ikke helt hva hun mener med det, og jeg vet ikke hva kommunen krever for å få godkjent endringene vi har gjort, men Ria sendte oss nye tegninger av hovedhuset den 5/10, som jeg så var innom kontoret og fikk gjort en del endringer på den 6/10. Jeg regner med at disse må være med når alt skal sendes til kommunen igjen, så det er disse jeg spør etter. Regner med hun sender oss oppdaterte tegninger av huset når hun er tilbake. Vi vil gjerne få sendt dem til kommunen så fort som mulig. Når vi sender tegningene til kommunene nå for å få godkjent endringene, kan vi da samtidig søke om midlertidig brukstillatelse for garasjebygningen?

Mvh Cato A. Mortensen

Mobil 92826372

On 10-10-16 03:33 PM, **Bjørn Olav Gladbakke** wrote:

Hei Hege og Cato

Ria er på kurs t.o.m. onsdag denne uke.

Dere vil få en tilbakemelding fra henne i løpet av torsdag, dersom dere ikke har fått det allerede.

Med vennlig hilsen

Bjørn Gladbakke

SBG Byggprosjekt AS

Postboks 184, 2882 Dokka

www.sbg.no

Tlf: 61 11 84 00

Mob: 975 95 110

E-post: bjorn.gladbakke@sbg.no

Fra: Cato Andre Mortensen [mailto:camort@broadpark.no]

Sendt: søndag 9. oktober 2016 22.42

Til: Ria Kouroukli ; hemort@broadpark.no

Kopi: Bjørn Olav Gladbakke

Emne: Re: SV: Endringer (1559)

Hei Ria,

Dette ser bra ut. Hvordan ligger det an med tegningene av huset?

Cato

On 10-07-16 08:35, **Ria Kouroukli** <ria@sbg.no> wrote:

Hei!

Jeg har rettet opp tegninger.

Med vennlig hilsen

Ria Kouroukli

Teknisk tegner

Mob: 400 36 780

Tlf: 611 18 400



Fra: Cato Andre Mortensen [<mailto:camort@broadpark.no>]

Sendt: 6. oktober 2016 23:30

Til: Ria Kouroukli <ria@sbg.no>; hemort@broadpark.no

Kopi: Bjørn Olav Gladbakke <bjorn.gladbakke@sbg.no>

Emne: Re: Endringer (1559)

Hei Ria,

Dette ser stort sett riktig ut. Det eneste jeg ser som bør rettes er at alle dørene i leiligheten skal slå ut i korridoren, ikke inn i rommene. Og på fasadetegninga ser det ut til å være noe rart med to av dørene, samt at vinduet som er 5x10 er plassert lavere enn de andre, på tegninga, men det skal være i samme høyde.

On 10-06-16 15:45, **Ria Kouroukli** <ria@sbg.no> wrote:

Hei!

Her er garasjebygget og situasjonsplan.

Vil dere ta en sjekk?

Med vennlig hilsen

Ria Kouroukli

Teknisk tegner

Mob: 400 36 780

Tlf: 611 18 400



--

Cato André L. Mortensen

Gamlevegen 18

2870 Dokka

Mob: +47 92826372

--

Cato André L. Mortensen

Gamlevegen 18

2870 Dokka

Mob: +47 92826372

--

Cato André L. Mortensen

Gamlevegen 18

2870 Dokka

Mob: +47 92826372

V2

Cato André Lampe Mortensen

From: Ria Kouroukli <ria@sbg.no>
Sent: 14. oktober 2016 09:57
To: Cato Andre Mortensen; hemort@broadpark.no
Cc: Bjørn Olav Gladbakke
Subject: SV: Endringer (1559)

VEDLEGG
27 JUNI 2017
Saksnr.: 16/586-34

Hei!

Så bra!
Vi skal ordne det.

Med vennlig hilsen
Ria Kouroukli
Teknisk tegner

Mob: 400 36 780
Tlf: 611 18 400



Fra: Cato Andre Mortensen [mailto:camort@broadpark.no]
Sendt: 13. oktober 2016 19:42
Til: Ria Kouroukli ; hemort@broadpark.no
Kopi: Bjørn Olav Gladbakke
Emne: Re: Endringer (1559)

Hei Ria,

Dette ser bra ut. :-) Da er det bare å sende inn endringene. Søker dere da samtidig om midlertidig brukstillatelse for nybygget?

On 10-13-16 10:37, **Ria Kouroukli** wrote:

Hei!

Vedlegg finnes tegninger av huset.
Hvis de er ok vi kan fortsette med å sende til kommunen.

Med vennlig hilsen
Ria Kouroukli
Teknisk tegner

Mob: 400 36 780
Tlf: 611 18 400

--
Cato André L. Mortensen
Gamlevegen 18
2870 Dokka

Mob: +47 92826372

V3

Cato André Lampe Mortensen

From: Cato Andre Mortensen <camort@broadpark.no>
Sent: 18. oktober 2016 11:30
To: ebarlund@bbnett.no
Cc: Anne Jakobsen
Subject: Re: Ansvarsrett sanitær/ventilasjon



Hei Rolf,

Sjekker du opp dette som vi snakket om? Jeg mener som sagt at du var og ordnet dette med SBG før vi sendte byggesøknaden, men sjekk det opp igjen. Jag har latt Anne hos SBG stå i kopi på denne mailen.

On 10-14-16 08:59, **Anne Jakobsen** wrote:

Ser litt nærmere på gjennomføringsplanen og der er det ikke oppgitt hvem du har som rørlegger. Trenger en som kan ta ansvaret for Prosjektering og utføring av varme og sanitetsinstallasjoner samt PRO/UTF av ventilasjonsinstallasjoner. Dette må sendes inn til kommunen **før** jeg kan sende søknad om midlertidig brukstillatelse.

Med Hilsen

Anne G. Jakobsen

SBG Byggprosjekt AS

--

Cato André L. Mortensen
Gamlevegen 18
2870 Dokka

Mob: +47 92826372

V4

Cato André Lampe Mortensen

From: Cato Andre Mortensen <camort@broadpark.no>
Sent: 18. oktober 2016 11:34
To: Anne Jakobsen
Cc: ebarlund@bbnett.no
Subject: Re: Midlertidig brukstillatelse



Hei Anne,

Rolf Tåje er i kopi på denne mailen, og han kommer tilbake på disse punktene så fort som mulig.

PS: Vi har fått varsel fra Kommunene at vi fra 1/11-16 har fått tildelt nye adresser på eiendommen vår. Hovedhuset blir Veslevegen 2, og garasjebygningen blir Veslevegen 4. Dette til info.

On 10-14-16 08:50, **Anne Jakobsen** wrote:

Har fått beskjed om at jeg skal begynne å hente inn informasjon slik at vi kan søke midlertidig brukstillatelse på nybygget.

Jeg trenger:

Dokumentasjon på at det er utført radonforebyggende tiltak i grunnen på boenhet i garasjen.

Pipe/skorstein/ildsted skal kontrolleres og godkjennes av godkjent kontrollør. Jeg trenger dokumentasjon på at dette er utført.

Det skal være montert stige på taket. Send over bilde som viser dette.

Bygget skal innmåles med koordinater i gjeldende koordinatsystem (EUREF89/UTM32)

Med Hilsen

Anne G. Jakobsen

SBG Byggprosjekt AS

--

Cato André L. Mortensen

Gamlevegen 18

2870 Dokka

Mob: +47 92826372

V5

Cato Andrè Lampe Mortensen

From: Anne Jakobsen <anne.jakobsen@sbg.no>
Sent: 31. oktober 2016 09:27
To: 'Hallgeir.hovdet@nordre-land.kommune.no'
Cc: camort@broadpark.no
Subject: D-96/16
Attachments: SKM_C224e16103109240.pdf



Sender over erklæringer om ansvarsrett gnr 123 bnr 19 samt gjennomføringsplan versjon nr 3.

Med Hilsen

Anne G. Jakobsen

SBG Byggprosjekt AS

Fra: sbgbyggp@bbnett.no [mailto:sbgbyggp@bbnett.no]

Sendt: 31. oktober 2016 09:25

Til: Anne Jakobsen

Emne: Message from KM_C224e

Cato André Lampe Mortensen

V6 ~~X~~

From: Bjørn Olav Gladbakke <bjorn.gladbakke@sbg.no>
Sent: 7. desember 2016 16:02
To: Sølvi Flobergseter
Cc: Cato Andre Mortensen; Tore Halden
Subject: SV: Gnr. 123, bnr. 19 - Garasje med boenhet
Attachments: 1559-ARKPL00 - Situasjonsplan (A).pdf; Sak 16_586 gnr123-bnr19 søknad om endring gitt i tillatelse..pdf



Hei Sølvi

Jeg beklager at vi ikke så at det måtte foreligge en søknad om endring av gitt tillatelse, men at vi antok at innsending av endrede tegninger sammen med anmodning om ferdigattest ville være tilstrekkelig for det omtalte bygget. Vedlagt en søknad om endring av gitt tillatelse sammen med et oppdatert situasjonskart der vi viser plass for parkering på tomta, (i tillegg til plasser i garasje). Gjennomføringsplan og øvrige dokumenter/tegninger vedlegges ikke på nytt da det ikke er endringer i forhold til disse.

Med ønske om en rask avklaring og vennlig hilsen
Bjørn Gladbakke
Daglig leder

SBG Byggprosjekt AS

Storgata 49, 2870 Dokka
Postboks 184, 2882 Dokka
www.sbg.no
Tlf: 61 11 84 00
Mob: 975 95 110
E-post: bjorn.gladbakke@sbg.no

Fra: Sølvi Flobergseter [mailto:solvi.flobergseter@nordre-land.kommune.no]
Sendt: tirsdag 6. desember 2016 14.20
Til: Anne Jakobsen ; Bjørn Olav Gladbakke
Kopi: camort@broadpark.no; Tore Halden
Emne: Gnr. 123, bnr. 19 - Garasje med boenhet

Til orientering oversendes kopi av brev sendt pr. post i dag.

Med vennlig hilsen
Sølvi Flobergseter
byggesaksbehandler
Nordre Land kommune

Lnr.: 9705/17
Arkivsaksnr.: 17/1618
Arkivnøkkel.: GNR. 122/1

Saksbehandler: SOF

Utskrift til:

Nordre Land kommune, v/Astrid Kringli Hagen
Trond Dahlby, Moskauglinna 42, 2870 Dokka
Anna Ekrem, Moskauglinna 46, 2870 Dokka
Svein Ekrem, Kløfterhagen 9 C, 1067 Oslo

GNR. 122, BNR. 1 - NORDRE LAND KOMMUNE, FRADELING AV TILLEGGSSAREAL TIL BOLIGTOMTEN GNR. 121, BNR. 137, EIER TROND DAHLBY

Sammendrag:

På bakgrunn av Nordre Land formannskap sitt vedtak i sak 76/15 og delegert vedtak i sak D-1/16 hvor det er fattet vedtak om at Trond Dahlby får erverve gammel kommunal veggrunn med areal ca. 250 m² og ca. 1 da skoggrunn som tilleggsareal til sin boligeiendom gnr. 121, bnr. 137, har Nordre Land kommune søkt om fradeling av de to nevnte parsellene.

Gnr. 121, bnr. 137 har et tomteareal på ca. 1944 m² (målt på kart). Søknaden om fradeling av tilleggsarealene er i konflikt med *Bestemmelse B23* i *Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2016 – 2027* vedrørende totalt tomteareal på 1500 m² ved fradeling av tilleggsarealer til boligtomter.

Vegarealet ligger tett inntil bygningsmassen på Dahlby sin eiendom og oppfattes som en naturlig del av tomta. Rådmannen foreslår at det gis dispensasjon fra *Bestemmelse B23* og at det gis tillatelse til fradeling av vegarealet under forutsetning av at kommunen sikres vegrett over vegparsellen slik som forutsatt i formannskapets sak 76/15 og at veggen, for eiendommene gnr. 121, bnr. 265 og gnr. 121, bnr. 134, holdes åpen som gangforbindelse ned til Moskauglinna. Ved at Dahlby får kjøpe vegarealet og blir pålagt å holde vegparsellen åpen som gangforbindelse for nabolomtene, vil det bli ryddige forhold for nabolaget vedrørende framtidig bruk av veggrunnen.

Det er i søknaden oppgitt at det er ønske om å erverve skogsarealet på ca. 1000 m² for å bruke parsellen til plassering av bl.a. ved (vedproduksjon). At en boligeiendom på ca. 1944 m² ønsker å erverve et tilleggsareal på ca. 1000 m² for bl.a. vedproduksjon kommer i konflikt med *Bestemmelse B23*. Eksisterende boligtomt på ca. 1944 m² (målt på kart) anses som romslig nok for vedproduksjon og vedlager til eget bruk. Vedproduksjon og vedlager utover ved til eget bruk anses som næring og hører ikke naturlig hjemme i et boligområde, bl.a. med tanke på støy fra vedproduksjonen. Rådmannen foreslår derfor med begrunnelse i ovenforstående at det ikke gis dispensasjon, fra *Bestemmelse B23* i *Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2016 – 2027* vedrørende totalt tomteareal på 1500 m² ved fradeling av tilleggsarealer til boligtomter, og at det ikke godkjennes fradeling

av skogsareal på ca. 1000 m² fra gnr. 122, bnr. 1 som tilleggsareal til boligeiendommen gnr. 121, bnr. 137.

Vedlegg:

Ingen.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Nordre Land formannskap, sak 76/15 av 02.09.2015.
- Delegert vedtak (formannskapet), sak D-1/16 av 14.04.2016.
- Søknad datert 19.06.2017 fra Nordre Land kommune, fradeling av tilleggsareal til gnr. 121, bnr. 137.
- Nabomerknad fra eier av gnr. 121, bnr. 265, Anna Ekrem.
- Nabomerknad fra eier av gnr. 121, bnr. 134, Svein Ekrem.

Saksopplysninger:

Nordre Land formannskap behandlet den 02.09.2015 i sak 76/15 søknad fra Trond Dahlby om kjøp av vegareal. Vedtaket i sak 76/15 er slik:

Vedtak:

1. *Trond Dahlby får erverve gammel kommunal veggrunn beliggende inntil hans eiendom gnr. 121, bnr. 137.*
2. *Kvadratmeterprisen settes til kr. 30,-.*
3. *Omkostninger i forbindelse med fradeling, oppmåling og overskjøting dekkes i sin helhet av kjøper. Likeså kostander i forbindelsen med dispensasjonssøknad om det blir nødvendig i en sak som dette.*
4. *Kommunen sikres vegrett over bnr. 137.*

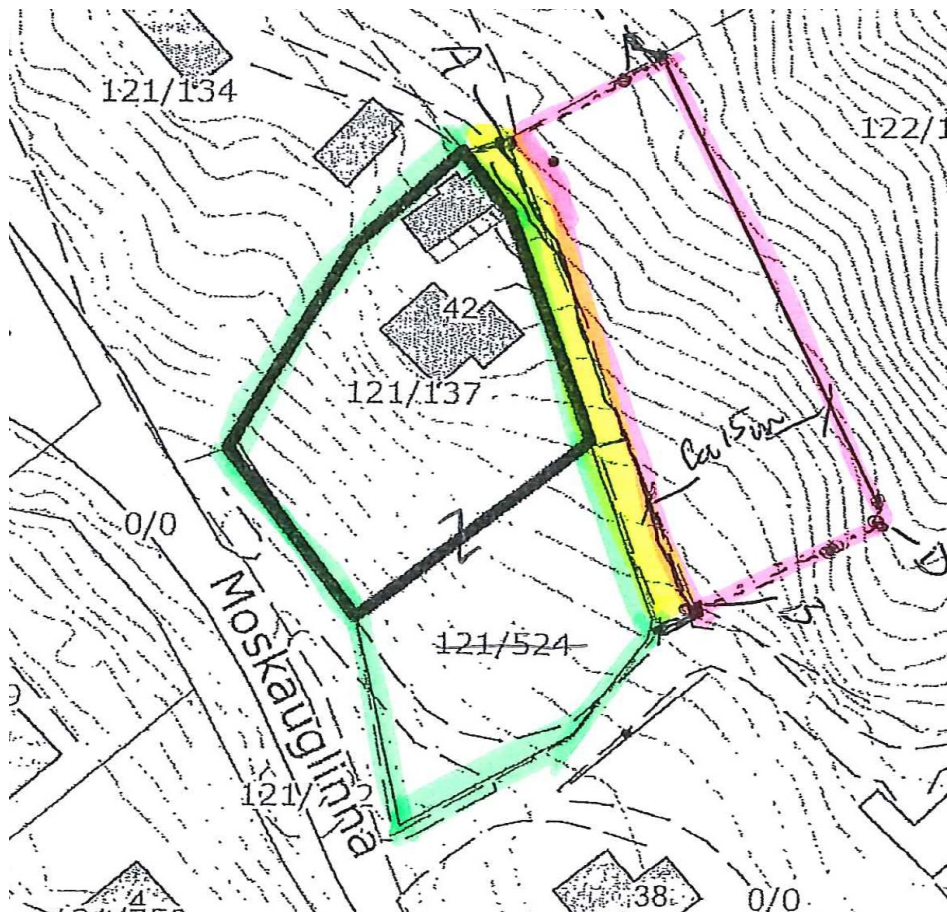
I delegert vedtak (formannskapet), sak D-1 av 14.04.2016, er det fattet slikt vedtak:

Vedtak:

1. *Trond Dahlby får erverve inntil 1 da skoggrunn og gammel kommunal veggrunn beliggende inntil hans eiendom gnr. 121, bnr. 137.*
2. *Kvadratmeterprisen settes til kr. 30,-.*
3. *Omkostninger i forbindelse med fradeling, oppmåling og overskjøting dekkes i sin helhet av kjøper.*
4. *Kommunen sikres vegrett over bnr. 137.*

I søknad datert 19.06.2017 søker Nordre Land kommune om fradeling av 1000 m² fra gnr. 122, bnr. 1 som tilleggsareal til boligeiendommen 121, bnr. 137 som eies av Trond Dahlby. Følgende er opplyst i søknaden: «Salg av vegareal som naturlig tilhører kjøper samt noe skoggrunn til plassering av bl.a. ved (vedproduksjon).»

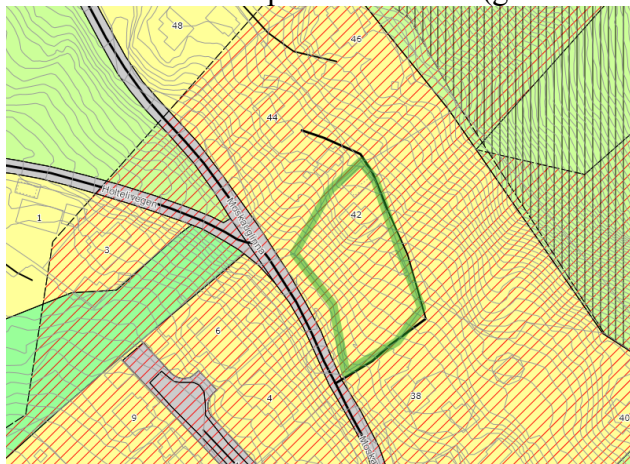
Kartutsnitt som viser ønskede tilleggsarealer:



- Grønn farge:** Gnr. 121, bnr. 137 (etter sammenføring med tilleggsarealet bnr. 524).
- Gul farge:** Vegareal som ønskes kjøpt.
- Rosa farge:** Skogsareal som ønskes kjøpt.

Gnr. 121, bnr. 137 med de ønskede tilleggsarealene omfattes ikke av noen reguleringsplan, men arealene ligger innenfor område *Nåværende boligbebyggelse* i kommuneplanens arealdel 2016 - 2027.

Utsnitt av kommuneplanens arealdel (grenser for gnr. 121, bnr. 137 har grønn farge):



Det er mottatt 2 stk. nabomerknader. Det er fra eier av gnr. 121, bnr. 265, Anna Ekrem og eier av gnr. 121, bnr. 134, Svein Ekrem.

Anna Ekrem sin merknad er slik:

I forbindelse med nabovarsel om fradeling av parsell fra 122/1 som skal legges til 121/137 i Moskauglinna, fremmes følgende merknad til saken.

Veggrunn på parsellen har fungert som gangforbindelse fra Moskauglinna 46 ned til Moskauglinna siden det ble slutt på å bruke vegen som adkomst til Moskauglinna 46 på 80-tallet. Det bes om at det ved fradeling blir ivaretatt en gangforbindelse, og at dette blir anført som vilkår for fradeling og helst tinglyst på parsellen.

Svein Ekrem sin merknad er slik:

Vedrørende nabovarsel om tiltak på eiendommen
122/1 Fradeling til 121/137

Det drives i dag næringsvirksomhet på 121/137, med omsetning av bruktkiler, gravemarskin-utleie og verkstedvirksomhet.

Dette er en visuelt meget genererende i et ellers velstelt boområde, dertil kommer forurensning av grunnen.

På denne bakgrunnen vil jeg ikke samtykke i at nevnte fradeling skal skje, virksomhetens vil da sannsynligvis øke.

Når det gjelder vegen som går mellom eiendommene 122/1 og 121/137 kan den ikke stenges men må bestå i full bredde.

Vurdering:

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2016 – 2027 har egen bestemmelse, bestemmelse B23, som gjelder for områder avsatt til boligbebyggelse. Denne bestemmelsen gjelder både nåværende boligbebyggelse og fremtidig boligbebyggelse. Bestemmelse B23 *Boligbebyggelse* sier følgende om nye tomter og tilleggsarealer:

Nye tomter og tilleggsarealer

Ved fradeling av tilleggsarealer eller nye tomter for boligbebyggelse, skal totalt tomteareal være mellom 600 og 1.500 m². Etter fradeling skal avgiver-eiendommen

ikke være mindre enn 600 m² og grad av utnytting skal ikke overstiges. Tomter som fradeles skal være egnet til boligbebyggelse, både med hensyn til størrelse, topografi og avgrensning, og skal ikke være til hinder for god utnytting av resten av formålsområdet.

Boligeiendommen gnr. 121, bnr. 137 har etter sammenføring med tilleggsarealet bnr. 524 et tomteareal på ca. 1944 m² (målt på kart). Trond Dahlby sin boligeiendom er dermed allerede større enn det *Bestemmelse B23* sier at totalt tomteareal skal være for boligeiendommer. Søknaden om nye tilleggsarealer må derfor behandles som en dispensasjonssøknad i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Veggrunn:

I følge formannskapetets sak 76/15 har omsøkt veggrunn et areal på ca. 250 m². Følgende er hentet fra saksutredningen i sak 76/15:

Trond Dahlby har søkt om å få kjøpe et vegareal av kommunen. Veg parsellen blir kun benyttet av Dahlby og ligger tett inntil hans bygningsmasse på eiendommen gnr. 121, bnr. 137 i Moskauglinna 42. Hele vegsystemet til denne og øvrige naboeiendommer har ligget på kommunal grunn tidligere. Da vegen var bratt og vanskelig har dagens eier av Moskauglinna 42 lagt om vegen og benyttet noe av sin egen grunn for å få dette på plass. Det er derfor langt mindre av vegstrekningen som nå ligger på kommunal eiendom.

Et salg at denne parsellen vil ikke ha noen negativ betydning for tilgang til kommunal skog som bl.a. ligger ovenfor Moskauglinna 42 så rådmannen anbefaler salg av veggrunn, men at ny grense legges inntil felles kryss sånn at både kommune og naboeiendom kan komme til de respektive eiendommene uavhengig av den solgte parsellen.

Vegarealet ligger tett inntil bygningsmassen på Dahlby sin eiendom og oppfattes som en naturlig del av tomta. Dispensasjon for fradeling av vegarealet kan gis under forutsetning av at kommunen sikres vegrett over vegparsellen slik som forutsatt i formannskapetets sak 76/15 og at vegen, for eiendommene gnr. 121, bnr. 265 og gnr. 121, bnr. 134, holdes åpen som gangforbindelse ned til Moskauglinna. Ved at Dahlby får kjøpe vegarealet og blir pålagt å holde vegparsellen åpen som gangforbindelse for nabotomtene, vil det bli ryddige forhold for nabolaget vedrørende framtidig bruk av veggrunnen. Å innvilge dispensasjon i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 vil ikke komme i konflikt med hensynene bak bestemmelse B23 som det dispenseres fra og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ca. 1 da skogsareal:

Det er i søknaden oppgitt at det er ønske om å erverve dette skogsarealet for plassering av bl.a. ved (vedproduksjon). At en boligeiendom på ca. 1944 m² ønsker å erverve et tilleggsareal på ca. 1000 m² for bl.a. vedproduksjon kommer i konflikt med bestemmelse B23. Eksisterende boligtomt på ca. 1944 m² (målt på kart) anses som romslig nok for vedproduksjon og vedlager til eget bruk. Vedproduksjon og vedlager utover ved til eget bruk anses som næring og hører ikke naturlig hjemme i et boligområde, bl.a. med tanke på støy fra vedproduksjonen. Det anbefales derfor at det ikke gis dispensasjon fra *Bestemmelse B23*, i

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2016 – 2027, om at totalt tomteareal for boligtomter skal være 1500 m².

Konklusjon:

Til søknad om fradeling av vegareal på ca. 250 m² som tilleggsareal til boligtomten gnr. 121, bnr. 137 foreslår rådmannen at det i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra *Bestemmelse B23 i Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2016 – 2027* vedrørende totalt tomteareal på 1500 m² ved fradeling av tilleggsarealer.

Til søknad om fradeling av skogsareal på ca. 1000 m² som tilleggsareal til boligtomten gnr. 121, bnr. 137 foreslår rådmannen at det i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 ikke gis dispensasjon fra *Bestemmelse B23 i Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2016 – 2027* vedrørende totalt tomteareal på 1500 m² ved fradeling av tilleggsarealer.

Administrasjonens innstilling:

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

I

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 26-1 gis dispensasjon fra *Bestemmelse B23 i Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2016 – 2027* vedrørende totalt tomteareal på 1500 m² ved fradeling av tilleggsarealer til boligtomter og det godkjennes fradeling av vegareal på ca. 250 m² fra gnr. 122, bnr. 1 som tilleggsareal til boligeiendommen gnr. 121, bnr. 137. Fradelingen godkjennes under følgende forutsetninger:

- Nordre Land kommune sikres vegrett over gnr. 121, bnr. 137.
- Vegparsellen skal for eiendommene gnr. 121, bnr. 265 og gnr. 121, bnr. 134 holdes åpen som gangforbindelse ned til Moskauglinna. Denne retten til gangforbindelse skal sikres ved tinglyst avtale.
- Tilleggsarealet (vegarealet) skal sammenføres med gnr. 121, bnr. 137.

II

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 26-1 gis det **ikke** dispensasjon fra *Bestemmelse B23 i Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2016 – 2027* vedrørende totalt tomteareal på 1500 m² ved fradeling av tilleggsarealer til boligtomter og det godkjennes **ikke** fradeling av skogsareal på ca. 1000 m² fra gnr. 122, bnr. 1 som tilleggsareal til boligeiendommen gnr. 121, bnr. 137.

Begrunnelse:

Eksisterende boligtomt på ca. 1944 m² (målt på kart) anses som romslig nok for vedproduksjon og vedlager til eget bruk. Vedproduksjon og vedlager utover ved til eget bruk anses som næring og hører ikke naturlig hjemme i et boligområde, bl.a. med tanke på støy fra vedproduksjonen.

*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 26.07.2017

Jarle Snekkestad
rådmann

Sølvi Flobergseter
saksbehandler

Lnr.: 10091/17
Arkivsaksnr.: 17/1898
Arkivnøkkel.: GNR. 142/8

Saksbehandler: HAA

Utskrift til:

Helge Rostad, Rudskogen 2b, 2870 Dokka
Nils Rønningen, Jevnakerv 368, 2870 Dokka
Brita Midthaug Fredrikstad, Nylinna 35, 2870 Dokka

GNR. 142 BNR. 8 OG 52 I NORDRE LAND - SØKNAD OM DELING AV DRIFTSENHET

Vedlegg:

- Søknad om deling a 7/8-2017

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Helge Rostad søkte den 7/8-17 om deling av driftsenheten bestående av gnr 142 bnr 8,52, og gnr 146 bnr 3 i Nordre Land.

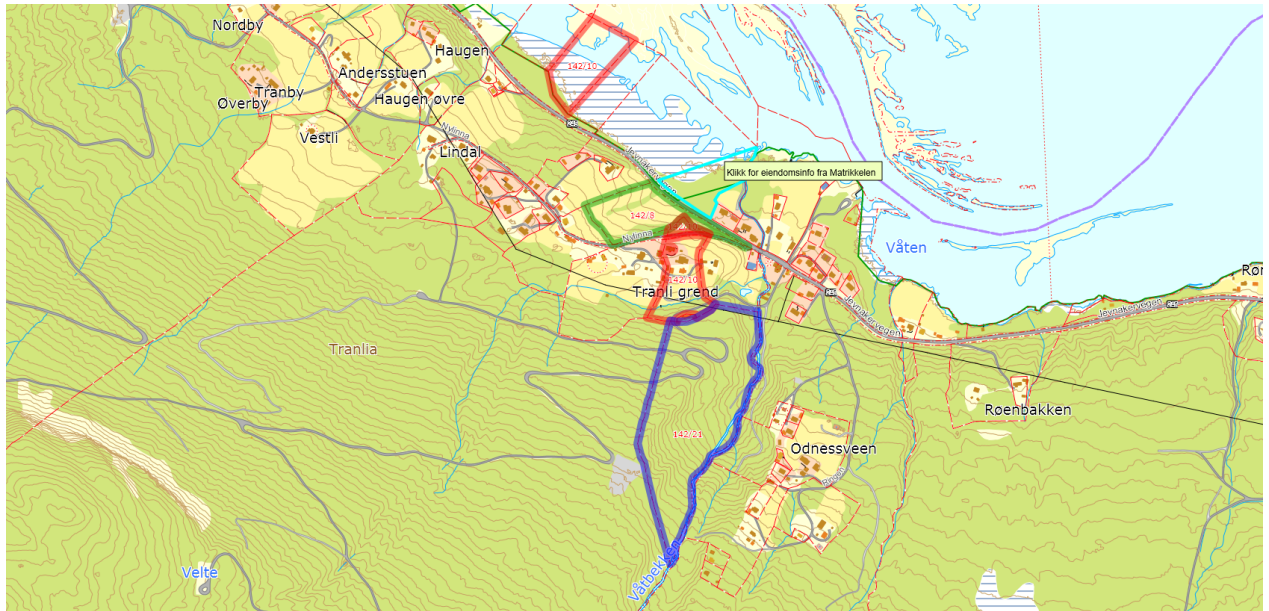
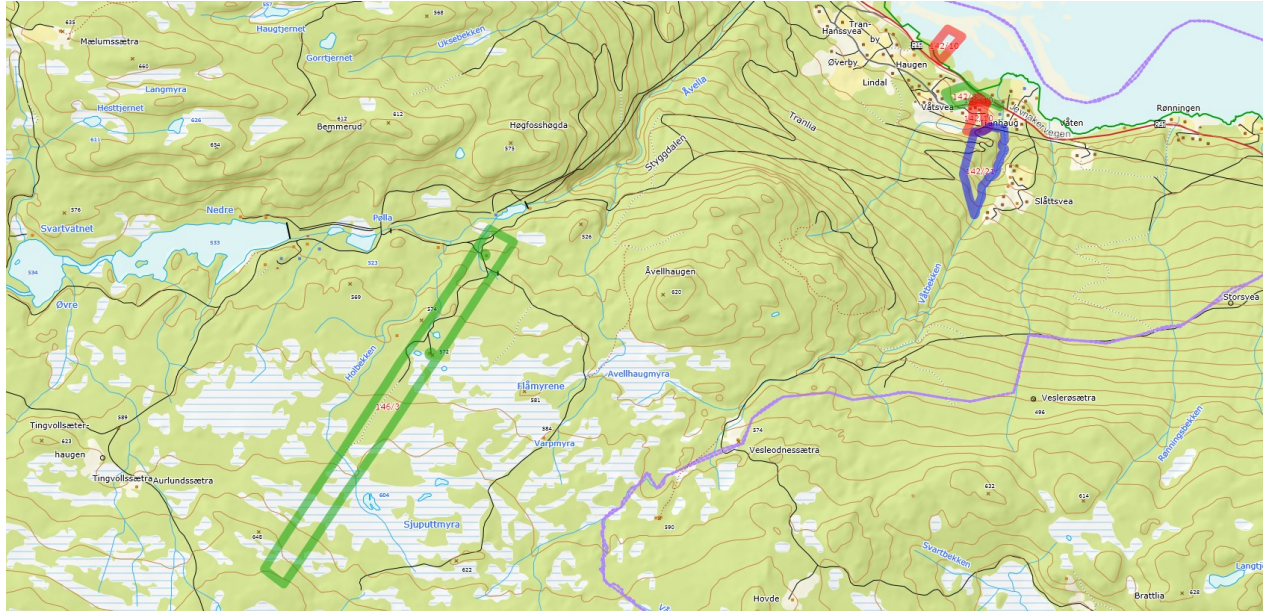
Bakgrunnen for søknaden er at han ønsker å selge 142/8,52 til Brita Midthaug Fredrikstad og beholde skogteigen 146/3 selv.

Søknaden begrunnes ut fra følgende :

142/8,52 erverves som tilleggsjord til Midthaug Fredrikstads eiendom 142/10. Hun har også en halvpert i 142/21. Skogteigen på 146/3 ligger på Veståsen og er på 512 dekar. Skogteigen skal drives som en egen enhet.

Arealopplysninger som framkommer av AR 5 av følgende :

Hovedeiendom	Grunneiendomer	Fulldyrka jord	Skog av høy bonitet	Skog av middels bonitet	Skog av lav bonitet	Uproduktiv skog	Myr	Vann	Total
538-142/10/0	±538-142/10/0	7.4	8.0	0.0	0.0	0.3	9.2	9.2	39.3
538-142/21/0	538-142/21/0	0.0	77.7	7.3	0.0	0.0	0.0	0.3	87.5
538-142/8/0	538-142/8/0	12.2	5.4	0.0	0.0	3.5	0.0	0.0	21.2
538-142/52/0	538-142/52/0	0,0	0,0	10,0	0,0	0,0	5,0	0,0	15,0
	538-146/3/0	0.0	4.4	151.1	231.7	13.8	82.8	1.5	490.5



Det er ingen bebyggelse på 142/8,52.

Vurdering:

Det er søkt om deling av driftsenhet der eiendommen er omsøkt delt opp slik at 142/8,52 skal legges til en naboeiendom som tilleggsjord, mens skogteigen 146/3 beholdes som en selvstendig enhet.

Formålet med fradelingen er landbruk. Det kreves samtykke til deling etter jordloven § 12. Rundskriv M – 1/2013 Omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr 23 §§ 9 og 12 angir nærmere hvilke momenter som skal inngå i vurderingen.

Det må ifølge jordloven § 12 foretas en vurdering av omsøkte deling sett i forhold til vern av arealressursene, om deling fører til en driftsmessig god løsning, og om deling kan føre til

drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. I tillegg kan det legges vekt på andre hensyn dersom de faller inn under formålet i jordlova. Bosettingshensynet skal tillegges vekt jf. fjerde ledd.

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

Formuleringen «omsynet til vern av arealressursene» gjør det mulig for forvaltningen å treffe en avgjørelse som kan hindre at det oppstår enheter som det er vanskelig å drive rasjonelt og opprettholde som aktive bruk.

En oppdeling av en landbrukseiendom i flere enheter er i de fleste tilfeller ikke i tråd med Jordloven. Unntak kan være hvis dette er et ledd i bruksrasjonalisering der naboer overtar deler av eiendommen og at en gjennom dette oppnår like god eller større sannsynlighet for at arealene drives fremover.

Rådmannen vurderer at ervervet av 142/8,52 som tilleggsjord til 142/10 er i tråd med Jordlovens §12. Skogteigen 146/3 på 512 dekar blir en egen driftsenhet. Denne vurderes å være av en slik størrelse at den kan drives på en rasjonell måte som en egen driftsenhet med ren skogproduksjon.

Vurdering av om delingen fører til en driftsmessig god løsning:

Det hadde vært en bedre løsning om også skogteigen 146/3 enten ble med i overdragelsen eller ble tillagt en naboeiendom.

På den andre siden er 146/3 en ren skogteig som ligger separat fra resten av driftsenheten. Den har også et areal som gjør at den kan drives på en rasjonell måte.

Iht Rundskrivet er det er tilstrekkelig at løsningen er god. Vurderingen er ikke knyttet til hvilken løsning som vil være den driftsmessig beste. Rådmannen vurderer derfor at løsningen kan aksepteres.

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

Rådmannen kan ikke se at delingen medfører drifts – eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Vurdering av omsøkte deling sett i forhold til bosetting:

Rådmannen mener at en ved å styrke grunnlaget på 142/10 bidrar til å sikre bosetting og aktiv bruk av denne eiendommen.

Konklusjon:

Rådmannen vurderer at den foreslåtte delingen 142/8,52 fra 146/3 er i tråd med Jordlovens §12 og anbefaler derfor at søknaden godkjennes.

Administrasjonens innstilling:

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

I medhold av Jordlovens §12 godkjenner Hovedutvalg for Landbruk, miljø og teknisk søknaden om deling av driftsenheten gnr 142 bnr 8,52 og gnr. 146 bnr 3 i Nordre Land.

Det er en forutsetning for godkjenningen at gnr 142 bnr 8,52 tillegges en landbrukseiendom med fysisk grense inntil.


NORDRE LAND KOMMUNE, den 30.11.2016

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 matrikkelloven -jfr. kap.3 og 7 i matrikkelloven 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. 10022/17 Saksbøen 07.08.2017 Arkiv kode P 142/8 Arkiv kode S Ar/Saksnr 17/1898 Dok.nr 1

1. Eiendom				
Gnr. 142	Bnr. 8	Fnr.	Snr.	Adresse Nylinna / Jevnakervegen
Gnr. 142	Bnr. 52	Fnr.	Snr.	Adresse Jevnakervegen

2. Det søkes om / rekvisering av oppmålingsforretning	
<u>Fradeling</u>	<u>Oppmåling m.m.</u>
<input checked="" type="checkbox"/> A. Fradeling av grunneiendom	<input type="checkbox"/> E. Grensejustering
<input type="checkbox"/> B. Fradeling av anleggseiendom / volumeiendom	<input type="checkbox"/> F. Klarlegging av eksisterende grense
<input type="checkbox"/> C. Arealoverføring	<input type="checkbox"/> G. Uteareal av eierseksjon
<input type="checkbox"/> D. Festegrunn	<input type="checkbox"/> H. Matrikulering av jordsameie

3. Søknad om utsatt oppmålingsforretning, kan gjelde alt. A - D. Må begrunnes
<input type="checkbox"/> Søknad om utsatt oppmåling og merking
Begrunnelse: Nåværende eier ønsker å selge ovennevnte eiendom til kjøper som er nabo og som ønsker å føye eiendommen sammen med gnr 142 bnr 10 og gnr 142 bnr 21, som hun eier halvparten av. Selger søker fradeling fra gnr 146 bnr 3.

4. Fradelt parsell skal benyttes til:				
<input type="checkbox"/> Selvstendig eiendom	<input checked="" type="checkbox"/> Tilleggsareal til	Gnr. 142	Bnr. 10	Fnr.
<input type="checkbox"/> Bolighus	<input checked="" type="checkbox"/> Landbruk / Fiske			
<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Naturvern			
<input type="checkbox"/> Industri / Bergverk	<input type="checkbox"/> Offentlig friluftområde			
<input type="checkbox"/> Varehandel / Bank / Hotell / Restaurant	<input type="checkbox"/> Offentlig veg			
<input type="checkbox"/> Offentlig virksomhet	<input type="checkbox"/> 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	12,2			20,0	3,7	35,9

6. Dispensasjonssøknad	Dispensasjonssøknaden skal begrunnes særskilt, jfr. plan- og byggesaksloven § 19-2 av 27.06.2008. Begrunnelsen for dispensasjonen skal gis på eget ark.
<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	Husk å merke av for dispensasjon på nabovarselet.
<input type="checkbox"/> Kommuneplan	
<input checked="" type="checkbox"/> Annet (lov, forskrift, vedtekt, plan)	

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

<input type="checkbox"/> Riks- /fylkesveg	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunalveg	<input 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 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 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 kompensierende 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 checked="" 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

Som det går fram av det ovennevnte eier søker gnr 142 bnr 8 og 52 og gnr 146 bnr 3. Det søkes om fradeling av gnr 142 bnr 8 og 52 som naboen, eier av gnr 142 bnr 10 ønsker å kjøpe. Hun eier også halvparten av gnr 142 bnr 21, 87,5 da skog. Søker ønsker å beholde gnr 146 bnr 3, en skogteig på 511,7 da. Det meste av gnr 142 bnr 52 er vernet som en del av Dokkadeltaet Naturresevat. Dette arealet er utsatt for flom.

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

Navn: <u>Helge Rostad</u>	Adresse: <u>Rudskogen 2 B</u>	Postnr.: <u>2870</u>	Sted: <u>Dokka</u>
Epost: _____			
	<u>18 2017</u>	<u>Helge Rostad</u>	
	Dato	Underskrift	
	_____	_____	
	Dato	Underskrift	
Regning sendes til: <u>Helge Rostad</u>			
NB! Ved grensejustering må alle partene underskrive			

VEDLEGG
07 AUG. 2017
 Saksnr.: 17/1898-1



Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

Tilbake

Frem

Oppfrisk

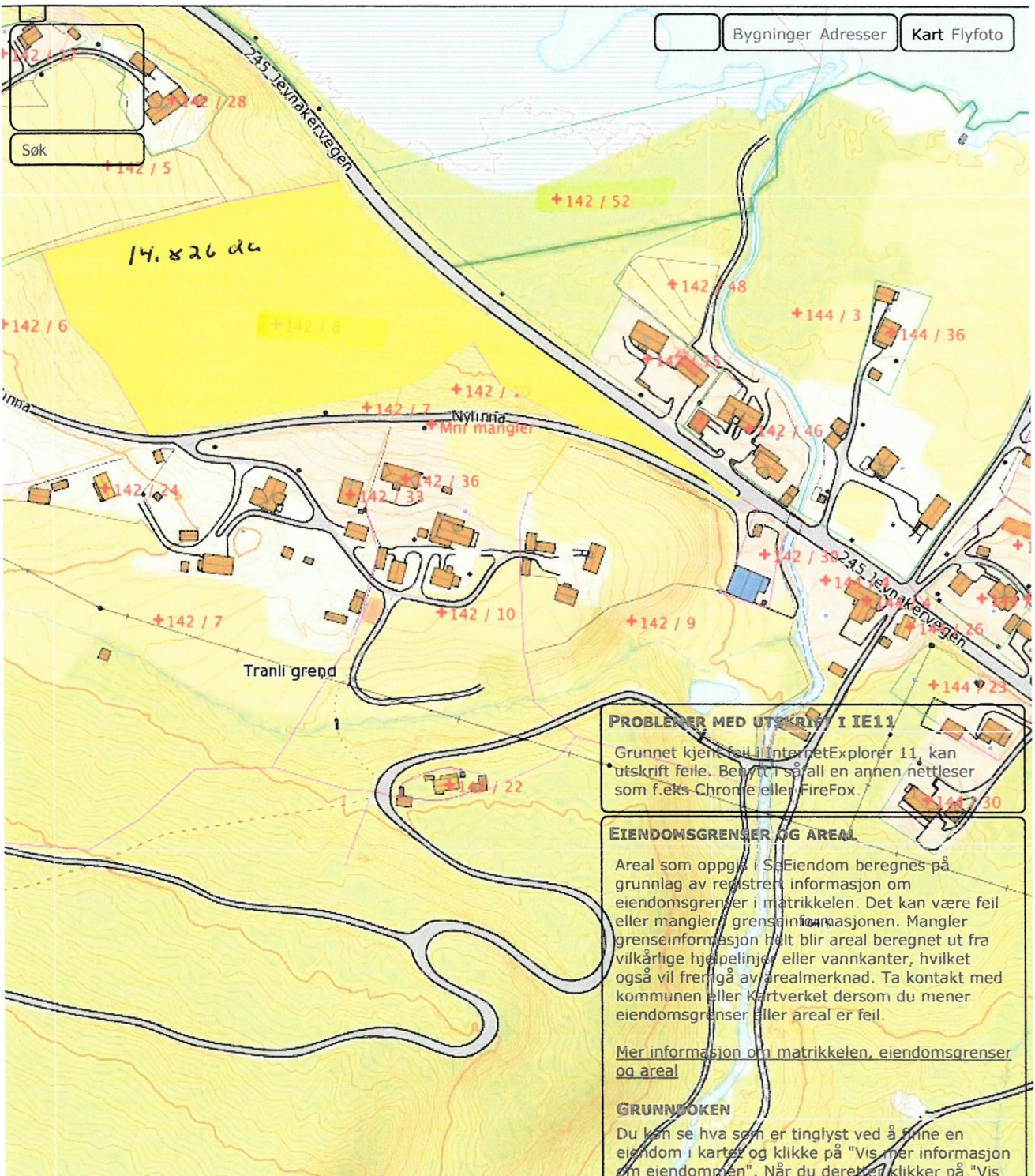
Hjem

Skriv ut

Hjelp

Bygninger Adresser

Kart Flyfoto



PROBLEMER MED UTSKRIFT I IE11

Grunnet kjent feil i Internet Explorer 11, kan utskrift feile. Bruk i så fall en annen nettleser som f.eks. Chrome eller FireFox.

EIENDOMSGRENSER OG AREAL

Areal som oppgis i SE Eiendom beregnes på grunnlag av registrert informasjon om eiendomsgrenser i matrikkelen. Det kan være feil eller mangler i grenseinformasjonen. Mangler grenseinformasjon helt blir areal beregnet ut fra vilkårlige hjelpelinjer eller vannkanter, hvilket også vil fremgå av arealmerknad. Ta kontakt med kommunen eller Kartverket dersom du mener eiendomsgrenser eller areal er feil.

[Mer informasjon om matrikkelen, eiendomsgrenser og areal](#)

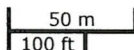
GRUNNBOKEN

Du kan se hva som er tinglyst ved å finne en eiendom i kartet og klikke på "Vis mer informasjon om eiendommen". Når du deretter klikker på "Vis grunnboksinformasjon" blir du koplet opp mot ID-porten. Du kan gjøre 10 søk i grunnboken per innlogging.

[Mer informasjon om hva begrepene i grunnboken betyr og hva du må gjøre for å endre noe som er tinglyst](#)

Ikke vis dette igjen

Kart levert av:
Norsk Polarinstittutt
Kartverket



Oversikt

Tegnforklaring

100%

Datatrafikk

60 47'39.3"N 10 08'06.1"Ø

Mialhaug gm 142 bn 10
Nylinna 35



Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

Tilbake

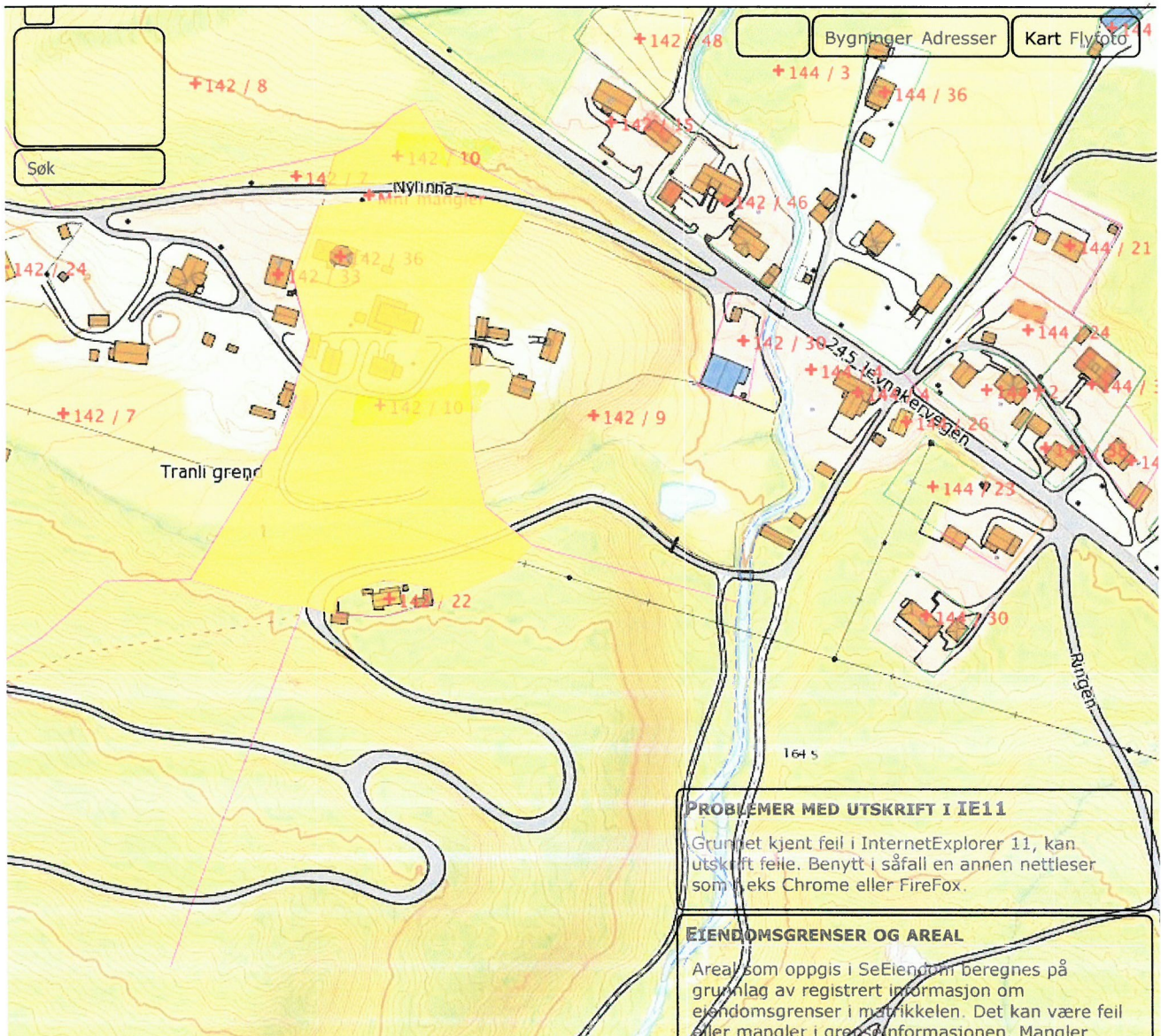
Frem

Oppfrisk

Hjem

Skriv ut

Hjelp

**PROBLEMER MED UTSKRIFT I IE11**

Grunnet kjent feil i InternetExplorer 11, kan utskrift feile. Benytt i såfall en annen nettleser som f.eks Chrome eller FireFox.

EIENDOMSGRENSER OG AREAL

Areal som oppgis i SeEiendom beregnes på grunnlag av registrert informasjon om eiendomsgrenser i matrikkelen. Det kan være feil eller mangler i grunninformasjonen. Mangler grenseinformasjon helt blir areal beregnet ut fra vilkårlige hjelpelinjer eller vannkanter, hvilket også vil fremgå av arealmerknad. Ta kontakt med kommunen eller Kartverket dersom du mener eiendomsgrenser eller areal er feil.

[Mer informasjon om matrikkelen, eiendomsgrenser og areal](#)

GRUNNBOKEN

Du kan se hva som er tinglyst ved å finne en eiendom i kartet og klikke på "Vis mer informasjon om eiendommen". Når du deretter klikker på "Vis grunnboksinformasjon" blir du koplet opp mot ID-porten. Du kan gjøre 10 søk i grunnboken per innlogging.

[Mer informasjon om hva begrepene i grunnboken betyr og hva du må gjøre for å endre noe som er tinglyst](#)

[Ikke vis dette igjen](#)

Kart levert av:
Norsk Polarinstittutt
Kartverket

Hjemmel: Drita M. Træsvind

50 m
100 ft

Oversikt

Tegnforklaring

100%

Datatrafikk

60 47'35.0"N 10 07'55.8"Ø

Lnr.: 10363/17
Arkivsaksnr.: 17/1941
Arkivnøkkel.: V00

Saksbehandler: WES

Utskrift til:

TILSKUDD TIL NYDYR KING

Sammendrag:

Nordre Land kommune har opprettet et nydyrkingsfond for tilskudd til nydyrking. Fondet er på 2 millioner kr.

Administrasjonen har fått i oppdrag å lage retningslinjer for tilskudd fra fondet.

Retningslinjene gjelder fra vedtaksdato.

Vedlegg:

Retningslinjer for tilskudd til nydyrking.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Søknadsskjema om kommunalt tilskudd til nydyrking.

Nydyrking utbetalingsskjema.

Saksopplysninger:

Nordre Land kommune har opprettet et nydyrkingsfond for tilskudd til nydyrking. Fondet er på 2 millioner kr.

Administrasjonen har fått i oppdrag å lage retningslinjer for tilskudd fra fondet og har sett på hva Oppdal kommune og Gjøvik kommune har som retningslinjer og brukt disse som grunnlag. Det er utarbeidet søknadsskjema og skjema for utbetaling av tilskudd.

Vurdering:

Fondet skal brukes til nydyrking av jord i Nordre Land kommune. For bruken av fondet har administrasjonen utarbeidet retningslinjer.

For detaljer vises det til vedlegget med retningslinjer for tilskudd til nydyrking.

Administrasjonens innstilling:

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

Retningslinjer for tilskudd til nydyrking vedtas slik de foreligger og gjelder fra vedtaksdato.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 14.08.2017

Jarle Snekkestad
Rådmann

Werner Sveum
Rådgiver

Retningslinjer for tilskudd til nydyrking i Nordre Land kommune

Tilskudd til nydyrking er et kommunalt tilskudd som skal bidra til økt nydyrkingsaktivitet i kommunen.

1. Vilkår:

- 1.1. Det gis kun tilskudd til nydyrket areal i Nordre Land kommune.
- 1.2. Det skal før nydyrkingsarbeidet starter foreligge plan for nydyrking godkjent av kommunen. Godkjent plan skal ikke være eldre enn 3 år.
- 1.3. Plan for nydyrking vedtatt etter 01.01.2017, der tiltaket ikke er påbegynt, kvalifiserer for søknad
- 1.4. Det kan kun gis tilskudd til areal som kan klassifiseres som fulldyrket areal.
- 1.5. Tilskudd kan gis til eier av jordbruksareal eller foretak som leier jordbruksareal. Tiltak som gjennomføres på leid areal skal ha skriftlig tillatelse fra grunneier.
- 1.6. Drifta på eiendommen og det omsøkte tiltaket må være i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- 1.7. Tilskudd under kr. 3 000 utbetales ikke.

2. Beregning av tilskudd:

- 2.1. Nordre Land kommunestyre har opprettet et fond på 2 mill. kr. Det bevilges penger fra fondet fortløpende etter hvert som nydyrkingsareal blir godkjent og det er disponible penger igjen i fondet.
- 2.2. Det gis et fast nydyrkingstilskudd på kr 2 000 pr. daa ferdig fulldyrket areal.
- 2.3. Satsen kan bli satt lavere dersom det kommer inn mange nydyrkingssøknader. Under forutsetning av at ordningen videreføres utover 2017, vil en la de senest innkomne søknadene ligge til neste års tildeling av tilskudd. Ser en at dette ikke er mulig, vurderer kommunen en lavere tilskuddssats pr daa.
Det utbetales tilskudd for inntil 20 daa godkjent areal pr. år.
- 2.4. Bevilgede midler som ikke benyttes, avsettes på nydyrkingsfond for bruk senere år. Søker som har fått utbetalt tilskudd tidligere år kan søke om nye tilskudd de påfølgende år.

3. Søknad og utbetaling:

- 3.1. Søknad om tilskudd skal sendes kommunen før nydyrking er påbegynt. Søknadsfrist 1. oktober.
- 3.2. Søknadsskjema fastsatt av kommunen skal benyttes.
- 3.3. For å få utbetalt tilskudd, må det sendes skriftlig anmodning med dokumentasjon på dyrkingsarbeidet til kommunen. Tilskudd kan kun utbetales som et engangsbeløp etter endt dyrking, og når arealet er godkjent og oppmålt av kommunen.
- 3.4. Er oppmålt nydyrket areal mindre enn omsøkt tilskuddsareal, utbetales tilskudd etter oppmålt nydyrket areal.

4. Administrasjon og klage:

- 4.1. Retningslinjene gjelder fra 23.08.2017. Vedtatt i Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk den 23.08.2017.
- 4.2. Vedtak om tilskudd fattes av Samfunnsenheten i Nordre Land kommune.
- 4.3. Vedtak fattet av administrasjonen kan påklages etter reglene i lov 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven) kap. VI. Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk er klageinstans.
- 4.4. Klagen skal fremsettes skriftlig innen 3 uker regnet fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til søker. For den som ikke har mottatt underretning om vedtaket, løper fristen fra det tidspunkt den har fått eller burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket.

5. Mislighold:

- 5.1. Kommunen kan kreve nødvendige opplysninger og kontrollere at bruken av tilskuddsmidlene er i tråd med forutsetningene. Tilskuddet kan kreves tilbakebetalt, helt eller delvis, dersom det oppstår forhold som er i strid med forutsetningene for innvilgning av tilskudd.

Lnr.: 10365/17
Arkivsaksnr.: 17/1947
Arkivnøkkel.: K01

Saksbehandler: ANE

Utskrift til:
Spåtind 1414 SA/ Bergtikjin AS v/ Laila Ødegård
Lensmannen i Nordre Land

SØKNAD OM MOTORFERDSEL I FORBINDELSE MED ARRANGEMENTET FJELLVIKINGEN

Sammendrag:

Hinderløpet Fjellvingen avholdes ved Spåtind alpinsenter 16. september, og arrangør Spåtind 1414SA/ Bergtikjin AS søker om tillatelse til motorferdsel i utmark i forbindelse med uttransportering av hindere/materialer til hindere.

Rådmannen anbefaler hovedutvalget å gi tillatelse til bruk av ATV/ liknende kjøretøy for maksimalt 15 turer (tur/retur) på visse vilkår.

Vedlegg:

Ingen.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Søknad, e-post 11. juli 2017

Saksopplysninger:

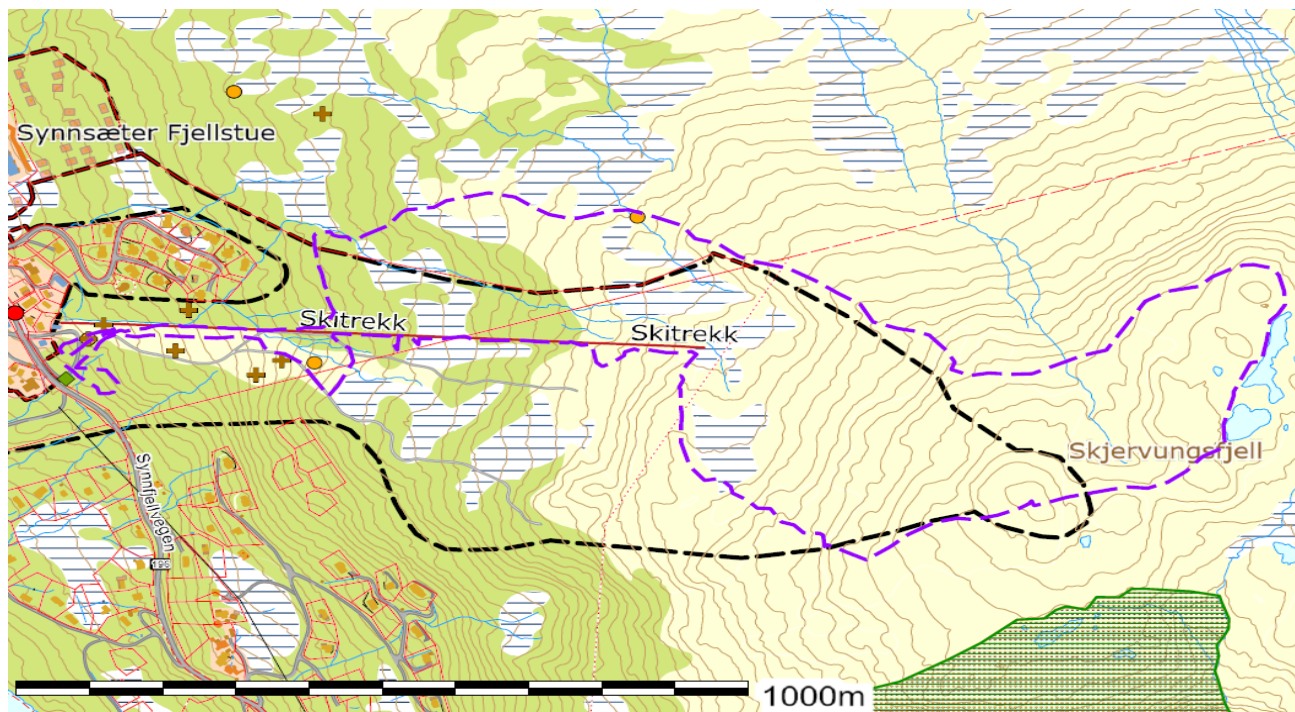
Fjellvingen er et hinderløp som skal avholdes rundt Spåtind alpinsenter 16. september 2017. Traseen er på 5 km, og går i alpinbakken og terrenget rundt som vist på vedlagt kart.

Spåtind 1414 SA/Bergtikjin AS søker i epost om bruk av ATV eller liknende kjøretøy for utkjøring av hindere/materialer til hindere langs traseen. Det anslås fra arrangøren at det skal settes opp 7 hindere i utmark, og at det er behov for ca. 15 turer for transport i forbindelse med dette.

Vurdering:

Søknaden behandles som dispensasjon i henhold til Forskrift for bruk av motorkjøretøyer i utmark og på islagte vassdrag § 6.

Det er den delen av traseen som går i uregulert område (utmark) som behandles i denne saken. Denne delen utgjør ca 2 km, og av dette går ca. 1 km på snaufjell. Traseen som går innenfor regulert areal (alpinbakken) er vurdert i henhold til reguleringsplan, og krever ikke saksbehandling, men det er gitt tilbakemelding til arrangør om forhold som hensyntas.



Bilde 1: Kart over trase Fjellviking 2017. Lilla stiplet linje viser traseen. Svart stiplet linje viser grense for regulert areal. Oransje prikker og kryss viser arter av forvaltningsinteresse (kilde: Naturbase).

I henhold til forskriften § 6 kan det gis tillatelse til kjøring dersom søkeren påviser et særlig behov som ikke knytter seg til turkjøring, og som ikke kan dekkes på annen måte. Transportbehovet skal vurderes mot mulige skader og ulemper i forhold til et mål om å redusere motorferdselen til et minimum.

Med bakgrunn i dette og beskrivelsen av behovet fra arrangøren, anser rådmannen at kjøringen det søkes om kan tillates. Søker har et behov for transport av materiell som vanskelig lar seg løse på annen måte. Kjøringen må begrenses til et minimum i henhold til behovet, og det skal så langt det er mulig skje langs eldre kjørespor og tørre områder.

Den innsendte traseen berører en forekomst av ullvier som er en ansvarsart registrert i naturbase. Traseen passerer denne forekomsten, og det bør ikke settes opp hinder i nærheten av denne (Vist med orange prikk i kartet). Med dette anses kravene i naturmangfoldloven §§ 8-12 som oppfylt.

Administrasjonens innstilling:

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

I medhold av Forskrift for bruk av motorkjøretøyer i utmark og på islagte vassdrag § 6 gis det tillatelse til bruk av ATV eller liknende kjøretøy for transport av hindere /materiell i forbindelse med arrangementet Fjellvikingen 2017, på følgende vilkår:

1. Tillatelsen gjelder i tidsrommet fra vedtaksdato til og med 20. september 2017.

2. Ferdsel begrenses til maksimalt 15 turer (tur/retur). Det skal føres kjørebok som skal sendes inn til Nordre Land kommune umiddelbart etter arrangementets slutt. Siste frist for innsendelse er 22. september 2017.
3. Ferdsel skal i størst mulig grad følge trase/ eldre kjørespor og unngå bløte områder.
4. Ferdsel skal hensynta og foregå aktsom i forhold til både natur og mennesker som ferdes i fjellet.
5. Forekomst av ullvier jf, naturbase langs traseen skal unngås ved transport og oppsetting av hinder. Utover dette fritar ikke denne tillatelsen fra motorferdselloven § 10, slik at grunneiers tillatelse må innhentes før kjøring kan finne sted.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 15. august 2017

Jarle Snekkestad
rådmann

Anna Ekrem