



MØTEBOK

<i>Styre, råd, utvalg</i>	<i>Møtested</i>	<i>Møtedato:</i>
Utviklingsutvalget	Lunner rådhus, formannskapsalen	09.10.2008

SAKER TIL BEHANDLING:

Sak 48/08

Referater utviklingsutvalg

Sak 49/08

1. gangs behandling - reguleringsplan Svenbalrud/Lindstad

Sak 50/08

Sørenga - ny behandling for 2. gangs offentlig ettersyn (plan 85)

Sak 51/08

38/56,68 Bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig

Sak 52/08

Revidering av retningslinjer for arbeidet med kartlegging og kontroll av mindre avløpsanlegg i Lunner kommune

Sak 53/08

Kartlegging og kontroll av separate avløpsanlegg - videreføring av arbeidet



Sak nr
48/08

Styre/råd/utvalg:
Utviklingsutvalget

Møtedato:
09.10.2008

Saksbehandler: Reidun Midtlie, Utvalgssekretær

REFERATER UTVIKLINGSUTVALG

UTVIKLINGSUTVALGETS VEDTAK:

Referatene ble tatt til orientering uten protokollerte merknader.

Ref.nr.:

- 22/08 Oversikt over delegerte vedtak utviklingsutvalg 20.08.08 – 30.09.08. Vedlagt
- 23/08 Oversikt over journalposter til referering utviklingsutvalg 20.08.08 -02.10.08.
Vedlagt.
- 24/08 Lunner kommune – sak nr. 06/2914-45 – Brev til Erik Harlem – 109/20 informasjon
om uttalerett før forelegg kan utstedes. Vedlagt.

Rett utskrift av møtebok.
Roa,

Utvalgssekretær



Sak nr	Styre/råd/utvalg:	Møtedato:
49/08	Utviklingsutvalget	09.10.2008
38/07	Utviklingsutvalget	28.06.2007
51/06	Utviklingsutvalget	26.10.2006

Saksbehandler: Camilla Torgersen, Arealplanlegger

1. GANGS BEHANDLING - REGULERINGSPLAN SVENBALRUD/LINDSTAD

Lovhjemmel: Plan- og bygningsloven.

UTVIKLINGSUTVALGETS VEDTAK:

Med bakgrunn i at det ikke foreligger tilstrekkelig illustrert planmateriale til å kunne vurdere konsekvensene av reguleringsplanen avviser Utviklingsutvalget det private forslag til reguleringsplan for Svenbalrud/Lindstad med hjemmel i plan- og bygningsloven § 30, 2. ledd.

Følgende illustrerende materiell kreves:

- 3D-modellering av området med plassering av bygninger som vises på sitt største tillatte innenfor bestemmelsene.

Det anbefales at planen rettes i henhold til disse momentene før saken tas opp til ny behandling for vurdering av om den skal legges ut til offentlig ettersyn.

Ved avvisning kan forslagsstiller kreve at reguleringsspørsmålet forelegges kommunestyret, jfr. plan- og bygningsloven § 30, 2. ledd

Behandling og avstemming:

Repr. Børre B. Vannebo fratrådte møtet under behandling av hans habilitet. Han ble enstemmig erklært habil og tiltrådte møtet igjen.

Repr. Halvor Bratlie fremmet følgende forslag til vedtak:

”Alt 4 i saksutredning som lyder:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 30 og 27-1 nr. 2 legges forslag til reguleringsplanen for Svenbalrud/Lindstad (PLAN 98) med tilhørende bestemmelser ut til offentlig ettersyn. Før formelt offentlig ettersyn gjennomføres, må forslagsstiller sørge for at følgende endringer gjøres i planmaterialet og sende det til kommunen:

- Dokumentasjon på grunnundersøkelser for avløp innenfor det regulerte området.

med tillegg av kulepunkt i rådmannens innstilling:

3 D-modellering av området-----”

Ved alternativ avstemming over rådmannens innstilling og repr. Halvor Bratlies forslag til vedtak, ble rådmannens innstilling vedtatt med 5 mot 4 stemmer, avgitt for repr. Bratlies forslag.

Rådmannens innstilling:

Med bakgrunn i at det ikke foreligger tilstrekkelig illustrert planmateriale til å kunne vurdere konsekvensene av reguleringsplanen avviser Utviklingsutvalget det private forslag til reguleringsplan for Svenbalrud/Lindstad med hjemmel i plan- og bygningsloven § 30, 2. ledd.

Følgende illustrerende materiell kreves:

- 3D-modellering av området med plassering av bygninger som vises på sitt største tillatte innenfor bestemmelsene.

Det anbefales at planen rettes i henhold til disse momentene før saken tas opp til ny behandling for vurdering av om den skal legges ut til offentlig ettersyn.

Ved avvisning kan forslagsstiller kreve at reguleringsspørsmålet forelegges kommunestyret, jfr. plan- og bygningsloven § 30, 2. ledd

Sammendrag:

Tiltakshaverne Geir Svenbalrud og Jorunn Høyby Lindstad representert ved Ingeniør Sverre S. Hagen ønsker å utvikle et hytteområde halvannen kilometer i luftlinje sør for Kalvsjø. Det området som etter kommuneplanen var avsatt til framtidig byggeområde for fritidsboliger ble etter vedtak i Utviklingsutvalget flyttet vestover, og reguleringsplanen ligger derfor i LNF-område. Arealet på planområdet er 19 daa. Det foreslås at Utviklingsutvalget vurderer om de ønsker å forkaste planforslaget på bakgrunn av at materialet ikke er illustrert i henhold til vedtak om flytting av planområde eller om det skal sendes ut på offentlig ettersyn selv om planforslaget ikke er godt illustrert. Kravet om en godt illustrert plan var i Utviklingsutvalget begrunnet i behovet for å vurdere konsekvensene av tiltaket.

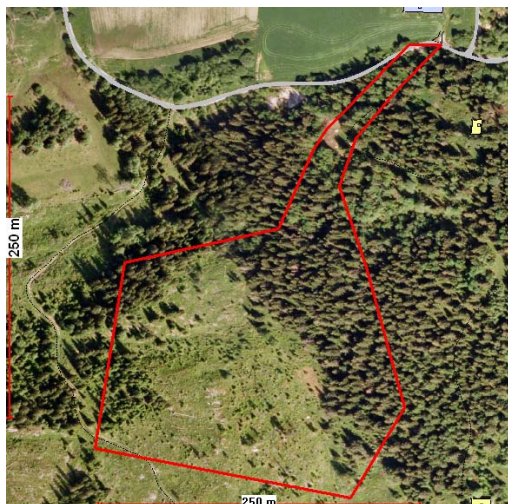
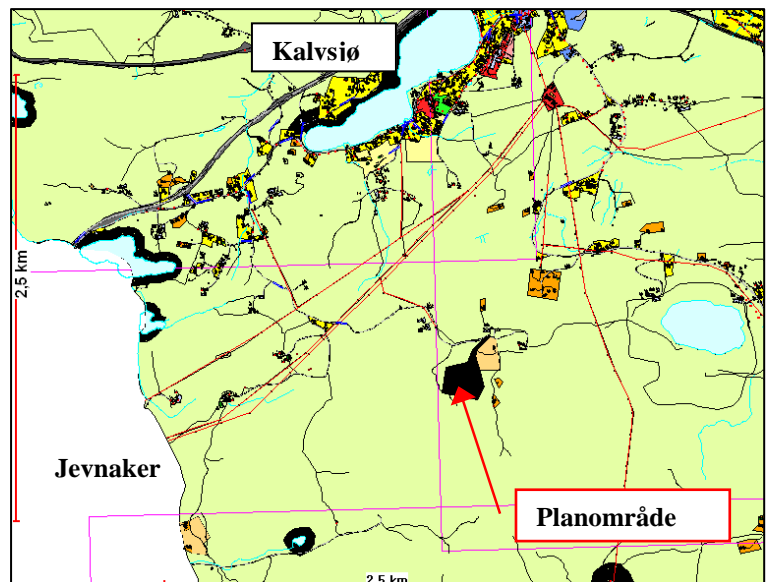
Saksutredning:

1. FAKTA:

1.1 Generelt

Bakgrunn for saken er innkommet forslag til privat reguleringsplan for "Del av Svenbalrud 106/3 og Lindstad 107/1" på gårds- og bruksnummer 106/3 tilhørende Geir Svenbalrud og 107/1 tilhørende Jorunn Høyby Lindstad. Planen er utarbeidet av Ingeniør Sverre Hagen på vegne av grunneierne.

Planområdet er lokalisert ca halvannen kilometer sør for Kalvsjø, i luftlinje. Lokaliseringen er vist på kartutsnittene.



1.2 Planstatus og saksgang

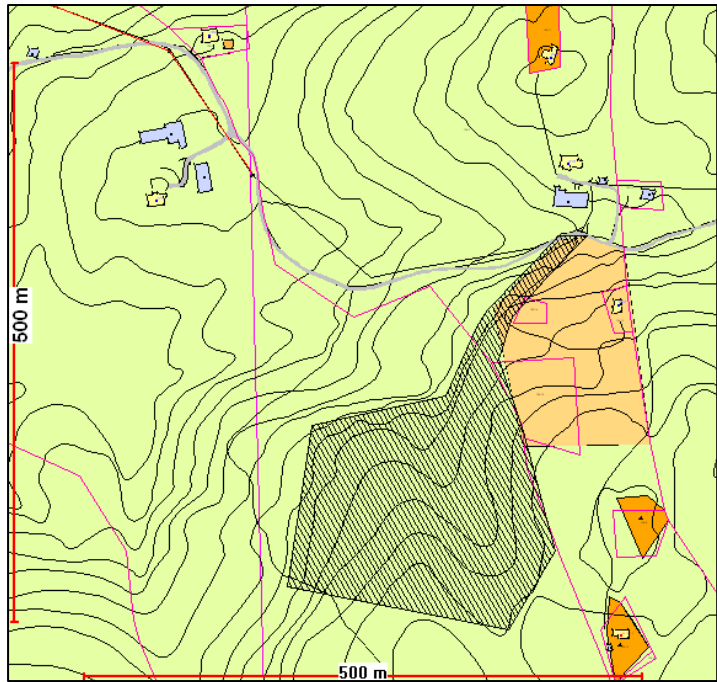
Området for planforslaget er flyttet sørvest i forhold til det området som i Kommuneplan for Lunner 2005-2016 er merket av som område F12 for 10 stk. fritidsboliger, med krav om utarbeidelse av reguleringsplan. Planområdet er i Kommuneplanen i utgangspunktet avsatt til Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF).

Det ble avklart med Utviklingsutvalget i møte 28.06.2007, sak 38/07 at området kan flyttes vestover i forhold til det som er vist i kommuneplanen.

Utviklingsutvalgets vedtak inneholdt også følgende ordlyd:

Forhold rundt estetikk og landskapsbildet vektlegges betydelig, samt at planforslaget vil måtte illustreres godt slik at det er mulig å vurdere ulike konsekvenser, jf. Plan- og bygningsloven §30.

Det legges torvtak på de planlagte hyttene.



For ordens skyld skisseres hendelsene i planprosessen:

Dato	Hva	Kommentar
01.09.06	Forhåndskonferanse	I tråd med område F12 i kommuneplanen
14.09.06	Søknad om flytting av området Begrunnelse: kulturminner, egnethet, veitrasè, spredning av tomter, mulighet for avløpsanlegg	Tiltakshavere ønsker området flyttet sørøstover til "område 1"
26.10.06	Vedtak 51/06 i Utviklingsutvalget: <i>Forslag til ny lokalisering ansees å være for eksponert. Utviklingsutvalget aksepterer at det er fornuftig å flytte byggeområde for fremtidig fritidsbebyggelse, men ønsker en lokalitet som er mindre eksponert.</i>	Utviklingsutvalget aksepterer at området bør flyttes, men sier nei til "område 1".
17.01.07	Varsel om igangsatt reguleringsplanarbeide for "område 1"	Planoppstart ble varslet av tiltakshaver, jfr. forhåndskonferansen. <i>Området som varsles oppstart på er "område 1", som ble avslått av utviklingsutvalget.</i> Det vises i varselet til at området er flyttet i henhold til søknad og vedtak gjort av UTV, noe som ikke er tilfelle.
20.02.07	Merknad fra Oppland fylkeskommune	Merknader om plassering av området i markert terreng, og viktigheten av god

		tilpasning og å unngå større terrenginngrep. Viser til T1450, <i>Planlegging av fritidsbebyggelse</i> og T-1/95 <i>Barnog planlegging</i> , samt universell utforming. Det gjøres oppmerksom på rutiner i forbindelse med befaring av kulturminner.
27.04.07	Utgående brev angående varsel om oppstart av ikke ønsket planområde.	Det gjøres oppmerksom på at varsel om oppstart ikke er i tråd med vedtaket gjort av Utviklingsutvalget.
06.06.07	Forespørsel om ny vurdering	Tiltakshaver ber om ny vurdering av Utviklingsutvalget angående flytting av området.
07.06.07	Plassering av tomter i ønsket område ("område 1")	Kartutsnitt med mulig plassering av tomter for å gjøre bebyggelsen minst mulig eksponert mot bygda.
26.06.07	Varsel om befaring for utviklingsutvalget	
28.08.07	Vedtak 38/07 i Utviklingsutvalget: <i>Utviklingsutvalget godkjenner flytting av byggeområde for fremtidig fritidsbebyggelse F12 til ønsket lokalitet A. Forhold rundt estetikk og landskapsbildet vektlegges betydelig, samt at planforslaget vil måtte illustreres godt slik at det er mulig å vurdere konsekvenser, jf. Plan- og bygningsloven §30. Det legges torvtak på de planlagte hyttene.</i>	
23.07.07	Oppland fylkeskommune – uttalelse etter arkeologisk befaring	Det er påvist nyere tids kulturminner i planområdet ("område 1"), en husmannsplass/finnebosetning øst i planområdet og kalkbrudd berørt av vei.
30.01.08	Foreløpig utkast til planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser, samt plankartskisse	
07.02.08	Møte angående foreløpig planutkast	Gunn Elin Rudi var tilstede fra administrasjonen og utkastet ble drøftet før endelig forslag oversendes til formell behandling.
01.07.08	Forslag til reguleringsplan	

1.3 Formell prosess og medvirkning

Det ble avholdt forhåndskonferanse med kommunen i september 2006 og oppstart av reguleringsplanarbeid ble varslet 17.01.2007 av tiltakshaver. Det er viktig å gjøre oppmerksom på at det i varselet ble opplyst om at tiltaket var i henhold til felt F12 i kommuneplanen. Samtidig ble det opplyst at området er flyttet sørvestover i henhold til vedtak i utviklingsutvalget, uten at et slikt vedtak forelå på det daværende tidspunkt. Dette kan være med på å gi de varslede et inntrykk av at området er i tråd med kommuneplanen. I ettertid er det varslede området godkjent ved nytt vedtak. Det bør derfor ved høring gjøres oppmerksom på dette vedtaket og at området for framtidig fritidsbebyggelse er flyttet inn i LNF-område.

2. VURDERING/DRØFTING:

2.1 Overordnet

Lia sør for Svenbalrud har samme helning over en stor strekning. Deler av lia er hogd, mens andre deler har større skog. Området for reguleringsplanen er nylig hogd, og ligger slik sett i dag mer eksponert til enn om fritidsbebyggelse hadde ligget i skogsområdet. Dette vil imidlertid variere ettersom skog vokser til og skog avvirkes.

I denne saken er det viktig at den enkelte hytte blir lagt godt i terrenget og uten at det oppstår siluettvirkning av tiltaket sett fra kulturlandskapet nede i bygda. Samtidig er det svært viktig med planbestemmelser som sikrer møneretning etter høydekurveretning og strenge krav til høyder, takform og farger.

Fra vedtak 38/07 i Utviklingsutvalget 28/8-07:

Forhold rundt estetikk og landskapsbildet vektlegges betydelig, samt at planforslaget vil måtte illustreres godt slik at det er mulig å vurdere konsekvenser, jf. Plan- og bygningsloven §30.

Det legges torvtak på de planlagte hyttene.

Administrasjonen har med utgangspunkt i vedtaket lagt vekt på ivaretagelse av estetikk og landskapsbilde ved sin gjennomgang av planforslaget.

2.2 Vann og avløp

Vann og avløp er forhold som i hovedsak styres gjennom særlovgivning og som det er begrensede muligheter til å styre gjennom plan- og bygningsloven. Reguleringsplanen bør vise plassering av tekniske anlegg, men det kan ikke gis nærmere bestemmelser om teknisk løsning, da dette behandles etter særlov.

Vann og avløp skal reguleres til spesialområde hver for seg, men skal ses i sammenheng:

- Spesialområde vannforsyningskilde med nedslagsfelt
- Spesialområde infiltrasjonsområde for avløpsvann eller gråvann

I Forurensningslovens §2 andre ledd heter det at *Forurensningsmyndighetene skal samordne sin virksomhet med planmyndighetene slik at planlovgivningen sammen med denne lov brukes for å unngå og begrense forurensning og avfallsproblemer.* I veiledning til forurensningslovens utslippsforskrift er det spesifisert at forurensningsspørsmål for områder skal søkes løst under ett på grunnlag av oversiktsplaner og reguleringsplaner, og det er i dag vanlig praksis å planlegge dette parallelt.

Lunner kommune har en gjeldende kommunedelplan for avløp. I punkt **7.4 Avløpsløsninger i nye hytteområder** heter det blant annet at *”avløpsløsninger for hvert område må vurderes ut fra de lokale forhold. Vannforsynings- og avløpsløsninger skal avklares for hele området sammen med reguleringsplan/bebyggelsesplan og før det gis byggetillatelse.”*

Når det lages en reguleringsplan som tilrettelegger for høystandardhytter med vann og avløp er det viktig at forhold rundt dette avklares i planprosessen. Det er også viktig at områdene

som settes av til vann og avløp merkes entydig i henhold til veiledere og at det er avklart at dette er egnede områder til formålet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at en i SP2 har foretatt grunnundersøkelser for å sannsynliggjøre at avløp er lagt til riktig område og at dette i det hele tatt lar seg løse innenfor planområdet. Samtale med Ingeniør S. Hagen 23. september bekrefter at grunnundersøkelser ikke er foretatt, men han mener dette likevel er ivaretatt gjennom erfaring da han har kompetanse til å foreta slike grunnundersøkelser. Dokumentasjon for gjennomførte grunnundersøkelser bør likevel være på plass og godkjent av saksbehandler for utslippssaker før planutkastet blir lagt ut til offentlig ettersyn.

2.3 Veg og parkering

Den private veien til området (SP1) er regulert til 8 meter og adkomstveiene (FA1-FA3) er regulert til 6 meter, inkludert grøfter. I enkelte tilfeller kan det være veianlegget, og ikke hyttene som medfører de største terrenginngrepene i et hyttefelt. I en relativt bratt skråli vil skjæringer og fyllinger langs veien kunne bli svært negativt både for nær- og fjernvikningen av området. Dette skyldes ikke bare hvordan veien er planlagt og bygd, men også hvor den er bygd, det vil si at lokalisering av selve utbyggingsområdet også har konsekvenser for hvordan veianlegget vil framtre.

Vegstandarden som velges bør avspeile hva slags bruk vegen skal ha. Siden vegene blir helårsveger bør de ha en viss bredde, men administrasjonen vil likevel foreslå å smalne veiene i forhold til foreslåtte planutkast for å beholde et nøkternt preg i hytteområdet.

SP1 er planlagt å gå i et søkk opp til tomtene, og er ligger derfor forholdsvis skjermet i terrenget. FA1-FA3 ligger alle i bakkant av hyttetomter i forhold til helningen, og bør derfor bli noe skjermet av disse. Det foreslås 6 meter bredde for SP1 og 4 meters bredde for FA1-FA3, inkludert grøfter.

Det er lagt opp til et hytteområde med kjøring til og parkering på hver enkelt hytteeiendom, og med minst én parkeringsplass for hver hytteeiendom på felles parkeringsplass (FP). Siden det er krav til at biler skal kunne snu inne på parkeringsplass må FP utvides to meter vestover for at dette skal bli ivaretatt. Utviklingsutvalget bør ta stilling til om garasje på hytteeiendommene er ønskelig. Det bør stilles strenge og entydige krav til garasjens størrelse og form i reguleringsbestemmelsene.

2.4 Kulturminner

Kulturseksjonen i Oppland fylkeskommune registrerte etter befaring funn i det varslede området. Disse funnene ligger utenfor det nåværende planområdet.

2.5 Eksponering og illustrering av planmaterieil

I utviklingsutvalgets vedtak 38/07 fra 28/8-07 angående flytting av planområdet sørvestover heter det at *forhold rundt estetikk og landskapsbildet vektlegges betydelig, samt at planforslaget vil måtte illustreres godt slik at det er mulig å vurdere konsekvenser, jf. Plan- og bygningsloven §30*. Dette vedtaket er fattet i etterkant av en befaring tidligere på dagen.

Planmaterialet som er kommet inn består av planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser. Ut over dette er det ikke innkommet noe illustrerende materieil som kan supplere standard

planmaterieell ved vurdering av konsekvensene av planen. Det finnes heller ingen illustrerende elementer i planbeskrivelsen.

Utviklingsutvalget har her vært tydelige i sitt vedtak på at de ønsker å kunne vurdere konsekvensene av denne reguleringsplanen gjennom et godt illustrert planforslag. Siden dette ikke foreligger, foreslår administrasjonen å avvise planen eller å vedta å sende planen til offentlig ettersyn med en spesifisering av hva slags type illustrerende materiell som er nødvendig, og et krav om at dette er på plass før offentlig ettersyn, samt at det legges ved høringsdokumentene.

2.6 Samsvar mellom reguleringsbestemmelser, plankart og tegnforklaring

Det er helt sentralt at det er fullt samsvar mellom plankart, tegnforklaring, bestemmelser og beskrivelse. Hvis ikke vil planen gi rom for tolkning, og den vil ikke tilfredsstillere kravene i plan- og bygningsloven §27-1 nr. 1 om at reguleringsplan skal gis en entydig og forståelig form.

Manglende samsvar:

- Planbeskrivelsen viser til at kulturminner registrert av Oppland fylkeskommune er utenfor planområdet, men markert på plankartet som punkter X1-X4. Disse punktene mangler på plankartet.

2.7 Planbeskrivelse

Planbeskrivelsen skal avklare alle forhold som ansees å være viktige i en plansak. Dette gjelder forhold i planforslaget og konsekvenser planforslaget vil kunne gi for planområdet og omgivelsene. Planbeskrivelsen blir benyttet som vedlegg til saksframstillingen. Beskrivelsen bør gi en balansert framstilling av alle konsekvenser for å kunne fungere som et godt beslutningsgrunnlag.

Planbeskrivelsen gir god beskrivelse av planområdet gjennom temaer som eiendomsforhold, avgrensning, beliggenhet, topografi, geologi, fornminner, og en gjennomgang av innkomne forhåndsmerknader.

Planbeskrivelsen må endres i henhold til andre vedtatte forandringer i planmaterialet, spesielt under punkt 1.6 Beskrivelse av planforslaget.

2.8 Plankart m/tegnforklaring

Plankartet skal utformes i henhold til Miljøverndepartementets veileder. Det skal være fullt samsvar mellom reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse, plankart og tegnforklaring.

Følgende endringer bør foretas i plankartet:

- Byggegrenser for tomtene tas bort slik at byggesøknader behandles etter plan- og bygningsloven. Byggegrense til vei opprettholdes.
- De to områdene kalt SP2 blir gjort om til SP2 og SP3 fordi de har vært sitt formål.

- Felles parkeringsplass FP utvides 2 meter mot vest for å sikre rom for å snu en bil inne på parkeringsplassen.
- Adkomstvei SP1 nedjusteres til 6 meter og FA1-FA3 nedjusteres til 4 meter.
- Frisiktsoner tydeliggjøres bedre i plan.
- Punktene X1-X4 for kulturminner tegnes inn i planen for samsvar med planbeskrivelse.

2.9 Reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelsene er viktige for å få en forutsigbar byggesaksbehandling både for kommunen og beboere. Siden kommunens administrasjon ønsker en del endringer i bestemmelsene og det fort blir uoversiktlig å påpeke endringene, legger administrasjonen heller fram forslag til reviderte bestemmelser basert på forslaget som tiltakshaver har sendt inn.

Forslaget til reguleringsbestemmelser avviker en del med tiltakshavers og gjengis i sin helhet nedenfor:

§ 1 Generelt

1.1 Bestemmelsene gjelder for planområdet, slik som vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1.000, vedtatt av kommunestyret den xx.xx.xx, K-sak xx/xx.

1.2 Innen planen er det følgende reguleringsformål:

Byggeområder

- Byggeområde for fritidsbolig B1-B3

Spesialområder

- Privat veg SP1
- Spesialområde infiltrasjonsområde for avløpsvann eller gråvann SP2
- Spesialområde vannforsyningskilde med nedslagsfelt SP3
- Frisiktzone veg

Fellesområder

- Felles atkomst FA1 – FA3
- Felles lekeområde/grøntareal F1-F2

§ 2 Byggeområder for fritidsboliger (B1, B2 og B3)

2.1 Generelt

Sammen med søknad om ”tillatelse til tiltak” skal det foreligge en situasjonsplan i målestokk 1:500 for den aktuelle eiendom som viser;

- Tomtegrenser
- Byggegrenser
- Terrengprofil som viser bygningers høyde og plassering i forhold til eksisterende og bearbeidet terreng
- Planlagt planering av terreng
- Møneretning
- Adkomst, nødvendig parkeringsareal, samt eventuell garasje
- Plassering og høyde på tilgrensende bebyggelse på naboeiendom

I områdene regulert til fritidsbebyggelse skal det oppføres hytter for privat bruk.

Begbyggelsen skal ligge lavest mulig og mest mulig tilbaketrukket i terrenget og maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen til overkant møne. Plassering og utforming av hyttene skal best mulig underordnes naturpreget i området.

Fritidsboliger skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene. Bygning skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning. Bygning skal ha tradisjonelt saltak teknet med torv og takvinkel mellom 22 og 42 grader.

Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av hytta. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 meter.

Bebygd areal – BYA (NS3940) skal ikke overstige 120 m² for den enkelte hyttetomt. Det settes krav til en biloppstillingsplass på 18 m² pr. tomt, som inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting, jfr. Teknisk forskrift §3-12. Biloppstillingsplass nummer to ivaretas gjennom felles parkeringsområde (FP).

Det tillates kun én fritidsbolig pr. eiendom. Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m² for hver bygning, alt medregnet i eiendommens tillatte bebygde areal. Avstand mellom hytte og anneks skal ikke overstige 5,0 meter. Garasjer med innkjøring vinkelrett på veg kan ikke plasseres nærmere eiendomsgrensen enn 6,0 meter.

Alle bygg skal ha mørk jordfarge, brun eller mørk grå beis, som gir en dempende virkning vedrørende eksponering i terrenget.

Der byggegrenser ikke er tegnet inn på plankartet, gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser om byggegrenser.

§ 3 Spesialområder

3.1 Frisiktsoner langs SP1

De regulerte frisiktsoner skal holdes fri for vegetasjon, gjenstander, byggverk m.m. som rager mer enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

§ 4 Fellesområder

4.1 Felles avkjørsel FA1 er felles for område B1, tomt 1, 2 og 3.

Felles avkjørsel FA2 er felles for område B2 og B3, tomt 5, 6, 7 og 8.

Felles avkjørsel FA3 er felles for område B3, tomt 9 og 10.

4.2 FG1 og FG2 er felles areal for lek og uteaktiviteter for alle beboere i planområdet.

§ 5 Fellesbestemmelser

5.1 Terrenginngrep

Alle terrenginngrep skal utføres mest mulig skånsomt. Det skal utvises stor varsomhet med eksisterende vegetasjon. I områder med sparsom vegetasjon skal det bare fjernes det som er nødvendig for oppføring av bygning, vei og ledninger.

Alle skjæringer og fyllinger skal beplantes.

5.2 Vegetasjon

I byggeområder og friområder skal skog- og terrengbehandling ha som hovedhensikt å bevare landskapets utmarks karakter og rekreasjonsverdi.

5.3 Flaggstenger og gjerder tillates ikke. Eventuelle parabolantenner skal monteres på vegg og ha samme farge som veggen.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser

- 6.1** Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis må følgende være på plass:
- Opparbeidelse av SP1
 - Opparbeidelse av felles avkjørsel tilhørende den aktuelle fritidseiendommen

3. ØKONOMISKE FORHOLD/FORHOLD TIL BUDSJETT OG ØKONOMIPLAN

Reguleringsplanen er ikke ventet å ha betydning i forhold til budsjett og økonomiplan da det er snakk om en privat reguleringsplan for fritidseiendom. Det skal ikke lages utbyggingsavtale i forbindelse med tiltaket.

4. ALTERNATIVE LØSNINGSFORSLAG

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 30 og 27-1 nr. 2 legges forslag til reguleringsplanen for Svenbalrud/Lindstad (PLAN 98) med tilhørende bestemmelser ut til offentlig ettersyn. Før formelt offentlig ettersyn gjennomføres, må forslagsstiller sørge for at følgende endringer gjøres i planmaterialet og sende det til kommunen:

- Dokumentasjon på grunnundersøkelser for avløp innenfor det regulerte området.

Bestemmelser

Erstattes i sin helhet med følgende bestemmelser:

§ 1 Generelt

1.3 Bestemmelsene gjelder for planområdet, slik som vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1.000, vedtatt av kommunestyret den xx.xx.xx, K-sak xx/xx.

1.4 Innen planen er det følgende reguleringsformål:

Byggeområder	
• Byggeområde for fritidsbolig	B1-B3
Spesialområder	
• Privat veg	SP1
• Spesialområde infiltrasjonsområde for avløpsvann eller gråvann	SP2
• Spesialområde vannforsyningskilde med nedslagsfelt	SP3
• Frisiktsone veg	
Fellesområder	
• Felles atkomst	FA1 – FA3
• Felles lekeområde/grøntareal	F1-F2

§ 2 Bygeområder for fritidsboliger (B1, B2 og B3)

2.2 Generelt

Sammen med søknad om "tillatelse til tiltak" skal det foreligge en situasjonsplan i målestokk 1:500 for den aktuelle eiendom som viser;

- Tomtegrenser
- Byggegrenser
- Terrengprofil som viser bygningers høyde og plassering i forhold til eksisterende og bearbeidet terreng
- Planlagt planering av terreng
- Møneretning
- Adkomst, nødvendig parkeringsareal, samt eventuell garasje
- Plassering og høyde på tilgrensende bebyggelse på naboeiendom

I områdene regulert til fritidsbebyggelse skal det oppføres hytter for privat bruk.

Begbyggelsen skal ligge lavest mulig og mest mulig tilbaketrukket i terrenget og maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen til overkant møne. Plassering og utforming av hyttene skal best mulig underordnes naturpreget i området.

Fritidsboliger skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene. Bygning skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning. Bygning skal ha tradisjonelt saltak tekket med torv og takvinkel mellom 22 og 42 grader.

Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av hytta. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 meter.

Bebyggd areal – BYA (NS3940) skal ikke overstige 120 m² for den enkelte hyttetomt. Det settes krav til en biloppstillingsplass på 18 m² pr. tomt, som inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting, jfr. Teknisk forskrift §3-12. Biloppstillingsplass nummer to ivaretas gjennom felles parkeringsområde (FP).

Det tillates kun én fritidsbolig pr. eiendom. Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m² for hver bygning, alt medregnet i eiendommens tillatte bebygde areal. Avstand mellom hytte og anneks skal ikke overstige 5,0 meter. Garasjer med innkjøring vinkelrett på veg kan ikke plasseres nærmere eiendomsgrensen enn 6,0 meter.

Alle bygg skal ha mørk jordfarge, brun eller mørk grå beis, som gir en dempende virkning vedrørende eksponering i terrenget.

Der byggegrenser ikke er tegnet inn på plankartet, gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser om byggegrenser.

§ 3 Spesialområder

3.2 Frisiktsoner langs SP1

De regulerte frisiktsoner skal holdes fri for vegetasjon, gjenstander, byggverk m.m. som rager mer enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

§ 4 Fellesområder

- 4.3 Felles avkjørsel FA1 er felles for område B1, tomt 1, 2 og 3.
Felles avkjørsel FA2 er felles for område B2 og B3, tomt 5, 6, 7 og 8.
Felles avkjørsel FA3 er felles for område B3, tomt 9 og 10.

- 4.4 FG1 og FG2 er felles areal for lek og uteaktiviteter for alle beboere i planområdet.

§ 5 Fellesbestemmelser

5.4 Terrenginngrep

Alle terrenginngrep skal utføres mest mulig skånsomt. Det skal utvises stor varsomhet med eksisterende vegetasjon. I områder med sparsom vegetasjon skal det bare fjernes det som er nødvendig for oppføring av bygning, vei og ledninger.

Alle skjæringer og fyllinger skal beplantes.

5.5 Vegetasjon

I byggeområder og friområder skal skog- og terrengbehandling ha som hovedhensikt å bevare landskapets utmarks karakter og rekreasjonsverdi.

5.6 Flaggstenger og gjerder tillates ikke. Eventuelle parabolantennener skal monteres på vegg og ha samme farge som veggen.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis må følgende være på plass:

- Opparbeidelse av SP1
- Opparbeidelse av felles avkjørsel tilhørende den aktuelle fritidseiendommen

Plankart

- Byggegrenser for tomtene tas bort slik at byggesøknader behandles etter plan- og bygningsloven. Byggegrense til vei opprettholdes.
- De to områdene kalt SP2 blir gjort om til SP2 og SP3 fordi de har vært sitt formål. Disse må korrespondere med foreslåtte bestemmelser.
- Felles parkeringsplass FP utvides 2 meter mot vest for å sikre rom for å snu en bil inne på parkeringsplassen.
- Vegen SP1 justeres til 6 meter.
- Atkomstveiene FA1-FA3 justeres til 4 meter.
- Frisiktsoner tydeliggjøres bedre i plan.
- Punktene X1-X4 for kulturminner tegnes inn i planen for samsvar med planbeskrivelse.

Planbeskrivelse

Planbeskrivelsen må endres i henhold til andre vedtatte forandringer i planmaterialet, spesielt under punkt 1.6 Beskrivelse av planforslaget.

4. KONKLUSJON MED BEGRUNNELSE

Med bakgrunn i at det ikke foreligger tilstrekkelig illustrert planmateriale til å kunne vurdere konsekvensene av reguleringsplanen avviser Utviklingsutvalget det private forslag til reguleringsplan for Svenbalrud/Lindstad med hjemmel i plan- og bygningsloven § 30, 2. ledd.

Følgende illustrerende materiell kreves:

- 3D-modellering av området med plassering av bygninger som vises på sitt største tillatte innenfor bestemmelsene.

Det anbefales at planen rettes i henhold til disse momentene før saken tas opp til ny behandling for vurdering av om den skal legges ut til offentlig ettersyn.

Ved avvisning kan forslagsstiller kreve at reguleringsspørsmålet forelegges kommunestyret, jfr. plan- og bygningsloven § 30, 2. ledd

DOKUMENT I SAKEN:

Vedlagt:

Plankart

Planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser

Saksframlegg for politisk behandling – Lokalisering av hytteområde (06/2203-11)

Øvrige dokument:

Forhåndskonferanse

Utarbeidelse av privat reguleringsforslag for Linstad - Svenbalrud (Fritidsbebyggelse F12)

Varsel om igangsatt reguleringsplanarbeide

Varsel om igangsatt reguleringsplanarbeide for del 107/1 og 106/3 Kopi av brev til Sverre Hagen

Vedrørende varsel om igangsatt reguleringsplanarbeide For Svenballrud, planident 98

Lindstad/Svenbalrud - Flytting av område F12

Lindstad/Svenbalrud - Reg.plan område F12

Utarbeidelse av privat reguleringsforslag for Lindstad/Svenbalrud - Reg.plan område F12

Varsel om befarings

Reguleringsplan for del av gnr 107/1 - Uttalelse etter arkeologisk befarings

Foreløpig utkast til planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser Svenbalrud

Referat fra møte 07.02.2008 Gjennomgang av foreløpig planutkast

Utarbeidelse av privat reguleringsforslag for Lindstad - Svenbalrud (Fritidsbebyggelse F12)

Planbeskrivelse og Reguleringsbestemmelser for Svenbalrud/ Lindstad

Plankart

Særutskrift av saken med saksframlegg sendes til:

Andreas Høiby, Dæhlinvegen 171, 2730 LUNNER

Geir Svenbalrud, Dæhlinvegen 210, 2730 LUNNER

Jorunn Lindstad Høiby, Storgata 32E, 2750 GRAN

Sverre Hagen, Råstadsvingen 4, 2770 JAREN

Rett utskrift av møtebok.

Roa,

Utvalgssekretær



Sak nr	Styre/råd/utvalg:	Møtedato:
50/08	Utviklingsutvalget	09.10.2008
55/07	Utviklingsutvalget	20.09.2007
159/07	Utviklingsutvalget	03.07.2007

Saksbehandler: Camilla Torgersen, Arealplanlegger

SØRENGA - NY BEHANDLING FOR 2. GANGS OFFENTLIG ETTERSYN (PLAN 85)

Lovhjemmel: Plan- og bygningsloven

UTVIKLINGSUTVALGETS VEDTAK:

Følgende endringer må gjøres før planen kan legges ut til nytt offentlig ettersyn:

- Byggeområdene som i nytt plankart er B1 og B2 slås sammen til ett byggeområde som blir hetende B1. B3 blir da B2 og B4 blir B3. Dette må gjenspeiles i resten av planmaterialet.
- Fareområdet for høyspent er ikke merket som fareområde med skravur i henhold til Miljøverndepartementets veileder. Dette må endres i henhold til veileder slik at fareformålet framkommer tydelig av plankartet.
- Det er ikke lagt inn nytt fellesområde for renovasjon og post (AF) i tilknytning til FL2 eller FP1 som forutsatt i tidligere vedtak. Dette må gjøres. Området må gå klar av frisiktsone i kryss.

Når endringene er innarbeidet i planen, legges den ut til nytt offentlig ettersyn i hht. bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 27-1 pkt. 2.

Behandling og avstemming:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling:

Følgende endringer må gjøres før planen kan legges ut til nytt offentlig ettersyn:

- Byggeområdene som i nytt plankart er B1 og B2 slås sammen til ett byggeområde som blir hetende B1. B3 blir da B2 og B4 blir B3. Dette må gjenspeiles i resten av planmaterialet.

- Fareområdet for høyspent er ikke merket som fareområde med skravur i henhold til Miljøverndepartementets veileder. Dette må endres i henhold til veileder slik at fareformålet framkommer tydelig av plankartet.
- Det er ikke lagt inn nytt fellesområde for renovasjon og post (AF) i tilknytning til FL2 eller FP1 som forutsatt i tidligere vedtak. Dette må gjøres. Området må gå klar av frisiktsone i kryss.

Når endringene er innarbeidet i planen, legges den ut til nytt offentlig ettersyn i hht. bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 27-1 pkt. 2.

Sammendrag:

Reguleringsplan for Sørenga ble behandlet av Utviklingsutvalget 20.09.2007 (vedtak 55/07). Det ble vedtatt at planen legges ut til offentlig ettersyn etter at endringer er gjort i henhold til vedtaket. Ved gjennomgang av planen før offentlig ettersyn er det fra administrasjonen oppdaget endringer som ikke omfattes av vedtaket, og som er av en slik karakter at ny behandling er nødvendig før planen kan legges ut.

Saksutredning:

1. FAKTA:

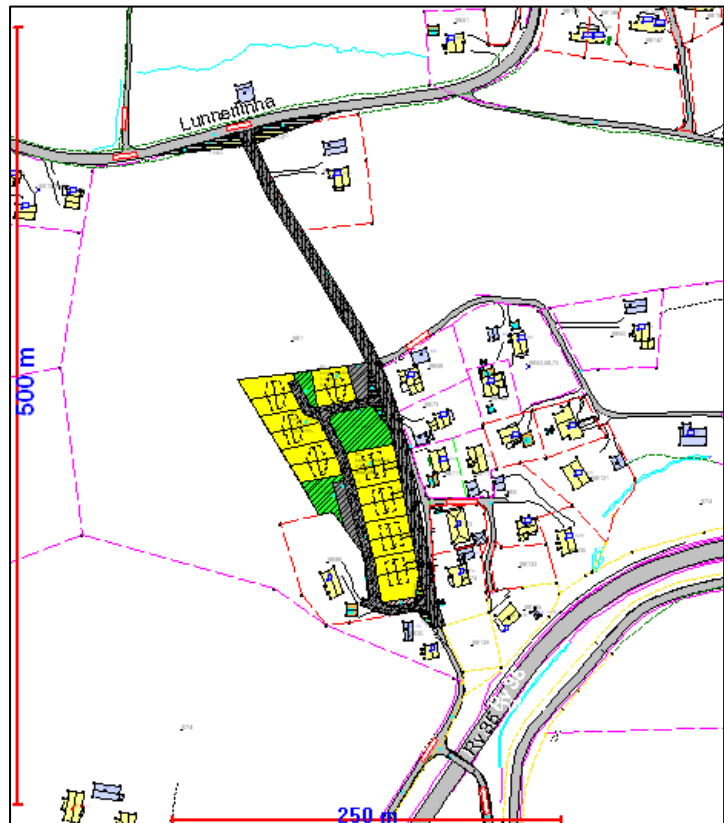
1.1 Bakgrunn for saken

Bakgrunnen for saken er at Grindaker AS Landskapsarkitekter utarbeider en reguleringsplan for Sørenga på vegne av utbygger Lunner Eiendomsutvikling. Planen omfatter i all hovedsak del av eiendommen 98/1 tilhørende Halvor Mikael Haakenstad.

Planområdet er vist på kartet til høyre, og er lokalisert mellom rv35 i sør og Lunnerlinna i nord (rett sør for Lunner sentrum).

Reguleringsplanforslaget har vært ute til første gangs offentlig ettersyn og ble behandlet av Utviklingsutvalget 20.09.2007 (vedtak 55/07). Det ble vedtatt at planen legges ut til andre gangs offentlig ettersyn etter at endringer er gjort i henhold til vedtaket.

Ved gjennomgang av planen før offentlig ettersyn er det fra administrasjonen oppdaget endringer som ikke omfattes av vedtaket, og som er av en slik karakter at ny behandling er nødvendig før planen kan legges ut.



1.2 Planstatus

Planområdet er avsatt til framtidig byggeområde for boliger i kommuneplanen. Reguleringsplanen er med det en ren oppfølging av overordnet plan.

1.3 Reguleringsplanen

Reguleringsplanen legger til rette for bebyggelse som omfatter 16 boenheter fordelt på 8 tomannsboliger, med tilhørende parkeringsanlegg og lekeplasser. Området har vegløsning fra fylkesveg/Lunnerlinna.

Den eksisterende vegen Sørenggutua er lagt noe om, dvs. at vegen rettes ut og flyttes vestover inn på utbyggingsområdet. Når vegen samtidig justeres i høyde vil det gi bedre atkomstforhold for eiendommene og større vestvendt areal. Samtidig som utkjøringen til Lunnerlinna må justeres med hensyn til stigningsforhold.

3. VURDERING/DRØFTING:

Planen ble behandlet av Utviklingsutvalget i sak 55/07 den 20.09.2007. Der ble det fattet følgende vedtak:

Det gjøres følgende endringer i reguleringsplan for Sørenga:

- *Fareområde med 30m grense fra midtre fase på høgspenlinje konstrueres og legges inn i planen. Med denne forutsetningen må plassering av boligbygg og tomter i nordre del av det nye boligfeltet justeres.*
- *Det skal legges fram plan- og profiltegninger (C-tegninger) for Sørenggutua sammen med tverrprofiler. Løsningen skal tilfredsstillere kravene til kryss i gjeldende vegnormaler. Løsning for atkomst til eiendommen 98/142 skal vises i planen. Tiltaket kostnadsberegnes.*
- *Det legges fram plan- og profileringstegninger (C-tegninger) for "nye" Sørenggutua sammen med tverrprofiler. Løsning skal tilfredsstillere kravene til kryss i gjeldende vegnormaler. Løsning for atkomst til eiendommen 98/142 skal vises i planen. Tiltaket kostnadsberegnes.*
- *Pkt. 1.2 strykes. Tekst vedr. kulturminner flettes i stedet inn i planbeskrivelsen.*
- *Det legges inn nytt fellesområde for renovasjon og post (FA) i tilknytning til FL2 eller FP1 (området må gå klar av frisisiktsone i kryss).*
- *Det legges inn tillegg i rekkefølgebestemmelsene om at det skal dokumenteres at støykravene i retningslinje T-1442 etterkommes før det kan gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse for boliger i B3.*
- *Det presiseres at FP1 er felles for B1-B2 og FP2 er felles for B3 i § 5.1. Punkt §5.2 om at områdene skal brukes til parkering og carporter i samsvar med illustrasjonsplan strykes.*

Når endringene er innarbeidet i planen, legges den ut til nytt offentlig ettersyn i hht. bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 27-1 pkt. 2.

Planen ble endret av tiltakshaver og nytt planmateriale levert inn 05.05.2008. Ved gjennomgang av planen har administrasjonen følgende kommentarer:

- Plassering av boligbygg og tomter i nordre del av det nye boligfeltet er justert i henhold til tidligere vedtak, men veien FA er lagt om i det aktuelle området for å få plass til tomannsbolig. Dette er en vesentlig endring av planen og utløser krav om ny behandling av Utviklingsutvalget før planen kan legges ut til offentlig ettersyn.
- Etter omlegging av veg har tiltakshaver delt tomtene inn i 4 byggeområder, B1-B4, i stedet for de 3 som tidligere vedtatt, hvorav to av dem består av to tomter og en tomannsbolig. Det vil være mer naturlig å slå sammen byggeområdene som i nytt plankart er B1 og B2 til ett byggeområde: B1. B3 blir da B2 og B4 blir B3. Dette må gjenspeiles i resten av planmaterialet.

- Fareområde med 30m grense fra midtre fase på høgspenlinje er konstruert og lagt inn i planen. Denne er ikke merket som fareområde med skravur i henhold til Miljøverndepartementets veileder. Dette må endres i henhold til veileder slik at fareformålet framkommer av plankartet.
- Det er ikke lagt inn nytt fellesområde for renovasjon og post (AF) i tilknytning til FL2 eller FP1 som forutsatt i tidligere vedtak. Dette må gjøres. Området må gå klar av frisisiktsone i kryss.

Resterende punkter i vedtaket anses å være oppfylt.

4. KONKLUSJON

Følgende endringer må gjøres før planen kan legges ut til nytt offentlig ettersyn:

- Byggeområdene som i nytt plankart er B1 og B2 slås sammen til ett byggeområde som blir hetende B1. B3 blir da B2 og B4 blir B3. Dette må gjenspeiles i resten av planmaterialet.
- Fareområdet for høyspent er ikke merket som fareområde med skravur i henhold til Miljøverndepartementets veileder. Dette må endres i henhold til veileder slik at fareformålet framkommer tydelig av plankartet.
- Det er ikke lagt inn nytt fellesområde for renovasjon og post (AF) i tilknytning til FL2 eller FP1 som forutsatt i tidligere vedtak. Dette må gjøres. Området må gå klar av frisisiktsone i kryss.

Når endringene er innarbeidet i planen, legges den ut til nytt offentlig ettersyn i hht. bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 27-1 pkt. 2.

DOKUMENT I SAKEN:

Vedlagt i ad-hefte:

Illustrasjonsplan

Forslag til reguleringsplan

Tverrprofiler veg 2, 3 og 4

Tverrprofiler veg 1

Normalprofiler overbyggingsdetaljer

Plan og lengdeprofil veg 2,3 og 4

Reguleringsbestemmelser for Sørenga

Planbeskrivelse for Sørenga

Gammelt reguleringsplankart for sammenligning datert 03.07.2007

Øvrige dokument:

Forhåndskonferanse - plan

Varsel om arbeid med reguleringsplan For deler av eiendommen 98/1 ved Sørenggutua

98/1 Varsel om reguleringsplan for deler av eiendommen ved Sørenggutua - Kopi av brev til

Grindaker as Landskapsarkitekter

Varsel om arbeid med reguleringsplan for deler av eiendommen 98/1 ved Sørenggutua

98/1 -Tilbakemelding vedrørende møte 26.03.07

Reguleringsplan for Sjørenga (plan 85) Annonsebestilling offentlig ettersyn
Forslag til reguleringsplanbestemmelser - Sjørenga
Reguleringsplan for Sjørenga Varsel om offentlig ettersyn
Sjørenga - Forslag til reguleringsplankart
98/1 Varsel om arbeid med reguleringsplan
98/1 Merknader til reguleringsplan for Sjørenga
98/1 Merknader til reguleringsplan for Sjørenga
Reguleringsplan for Sjørenga - høring
Uttalelse til Reguleringsplan for Sjørenga
Merknader til "Reguleringsplan for Sjørenga"

Særutskrift av saken med saksframlegg sendes til:

Bjørn Steinar Nilsen, Vålerengata 1, 0657 OSLO
Eleonore Marie Engen, Sjørenggutua 13, 2730 LUNNER
Erik Tveit, Sjørenggutua 19, 2730 LUNNER
Fylkesmannen i Oppland, Serviceboks, 2615 LILLEHAMMER
Grindaker as Landskapsarkitekter, Klinkenberggt. 7A, 0113 OSLO
Hadeland EnergiNett AS, Jarenvegen 15-17, 2770 JAREN
Halvor Mikael Haakenstad, Lunnerlinna 101, 2730 LUNNER
Håkon Rørholt, Sjørenggutua 4, 2730 LUNNER
Laila Grønbakken og Bjarne Hansen, Sjørenggutua 23, 2730 LUNNER
Lunner Eiendomsutvikling, Kjørkevegen 181, 2730 LUNNER
Lynette Frøyhov og Morten Saglien, Sjørenggutua 21, 2730 LUNNER
Ole Jacob Oulie, Sjørenggutua 5, 2730 LUNNER
Oppland fylkeskommune, Serviceboks, 2626 LILLEHAMMER
Reidun Halvorsen, Dynekilgata 20, 0569 OSLO
Statens vegvesen, Oppland vegkontor, PB 1010 Skurva, 2605 LILLEHAMMER
Trine og Bjørn Bjørklund, Sjørenggutua 3, 2730 LUNNER
Øyvind Hovland, Sjørenggutua 47, 2730 LUNNER

Rett utskrift av møtebok.
Roa,

Utvalgssekretær



Sak nr	Styre/råd/utvalg:	Møtedato:
51/08	Utviklingsutvalget	09.10.2008
141/08	Utviklingsutvalget	16.07.2008
111/07	Utviklingsutvalget	31.05.2007

Saksbehandler: Ann-Kristin Mjør, Byggesaksbehandler

38/56,68 BRUKSENDRING FRA FRITIDSBOLIG TIL HELÅRSBOLIG

Lovhjemmel: Plan- og bygningsloven § 15, jf. forvaltningsloven Kap. VI

UTVIKLINGSUTVALGETS VEDTAK:

Klage fra nabo inneholder ikke nye opplysninger eller momenter som har betydning for saken. Lunner kommune opprettholder delegert vedtak UTV 141/08 av 16.07.08 om å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for Lunner 2005-2016.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oppland for endelig avgjørelse.

Behandling og avstemming:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling:

Klage fra nabo inneholder ikke nye opplysninger eller momenter som har betydning for saken. Lunner kommune opprettholder delegert vedtak UTV 141/08 av 16.07.08 om å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for Lunner 2005-2016.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oppland for endelig avgjørelse.

Sammendrag:

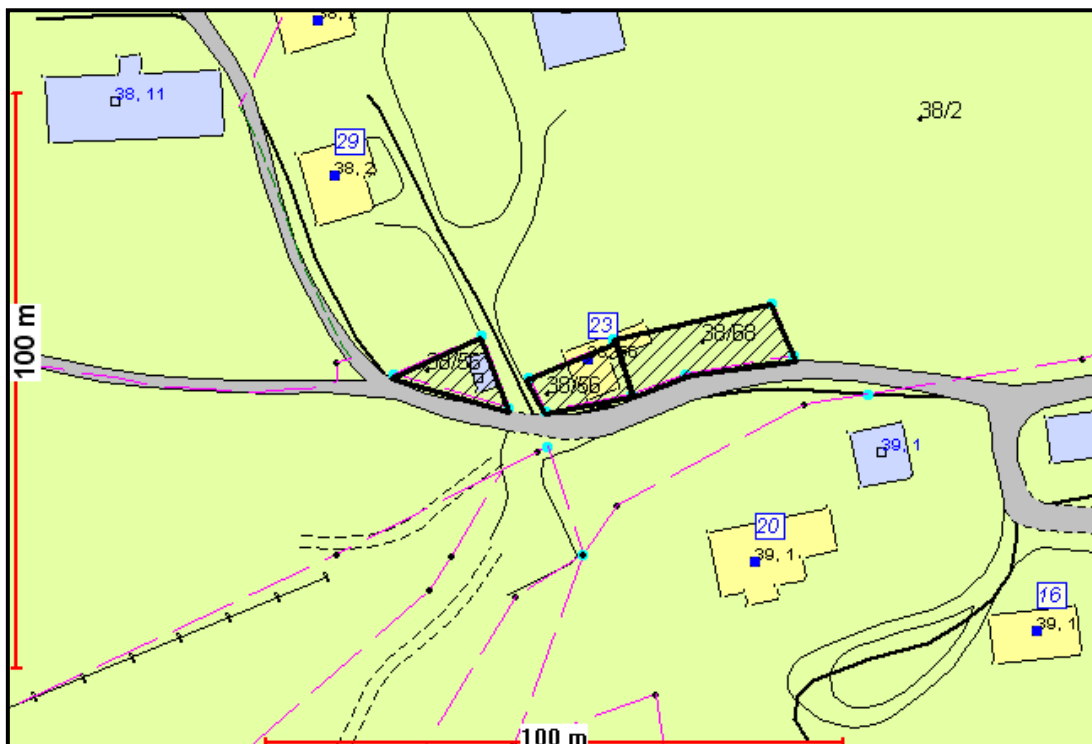
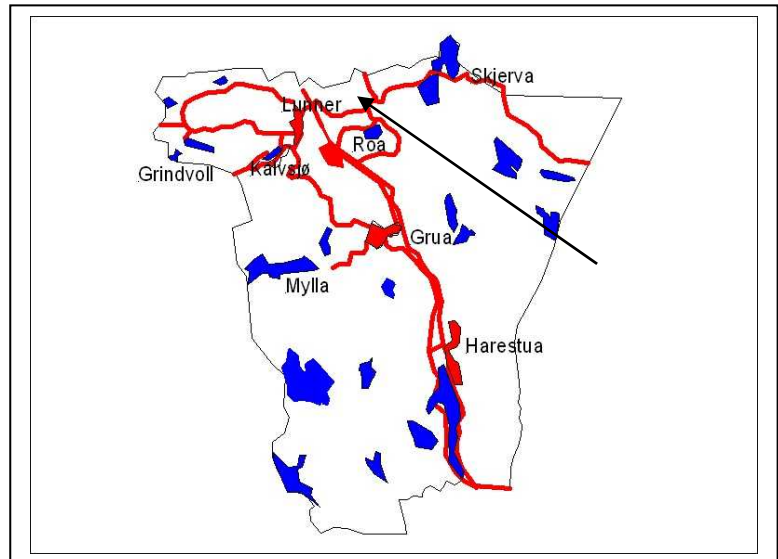
Lunner kommune ga i delegert vedtak UTV 141/08 av 16.07.08 dispensasjon for bruksendring av fritidsbolig til enebolig på eiendommene 38/56,68. Dette vedtaket er påklaget fra nabo Marit Briskeby.

Saksutredning:

1.1 Bakgrunn

Ansvarlig søker Svein Svartaas har på vegne av tiltakshaver Marit Sørumshagen søkt om dispensasjon vedrørende bruksendring fra fritidsbolig til enebolig fra gjeldende kommuneplan for eiendommene 38/56 og 38/68. Pilen på kartet til høyre viser eiendommens lokalisering i Lunner kommune.

Eiendommene er vist med skravur på detaljkartet med kommuneplanens arealdel som underlag nedenfor.



1.2 Planstatus i området og rettslig grunnlag

De omsøkte eiendommene 38/56 og 38/68, er i kommuneplanens arealdel for Lunner 2005-2016 avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område), det vil si eksisterende bebygd fritidseiendom beliggende i LNF- område. Bestemmelser om spredt fritidsbebyggelse

er gitt i utfyllende bestemmelser pkt. 1.2.2. Eiendommene søkes nå bruksendret fra fritidsbolig til boligformål.

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 20-6, 1. ledd at "kommuneplanen skal legges til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen". En bruksendring fra fritidseiendom til boligformål i LNF-område må behandles som en dispensasjonssak i hht. reglene i plan- og bygningsloven § 7.

2. VURDERING

2.1. Kort redegjørelse

Lunner kommune ga i delegert vedtak UTV 141/08 av 16.07.08 dispensasjon for bruksendring av fritidsbolig til enebolig på eiendommen 38/56,68. Dette vedtaket er påklaget fra nabo Marit Briskeby.

2.2. Innholdet i klagen

"Denne saken aktualiserer et dilemma som ikke er ukjent. Gamle veier bygd etter foreldede standarder, man får gradvis en modernisering av eiendommer, trafikkbilde og kjøretøyer som mer trafikk og større redskap. Som nabo har jeg en interesse i å beholde en god tone, men innser også at det er ved formaliserte endringsprosesser -som en bruksendring -at potensialet for å ta til gode endringer for alle i størst grad er til stede jf. formålsparagrafen i plan -og bygningsloven § 2, 2.ledd : "Gjennom planlegging og ved særskilte krav til det enkelte byggetiltak skal loven legge til rette for at arealbruk og bebyggelse blir til størst mulig gagn for den enkelte og samfunnet". I vår sak mer spesifikt å sikre at privatliv, gårdsdrift og alminnelig ferdsel kan samordnes og fungere trygt side om side.

Å kunne øke sikkerheten i forhold til et trangt og uoversiktlig kryss har vært mitt fokus hele tiden, og min klage retter seg inn på de vilkår som er satt for bruksendringen, jeg ønsker at Lunner Kommune skal sette strengere krav for å ivareta sikkerheten enn å henstille til å holde vegetasjonen nede. Selv om det er en viktig faktor i seg selv.

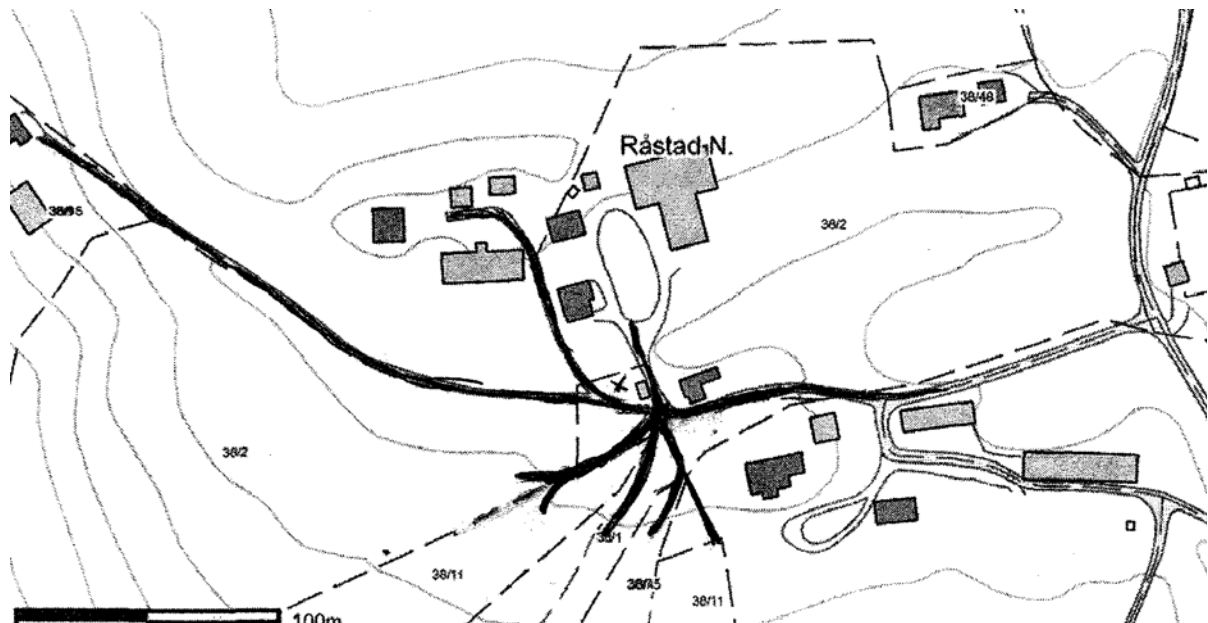
I forhold til tidligere korrespondanse har jeg følgende avklaringer å komme med. Jeg har tatt tilbakemelding på at en mulig faktor i denne sammenheng kunne være å fjerne det største treet, som var mitt. Treet er nå fjernet men dessverre uten større effekt, sikten ble ikke vesentlig bedret da man ikke kan se over vedskjulet på hytteeiendommen. Det er videre nevnt muligheten for å utvide veien der buska sto men det vil heller ikke avhjelpe situasjonen noe da det er helt ut mot krysset vi trenger både bedre plass og sikt. Det er hytteeieren som eier grunnen på begge sider av veien vår.

Jeg ønsker å presisere at det som var ment med ytterligere trafikk i forrige brev var trafikk forbi gjestehuset/uthuset til nabogården gnr.38/9 som ikke har vært bebodd de senere årene, men som nå er klarert for beboelse. Dette er også veien til gårdsbruk 38/11.

Krysset er i tillegg eneste innkjøring til fem ulike jorder, se vedlagt situasjonskart, med dyrket mark, samt at andre naboer har innkjørsel her.

Konklusjon: Det har igjennom årene vært vanskelig å kjøre ut i fra oss, særlig med lasteapparat og last foran på traktoren -og det er det fortsatt selv om noe beplantning er

fjernet Jeg håper derfor at denne klagen tas til følge og at det settes strengere vilkår, basert på sikkerhetshensyn, for bruksendringen.”



2.3. Kommunens vurdering av klagen

Det som skal vurderes i denne klagen er forhold knyttet til bruksendring av eiendommene 38/57,68 fra fritidsbolig til enebolig.

Ut fra flyfoto nedenfor, har eiendommene 38/57,68 arealer på begge sider av privat vei inn til gårdstun til Marit Briskeby. Samtidig har eiendommen 38/57, 68 parkeringsareal for egne biler samt besøkende, vist med pil nedenfor.



Raastadvegen er en privat vei, og veikrysset gir adkomst for eiendommene 38/9, 38/11 og 38/2, samt adkomst til omkringliggende jorder. Innkjøring og parkering for eiendommene 38/57,68 ligger i forkant av veikrysset og eventuell økt trafikk i forbindelse med bruksendring vil ikke berøre veikrysset. Kartutsnittet nedenfor viser oversiktsbilde av krysset og eiendommene med bebyggelse rundt. Pilen på kartet på neste side viser normalt kjøremønster fra kommunal veg, Blistenvegen, videre til privat veg, Raastadvegen, og inn på eiendommens parkeringsplass.



Fotografiet nedenfor viser veikrysset.



I forbindelse med bruksendringen fra fritidsbolig til eneboliger ble dispensasjonen sendt på høring til statlige sektormyndigheter som ga følgende tilbakemelding:

- Fylkesmannens vurdering

”Fylkesmannen viser til brev fra Lunner kommune, datert 6. februar 2008. angående søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Dispensasjonssøknaden gjelder omdisponering av eiendommen gnr/bnr 38/56 og 68 fra fritidseiendom til boligeiendom. Eiendommen er i kommuneplanen arealdel vist som LNF- område. Eiendommen ligger i etablert boligområde. Fylkesmannen har ingen vesentlige kommentarer”

- Fylkeskommunens vurdering

”Fagenheten for regional utvikling støtter kommunen i deres vurdering av søknaden og mener det kan foreligge særlige grunner. Fagenheten for kulturvern har ingen merknader i saken”

- Landbrukskontoret for Hadelands vurdering

”Atkomstvegen til hytta og andre eiendommer i samme område har en bredde på ca. 3,5 m. Smaleste punkt er på ca. 4 m, der et tre og et gjerde tilhørende Briskeby, setter grensen. Veggen er atkomst til den omsøkte hytta og flere landbrukseiendommer.

En kan ikke se at omdisponering fra hytte til bolig vil ha noen innvirkning på trafikksituasjonen i området, under forutsetning av at det på eiendommen ikke blir gjort tiltak som strekker ut over eiendomsgrensen. Det forutsettes at det er tilstrekkelig med biloppstillingsplasser inne på tomten, eller at slike opparbeides utenfor eksisterende vegbredde, slik at biler ikke plasseres i veggen. Tiltak/plassering av biler må ikke gjøres på en slik måte at den frie vegbanen innskrenkes ut over det dagens vegbredde.”

For bruksendring av fritidsboliger til eneboliger beliggende i LNF-områder har kommunen nedfelt egne retningslinjer for dispensasjonspraksis pkt. 2.3 i ”Utfyllende bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2005-2016”. I den grad det er mulig å bruke eksisterende hytteeiendommer som ligger innenfor bygdegrensa, ønsker kommunen å ha en positiv holdning til at en dispensasjon kan gis. Dette ut i fra at en slik bruksendring frigir en bolig uten at dette medfører omdisponering av nye ubebygde arealer.

Lunner kommune har håndtert andre saker av samme type ved å innvilge dispensasjon så lenge tiltaket ikke strider mot andre viktige hensyn. Denne saken behandles på samme måte ut i fra at det ikke er vesentlig konflikter knyttet til bruksendring. Lunner kommune kan ikke se at en bruksendring vil medføre endret trafikksituasjon i området. Det forutsettes at det er tilstrekkelig med biloppstillingsplasser inne på tomten, slik at biler ikke plasseres i veggen. Parkering av biler må ikke gjøres på en slik måte at den frie vegbanen innskrenkes ut over dagens vegbredde. Lunner kommune opprettholder delegert vedtak UTV 141/08 og klagen tas ikke til følge.

3. KONKLUSJON MED BEGRUNNELSE

Klage fra nabo inneholder ikke nye opplysninger eller momenter som har betydning for saken. Lunner kommune opprettholder delegert vedtak UTV 141/08 av 16.07.08 om å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for Lunner 2005-2016.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oppland for endelig avgjørelse.

DOKUMENT I SAKEN:**Vedlagt:**

38/56-68-20 Melding om delegert vedtak etter plan- og bygningsloven

Øvrige dokument:

38/56-68 Søknad om tillatelse til tiltak

38/56-68 Foreløpig svar. Bruksendring fra fritidsbolig til enebolig

38/56,68 Søknad om dispensasjon ifra LNF område til boligområde

38/56-68 Foreløpig svar på søknad om dispensasjon fra fritidsbolig til helårsbolig

38/56-68 Søknad om dispensasjon ifra LNF område til boligområde

38/56-68 Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen Dispensasjonshøring

38/56 og 38/68 Dispensasjonshøring - merknader

38/56 og 38/68 Dispensasjonshøring - merknader

38/56-68 Kommentar til dispensasjonshøring

38/56-68 Nabomerknad

38/56-68 Bekreftelse på vegrett Kopi av brev til Marit Sørumsdalen

38/56-68 Kommentar til dispensasjonshøring

38/56-68 Nabomerknad

38/56-68 Redegjørelse til nabomerknad

38/56-68 kommentar til nabomerknad - søknad om bruksendring

38/56-68 Ytterlige kommentar til nabomerknad - søknad om bruksendring

38/56-68 Vedrørende nabomerknad

38/56-68 Redegjørelse til nabomerknad

38/56-68 Hytte til bolig - Marit Sørumsdalen

38/56-68 Klage på vedtak om dispensasjon til bruksendring

Særutskrift av saken med saksframlegg sendes til:

Arne Raastad, Blistenvegen 67, 2730 LUNNER

Fylkesmannen i Oppland, Serviceboks, 2626 LILLEHAMMER

Jon Erik Raastad, Raastadvegen 16, 2730 LUNNER

Landbrukskontoret, V/Einar Teslo, 2770 JAREN

Marit Briskeby, Raastadvegen 27, 2730 LUNNER

Marit Sørumsdalen, Raastadvegen 23, 2730 LUNNER

Oppland fylkeskommune, Serviceboks, 2626 LILLEHAMMER

Svein Svartaas, Midtgardsvegen 8, 2750 GRAN

Rett utskrift av møtebok.

Roa,

Utvalgssekretær



Sak nr	Styre/råd/utvalg:	Møtedato:
52/08	Utviklingsutvalget	09.10.2008
/	Kommunestyret	
73/07	Kommunestyret	11.10.2007
56/07	Utviklingsutvalget	20.09.2007
69/06	Kommunestyret	12.10.2006
62/06	Formannskapet	21.09.2006

Saksbehandler: Linn Cecilie Steffen, Prosjektleder

REVIDERING AV RETNINGSLINJER FOR ARBEIDET MED KARTLEGGING OG KONTROLL AV MINDRE AVLØPSANLEGG I LUNNER KOMMUNE

Lovhjemmel:

UTVIKLINGSUTVALGETS INNSTILLING TIL KOMMUNESTYRET:

Det foreslås at følgende retningslinjer vedtas:|

Retningslinjer for arbeidet med kartlegging og kontroll av mindre avløpsanlegg i Lunner kommune

Vedtatt av Lunner kommunestyre xx.xx.xxxx i sak xx/xx.

Virkeområde:

Retningslinjene gjelder behandlingsmåte ved oppgradering av mindre avløpsanlegg i hele Lunner kommune.

Formål:

Oppnå rettferdighet og systematikk i arbeidet med kartlegging, kontroll og oppgradering av mindre avløpsanlegg.

Gi administrasjonen retningslinjer for avklaring av grensen for hvilke avløpsanlegg som skal oppgraderes.

Ikrafttredelse:

Retningslinjene trer i kraft fra den dato kommunestyret fastsetter.

Avløpsanleggene deles inn i følgende kategorier:

Kategori 1: Direkte utslipp til resipient eller terreng

Til denne kategorien tilhører boliger og hytter med innlagt vann, men uten avløpsanlegg. Pålegg om oppgradering gis fortløpende. Det foreligger åpenbar forurensning.

Kategori 2: Slamavskiller med utslipp til resipient/vannforekomst

Dette er anlegg uten annen renseanordning enn slamavskiller. Sandfilteranlegg med en høy alder (over 30 år) og dårlig kvalitet tas med i denne kategorien. Vurdering av forurensningsfare gjøres utfra avstand til bekk/vann, tilstand på anlegget og alder på anlegget. Anlegg i denne kategorien gis pålegg om oppgradering fortløpende. Det foreligger åpenbar forurensning.

Kategori 3: Slamavskiller med diffust utslipp til terreng (enkamrede anlegg)

Anlegg av eldre dato (eldre enn 30år) og kvalitet som ikke tilfredstiller rensing i forhold til dagens krav til nyanlegg. Anlegg i denne kategorien gis pålegg om oppgradering etter en vurdering av avstand til bekk/vann, tilstand og alder på anlegget.

Kategori 4: Foreløpig godkjente anlegg

Anlegg som ikke faller inn i kategoriene 1-3. Det anbefales at anleggene i denne kategorien gjennomgås på nytt og vurderes rehabilitert/utbedret etter gjennomføring av oppgradering innen kategori 1-3. Anlegg i denne kategorien som *bør* utbedres er anlegg med diffust utslipp, d.v.s anlegg uten infiltrasjon, men med slamavskiller med 2 kammer. Dette er anlegg som er bygd før 1972, d.v.s før det forelå forskrift for separate avløpsanlegg.

Tidsfrist for utbedring av avløpsanlegg innen kategori 1-4 settes til to år.

Utbedring av avløpsanlegg eller deler av det, er søknadspliktig.

Det kan i visse tilfelle søkes om utsettelse av utbedring av avløpsanlegget under følgende betingelser:

- Utsettelse gis i inntil 5 år av gangen.
- Pålegg om utbedring av avløpsanlegget må tinglyses som en heftelse på eiendommen.

Søknad om utsettelse blir behandlet ut ifra en samlet vurdering av følgende kriterier:

- Grad av forurensning
- Det totale vannforbruket. Utsettelse gis ikke dersom det bor flere enn 2 personer i husstanden
- Det må foreligge økonomiske årsaker til grunn for søknaden. Disse vurderes på følgende måte:
 - Brutto inntekt for husstanden skal dokumenteres med ligningsattest fra året før. Dersom samlet brutto inntekt er under 4G på aktuelt tidspunkt, innvilges utsettelse. Grensen fastsettes for hvert år av kommunestyret i forbindelse med årsbudsjettet eller gebyrregulativet.
 - Dersom likvid formue for husstanden overstiger 300 000 blir søknaden ikke innvilget
- Utsettelse gis ikke på avløpsanlegg knyttet til fritidsbolig

Klageinstans er klagenemnda i Lunner kommune

Behandling og avstemming:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt som utvalgets innstilling til kommunestyret.

Rådmannens innstilling:

Det foreslås at følgende retningslinjer vedtas:

Retningslinjer for arbeidet med kartlegging og kontroll av mindre avløpsanlegg i Lunner kommune

Vedtatt av Lunner kommunestyre xx.xx.xxxx i sak xx/xx.

Virkeområde:

Retningslinjene gjelder behandlingsmåte ved oppgradering av mindre avløpsanlegg i hele Lunner kommune.

Formål:

Oppnå rettferdighet og systematikk i arbeidet med kartlegging, kontroll og oppgradering av mindre avløpsanlegg.

Gi administrasjonen retningslinjer for avklaring av grensen for hvilke avløpsanlegg som skal oppgraderes.

Ikrafttredelse:

Retningslinjene trer i kraft fra den dato kommunestyret fastsetter.

Avløpsanleggene deles inn i følgende kategorier:

Kategori 1: Direkte utslipp til resipient eller terreng

Til denne kategorien tilhører boliger og hytter med innlagt vann, men uten avløpsanlegg. Pålegg om oppgradering gis fortløpende. Det foreligger åpenbar forurensning.

Kategori 2: Slamavskiller med utslipp til resipient/vannforekomst

Dette er anlegg uten annen renseanordning enn slamavskiller. Sandfilteranlegg med en høy alder (over 30 år) og dårlig kvalitet tas med i denne kategorien. Vurdering av forurensningsfare gjøres utfra avstand til bekk/vann, tilstand på anlegget og alder på anlegget. Anlegg i denne kategorien gis pålegg om oppgradering fortløpende. Det foreligger åpenbar forurensning.

Kategori 3: Slamavskiller med diffust utslipp til terreng (enkamrede anlegg)

Anlegg av eldre dato (eldre enn 30år) og kvalitet som ikke tilfredstiller rensing i forhold til dagens krav til nyanlegg. Anlegg i denne kategorien gis pålegg om oppgradering etter en vurdering av avstand til bekk/vann, tilstand og alder på anlegget.

Kategori 4: Foreløpig godkjente anlegg

Anlegg som ikke faller inn i kategoriene 1-3. Det anbefales at anleggene i denne kategorien gjennomgås på nytt og vurderes rehabilitert/utbedret etter gjennomføring av oppgradering innen kategori 1-3. Anlegg i denne kategorien som *bør* utbedres er anlegg med diffust utslipp, d.v.s anlegg uten infiltrasjon,

men med slamavskiller med 2 kammer. Dette er anlegg som er bygd før 1972, d.v.s før det forelå forskrift for separate avløpsanlegg.

Tidsfrist for utbedring av avløpsanlegg innen kategori 1-4 settes til to år.

Utbedring av avløpsanlegg eller deler av det, er søknadspliktig.

Det kan i visse tilfelle søkes om utsettelse av utbedring av avløpsanlegget under følgende betingelser:

- Utsettelse gis i inntil 5 år av gangen.
- Pålegg om utbedring av avløpsanlegget må tinglyses som en heftelse på eiendommen.

Søknad om utsettelse blir behandlet ut ifra en samlet vurdering av følgende kriterier:

- Grad av forurensning
- Det totale vannforbruket. Utsettelse gis ikke dersom det bor flere enn 2 personer i husstanden
- Det må foreligge økonomiske årsaker til grunn for søknaden. Disse vurderes på følgende måte:
 - Brutto inntekt for husstanden skal dokumenteres med ligningsattest fra året før. Dersom samlet brutto inntekt er under 4G på aktuelt tidspunkt, innvilges utsettelse. Grensen fastsettes for hvert år av kommunestyret i forbindelse med årsbudsjettet eller gebyrregulativet.
 - Dersom likvid formue for husstanden overstiger 300 000 blir søknaden ikke innvilget
- Utsettelse gis ikke på avløpsanlegg knyttet til fritidsbolig

Klageinstans er klagenemnda i Lunner kommune

Sammendrag:

Det er tidligere vedtatt retningslinjer for arbeidet med kartlegging og kontroll av mindre avløpsanlegg i Lunner kommune, vedtatt av kommunestyret 11.10.2007.

Gjennom litt over et års erfaring med arbeidet ønsker man nå en revidering av disse retningslinjene. Dette går på at man ønsker å åpne opp for at enkelte kan søke om utsettelse av oppgradering av avløpsanlegg på økonomisk grunnlag. I tillegg ønsker man å utvide fristen for oppgradering av anlegget fra ett til to år, både av praktiske og økonomiske hensyn.

Saksutredning:

FAKTA:

Det er i forbindelse med oppstart av arbeidet med kartlegging og kontroll av mindre avløpsanlegg i Lunner kommune laget noen retningslinjer med formål å oppnå rettferdighet og systematikk når avløpsanlegg skal vurderes om det må oppgraderes eller om det kan tillates brukt videre. Retningslinjene ble vedtatt av Lunner kommunestyre 11.10.2007 i sak 73/07.

I løpet av det første året med dette arbeidet har man gjort seg noen erfaringer som har ført til at man ønsker en revidering av de eksisterende retningslinjene. I hovedsak er dette et tillegg til eksisterende retningslinjer, men også en liten endring.

Tillegget som ønskes lagt til eksisterende retningslinjer omhandler følgende:

Å oppgradere et avløpsanlegg er en stor kostnad. En kan anslå at dette kan koste fra ca kr 100 000,- og oppover. For noen er det en kostnad som det er vanskelig å håndtere. Dette gjelder særlig i tilfeller der det bor en enslig minstepensjonist i en bolig, men også andre med lav inntekt. Man ønsker å gi disse en mulighet til å søke om utsettelse av oppgradering av avløpsanlegget.

Det som ønskes satt inn som et tillegg til eksisterende retningslinjer er som følger:

Utsettelse

Det kan i visse tilfelle søkes om utsettelse av utbedring av avløpsanlegget under følgende betingelser:

*Utsettelse gis i inntil 5 år av gangen.

*Pålegg om utbedring av avløpsanlegget må tinglyses som en heftelse på eiendommen.

Søknad om utsettelse blir behandlet ut ifra en samlet vurdering av følgende kriterier:

*Grad av forurensning

*Det totale vannforbruket. Utsettelse gis ikke dersom det bor flere enn 2 personer i husstanden

*Det må foreligge økonomiske årsaker til grunn for søknaden. Disse vurderes på følgende måte:

- Brutto inntekt for husstanden skal dokumenteres med ligningsattest fra året før. Dersom samlet brutto inntekt er under 4G på aktuelt tidspunkt, innvilges utsettelse. Grensen fastsettes for hvert år av kommunestyret i forbindelse med årsbudsjettet eller gebyrregulativet.

-Dersom likvid formue for husstanden overstiger 300 000 blir søknaden ikke innvilget

*Utsettelse gis ikke på avløpsanlegg knyttet til fritidsbolig

Klageinstans er klagenemnda i Lunner kommune

Endringen som ønskes er følgende:

Frist for utbedring/bygging av nytt anlegg er i dag satt til 1 år. Man ønsker å endre fristen til 2 år.

VURDERING/DRØFTING:

Forslaget er at det gis utsettelse i 5 år av gangen. Dette for at enkelte kan få lenger tid på seg til å finne en løsning på å få tak i midler til en oppgradering av anlegget.

Opprydning av avløpsanlegg som forurensrer i Lunner kommune vil ta mange år. Hvis det er noen få anlegg som får utsettelse på oppgradering, vil ikke det i det store bilde forurense mye. I noen tilfeller vil ikke den økonomiske situasjonen for husstanden endre seg i løpet av de 5 årene utsettelsen er gitt for. Man ønsker derfor at det er en mulighet for å søke om 5 nye år.

Det foreslås at pålegget som er gitt i utgangspunktet tinglyses som en heftelse på eiendommen slik at dette fanges opp ved et evt eierskifte.

Det er viktig at man i hver enkelt situasjon også ser på forurensningsgraden. En enslig har et betydelig lavere vannforbruk enn en familie på fem, og har dermed betydelig lavere forurensningsgrad.

Grad av forurensning vurderes også ut ifra tilstanden på anlegget, om det er direkte utslipp til sårbar resipient, eller diffust utslipp i nærhet til samme. Er grad av forurensning akutt eller svært høy kan avslag på søknad om utsettelse gis selv om de andre kriteriene innfris.

Det totale vannforbruket har sammenheng med grad av forurensning. Et gammelt anlegg er ofte dimensjonert for lite i forhold til dagens "normale" vannforbruk per person i en husstand. Det er derfor foreslått at det ikke bør være mer enn 2 personer i husstanden om søknad om utsettelse skal innvilges.

Det er den økonomiske situasjonen i en husstand som er helt avgjørende for om søknaden i det hele tatt vurderes.

Her er det foreslått at den samlede inntekten skal være lavere enn 4G (G er grunnbeløpet i folketrygda som per 01.05.08 er på kr 70 256) noe som tilsvarer at to minstepensjonister i samme husstand vil kunne få innvilget søknad om utsettelse.

Til sammenligning får man utsettelse på eiendomsskatt ved inntekt lavere enn 3,5G. Å oppgradere et avløpsanlegg er en betydelig større kostnad enn eiendomsskatt, og foreslått grense er derfor satt til 4G (4x kr 70 256 = kr 281 024). Likvid formue vurderes også, og det foreslås at om denne er høyere enn 300 000 vil ikke søknad bli innvilget.

Det foreslås også at det ikke gis utsettelse på oppgradering av avløpsanlegg på fritidsbolig, med bakgrunn i at det ikke er et krav om innlagt vann i fritidsbolig.

Når det gjelder å endre fristen for utbedring av anlegget er det følgende begrunnelse for dette: I år viser seg å være kort tid for mange, både i forhold til planlegging, bygging og ikke minst økonomisk. De fleste andre kommuner som har begynt med opprydning av avløpsanlegg har frist på 2 år.

Konklusjon med begrunnelse

Reviderte retningslinjer foreslås som følger:

Retningslinjer for arbeidet med kartlegging og kontroll av mindre avløpsanlegg i Lunner kommune

Vedtatt av Lunner kommunestyre xx.xx.xxxx i sak xx/xx.

Virkeområde:

Retningslinjene gjelder behandlingsmåte ved oppgradering av mindre avløpsanlegg i hele Lunner kommune.

Formål:

Oppnå rettferdighet og systematikk i arbeidet med kartlegging, kontroll og oppgradering av mindre avløpsanlegg.

Gi administrasjonen retningslinjer for avklaring av grensen for hvilke avløpsanlegg som skal oppgraderes.

Ikrafttredelse:

Retningslinjene trer i kraft fra den dato kommunestyret fastsetter.

Avløpsanleggene deles inn i følgende kategorier:

Kategori 1: Direkte utslipp til resipient eller terreng

Til denne kategorien tilhører boliger og hytter med innlagt vann, men uten avløpsanlegg. Pålegg om oppgradering gis fortløpende. Det foreligger åpenbar forurensning.

Kategori 2: Slamavskiller med utslipp til resipient/vannforekomst

Dette er anlegg uten annen renseanordning enn slamavskiller. Sandfilteranlegg med en høy alder (over 30 år) og dårlig kvalitet tas med i denne kategorien. Vurdering av forurensningsfare gjøres utfra avstand til bekk/vann, tilstand på

anlegget og alder på anlegget. Anlegg i denne kategorien gis pålegg om oppgradering fortløpende. Det foreligger åpenbar forurensning.

Kategori 3: **Slamavskiller med diffust utslipp til terreng (enkamrede anlegg)**
Anlegg av eldre dato (eldre enn 30år) og kvalitet som ikke tilfredstiller rensing i forhold til dagens krav til nyanlegg. Anlegg i denne kategorien gis pålegg om oppgradering etter en vurdering av avstand til bekk/vann, tilstand og alder på anlegget.

Kategori 4: **Foreløpig godkjente anlegg**
Anlegg som ikke faller inn i kategoriene 1-3. Det anbefales at anleggene i denne kategorien gjennomgås på nytt og vurderes rehabilitert/utbedret etter gjennomføring av oppgradering innen kategori 1-3. Anlegg i denne kategorien som *bør* utbedres er anlegg med diffust utslipp, d.v.s anlegg uten infiltrasjon, men med slamavskiller med 2 kammer. Dette er anlegg som er bygd før 1972, d.v.s før det forelå forskrift for separate avløpsanlegg.

Tidsfrist for utbedring av avløpsanlegg innen kategori 1-4 settes til to år.

Utbedring av avløpsanlegg eller deler av det, er søknadspliktig.

Det kan i visse tilfelle søkes om utsettelse av utbedring av avløpsanlegget under følgende betingelser:

- Utsettelse gis i inntil 5 år av gangen.
- Pålegg om utbedring av avløpsanlegget må tinglyses som en heftelse på eiendommen.

Søknad om utsettelse blir behandlet ut ifra en samlet vurdering av følgende kriterier:

- Grad av forurensning
- Det totale vannforbruket. Utsettelse gis ikke dersom det bor flere enn 2 personer i husstanden
- Det må foreligge økonomiske årsaker til grunn for søknaden. Disse vurderes på følgende måte:
 - Brutto inntekt for husstanden skal dokumenteres med ligningsattest fra året før. Dersom samlet brutto inntekt er under 4G på aktuelt tidspunkt, innvilges utsettelse. Grensen fastsettes for hvert år av kommunestyret i forbindelse med årsbudsjettet eller gebyrregulativet.
 - Dersom likvid formue for husstanden overstiger 300 000 blir søknaden ikke innvilget
- Utsettelse gis ikke på avløpsanlegg knyttet til fritidsbolig

Klageinstans er klagenemnda i Lunner kommune

DOKUMENT I SAKEN:

Vedlagt:

Øvrige dokument:

Informasjon til Utviklingsutvalget om kartlegging og kontroll av separate avløpsanlegg

Registrering av avløpsanlegg for hus og hytter i Lunner

Tilbakemelding kontaktperson for avløpsregistrering

Bestilling av annonse

Kartlegging og kontroll av separate avløpsanlegg

Kartlegging og kontroll av separate avløpsanlegg

Særutskrift av saken med saksframlegg sendes til:

Rett utskrift av møtebok.

Roa,

Utvalgssekretær



Sak nr	Styre/råd/utvalg:	Møtedato:
53/08	Utviklingsutvalget	09.10.2008
/	Kommunestyret	
73/07	Kommunestyret	11.10.2007
56/07	Utviklingsutvalget	20.09.2007
69/06	Kommunestyret	12.10.2006
62/06	Formannskapet	21.09.2006

Saksbehandler: Kari-Anne Steffensen Gorset, Konst. leder Arealforvaltning

KARTLEGGING OG KONTROLL AV SEPARATE AVLØPSANLEGG - VIDEREFØRING AV ARBEIDET

Lovhjemmel: Forskrift om begrenning av forurensning

UTVIKLINGSUTVALGETS INNSTILLING TIL KOMMUNESTYRET:

Stillingen som prosjektleder for kartlegging og kontroll av separate avløpsanlegg gjøres om fra engasjement til fast stilling. Stillingen er selvfinansierende ved at det er innført kontrollgebyr for kontroll av separate avløpsanlegg fra 2007.

Hvis selvkostberegning viser det, gis rådmannen fullmakt til å øke stillingsprosenten utover de 50% som stillingsprosenten er i dag.

Behandling og avstemming:

Repr. Torill N. Klevmark ble permittert fra møtet.

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt som utvalgets innstilling til kommunestyret.

Rådmannens innstilling:

Stillingen som prosjektleder for kartlegging og kontroll av separate avløpsanlegg gjøres om fra engasjement til fast stilling. Stillingen er selvfinansierende ved at det er innført kontrollgebyr for kontroll av separate avløpsanlegg fra 2007.

Hvis selvkostberegning viser det, gis rådmannen fullmakt til å øke stillingsprosenten utover de 50% som stillingsprosenten er i dag.

Sammendrag:

Kartlegging og kontroll av separate avløpsanlegg i Lunner kommune har pågått siden 01.05.07. Det vises til vedtak i kommunestyret om innføring av kontrollgebyr og opprettelse av stilling som konsulent/prosjektleder i minimum 2-årig engasjement i sak 69/06 den 12.10.06. I løpet av perioden som arbeidet har pågått har en erfart at en har grepet fatt i kartlegging og kontrollarbeidet på en fornuftig måte og arbeidet bør videreføres på samme måte. Det er nå behov for å gjøre engasjementstillingen fast for å øke forutsigbarheten for den ansatte og for å få kontinuitet i arbeidet. Det foreslås at stillingen gjøres fast og at rådmannen får myndighet til å øke stillingsstørrelsen utover 50% hvis selvkostberegning viser det.

Saksutredning:**FAKTA:**

I Forskrift om begrenning av forurensning kap 12, §12-2 framkommer det at kommunen er forurensningsmyndighet for mindre avløpsanlegg under 50PE og at kommunen skal føre tilsyn med at bestemmelsene og vedtak fattet i medhold av kapittel 12 følges. Kommunen plikter årlig å rapportere opplysninger om alle avløpsanlegg til statlige myndigheter.

Kommunedelplan avløp 2005 i Lunner kommune, vedtatt av kommunestyret 15.12.05 omtaler kommunens engasjement overfor private avløpsanlegg.

EU's rammedirektiv for vann har som hovedformål å sørge for at landene beskytter og, om nødvendig, forbedrer vannkvaliteten i vassdrag og grunnvann. Direktivets krav og mål skal være nådd innen 2015. Norge er forpliktet til å innføre direktivet på grunn av EØS-samarbeidet. Rammedirektivet er implementert i Norge ved å innføre vannforvaltningsforskriften. Lunner kommune er godt i gang med arbeidet i forhold til vanddirektivet siden vi, sammen med de to andre Hadelandskommunene, er valgt ut som pilotprosjekt i første planperiode. Arbeidet med forvaltningsplan er det som har mest fokus nå. Separate avløpsanlegg er en betydelig kilde til forurensning i våre vassdrag bl.a siden vi har mye spredt bosetting. Kartlegging og kontroll av separate avløpsanlegg er derfor et viktig tiltak i forbindelse med vanddirektivet

Kommunestyret vedtok i møte 12.10.06, sak 69/06 at det skulle ansettes en konsulent i 50% stilling i løpet av 2007 i minimum 2-årig engasjement som skulle utføre kartlegging og kontroll av separate avløpsanlegg. Stillingen er selvfinansierende ved innføring av kontrollgebyr. Det ble i samme vedtak bestemt at kontrollgebyr skulle innføres.

Prosjektleder/konsulent begynte sitt arbeid 01.05.07 og det er i løpet av tida som prosjektlederen har fungert blitt etablert gode rutiner og systemer for kartlegging og kontroll og arbeidet ute i felt er godt i gang. Siden stillingen er på bare 50%, vil det nødvendigvis ta en del tid før alle separate anlegg i kommunen er kartlagt og kontrollert. Det er ca 1200 separate avløpsanlegg i Lunner kommune. Hittil er 150 anlegg besøkt og det er gitt varsel om pålegg/pålegg om utbedring på totalt 51 anlegg. Når alle anlegg er kartlagt vil kontrollarbeidet fortsette kontinuerlig, f.eks ved at anlegg kontrolleres hvert 5.år.

Det er gjort positive erfaringer i forbindelse med måten kartleggings- og kontrollarbeidet har vært gjort på og funnene ved kartleggingsarbeidet viser at det er et stort behov for å kontrollere anleggene siden det er en stor andel anlegg som ikke fungerer etter hensikten og som bidrar til forurensning. Det er nå behov for å vurdere om stillingen skal gjøres om til fast stilling.

VURDERING/DRØFTING:

1. Forhold til gjeldende handlingsplan og annet planverk

Opprydding i forhold til separate avløpsanlegg er nødvendig for å kunne innfri de foreslåtte mål for resipientene som er fastsatt i kommunedelplan for avløp i tillegg til kravene i forbindelse med vanddirektivet som beskrevet over.

Kommunen plikter å foreta jevnlig kontroll av separate avløpsanlegg hvis det er innført kontrollgebyr som belastes hver anleggseier

2. Personalmessige forhold

En ser behovet for at stillingen om prosjektleder for kartlegging og kontroll av avløpsanlegg gjøres fast for å øke forutsikrligheten for den ansatte og for å få kontinuitet i arbeidet. Erfaringene en har gjort så langt i arbeidet viser at vi er på rett vei og at vi har valgt en måte å gjøre arbeidet på som er fornuftig. Det er ingen grunn til å ikke fortsette det arbeidet som er påbegynt.

Personalmessig er det et mål å ha minst mulig engasjementer.

3. Økonomiske forhold/forhold til budsjett og økonomiplan

Kartleggingsarbeidene og kontrollarbeidet finansieres gjennom kontrollgebyr.

Kontrollgebyret skal dekke kommunens kostnader til kontroll og ettersyn med alle eksisterende mindre avløpsanlegg. Det skal ilegges alle anleggseiere.

Kontrollgebyret skal dekke kostnader til følgende:

- Arbeider med kartlegging og tilsyn med mindre avløpsanlegg
- Klarlegging av oppryddingsbehov i områder med separate avløpsanlegg
- Rapportering til statlige myndigheter

Kontrollgebyr i form av et årsgebyr er pr 2008 på kr 180,- pr anlegg under 15 pe og kr 350,- for anlegg over 15 pe. Gebyrene skal settes slik at de samlet ikke overstiger kommunens kostnader ved kontrollordningen, jf Forurensningsloven § 52a. Størrelsen på kontrollgebyret vurderes hvert år i forbindelse med gjennomgang og behandling av gebyrregulativet.

Kostnader for oppryddingstiltak i forbindelse med mindre avløpsanlegg forutsettes direkte dekket av anleggseier. Dette gjelder også planlegging, prosjektering, nødvendige forundersøkelser etc.

Siden stillingen er selvfinansierende vil det å etablere en fast stilling i forhold til dette arbeidet ikke påvirke økonomiplan og budsjett.

5. Konklusjon med begrunnelse

Begrunnelsen for å gjennomføre kartlegging og kontroll er at kommunen plikter å holde tilsyn med at regelverket i Forskrift om begrensning av forurensning følges og kommunen har også ansvar i forhold til nasjonale og internasjonale føringer som eksempelvis EU's vanddirektiv.

Stilling som prosjektleder for kartlegging og kontroll av separate avløpsanlegg gjøres om fra engasjement til fast stilling. Stillingen er selvfinansierende ved at det er innført kontrollgebyr for kontroll av separate avløpsanlegg fra 2007.

Hvis selvkostberegning viser det, gis rådmannen fullmakt til å øke stillingsprosenten utover de 50% som stillingsprosenten er i dag.

DOKUMENT I SAKEN:

Vedlagt:

Øvrige dokument:

Informasjon til Utviklingsutvalget om kartlegging og kontroll av separate avløpsanlegg
Registrering av avløpsanlegg for hus og hytter i Lunner
Tilbakemelding kontaktperson for avløpsregistrering
Bestilling av annonse
Kartlegging og kontroll av separate avløpsanlegg
Kartlegging og kontroll av separate avløpsanlegg

Særutskrift av saken med saksframlegg sendes til:

Rett utskrift av møtebok.
Roa,

Utvalgssekretær