

Vedlegg 2 behandling etter matrikkellov og plan -og bygningslov for arealer som krever dispensasjon

Dersom øvrige krav iht ML og PBL ikke er oppfylt, vil det ikke bli nødvendig med vurdering av dispensasjon. En vurdering av øvrige krav i nevnte lovverk gjennomføres derfor før vurdering av om dispensasjon kan gis.

Behandling etter matrikkellov (ML):

Garden består kun av gbnr 80/2, og grunnboka er sjekket. Kommunedirektøren er ikke kjent med at det er andre heftelser på eiendommen som er til hinder for gjennomføringen. Ved oppdeling av nye gbnr. skal en sørge for at riktige heftelser blir liggende på rett areal, og at rettigheter forbundet med landbrukseieendommen følger de landbruksarealene som får nye gbnr. Samtidig er det full oppmålingsplikt på alle arealer som fradeles, og kommunen vil sørge for at eiendommer med størst behov for klarlagte grenser blir oppmålt, både for å redusere oppmålingskostnaden og ivareta krav i ML.

Det er 3 arealer som krever dispensasjon i dette tilfellet, som alle vil fradeles med nytt gbnr. Øvrige arealer kan fradeles uten dispensasjon og vil være en forutsetning for å oppnå full bruksrasjonalisering. Det er for disse områdene nødvendig å sikre at heftelser/rettigheter blir ivaretatt, og at pbl §28-1 sikkerhet er ivaretatt. For området som er avsatt til fremtidig boligbygging, vil ikke området kunne bebygges før detaljregulering er på plass. Vurdering av veg, vann, avløp og adkomst for de fremtidige boligtomtene vil bli vurdert ved ytterligere oppdeling iht. detaljregulering.

Behandling etter PBL for tun til bolig, tun til næring og tun til fritid:

Pbl §26-1 sier at fradeling av eiendommer ikke kan gjøres på en slik måte at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering. Både tunet til bolig, tunet til næring, og tunet til fritid er alle bebygde, og arealene som er ønsket fradelt er godt egnet for å sikre en bruk og utnytting av eiendommene som forespeilet. I tillegg er de foreslåtte arealene plassert på en slik måte at det ikke oppnås uhensiktsmessige arealer eller eiendomsgrenser, som skaper arealer som ikke lar seg utnytte etter formålet.

Pbl § 27-1 vannforsyning og § 27-2 avløp:

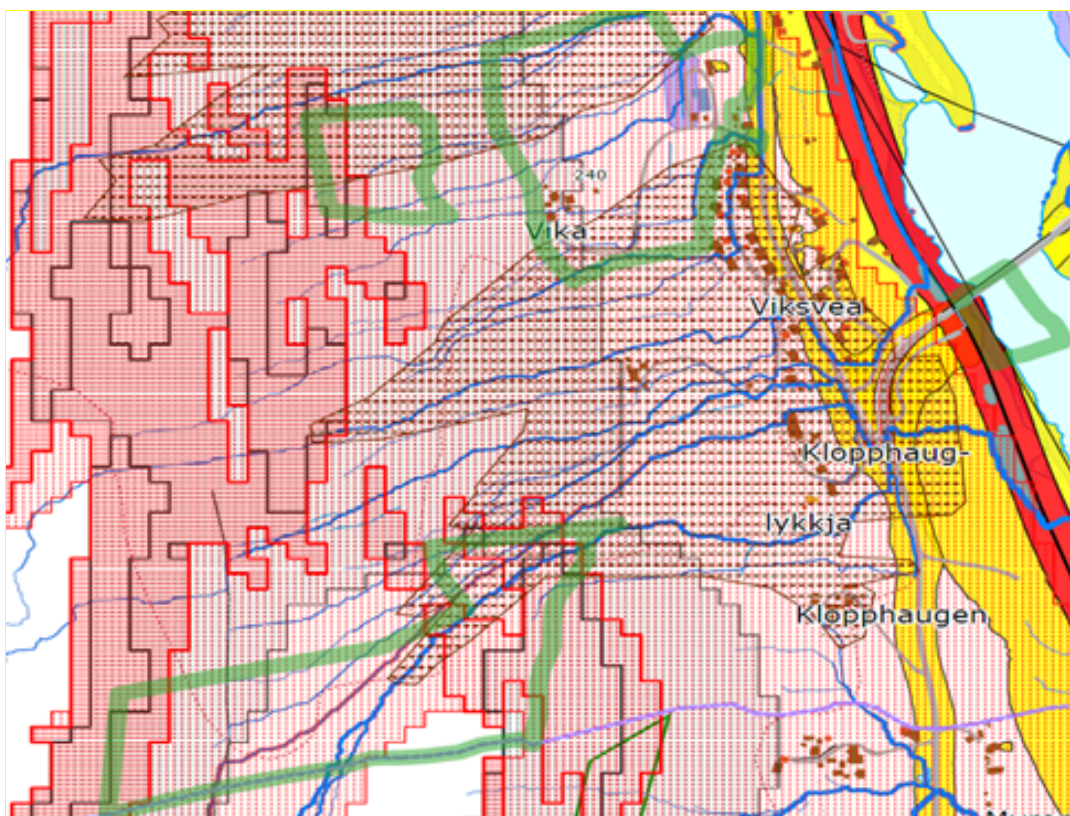
Tunet som ønskes fradelt til bolig har i lengre tid vært benyttet til samme bruk som det ønskes fradelt til. Eksisterende vann og avløp vurderes tilfredsstillende for fremtidig bruk. Dersom vannkilde og avløpsanlegget ikke ligger på arealet som fradeles, men på landbruksarealet, må det settes vilkår om at rett til å ha disse liggende tinglyses på gbnr 80/2.

Tunet til næring/ saga: Området er allerede bebygd i dag, og vil ikke gi endrede vann -og avløpsforhold.

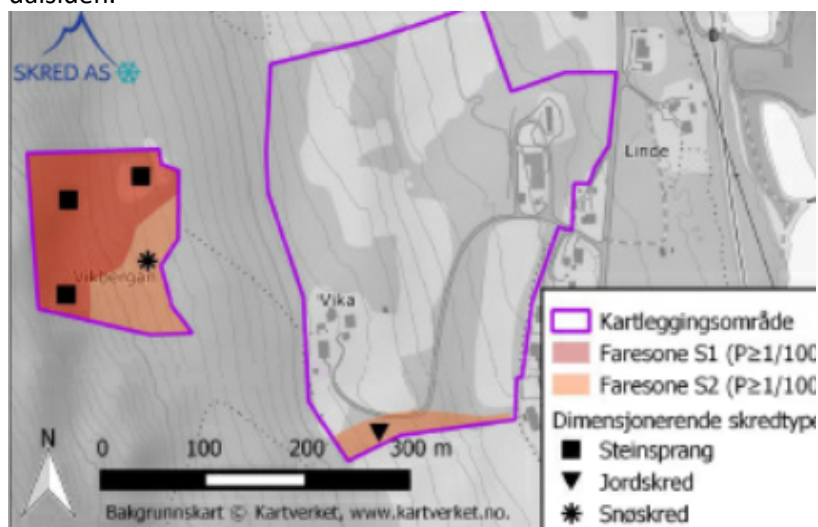
Tunet til fritid: Det er ikke innlagt vann og avløp i eksisterende bygninger, og for fremtidig bruk er dette en tilfredsstillende løsning.

Pbl § 27-4 Atkomst. Fradelte arealer skal sikres nødvendig atkomst. Siden eiendommene allerede er bebygd med tilstrekkelig atkomst, eller ikke skal bebygges før detaljregulering er på plass, vil dette kravet være oppfylt ved at vegrett frem til tomtene tinglyses på 80/2. Det vurderes at vegareal frem til næringseiendom bør ligge på næringseiendommen som har den tyngste trafikken, og at øvrige fradelte eiendommer gis vegrett. Det skal ikke foretas en endring av bruk som vil utløse krav om utvidet atkomstrett fra fylkesveg.

Pbl § 28-1: Det er utarbeidet skredrapporter for alle eiendommene som utløser krav om dispensasjon. Felles for områdene er at under dagens vegetasjonsforhold er løsmasseskred og skred i fast fjell de mest aktuelle i dalsiden ovenfor vurderingsområdet. Basert på geomorfologi og modelleringsresultater er den årlige sannsynligheten for skred høyere enn 1/1000 i den sørlige delen av vurderingsområdet, og det er følgelig tegnet en faresone i dette området. Faresonen er dimensjonert av løsmasseskred.



Dersom skogen forsvinner, vil det oppstå løsnemråder for snøskred. Modelleringer av snøskred fra disse løsnemrådene viser at det øverste vurderingsområdet ligger utsatt til, men at skredmassene kun marginalt vil nå inn i det nederste vurderingsområdet. Vi vurderer derfor at snøskred ikke vil nå inn i dette området (det nederste vurderingsområdet), selv uten skog i dalsiden.



Figur 12: Faresoner for skred med årlig sannsynlighet $\geq 1/1000$ og $\geq 1/100$ i de vurderte områdene dersom skogen forsvinner.

Det er også registrert 20-metersbuffer fra elver/bekker på området som benyttes som næring(sagbruk).

Formålet med sikkerhetskravene i TEK17 er å unngå skader og tap av liv. I dette tilfellet vil det trolig være svært enkelt å kvittere ut et ev sikkerhetskrav fordi det samler seg relativt lite vann, og en forhøyning/liten voll inn mot grøfta/ledelinje for vann vil trolig være nok.

Søker har kommet med tilleggsinformasjon om dette:

Skred AS har omtalt grøft ovenfor Viken Sag som flomvoll. Dette er ikke riktig. Dette er en grøft for å lede smeltevann eller overvann ved uvanlig mye nedbør.

Området nedenfor grøfta er utgravd, og drenert slik at eventuelt vann går ned i grunnen og under bakkenivå. Det har ikke vært noe vannansamling på sag-tomta hverken før eller etter byggeprosessen. Gravearbeider er gjort med tanke på å gjøre dette så sikkert som mulig av lokalkjent entreprenør. Utover dette er det lagt vann og avløp i meget dyp grøft fra sag-tomt og ned til kommunal hovedledning nedenfor fylkesveg. Denne grøfta avdekket at det er meget god drenering i grunnen ned til Lågen, derfor bør det være på det rene at dette området er sikkert.

Ut ifra gjeldende forhold og veileder fra forskriftseier DiBK legges det til grunn at sikkerhetskravene i pbl. § 28-1 og tilhørende forskrifter er oppfylt for dette nedre området.

Kommunedirektøren mener at øvrige forhold i PBL, og ML er oppfylt under forutsetning av at vegrett frem til eiendommene sikres ved tinglysing, rettigheter til eksisterende vann og avløpsforhold tinglyses på eiendommene de ligger, samt at vilkår i rapportene utarbeidet av Skred AS oppfylles ved å tinglyse en heftelse på eiendommene til skogeierne som sikrer at driften av skogen gjennomføres på en slik måte at skogen ivaretar sin skreddempede funksjon.