SAKSLISTE
SIGDAL KOMMUNE

Styre/råd/utvalg: Hovedutvalget for næring og drift
Møtested: Folkemusikksenteret
Møtedato: 15.12.2011 Tid: 14.00

Saker til behandling:

Saksnr.	Arkivsaksnr. Tittel
11/63	11/787 SAKSPROTOKOLL: GNR 105 BNR 1 FNR 3 ULOVLIG BYGGING
11/64	11/1187 SAKSPROTOKOLL: SØKNAD OM KONSESJON
11/65	11/1236 SAKSPROTOKOLL: KONSESJON/UTSETTELSE MED BOPLIKT PÅ GNR.114/1
11/66	11/1250 SAKSPROTOKOLL: GNR 149 BNR 1 TILLEGGSAREAL TIL 150/3
11/67	11/1265 SAKSPROTOKOLL: SØKNAD OM KONSESJON - BOPLIKT PÅ SØRE SKARE GNR. 160 BNR. 2

SIGDAL KOMMUNE MØTEBOK

Hovedutvalget for næring og drift

Arkivsaknr.: 11/787-6
Løpenr.: 7872/11
Arkivnr.: GNR 105/1/3
Saksbeh.: Hilde Roland

Styre/råd/utvalg	Møtedato	Saksnr.
Hovedutvalget for næring og drift	15.12.2011	ND-11/63

SAKSPROTOKOLL: GNR 105 BNR 1 FNR 3 ULOVLIG BYGGING

Hovedutvalgets vedtak:
Hovedutvalg for næring og drift viser til plan- og bygningsloven § 31-5 og krever at ulovlig bygd trapp rives. Det samme gjelder ulovlig bygd terrasse. Seng i uthus skal fjernes innen 01.07.2012. Det ilegges et ulovlighetsgebyr på kr. 70.000 for de tiltak som er utført, jfr. Plan- og bygningsloven § 32-8, bokstav d.

Saken avgjøres av: Hovedutvalg for næring og drift

Vedlegg:
1) Plantegning, opprinnelig hytte
2) Byggetillatelse, dat.24.03.2004, med tegninger
3) Byggetillatelse, dat. 25.03.2008, med tegninger
4) Situasjonskart
5) Brev fra hytteeier
6) Foto av trapp
7) Satser i byggesaksforskriften

Saksutredning

Konklusjon:
Eiendommen har ulovlig bygd anneks og trapp. Tilbygg til hytta er 10 kvm større enn tillatelsen som er gitt. Det er også bygd terrasse og altan som ikke er omsøkt. Seng i anneks skal tas ut, og bygningen skal brukes til uthus slik tillatelsen sier. Trappa opp til eiendommen skal rives. Det ilegges ulovlighetsgebyr på kr. 70.000.

Bakgrunn:
Ved tilsyn av ovennevnte fritidsseiendom ble det avdekket 5 brudd på regelverket.
Dette gjelder følgende:

1) **Uthus:** Det ble gitt byggetillatelse til et uthus på 19 kvm den 25.03.2008. Uthuset som står på eiendommen har et bebygd areal (BYA) på 25 kvm. Uthuset er ikke i samsvar med de tegningene det er gitt byggetillatelse til.
   Bygget er ikke godkjent for overnatting. Det står ei familiekøye i bygget.
2) **Terrasse:** Mellom uthuset og fritidsboligen er det en terrasse på 15,5 kvm BYA. Denne er ikke omsøkt.

3) **Fritidsbolig:** Det ble gitt byggetillatelse til tilbygg til fritidsbolig den 24.03.2004. Tilbygget skulle bli 25 kvm. Det er satt opp et tilbygg på 35,4 kvm BYA.
4) **Altan:** Det er satt opp en høy altan utenfor inngangspartiet på fritidsboligen. Denne er på 30 kvm BYA, og er ikke omsøkt.
5) **Trapp:** Det er bygd trapp fra bilveien og opp til eiendommen. Trappa har 21 trappetrinn og er i 3 avsatser. Den har rekkverk med høyde på 94 cm.

Tomta kan bebygges med en fritidsbolig på 120 kvm BYA og et uthus på 15 kvm BYA, jfr. kommuneplanens bestemmelser.

Med dagens bygningsmasse er tomta bebygd med 176 kvm BYA., altså 41 kvm mer enn tillatt.

Tillatelse	Kommuneplanen	Byggets størrelse
Tilbygg, fr.bolig 25 kvm **Uthus 19 kvm**	**120 kvm** **15 kvm**	**Tilbygg 35,4 kvm** **Anneks 25 kvm** **Trapp, ikke omsøkt** **Terrasse mel. anneks og fr.bolig 15,5 kvm** **Altan fr.bolig 30 kvm**

Vurdering:
Det er to ganger søkt om byggetillatelse der det som har blitt satt opp er større enn det som det er gitt byggetillatelse til. Annekset ser helt annerledes ut enn det uthuset som var omsøkt. Hytteeier har fått stemplede tegninger sammen med byggetillatelsen. Det kan ikke hefte misforståelser ved at hytteeier ikke har skjønt hva godkjentstempel betyr. (Tegningene er vedlagt.)
Terrassen mellom anneks og fritidsbolig kan være bygd av uvitenhet, da ikke alle er klar over at dette er søknadspliktig.

Både annekset og trappa er tiltak som krever dispensasjonssøknad. Behandlingsgebyret for dette er kr. 10.221,-, og gebyret må betales uansett om det blir positivt eller negativt svar.
Det at disse er på eiendommen er med på å heve eiendommens verdi ved evt. framtidig salg, og vil gi en helt annen uttelling enn de naboene som har forholdt seg til regelverk og bygd etter det.
Trappa hadde ikke blitt godkjent ved evt. søknad. Annekset kunne ha blitt godkjent, dette er noe som vurderes i hver enkelt tilfelle, og vår vurdering er avhengig av bl.a. uttalelse fra grunneier.

Bygningsavdelingen er av den oppfatning at opp til eiendommen skal rives. Vi har ingen praksis med denne type byggverk til fritidseiendommene i vår kommune, og det vil gi en uheldig presendens hvis dette tillates. Eiendommen ble etablert i 1975, og det har i alle år vært stiadkomst til eiendommen. Fra parkeringsplassen er det ca 30 meter å gå til fritidsboligen. Første del av strekningen er opp et berg, og det er her trappa er bygd. Trappa er anlagt mot grunneiers ønske.
Det er på hans eiendom. Fritidseiendommen er festegrunn. Hytteeier disponerer i flg. Kontrakt 100 kvm.

Bygningsavdelingen ser alvorlig på at eier har neglisjert de tillatelser som er gitt, og dermed utviser så liten respekt for lovverket. Vi sendte brev i sakens anledning den 08.07.2011, og han har erkjent de faktiske forhold. Vi har fått skriftlig redegjørelse fra hytteeieren, der han beklager det som har skjedd. Han skriver at tilbygget og annekset ble større enn omsøkt på grunn av unøyaktige målinger.
Han skriver at terrasser har blitt så vanlige rundt hyttene. Han har nok vært i den tro at dette ikke var søknadspliktig.

Han har nå søkt om tillatelse til å bygge anneks og trapp, og det er også kommet søknad om tilbygg til fritidsbolig med faktisk størrelse.
Hva er konsekvensen ved å godkjenne disse søknadene?
Det er lett å forstå at alle tenker at "det er lettere å be om tilgivelse enn tillatelse."

Fritidsboligen er til sammen 116 kvm BYA.
Annekset er 25 kvm BYA + at den har en terrasse i tilknytning til fritidsboligen som er 15,5 kvm, til sammen 40,5 kvm.
Tomta har et bebygd areal på 156,5 kvm. I flg kommuneplanens bestemmelser er det tillatt med 135 kvm.
For å komme innenfor regelverket må 21,5 kvm av bygningsmassen fjernes.
Terrasse mellom anneks og fritidsbolig (15,5 kvm) skal fjernes, samt 6 kvm av altanen utenfor stuedel i fritidsbolig.

Seng i anneks skal fjernes.

Ulovlighetsgebyr
I henhold til veilende satser i byggesaksforskriften kap.16 a) har utførelse uten at det foreligger tillatelse, men der tiltaket er delvis i tråd med plan- og bygl en straffesats på inntil 50.000 kr. I punkt b) omhandles ulovlig bruk, som her (uthus brukes til anneks), men at tiltaket er vesentlig i tråd med pbl, er rammen inntil 10.000 kr. I tillegg viser veiledningen til et punkt c): Den som prosjekterer, utfører eller lar utføre tiltak som er i strid med bestemmelsene. Det er ikke tillatt med verken anneks eller trapp. Dette har en ramme på 10.000 kr.
Administrasjonen har på bakgrunn av dette foreslått ulovlighetsgebyret til kr. 70.000, jfr. plan- og bygningsloven § 32-8, bokstav d.

Rådmannens forslag til vedtak:
Hovedutvalg for næring og drift viser til plan- og bygningsloven § 31-5 og krever at ulovlig bygd trapp rives. Det samme gjelder ulovlig bygd terrasse. Seng i anneks skal fjernes. Det ilegges et ulovlighetsgebyr på kr. 70.000 for de tiltak som er utført.

Hovedutvalget for næring og drift behandlet saksnr. 63/11 den 15.12.2011
Behandling:
Revidert forslag til vedtak ble utdelt i møtet.

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

RETT UTSKRIFT BEKREFTES:
Prestfoss, den 19. desember 2011

Tor Kolstad
Møtesekretær

Kopi : Arne-Kjetil Holen, Rabbenveien 2, 3039 Drammen
Anne Kristin Strand og Jonn Rinden, 3350 Prestfoss

SIGDAL KOMMUNE MØTEBOK

Hovedutvalget for næring og drift

Arkivsaknr.: 11/1187-3
Løpenr.: 7873/11
Arkivnr.: V62
Saksbeh.: Gunvor Synnøve Green

Styre/råd/utvalg	Møtedato	Saksnr.
Hovedutvalget for næring og drift	15.12.2011	ND-11/64

SAKSPROTOKOLL: SØKNAD OM KONSESJON

Hovedutvalgets vedtak:
Med hjemmel i konsesjonslova av 2003 avslår Sigdal kommune Fulgor Westermann, Veivi Westermann og Gyri Westermann Wieditz sin konsesjon for erverv av Haukå skog gnr 39 bnr 8. Konsesjonsplikten utløses da de nye eierne ikke skal bosette seg på eiendommen. Søknad om konsesjon avslås i henhold til § 9 andre ledd at konsesjon i alminnelighet ikke skal gis når det ved ervervet oppstår sameie. Opprettelse av sameie i eiendommen vil være uheldig for den framtidige drifta av eiendommen.

Saken avgjøres av: Hovedutvalget for næring og drift.

Saksdokument som vedlegg:
- Søknad om konsesjon av 24.10.11 fra Sigdal Regnskap BA på vegne av Fulgor Westermann, Veivi Westermann og Gyri Westermann Wieditz
- Kart over eiendommen.

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN:

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Eiendommens navn
Sigdal	39	8		Haukå skog

Parter:

Eier:	Erverver:
Liv Åse Westermann, Konrad Adenaurstr. 77 A, 34132 Kassel, TYSKLAND	Fulgor Westermann, Am Grossen Sand 2, 55124 MAINZ, TYSKLAND Veivi Westermann, Burgweg 10 A, 34379 CALDEN, TYSKLAND Gyri Westermann Wieditz, Brasselbergstr. 26, 34132 KASSEL, TYSKLAND

Eiendommens arealer jf Skog og landskap:

Fulldyrka	Overfl. dyrka/gjødsla beite	Skog H	Skog M	Skog L	Anna areal	Total areal
		139	339	34	12	**544**

SAKSUTREDNING:

Konklusjon: Søknad om konsesjon avslås.

VURDERINGER:

Bakgrunn:
Søknaden gjelder konsesjon på eiendommen Hauká skog gnr. 38 bnr. 9. Det er søsknene Fulgor Westermann, Veivi Westermann og Gyri Westermann Wieditz som søker konsesjon. De ønsker nå å overta etter sin mor Liv Åse Westermann. Alle er bosatt i Tyskland. De søker konsesjon fordi de ikke ønsker å bosette seg på eiendommen.

Eiendommen er en lang og smal skogteig som strekker seg fra Langerud i nord, vel fire kilometer sør for Prestfoss på vestsida av elva, og omtrent til Svadal i sør.

Bygningene på eiendommen består av et skogshusvære og et uthus/anneks. Det har ikke tidligere vært bosetting på eiendommen. Dagens eier har brukt det mye sommerstid som feriested.

Tidligere skogbruksleder Erik Lien bestyrte i mange år skogen, som er godt drevet. Planen er nå at det er en av søskena, Fulgor Westermann, som skal administrere drifta.

Vurdering:
Eiendommen er jf konsesjonslovas § 5 en odelseiendom. En søknad om fritak fra boplikta skal etter endringene i konsesjonslova fra 1. juli 2009 behandles som en konsesjonssak. Det betyr at de som overtar eiendom konsesjonsfritt og ikke kan eller vil bosette seg på eiendommen innen et år må søke om konsesjon. Søknaden behandles etter konsesjonslovas § 9 med unntak av første ledd nr 1 og 4. Det skal i en slik vurdering legges vekt på om ervervets formål vil ivareta hensynet til bosettinga i området, om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning og om ervervet ivaretar hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Videre skal det blant anna legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevnen og husforholda. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkers livssituasjon kan tillegges vekt som korrigerende moment.

Det er rundskriv M-2/2009 som inneholder de momenta det skal legges vekt på ved behandling av søknadene.

Sigdal kommune har gjennom en del år hatt retningslinjer for håndtering av søknader om utsettelse av boplikt. Inntil disse rent tekstmessig er korrigert i henhold til ny lov, vil det være naturlig å bruke retningslinjene i vurdering av konsesjonsvilkår på lik linje som vurdering av søknader om utsettelse.
De praktiske virkningen blir tilnærma de samme.

Hauká skog er en odelseiendom, men det er samtidig en rein skogeiendom. I henhold til kommunens retningslinjer skal det ved en slik søknad normalt gis konsesjon, ellers som det tidligere hete varig fritak på boplikta. Disse sakene blir vanligvis avgjort på fullmakt. Det som er spesielt i denne saken er at det er tre søsken som overtar i sameie. I tillegg bor de svært

langt unna eiendommen. Sameie er ikke en eierform som er ønskelig. I henhold til Rundskriv M-5/2003 vedr konsesjon står det bla følgende:

"Det følger av annet ledd (i §9) *at konsesjon i alminnelighet ikke skal gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameieparter øker. Uttrykket "i alminnelighet" er brukt for å få fram at en kan legge vekt på det generelle erfaringsmateriale en har som viser at opprettelse eller utvidelse av antallet sameiere i en landbrukseiendom kan være uheldig for driften av eiendommen. Det må imidlertid foretas en konkret vurdering om det er grunn til å understreke at det skal være en reell mulighet for å få konsesjon også en landbrukseiendom erverves i sameie. Antallet sameiere, driftsform, behovet for investeringer og vedlikehold med mer kan tillegges vekt. En kan også trekke inn i vurderingen at det dreier seg om en mindre utvidelse av et sameie som har fungert godt over lengre tid.*

Ulempevurderingen må baseres på forholdene i den enkelte sak. Det må foretas påregnelighetsvurdering, dvs en vurdering av hvordan forholdene vil utvikle seg framover med den aktuelle sameieformen.

Et slikt erverv som i dette tilfellet vurderes ikke som en driftsmessig god løsning. Det er ikke ønskelig at et sameie på tre stykker erverver en produktiv skogseiendom, der i tillegg alle er bosatt i Tyskland. Erfaringsmessig byr sameieformen på langt flere utfordringer mht til drift som ved eks investeringer og vedlikehold. Dette vil ofte føre til dårligere drift enn eiendommer i eneeie. Sigdal kommune ønsker at kommunens eiendommer skal ha eierforhold som fører til gode driftsforhold.

Rådmannens forslag til vedtak:
Med hjemmel i konsesjonslova av 2003 avslår Sigdal kommune Fulgor Westermann, Veivi Westermann og Gyri Westermann Wieditz sin konsesjon for erverv av Hauka skog gnr 39 bnr 8. Konsesjonsplikten utløses da de nye eierne ikke skal bosette seg på eiendommen. Søknad om konsesjon avslås i henhold til § 9 andre ledd at konsesjon i alminnelighet ikke skal gis når det ved ervervet oppstår sameie. Opprettelse av sameie i eiendommen vil være uheldig for den framtidige drifta av eiendommen.

<u>Hovedutvalget for næring og drift behandlet saksnr. 64/11 den 15.12.2011</u>
Behandling:
Knut Erik Kjemperud (Ap) ba om å få sin habilitet vurdert. Ved avstemming ble Knut Erik Kjemperud vurdert som innhabil.

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

RETT UTSKRIFT BEKREFTES:
Prestfoss, den 19. desember 2011

Tor Kolstad
Møtesekretær

Kopi: Sigdal Regnskap BA, 3350 Prestfoss

SIGDAL KOMMUNE MØTEBOK

Hovedutvalget for næring og drift

Arkivsaknr.: 11/1236-3
Løpenr.: 7874/11
Arkivnr.: GNR 114/1
Saksbeh.: Gunvor Synnøve Green

Styre/råd/utvalg	Møtedato	Saksnr.
Hovedutvalget for næring og drift	15.12.2011	ND-11/65

SAKSPROTOKOLL: KONSESJON/UTSETTELSE MED BOPLIKT PÅ GNR.114/1

Hovedutvalgets vedtak:
Med hjemmel i konsesjonslova av 2003 gis med dette Per Arne Lislien konsesjon for erverv av Ulberg Nordre gnr 114 bnr 1. Konsesjonsplikten utløses da han ikke skal bosette seg på eiendommen innen ett år etter overtakelsen. Lislien får delvis innvilga sin søknad med tilflyttingsfrist innen 01.12.2014. Det kan ikke påregnes ytterligere utsettelser.

Saken avgjøres av: Hovedutvalg for næring og drift.

Saksdokument som vedlegg:
- Søknad om konsesjon av 11.11.11 fra Per Arne Lislien
- Kart over eiendommen.

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN:

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Eiendommens navn
Sigdal	114	1		Ulberg Nordre

Parter:

Eier:	Erverver:
Per Arne Lislien, Røreåsveien 7, 3183 HORTEN	

Eiendommens arealer jf Skog og landskap:

Fulldyrka	Overfl. dyrka/gjødsla beite	Skog H	Skog M	Skog L	Anna areal	Total areal
61		115	216	477	63	**932**

SAKSUTREDNING:

Konklusjon:

Søknad om konsesjon med utsatt boplikt innvilges delvis som omsøkt.

VURDERINGER:

Bakgrunn:
Søknaden gjelder konsesjon på eiendommen Ulberg Nordre gnr. 114 bnr. 1. Det er Per Arne Lislien som søker om konsesjon. Han overtok eiendommen etter sin mor Kari Dokken 02.12.2010. Søker bor i dag i Horten og søker nå om fem års utsettelse på boplikta. Han begrunner søknaden med sin livssituasjon. Søkers yngste barn er 14 år, og bosatt sammen med sin mor i Larvik. For å kunne dele på omsorgen ønsker han å vente med å tilflytte eiendommen.

Eiendommen ligger i Båseroa. Tunet ligger på Ulbergssida vel 1,5 km nord for Holebrua. Det hører i tillegg 4 skogteiger til eiendommen. En ligger øst for Andersnattjern og de tre andre teigene vest for tunet oppover langs med Ulbergselva. Eiendommen har også en setervoll inne ved Nord Gaulen.

Eiendommen har følgende bygninger i tunet: Våningshus, låve, stabbur, bryggerhus, garasje, ei stue og ei hytte. Våningshuset er under oppussing og forventes ferdig til årsskifte 2011/2012. Hytta på 45 m^2 er ny. De øvrige bygningene er oppgitt i søknaden til å ha middels til dårlig standard.

Det er grasproduksjon på innmarka som leies bort til en nabo med mjølkeproduksjon.

Vurdering:
Eiendommen er jf konsesjonslovas § 5 en odelseiendom. En søknad om utsettelse på boplikta skal etter endringene i konsesjonslova fra 1. juli 2009 behandles som en konsesjonssak. Det betyr at de som overtar eiendom konsesjonsfritt og ikke kan eller vil bosette seg på eiendommen innen et år må søke om konsesjon. Søknaden behandles etter konsesjonslovas § 9 med unntak av første ledd nr 1 og 4. Det skal i en slik vurdering legges vekt på om ervervets formål vil ivareta hensynet til bosettinga i området, om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning og om ervervet ivaretar hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Videre skal det blant anna legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevnen og husforholda. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkers livssituasjon kan tillegges vekt som korrigerende moment.

Det er rundskriv M-2/2009 som inneholder de momenta det skal legges vekt på ved behandling av søknadene.

Sigdal kommune har gjennom en del år hatt retningslinjer for håndtering av søknader om utsettelse av boplikt. Inntil disse rent tekstmessig er korrigert i henhold til ny lov, vil det være naturlig å bruke retningslinjene i vurdering av konsesjonsvilkår på lik linje som vurdering av søknader om utsettelse.
De praktiske virkningen blir tilnærma de samme.

Ulberg Nordre er en odelseiendom det påhviler boplikt. Sigdal kommune ønsker bosetting på alle sine landbrukseiendommer. Eiendommen har både jord- og skogbruksarealer og har ikke minst verdi som attraktivt bosted.

Våningshuset er jf søknaden i ferd med å totalrenoveres og påregnes å være ferdig i årsskiftet 2011/2012. Dette gjør at det innen kort tid vil være fullt beboelig på gården.

Søker har ikke vokst opp på eiendommen, men hans mor og hans besteforeldre har bodd der. Det har ikke vært fast bosetting på gården siden besteforeldrene bodde der.

Søker skriver i sitt brev at han har konkete planer om å flytte til Sigdal, men at familieforholdene vanskeliggjør flytting pr nå. Søkers livssituasjon skal i slike saker tillegges korrigerende vekt.

Boplikta er personlig, mens driveplikta kan oppfylles ved evt bortleie. Skal driveplikta oppfylles ved bortleie er det jf jordlovas § 8 krav om at jorda skal leies bort som tilleggsareal til anna landbrukseiendom, avtala må ha en varighet på min 10 år om gangen, avtala skal være skriftlig og gi driftsmessig gode løsninger.

Søker overtok eiendommen for et år siden og søker om ytterligere fem år før han kan bosette seg på eiendommen. Dette er en relativt lang utsettelse og ikke i tråd med tidligere praksis kommunen har fulgt. Sigdal kommune ønsker å legge til rette for gode løsninger i de tilfellene ny eier har et reelt ønske om å bosette seg på eiendommen. Det innvilges derfor utsettelse fram til yngste barn er 18 år, med tilflyttingsfrist fram til 01.12.2014. Dette er ett år kortere enn omsøkt.

Rådmannens forslag til vedtak:
Med hjemmel i konsesjonslova av 2003 gis med dette Per Arne Lislien konsesjon for erverv av Ulberg Nordre gnr 114 bnr 1. Konsesjonsplikten utløses da han ikke skal bosette seg på eiendommen innen ett år etter overtakelsen. Lislien får delvis innvilga sin søknad med tilflyttingsfrist innen 01.12.2014. Det kan ikke påregnes ytterligere utsettelser.

Hovedutvalget for næring og drift behandlet saksnr. 65/11 den 15.12.2011
Behandling:
Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

RETT UTSKRIFT BEKREFTES:
Prestfoss, den 19. desember 2011

Tor Kolstad
Møtesekretær

Kopi: Per Arne Lislien, Røreåsveien 7, 3183 Horten

SIGDAL KOMMUNE MØTEBOK

Hovedutvalget for næring og drift

Arkivsaknr.: 11/1250-3
Løpenr.: 7875/11
Arkivnr.: GNR 149/1
Saksbeh.: Gunvor Synnøve Green

Styre/råd/utvalg	Møtedato	Saksnr.
Hovedutvalget for næring og drift	15.12.2011	ND-11/66

SAKSPROTOKOLL: GNR 149 BNR 1 TILLEGGSAREAL TIL 150/3

Hovedutvalgets vedtak:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 innvilger Sigdal kommune Erik og Truls G. Myhre sin søknad om fradeling av et areal på om lag 1,2 dekar som skal benyttes som tilleggsareal til småbruket/boligeiendommen gnr. 150 bnr. 3.

Sigdal kommune innvilger også søknaden med hjemmel i jordlova §§ 1 og 12. Fradelinga er forsvarlig ut fra eiendommens avkastning og vil heller ikke føre til særlige drifts- og miljømessige ulemper for eiendommen.

Saken avgjøres av: Hovedutvalg for næring og drift.

Konklusjon:
Etter en samla vurdering finner en å kunne tillatte fradeling av et tilleggsareal på om lag 1,2 dekar som omsøkt.

Saksdokument som vedlegg:
1. Søknad med vedlegg fra Erik og Truls G. Myhre av 07.08.2011.
2. Kart som viser omsøkt parsell.
3. Oversiktskart

Saksdokument i mappa:
1. Nabovarsel

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN:

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Eiendommens navn
Sigdal	149	1		Pletan

Parter:

Eier:	Erverver:
Erik Myhre, 3359 Eggedal Truls G Myhre, 3350 Prestfoss	Geir Jellum, 3359 Eggedal

Driftsenhetens arealer i dekar:

Fulldyrka	Overfl. dyrka/gjødsla beite	Skog H	Skog M	Skog L	Anna areal	Total areal
49	**7**	**456**	**134**	**48**	**47**	**741**

Areal parsell i dekar:

Fulldyrka	Overfl. dyrka/gjødsla beite	Skog H	Skog M	Skog L	Anna areal	Total areal
		0,6			0,6	**1,2**

Formålet med ervervet: Tilleggsareal til småbruk/boligeiendom

Arealstatus: LNF- sone 1. Område hvor spredt boligbygging er tillatt.

Saksutredning

Bakgrunn:
Søknaden gjelder fradeling av et areal på 1,2 dekar fra Pletan gnr. 149 bnr. 1. Det omsøkte arealet skal legges inntil småbruket/boligtomta gnr. 150 bnr. 3 som Geir Jellum eier. Jellum ønsker å kjøpe til arealet fordi innkjøringa hans går via Pletan. Søknaden begrunnes blant anna med at innkjøringa hans går via naboen fordi han ønska å unngå og ødelegge en steinmur og en bjørkeallè da innkjøringa i sin tid ble laga.

Pletan ligger rett nord vest for Eggedal sentrum i tillegg har eiendommen et område på Buin. Det er Erik og Truls G. Myhre som er eiere. De eier i tillegg Myre som ligger i nordenden av Soneren. Erik Myhre bor på Pletan og Truls G. Myhre på Myre.

Driftsenheten Pletan er på totalt 743 dekar. Der ca 641 dekar er produktiv skog, 49 dekar fulldyrka jord og vel 7 dekar innmarksbeite.

Vurdering etter plan- og bygningslova og jordlova:
Opprettelse av ny grunneiendom er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 første ledd bokstav m. Tiltak som nevnt i § 20-1 må ikke være i strid med arealbruk eller bestemmelser fastlagt i endelig arealplan, jf. Pbl. § 11-6 annet ledd. Søknaden gjelder fradeling i et LNF-område, men kommunen vurderer fradelinga som fradeling til uendra bruk. Søknaden er derfor ikke sendt til regionale myndigheter på høring. Eiendommen Jellum eier er en lite småbruk/ei stor boligtomt. Gnr. 150 bnr. 3 ble delt fra gnr. 150 bnr. 1 i 1917. I henhold til matrikkelen er eiendommen registrert som en liten landbrukseiendom. Det er kun tenkt en utvidelse av tomta for å få med bla innkjøringa.

Videre krever søknaden fradeling etter jordlova § 12. Saken er derfor avhengig av å behandles etter to lovverk. Sigdal kommune behandler slike saker under ett, slik at vedtaket blir delt i to.

Jordlovas § 12 inneholder et generelt forbud mot å dele eiendommer som brukes eller kan brukes til jord- eller skogbruk. Det kan gjøres unntak fra forbudet dersom samfunnsinteresser

av stor vekt taler for det, eller delinga er forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning. Sjøl om et eller begge vilkåra for unntak er oppfylt gir dette likevel ikke automatisk rett til fradeling. Om et eller begge vilkåra er oppfylt skal det i den videre avgjørelsen tas hensyn til om delinga kan føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket. Det skal tas hensyn til godkjente planer for arealbruken etter plan og bygningslova og hensynet til kulturlandskapet.

Søknaden er begrunna ut fra et privat ønske.

Tomtegrunnen er om lag halvparten i høg bonitet skog og resten er definert som anna areal. I henhold til Rundskriv M-4/2003 er formålet med delingsforbudet følgende:

"Formålet med delingsforbudet er å sikre og samle ressursene på bruket for nåværende og framtidige eiere".

Dette må sees i sammenheng med formålet i jordlova. Jordlovas § 1 andre ledd sier følgende:

"Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir teneleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessige gode løysingar".

Ei fradeling av dette arealet vil begrense eiendommens ressurser i liten grad. Avgrensinga av tilleggsarealet skal gjøres slik at det blir god avstand fra grensa til gnr. 150 bnr. 3 og til den dyrka marka. Da blir det fortsatt et vegetasjonskledd areal som virker som buffer mot den dyrka marka.

Vurdering etter naturmangfoldlova:
Lov om forvaltning av naturens mangfold av 19. juni 2009 fastsetter mål for ivaretakelse av naturtyper og arter. Loven omhandler sentrale prinsipper som skal legges til grunn også for arealplanlegging etter anna lovverk. De miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i henhold til §§ 8-12 skal vurderes. Ut fra hva som er kjent av dokumentasjon i området foreligger det ikke registreringer på omsøkte areal slik at viktige arter eller naturtyper blir påvirka. Den eneste endringa som skjer er at grensa flyttes, da det ikke skal gjennomføres nye inngrep i felt.

Sigdal kommune ønsker å legge til rette for attraktive tomter og gode bomiljø. Ved å innvilge fradelinga som omsøkt innfris denne intensjonen.

Rådmannens forslag til vedtak:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 innvilger Sigdal kommune Erik og Truls G. Myhre sin søknad om fradeling av et areal på om lag 1,2 dekar som skal benyttes som tilleggsareal til småbruket/boligeiendommen gnr. 150 bnr. 3.

Sigdal kommune innvilger også søknaden med hjemmel i jordlova §§ 1 og 12. Fradelinga er forsvarlig ut fra eiendommens avkastning og vil heller ikke føre til særlige drifts- og miljømessige ulemper for eiendommen.

<u>Hovedutvalget for næring og drift behandlet saksnr. 66/11 den 15.12.2011</u>
Behandling:
Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

RETT UTSKRIFT BEKREFTES:
Prestfoss, den 19. desember 2011

Tor Kolstad
Møtesekretær

Kopi: Erik Myhre, 3359 Eggedal
Truls G. Myhre, 3359 Eggedal
Geir Jellum, 3359 Eggedal

SIGDAL KOMMUNE MØTEBOK

Hovedutvalget for næring og drift

Arkivsaknr.: 11/1265-3
Løpenr.: 7876/11
Arkivnr.: GNR 160/2
Saksbeh.: Gunvor Synnøve Green

Styre/råd/utvalg	Møtedato	Saksnr.
Hovedutvalget for næring og drift	15.12.2011	ND-11/67

SAKSPROTOKOLL: SØKNAD OM KONSESJON - BOPLIKT PÅ SØRE SKARE GNR. 160 BNR. 2

Hovedutvalgets vedtak:
Med hjemmel i konsesjonslova av 2003 gis med dette Gunbjørn Vidvei konsesjon for erverv av Søre Skare gnr 160 bnr 2. Konsesjonsplikten utløses da ny eier ikke skal bosette seg på eiendommen. Gunbjørn Vidvei har bygd nytt hus på fradelt tomt fra Søre Skare, i kort avstand fra tunet. Boplikten vurderes som oppfylt med vilkår om at eier bor på gnr. 160 bnr. 112 i minimum fem år.

Saken avgjøres av: Hovedutvalg for næring og drift.

Saksdokument som vedlegg:
- Søknad om konsesjon av 28.11.11 fra Gunbjørn Vidvei.
- Kart over tunet
- Kart over eiendommen.

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN:

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Eiendommens navn
Sigdal	160	2		Søre Skare

Parter:

Eier:	Erverver:
Gunbjørn Vidvei, 3359 Eggedal	Kristian Vidvei, 3359 Eggedal

Eiendommens arealer jf Skog og landskap:

Fulldyrka	Overfl. dyrka/gjødsla beite	Skog H	Skog M	Skog L	Anna areal	Total areal
67	49	100	165	736	1 248	**2 365**

SAKSUTREDNING:

Konklusjon:
Søknad om konsesjon med vilkår om minimum fem års bosetting på gnr. 160 bnr. 112, som er ei boligtomt fradelt Søre Skare gnr. 160 bnr. 2.

VURDERINGER:

Bakgrunn:
Søknaden gjelder konsesjon på eiendommen Søre Skare gnr. 160 bnr. 2. Det er Gunbjørn Vidvei som søker konsesjon. Han skal overta eiendommen etter sine foreldre til nyttår. Søker bor i dag i nytt hus på fradelt tomt fra Søre Skare, i kort avstand fra tunet. Han begrunner søknaden med at bestemora bor i våningshuset og at det er like ved der han bor.

Eiendommen ligger nord vest for Eggedal sentrum og strekker seg inn mot Sandvassetra.

Det er grasproduksjon på innmarka som leies bort til Lars Håkon Nerum.

Vurdering:
Eiendommen er jf konsesjonslovas § 5 en odelseiendom. En søknad om utsettelse på boplikta skal etter endringene i konsesjonslova fra 1. juli 2009 behandles som en konsesjonssak. Det betyr at de som overtar eiendom konsesjonsfritt og ikke kan eller vil bosette seg på eiendommen innen et år må søke om konsesjon. Søknaden behandles etter konsesjonslovas § 9 med unntak av første ledd nr 1 og 4. Det skal i en slik vurdering legges vekt på om ervervets formål vil ivareta hensynet til bosettinga i området, om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning og om ervervet ivaretar hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Videre skal det blant anna legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevnen og husforholda. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkers livssituasjon kan tillegges vekt som korrigerende moment.

Søre Skare er en odelseiendom det påhviler boplikt. Sigdal kommune ønsker bosetting på alle sine landbrukseiendommer. Eiendommen har både jord-, skogbruks- og utmarksressurser og har ikke minst verdi som bosted.

Våningshuset er jf søknaden bosatt av søkers bestemor, mens søker og hans familie er bosatt i umiddelbar nærhet på fradelt tomt inne på eiendommen.

Det er rundskriv M-2/2009 som inneholder de momenta det skal legges vekt på ved behandling av søknadene. I rundskrivet står det bla:

"Boplikten kan imidlertid anses oppfylt av eier som bor på tomt som er fradelt eiendommen eller som ligger i umiddelbar nærhet av den".

Sigdal kommune har tradisjon for å gi fritak fra boplikta så lenge tidligere eiere bor i våningshuset. I dette tilfellet bor ny eier allerede inne på eiendommen, men på tomt med eget gårds og bruksnummer. Det vil ikke være noen ulempe for drifta at ny eier fortsetter å bo i sin nye bolig.

Boplikta er personlig, mens driveplikta kan oppfylles ved evt bortleie. Skal driveplikta oppfylles ved bortleie er det jf jordlovas § 8 krav om at jorda skal leies bort som tilleggsareal til anna landbrukseiendom, avtala må ha en varighet på min 10 år om gangen, avtala skal være skriftlig og gi driftsmessig gode løsninger.
Sigdal kommune vurderer det som en tilfredsstillende løsning at ny eier oppfyller boplikta ved å bo i sitt nye hus på fradelt tomt inne på den eiendommen han nå overtar.

Rådmannens forslag til vedtak:
Med hjemmel i konsesjonslova av 2003 gis med dette Gunbjørn Vidvei konsesjon for erverv av Søre Skare gnr 160 bnr 2. Konsesjonsplikten utløses da ny eier ikke skal bosette seg på eiendommen. Gunbjørn Vidvei har bygd nytt hus på fradelt tomt fra Søre Skare, i kort avstand fra tunet. Boplikten vurderes som oppfylt med vilkår om at eier bor på gnr. 160 bnr. 112 i minimum fem år.

Hovedutvalget for næring og drift behandlet saksnr. 67/11 den 15.12.2011
Behandling:
Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

RETT UTSKRIFT BEKREFTES:
Prestfoss, den 19. desember 2011

Tor Kolstad
Møtesekretær

Kopi: Gunbjørn Vidvei, 3359 Eggedal