

SAKSLISTE

SIGDAL KOMMUNE

Styre/råd/utvalg: Hovedutvalget for næring og drift

Møtested: Herredshuset

Møtedato: 09.10.2014

Tid: 14:00

**Det blir befaringer før møtet
avreise fra Herredshuset kl. 11.15**

Det innkalles med dette til møte i Hovedutvalget for næring og drift

Saker til behandling:

Saksnr.	Arkivsaksnr. Tittel
14/60	14/1070 GODKJENNING AV MØTEPROTOKOLL
14/61	12/1330 VALG AV VEINAVN - NAVNEFORSLAG VEI VED SANDSBRÅTEN
14/62	14/284 SØKNAD OM ERVERV AV GNR 130 BNR 186
14/63	14/284 SØKNAD OM KONSESJON PÅ GNR 130 BNR 186
14/64	14/583 SØKNAD OM OPPHEVELSE AV BOPLIKT I LYUBRÅTEN GNR. 71/12 OG 17 KNUT RUGLAND
14/65	13/1188 GNR 36 BNR 56 4-MANNSBOLIG MED PARKERINGSETASJE / SØKNAD OM DISPENSASJON
14/66	12/1441 GNR 160 BNR 2 - REGULERINGSPLAN SKAREÅSANE - UTLEGGELSE TIL OFFENTLIG ETTERSYN
Vedlegg:	Notat vedr. reguleringsplan Ruglandseter gnr 151 bnr 4 og del av gnr 167 bnr 4 og reguleringsplankart datert 10.02.2014. Liste over delegerte vedtak i perioden 05.08. – 22.09.14

Sakene er utlagt på teknisk sektor fram til møtedagen. Eventuelle forfall meldes til sekretæren eller tlf. 32711423. Vararepresentanter møter bare etter nærmere innkalling.

Det blir befaringer før møtet ifølge vedlagte liste, avreise fra Herredshuset kl. 11.15.

Prestfoss, 29.09.2014

Åse Lene Echhoff (sign.)
leder



Hovedutvalg for næring og drift

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
MØTE 033	S.nr: 14/1070-4 L.nr: 6312/14		29.09.2014

LISTE OVER BEFARINGER I FORBINDELSE MED MØTET 09.10.14

Tukudalen pukkverk
Lyubråtan
Fossåsen

11.15 Avreise fra Herredshuset
11.30 Tukudalen Pukkverk
12.00 Avreiste fra Tukudalen Pukkverk
12.15 Lyubråtan
12.45 Avreise fra Lyubråtan
13.00 Fossåsen
13.30 Ankomst Herredshuset – mat
14.00 Møte

SIGDAL KOMMUNE
Hovedutvalget for næring og drift

MØTEBOK

Arkivsaknr.: 14/1070-2
Løpenr.: 6301/14
Arkivnr.: MØTE 033
Saksbeh.: Kitty Reistad

Styre/råd/utvalg
Hovedutvalget for næring og drift

Møtedato
09.10.2014

Saksnr.
ND-14/60

GODKJENNING AV MØTEPROTOKOLL

Rådmannens forslag til vedtak:
Møteprotokoll fra møtet den 28.08.2014 godkjennes.

Saken avgjøres av: Hovedutvalg for næring og drift

Vedlegg: Møteprotokoll fra møtet 28.08.2014

PROTOKOLL

SIGDAL KOMMUNE

Styre/råd/utvalg: Hovedutvalget for næring og drift

Møtedato: 28.08.2014

TILSTEDE PÅ MØTET

Innkalte:

Funksjon	Navn	Forfall	Møtt for
Leder	Åse Lene B. Eckhoff		
Nestleder	Henrik Østbye Fremgård		
Medlem	Gro Sund		
Medlem	Kari Johanne Foss		
Medlem	Frode Haugen		
Medlem	Svein Jakob Hollerud		
Medlem	Knut Erik Kjemperud		

Andre: Kjell Ove Hovde, Steinar Strøm og Johannes Michielsen

UTSKRIFTER

Hovedutskrift er sendt:

Faste mottakere

MØTEBOKA GODKJENNES I NESTE MØTE.

RETT UTSKRIFT BEKREFTES:

Prestfoss, den 02.09.2014

Johannes Michielsen

Møtesekretær

SAKER TIL BEHANDLING

Representant Svein Jakob Hollerud la fram et ønske: Ved befaring(er) før møte er det for utvalget mest beleilig å ha møte og evt. bespisning på et sted i nærheten av befaring. Teknisk sjef bekreftet at det var en økonomisk vurdering og ikke legge alle møtene øverst i bygda til Borgerstua, men tar utvalgets ønske til etterfølge.

Ingen merknader til saksliste.

Saksnr.	Arkivsaksnr. Tittel
14/49	14/824 GODKJENNING AV MØTEPROTOKOLL
14/50	14/637 SØKNAD OM TRANSPORT AV MATERIALER PÅ BARMARK
14/51	12/1330 VEINAVN - FORSLAG FOR DE FLESTE HYTTEVEIENE I SIGDAL KOMMUNE
14/52	14/301 GNR 151 BNR 1 FNR 16 TILBYGG OG UTBEDRING FRITIDSBOLIG - KLAGE PÅ AVSLAG
14/53	14/722 GNR 153 BNR 104 FRITIDSBOLIG
14/54	12/135 GNR 111 BNR 3 M.FL. - REGULERINGSPLAN FOR KRISTIANSETER HYTTEOMRÅDE
14/55	13/947 GNR 130 BNR 4 OG BNR 5 - SKRIKARLIA/KVITSTEINÅSEN REGULERINGSPLAN
14/56	12/1011 GNR 141 BNR 38 - REGULERINGSPLAN HAAKONSEN - NARUMSETER
14/57	12/6 GNR 143 BNR 11,12 - REGULERINGSPLAN FOR INGRASETRA HYTTEFELT
14/58	10/1403 REGULERINGSPLAN RUGLANDSETER GNR 151 BNR 4 OG DEL AV GNR 167 BNR 4

14/59

11/830

GNR 160 BNR 7 OG 160 BNR 54 M.FL. - FORSLAG TIL
DETALJREGULERING SKAREHEIMSETERSKOG

ND-49/14

GODKJENNING AV MØTEPROTOKOLL

Rådmannens forslag til vedtak:

Møteprotokoll fra møtet den 12.06.2014 godkjennes.

Behandling:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalget for næring og drift vedtak:

Møteprotokoll fra møtet den 12.06.2014 godkjennes.

ND-50/14

SØKNAD OM TRANSPORT AV MATERIALER PÅ BARMARK

Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad fra Jens Enderud om bruk av ATV til transport av materialer på barmark avslås.

Begrunnelsen for avslag er at den omsøkte kjøringen kan utføres mer skånsomt på vinterføre eller med helikopter. Videre har erfaring vist at terrengkjøring på barmark i dette området gir sporskader.

Avslaget er hjemlet i motorferdsellovens §§3 og 6.

Behandling:

Henrik Framgård la fram et forslag til vedtak:

Søknad fra Jens Enderud om bruk av ATV til transport av materialer på barmark vedtas.

For de antall turer det er søkt om.

Avstemming ble to mot fem i favør for rådmannens forslag.

Hovedutvalget for næring og drift vedtak:

Søknad fra Jens Enderud om bruk av ATV til transport av materialer på barmark avslås.

Begrunnelsen for avslag er at den omsøkte kjøringen kan utføres mer skånsomt på vinterføre eller med helikopter. Videre har erfaring vist at terrengkjøring på barmark i dette området gir sporskader.

Avslaget er hjemlet i motorferdsellovens §§3 og 6.

ND-51/14

VEINAVN - FORSLAG FOR DE FLESTE HYTTEVEIENE I SIGDAL KOMMUNE

Rådmannens forslag til vedtak:

Hovedutvalget for næring og drift (navneutvalget) vedtar med hjemmel i matrikkellovens kap. 4, matrikkelforskriftens kap.12 §§ 49-59 og lov om stadnavn av 18.05 1990 Nr. 11 §§ 1-14 følgende navn og skrivemåter for spesifiserte adresseparseller under nummerserie 8000 med områdene Haglebu, Sandvassetra, Sloko, Markeli/Skareseter, Tempelseterområdet, Teigesetra/Jellesetra/Sleggeberga, Gamleseter/Bjertnesseter/Sjusjøen, Djupsjøområdet, Storvassåsen/Sølandseter, Nedalen/Venlifjell/Dukeli, Andersnatten/Borofjell og Vestbygda vest.

NAVNEVEDTAK SIGDAL KOMMUNE

Nummerserie 8000 HYTTEVEIER

Revidert 13.08.14

	VEISTREKNING	NAVNEFORSLAG/ VEDTAK	KOMMENTARER
	Haglebu		
8001	Vei sørvestover fra Haglebuvn. Under Bergshammaren	Hammarberget	Kommentert av språkrådet, hammer skrives med a "hammar"
	Navnevedtak :		
8002	Vei nordvestover fra Haglebuvn	Bergshammarlia	Skrivemåten i tråd med språkrådet
	Navnevedtak :		
8003	Vei sørover fra Bergshammarlia mot Åslandseter	Åslandsetermarka / Øvre Åsseterlia	Foreslått som Øvre Åsseterlia
	Navnevedtak :		Også foreslått som Åsseterlia fra hytteeier
8004	Vei sørover fra Bergshammarlia	Grovstykket /Nedre Åsseterlia	Også foreslått "Bernerfeltet" og "Nedre Åsseterlia" fra grunneier /hytteeier
	Navnevedtak :		
8005	Vei nordøstover fra Haglebuvn. Mot Åslandsetra	Åslandseterveien	Ingen merknader til dette navnet
	Navnevedtak :		
8006	Vei vestover fra Haglebuvn mot Haglebusetra	Haglebuseterveien	Ingen merknader til dette navnet
	Navnevedtak :		
8007	Vei østover mot Ruglandseter nedenfor skiheisen	Ruglandseterveien	Kommentert og akseptert skrivemåte
	Navnevedtak :		
8008	Vei østover fra Haglebuvn. fra nordenden av vannet	Nordre Liaveien	Tilrådd skrevet i bestemt form i tråd med norsk navnelaging
	Navnevedtak :		
8009	Vei østover fra sørenden av Haglebuvannet	Søre Liaveien	Foreslått skrevet søre i stedet for søndre i tråd med skrivematen i SSR
	Navnevedtak :		
	Sandvassetra		
8010	Vei nordover fra Sandvasseternv. Mot Jøslisetet	Jøsliseterveien	Ingen merknader til skrivemåten her
	Navnevedtak :		
8011	Veistump forbi "Odatunet".	Odatunveien	Tunet er oppkalt etter Oda datter av grunneier. Kan alt. adresseres fra Sandvasseternv.
	Navnevedtak :		
8012	Vei sørover fra Sandvasseterveien	Nedre Kvelsaveien	Bør skrives i bestemt form (foreslått Nedre Kvelsavei)
	Navnevedtak :		
8013	Vei sørover fra Sandvasseterveien	Nedre Sandvassveien	Bør skrives i bestemt form (foreslått Nedre Sandvassvei)
	Navnevedtak :		
8014	Vei nordover innerst fra Sandvassetra	Sandvassdalen	Ingen merknader
	Navnevedtak :		
8015	Veistump nordover fra Sandvasseterveien	Steinfanten	Kommentert, med godtatt skrivemåte
	Navnevedtak :		
8016	Vei nordover under Kvelsanatten	Kvelsanattveien	Ingen kommentarer
	Navnevedtak :		
	SLOKO		
8017	Vei til hytter innerst mot delet, østover mot Reset	Resetveien	Kommentert av språkrådet, men foreslår allikevel Resetveien da den har retning mot Reset
	Navnevedtak :		

8018	Vei sørover over delet til Nore & Uvdal fra Slokovn.	Øktedalsveien	Navnets opprinnelse forklart av språkrådet
	Navnevedtak :		
8019	Vei nordøstover fra Slokoveien	Beinstigen	Ingen merknader fra Språkrådet
	Navnevedtak :		
8020	Stikkvei sørover fra Slokoveien	Slokolia	Ingen merknader
	Navnevedtak :		
8021	Adkomstvei nordvestover fra Slokoveien	Grønli	Ingen merknader
	Navnevedtak :		
	Markeli / Skareseter	Gvasshaug	Alternative forelag fra grunneier.
8022	Stikkvei sørøstover fra Sandvasseterv nord		Grunneier foreslår " Gvasshaug " ok
	Navnevedtak :		Språkrådet har ingen merknader
8023	Stikkvei sørøstover fra Sandvasseterv. over bekken	Sandvassbekken	Forslag fra grunneier, - nytt forslag
	Navnevedtak :		
8024	Kort adkomstvei til Kleivsetra	Kleivsetra	Ingen merknader til navneforslaget
	Navnevedtak :		
8025	Lengre adkomstvei sydøstover via Skaresetra	Skareseterveien	Ingen merknader mot skrivemåten
	Navnevedtak :		
8026	Vei nordover langs Sandvassbekken	Nedre Markeli	Foreslått til " Nedre Markeli " av grunneier
	Navnevedtak :		Ingen merknader
8027	Vei nordover fra Skareseterveien	Markeliåsen	Foreslått som " Markeliåsen " av grunneier
	Navnevedtak :		Ingen merknader
8028	Vei sørover fra Skareseterveien	Seterhaugen	Foreslått som "Kølbotn" av grunneier
	Navnevedtak :		Også kommentert av språkrådet
8029	Vei øst og sørover fra Skareseterveien	Springhaug	Ingen merknader til navnet
	Navnevedtak :		
8030	Vei nordover fra Springhaug	Hamregrenda	Ingen merknader til navnet
	Navnevedtak :		
8031	Vei sørvestover fra Skareseterveien	Gamalseterhaugane	Nytt forslag fra grunneier
	Navnevedtak :		Ingen merknader
8032	Vei østover fra Skareseterveien	Skaresetran	Nytt forslag fra grunneier
	Navnevedtak :		Ingen merknader
8032	Vei i sørenden av Skareseterveien	Skareåsane	Nytt forslag fra grunneier
	Navnevedtak :		Ingen merknader
	Tempelseterområdet		
8033	Vei nord i området til Istjennseter	Istjennseterveien	Skrivemåten korrigeret av språkrådet i forhold til samlevedtak med skrivemåte "tjenn"
	Navnevedtak :		
8034	Veistump nordøstover mot Åsmundtjenn	Åsmundtjennveien	Kommenar som ovenfor
	Navnevedtak :		
8035	Vei fra Tempelseterveien mot Istjenn	Istjennveien	Kommentar som ovenfor
	Navnevedtak :		
8036	Vei fra Istjenn sørover mot Tempelhatten	Tempelnatten	Ingen merknader fra Språkrådet
	Navnevedtak :		
8037	Vei fra Tempelseter østover til Besserudsetra	Besserudseterveien	Ingen merknader fra Språkrådet

	Navnevedtak :		
8038	Veistump nordover fra Besserudseterveien	Gråterudveien	Ingen merknader fra Språkrådet
	Navnevedtak :		
8039	Veistump nordover fra Besserudseterveien	Saueåsveien	Forslag "Sauåsvn. Må skrives som registrert i SSR "Saeuåsveien"
	Navnevedtak :		
8040	Veistump under Saueåsen	Nedre Saueåsvei	Kommentar som ovenfor.
	Navnevedtak :		
8041	Veistump sørover fra Besserudseterveien	Ådalsveien	Ingen merknader fra Språkrådet
	Navnevedtak :		
8042	Veistump østover fra enden av Besserudsetervn.	Langåsveien	Ingen merknader fra Språkrådet
	Navnevedtak :		
8043	Alternativ vei fra Tempelseter sørover mot hovedvei	Øvre Tempelvei	Språkrådet foreslår å unngå leddene gamle og øvre og foreslår derfor å kun bruke ett
	Navnevedtak :		
	Teigesetra/Jellesetra, Sleggeberga		
8044	Vei vestover fra Tempelsetervn. under Nordnatten	Nordnatten / Hølenveien	Hølen er personnavn. Foreslår derfor å kalle veien "Nordnatten". Ikke Høelveien
	Navnevedtak :		
8045	Vei vestover fra Tempelsetrvn til Teigesetran	Teigeveien / Teigeseterveien	Språkrådet foreslår Teigesetervn. Da veien går forbi Teigesetran. Er skiltet Teigeveien i dag
	Navnevedtak :		
8046	Vei vestover fra Tempelsetervn forbi Jellesetra	Risliveien	Dette navnet er innarbeidet i dag. Alternativt kunne vært "Jelleseterveien " evt" Rislelia"
	Navnevedtak :		
8047	Vei vestover fra Tempelsetervn mot Sleggeberga	Sleggebergveien	Ingen merknader fra Språkrådet
	Navnevedtak :		
	Gamleseter, Bjørnesseter, Sjusjøen		
8048	Vei østover fra Tempelsetervn til Gamlesetra	Gamleseterveien	Ingen merknader fra Språkrådet
	Navnevedtak :		
8049	Vei sørover fra Gamlesetervn mot Bjønnemyr	Bjønnemyrveien	Kommentert. Kommunen har søkt om samlevedtak for å kunne skrive "Bjønn" som Bjørn.
	Navnevedtak :		
8050	Veistump nordover fra Gamleseterveien mot Sløgja	Sløgjaveien	Kommentert og akseptert som skrivemåte
	Navnevedtak :		
8051	Veistump sydvestover fra Gamleseterveien	Midtligrenda	Ingen merknader fra Språkrådet
	Navnevedtak :		
8052	Veistump sydvestover fra Gamleseterveien	Kongleveien	Ingen merknader fra Språkrådet
	Navnevedtak :		
8053	Veistump nordover fra Gamleseterveien	Nedre Haugheimseter	Kommentert fra språkrådet, tilrår skrivemåten Hagheimseter i stedet for Haugsheimseter
	Navnevedtak :		
8054	Veistump nordover fra Gamleseterveien	Øvre Haugheimseter	Kommentar som ovenfor
	Navnevedtak :		
8055	Veistump nordover fra Gamleseterveien	Haugheimåsen	Kommentar som ovenfor
	Navnevedtak :		
8056	Veistump sørover fra Gamleseterveien	Øvre / Nordre Mosetervei	Språkrådet tilrår skrivemåten i bestemt form Hytteforening foreslår "Nordre Mosetervei"
	Navnevedtak :		
8057	Vei sørover fra Gamleseterveien over Sjusjøen	Øvre Sjusjøåsen	Ingen merknader fra Språkrådet

	Navnevedtak :		
8058	Vei nordover fra kryss Ø.Sjusjåsen/Bjertnesetervn	Nedre / Søndre Mosetervei	Språkrådet tilrår skrivemåten i bestemt form
	Navnevedtak :		Hytteforening foreslår " Søndre Mosetervei"
8059	Vei rundt sørenden av Gamlesetervannet mot seter	Bjertneseterveien	Ingen merknader fra Språkrådet
	Navnevedtak :		
8060	Vei sørover fra Bjertnesetervn mot Sjusjøbroen	Sjusjøbroen	Ingen merknader fra Språkrådet
	Navnevedtak :		
8061	Vei sørover fra Bjertnesetervn mot Buratjenn	Buratjennveien	Rettet opp av språkrådet til korrekt skrivemåte
	Navnevedtak :		
8062	Veistump østover fra Nedre Sjusjøåsen	Sjusjøkollen	Ingen merknader fra Språkrådet
	Navnevedtak :		
8063	Vei sørover fra Gamleseterveien nedenfor Sjusjøen	Nedre Sjusjøåsen	Ingen merknader fra Språkrådet
	Navnevedtak :		
	Djupsjøområdet		Kommentert og korrigeret av språkrådet fra
8064	Vei nordover fra Djupsjøveien mot Raketjenn	Raketjennåsen	skrivemåten "tjern" til "tjenn"
	Navnevedtak :		
8065	Vei til hytteområde sørover fra Djupsjøveien	Djupsjøkollen	Djupsjøen velforening mener området skal
	Navnevedtak :		adresseres som "Djupsjøkollen"
8065a	Vei til nytt hytteområde vestover fra Vestre Djupsjølia	Djupsjøhaugan	Forslag fra Djupsjøen velforening, ikke hørt av språkrådet
	Navnevedtak		
8066	Hyttevei nordvestover fra Djupsjøveien	Vestre Djupsjølia	Korrigeret av språkrådet
	Navnevedtak :		
8067	Hyttevei nordvestover fra Djupsjøveien	Østre Djupsjølia	Korrigeret av språkrådet
	Navnevedtak :		
8068	Hyttevei nor og østover til Narumsetra	Narumsetra	Korrigeret av språkrådet
	Navnevedtak :		
8069	Hytteveier nordøstover fra Djupsjøveien	Lislevassetra	Ingen merknader fra språkrådet
	Navnevedtak :		
8070	Hytteveier (område) nord og øst for Djupsjøveien	Bjønnegjenge	Ingen merknader fra språkrådet
	Navnevedtak :		Forslag fra hytteforening
8071	Hytteområde sør og vest for Djupsjøveien	Skrikarlia	Godkjent av språkrådet som rett skrivemåte
	Navnevedtak :		
8072	Hytteområde nordøst for Djupsjøveien	Gvitsteinåsen	Skrivemåten korrigeret av språkrådet
	Navnevedtak :		
8073	Hyttevei sørover fra Djupsjøveien	Kannarmyrlia	Ingen kommentarer fra språkrådet
	Navnevedtak :		
8074	Hytteveier sørover fra Djupsjøveien	Nedre Soleseter	Forslag fra hytteierforening
	Navnevedtak :		
8074a	Hyttevei sørvestover fra Nedre Soleseter	Busløklia	Ingen kommentarer fra språkrådet
	Navnevedtak:		
8075	Hytteområde nordøst for Gvitsteinåsen	Kopsengseter	Ingen merknader fra språkrådet
	Navnevedtak :		
8076	Hytteområde nord for Djupsjøveien	Solesetra	Ingen merknader fra språkrådet
	Navnevedtak :		

8077	Hytteområde sør for Djupsjøveien	Hamnelia	Skrivemåten godkjent i bestemt form
	Navnevedtak :		
8078	Hyttområde nordøst for Djupsjøveien	Solehøgda	Ingen merknader fra språkrådet
	Navnevedtak :		
	Storvassåsen / Sølandseter		
8079	Vei mot Storvatn langs Storvassåsen	Storvassåsveien	Ingen merknader fra Språkrådet
	Navnevedtak :		
8080	Vei til hyttområde i forlengelse av Sorvassåsvn.	Barlindostjenn	Korrigert av språkrådet til "tjenn"
	Navnevedtak :		
8081	Vei tul hytter sør for Barlindostjenn	Barlindostoppen	Ingen merknader fra Språkrådet
	Navnevedtak :		
8082	Vei fra kryss Storvassåsveien til Sølandsetra	Sølandseterveien	Skrivemåte akseptert etter samlevedtak
	Navnevedtak :		
8083	Vei nordover fra Sølandsetra langs Svansvatn	Svansvassveien	Kommentert og foreslått skrivemåte
	Navnevedtak :		
8084	Vei fra Bonkeli mot Scvartjenn	Svartjennveien	Korrigert av språkrådet til "tjenn"
	Navnevedtak :		
8085	Hyttevei nordover fra kryss Sølandseternv.	Bonkeliveien	Ingen merknader, behandlet i Språkrådet
	Navnevedtak :		Forslag fra grunneier
8086	Veistump sørover fra øverst i Bunkelia	Øvre Bonkeli	Språkrådet ønsker betemt form Ø.Bonkelia
	Navnevedtak :		Forslag fra grunneier
8087	Veistump østover nedenfor Bokelia	Nedre Bonkeli	Språkrådet ønsker betemt form N..Bonkelia
	Navnevedtak :		Forslag fra grunneier
8088	Stikkvei østover nord for Breiløk	Breiløkveien	Ingen merknader
	Navnevedtak :		Forslag fra grunneier
8089	Hyttevei nordover fra enden av Breiløkvn	Kloppinveien	Språkrådet ønsker Kloppveien
	Navnevedtak :		Forslag fra grunneier
8090	Hyttevei fra veikryss sørover mot Kattenbergvika	Kattenbergveien	Ingen merknader
	Navnevedtak :		Forslag fra grunneier
8091	Veistump østenfor Tussevann	Tusseveien	Ingen merknader
	Navnevedtak :		Forslag fra grunneier
8092	Hyttevei vestover fra Sølandseterveien	Granlitjennveien	Ingen merknader
	Navnevedtak :		Forslag fra grunneier
8093	Vei forbi Sølandsetra mot Storvatn under Storvasslia	Storvassliveien	Ingen merknader
	Navnevedtak :		Forslag fra grunneier
	Nedalen, Venlifjell Dukeli		
8094	Vei nordvestover fra enden av Nedalsveien	Lågbuveien	Ingen merknader fra Språkrådet
	Navnevedtak :		
8095	Vei nordøstover fra Nedalsveien	Venliseterveien	Ingen merknader, vedtatt skrivemåte
	Navnevedtak :		
8096	Hyttevei vestover fra Grøhovdsroa mot Dukeliseter	Dukeliveien	Ingen merknader fra Språkrådet
	Navnevedtak :		
8097	Hyttevei vetover fra Dukeliveien mot Sinern	Sinerveien	Forslag fra språkrådet i tråd med annen
	Navnevedtak :		navnsetting i området
8098	Vei vetover mot Trillemarka fra Grønhovdsroa	Trilleveien	Korrigert av språkrådet fra "Trillavn"
	Navnevedtak :		

	Andersnatten, Borofjell		
8099	Vei fra Fv 287 over fjellet forbi Borofjelltjenna	Borofjellveien	Ingen merknader fra Språkrådet
	Navnevedtak :		
8100	Hyttevei vestover fra Borofjellvn. Mot Grøset	Grøsetveien	Ingen merknader fra Språkrådet
	Navnevedtak :		
8101	Hyttevei sørover fra Borofjellvn mot Reintjenn	Reintjennveien	Ingen merknader fra Språkrådet
	Navnevedtak :		
8102	Hyttevei nordover fra Borofjellvn	Gygresengveien	Ingen merknader fra Språkrådet
	Navnevedtak :		
8103	Hyttevei nordover fra Borofjellvn mot Andersnatten	Andersnattveien	Ingen merknader fra Språkrådet
	Navnevedtak :		
	Vestbygda vest		
8104	Vei nordover fra Vestbygdaveien mot Dønhauglisetra	Toskardfjellveien	Ingen merknader fra Språkrådet
	Navnevedtak :		
8105	vei vestover fra Toskardfjellvn mot Heimsetra	Heimseterveien	
	Navnevedtak :		Ingen merknader fra Språkrådet
	Navnevedtak :		
	Navnevedtak :		

Behandling:

Hovedutvalget for næring og drift prfererte følgende navn:

- 8003 – Øvre Åsseterlia
- 8004 – Nedre Åsseterlia
- 8044 – Nordnatten
- 8045 – Teigeveien
- 8056 – Nordre Mosetervei
- 8058 – Søndre Mosetervei

Hovedutvalget for næring og drift vedtak:

Hovedutvalget for næring og drift (navneutvalget) vedtar med hjemmel i matrikkellovens kap. 4, matrikkelforskriftens kap.12 §§ 49-59 og lov om stadnavn av 18.05 1990 Nr. 11 §§ 1-14 følgende navn og skrivemåter for spesifiserte adresseparseller under nummerserie 8000 med områdene Haglebu, Sandvassetra, Sloko, Markeli/Skareseter, Tempelseterområdet, Teigesetra/Jellesetra/Sleggeberga, Gamleseter/Bjertnesseter/Sjusjøen, Djupsjøområdet, Storvassåsen/Sølandseter, Nedalen/Venlifjell/Dukeli, Andersnatten/Borofjell og Vestbygda vest.

GNR 151 BNR 1 FNR 16

TILBYGG OG UTBEDRING FRITIDSBOLIG - KLAGE PÅ AVSLAG

Rådmannens forslag til vedtak:

Hovedutvalg for næring og drift viser til sakens utredning, reguleringsplanen og avviser klagen. Klagen oversendes Fylkesmannen i Buskerud til videre behandling.

Behandling:

Representant Frode Haugen foreslo følgende vedtak:

Hovedutvalg for næring og drift godkjenner klagen og gir tillatelse til bygging i henhold til Pl.b.loven Kap. 19.

Stemmeresultatet var 4 mot tre stemmer i favør av Frode Haugens forslag.

Hovedutvalget for næring og drift vedtak:

Hovedutvalg for næring og drift godkjenner klagen og gir tillatelse til bygging i henhold til Pl.b.loven Kap. 19.

ND-53/14

GNR 153 BNR 104

FRITIDSBOLIG

Rådmannens forslag til vedtak:

Hovedutvalg for næring og drift viser til plan- og bygningsloven kap. 19 og gir dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse for maksimalt samlet BYA 150m² bestående av hovedhytte, garasje og anneks. Det gis tillatelse til å slå sammen arealene til et bygg til et samlet areal på 156m² BYA.

Det gis dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser for bruk av torv- eller tretak og innvilger herved omsøkt bruk av skifertak i matt rustikk utførelse.

Behandling:

Enstemmig vedtatt.

Hovedutvalget for næring og drift vedtak:

Hovedutvalg for næring og drift viser til plan- og bygningsloven kap. 19 og gir dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse for maksimalt samlet BYA 150m² bestående av hovedhytte, garasje og anneks. Det gis tillatelse til å slå sammen arealene til et bygg til et samlet areal på 156m² BYA.

Det gis dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser for bruk av torv- eller tretak og innvilger herved omsøkt bruk av skifertak i matt rustikk utførelse.

ND-54/14

**GNR 111 BNR 3 M.FL. - REGULERINGSPLAN FOR KRISTIANSETER
HYTTEOMRÅDE**

Rådmannens forslag til vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven § 12-2 og egengodkjenner reguleringsplan for Kristianseter hytteområde med planID 2013005 gnr 111 bnr 3 med plankart datert 14.1.2012 og bestemmelser datert 05.12.2013.

Behandling:

Enstemmig vedtatt.

Hovedutvalget for næring og drift vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven § 12-2 og egengodkjenner reguleringsplan for Kristianseter hytteområde med planID 2013005 gnr 111 bnr 3 med plankart datert 14.1.2012 og bestemmelser datert 05.12.2013.

ND-55/14

**GNR 130 BNR 4 OG BNR 5 - SKRIKARLIA/KVITSTEINÅSEN
REGULERINGSPLAN**

Rådmannens forslag til vedtak:

Hovedutvalg for næring og drift viser til plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8 og legger reguleringsplan for Skrikarlia/Kvitsteinåsen ut til offentlig ettersyn.

Behandling:

Enstemmig vedtatt.

Hovedutvalget for næring og drift vedtak:

Hovedutvalg for næring og drift viser til plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8 og legger reguleringsplan for Skrikarlia/Kvitsteinåsen ut til offentlig ettersyn.

ND-56/14

GNR 141 BNR 38 - REGULERINGSPLAN HAAKONSEN - NARUMSETER

Rådmannens forslag til vedtak:

Hovedutvalg for næring og drift viser til plan- og bygningsloven §§12-3 og 12-10 og legger reguleringsplan for Djupsjøen- Haakonsen hyttegrennd gnr 141 bnr 38 med planid 2012006 ut til offentlig ettersyn.

Behandling:

Det er enighet i HU at det forutsettes at §6.1 i bestemmelser, som lyder «*Innenfor planområdet skal det anlegges turveier og løyper*» er med.

Enstemmig vedtatt.

Hovedutvalget for næring og drift vedtak:

Hovedutvalg for næring og drift viser til plan- og bygningsloven §§12-3 og 12-10 og legger reguleringsplan for Djupsjøen- Haakonsen hyttegrennd gnr 141 bnr 38 med plan-id 2012006 ut til offentlig ettersyn.

Vedtaket forutsetter at § 6.1 i bestemmelser, som lyder «Innenfor planområdet skal det anlegges turveier og løyper» er med.

ND-57/14

GNR 143 BNR 11,12 - REGULERINGSPLAN FOR INGRASETRA HYTTEFELT

Rådmannens forslag til vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-1 og 12-3 og egengodkjenner reguleringsplan for Ingrasetera hytteområde plnID 2012002 med bestemmelser datert 04.08.2014 og plankart datert 24.07.2014.

Behandling:

Frode Haugen foreslo at: « vedtaket forutsetter at det legges inn som rekkefølgbestemmelse at omlegging av skiløyper skal utføres og kunne tas i bruk før bygging og deling kan tillates i området».

Enstemmig vedtatt.

Hovedutvalget for næring og drift vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-1 og 12-3 og egengodkjenner reguleringsplan for Ingrasetera hytteområde plnID 2012002 med bestemmelser datert 04.08.2014 og plankart datert 24.07.2014.

Vedtaket forutsetter at det legges inn som rekkefølgbestemmelse at omlegging av skiløyper skal utføres og kunne tas i bruk før bygging og deling kan tillates i området.

ND-58/14

REGULERINGSPLAN RUGLANDSETER GNR 151 BNR 4 OG DEL AV GNR 167 BNR 4

Rådmannens forslag til vedtak:

Hovedutvalg for næring og drift viser til plan- og bygningsloven§ og legger reguleringsplan for Ruglandseter sør planID 2011002 gnr 151 bnr 4 og del av gnr 167 bnr 3 ut til offentlig ettersyn.

Behandling:

Enstemmig vedtatt.

Hovedutvalget for næring og drift vedtak:

Hovedutvalg for næring og drift viser til plan- og bygningsloven§ og legger reguleringsplan for Ruglandseter sør planID 2011002 gnr 151 bnr 4 og del av gnr 167 bnr 3 ut til offentlig ettersyn.

ND-59/14

GNR 160 BNR 7 OG 160 BNR 54 M.FL. - FORSLAG TIL DETALJREGULERING SKAREHEIMSETERSKOG

Rådmannens forslag til vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-12 og egengodkjenner reguleringsplan for Skareheimseterskog gnr 160 bnr 7 m. fl med tilhørende bestemmelser datert 03.07.2014 og plankart datert 18.12.2013.

Behandling:

Enstemmig vedtatt.

**Hovedutvalget for næring og drift vedtak:
Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-12 og egengodkjenner
reguleringsplan for Skareheimseterskog gnr 160 bnr 7 m. fl med tilhørende bestemmelser
datert 03.07.2014 og plankart datert 18.12.2013.**

SIGDAL KOMMUNE

Hovedutvalget for næring og drift

MØTEBOK

Arkivsaknr.: 12/1330-132

Løpenr.: 4626/14

Arkivnr.: L32 &13

Saksbeh.: Tor Kolstad

Styre/råd/utvalg	Møtedato	Saksnr.
Hovedutvalget for næring og drift	24.01.2013	ND-13/7
Hovedutvalget for næring og drift	07.03.2013	ND-13/11
Hovedutvalget for næring og drift	23.05.2013	ND-13/15
Hovedutvalget for næring og drift	13.06.2013	ND-13/28
Hovedutvalget for næring og drift	29.08.2013	ND-13/38
Hovedutvalget for næring og drift	10.04.2014	ND-14/23
Hovedutvalget for næring og drift	22.05.2014	ND-14/33
Hovedutvalget for næring og drift	28.08.2014	ND-14/51
Hovedutvalget for næring og drift	14.11.2013	ND-13/54
Hovedutvalget for næring og drift	09.10.2014	ND-14/61

VALG AV VEINAVN - NAVNEFORSLAG VEI VED SANDSBRÅTEN

Rådmannens forslag til vedtak:

Hovedutvalget for næring og drift (navneutvalget) vedtar med hjemmel i matrikkellovens kap. 4, matrikkelforskriftens kap.12 §§ 49-59 og lov om stadnavn av 18.05 1990 Nr. 11 §§ 1-14 at adkomstvei fra Fv 287 til boliger nær Sandsbråten skal hete «FJORDKNEIKA» med denne skrivemåten

Saken avgjøres av: Hovedutvalget for næring og drift (navneutvalget)

Vedlegg: Kartskisse og uttalelse fra Språkrådet

Saksutredning

Konklusjon:

Veinavnet bør skrives som « Fjordkneika»

Veiens vedtatte navn tillegges som Nr. 4024 til nummerserien 4000

Sandsbråten/Hiåsskogen/Tukudalen

Bakgrunn:

Forespørsel om eget navn på veistump til 5 husstander (4 boliger og en fritidsbolig).

Denne veistumpen går fra Fv 287 sørover og bratt oppover med avkjøring like sør for innkjøringen til Jon Johansens bilverksted.

Intensjonen var opprinnelig å adressere disse eiendommene til Fv 287 Sigdalsveien, men når beboerne ønsker eget veinavn for adressering vurderes dette å være akseptabelt.

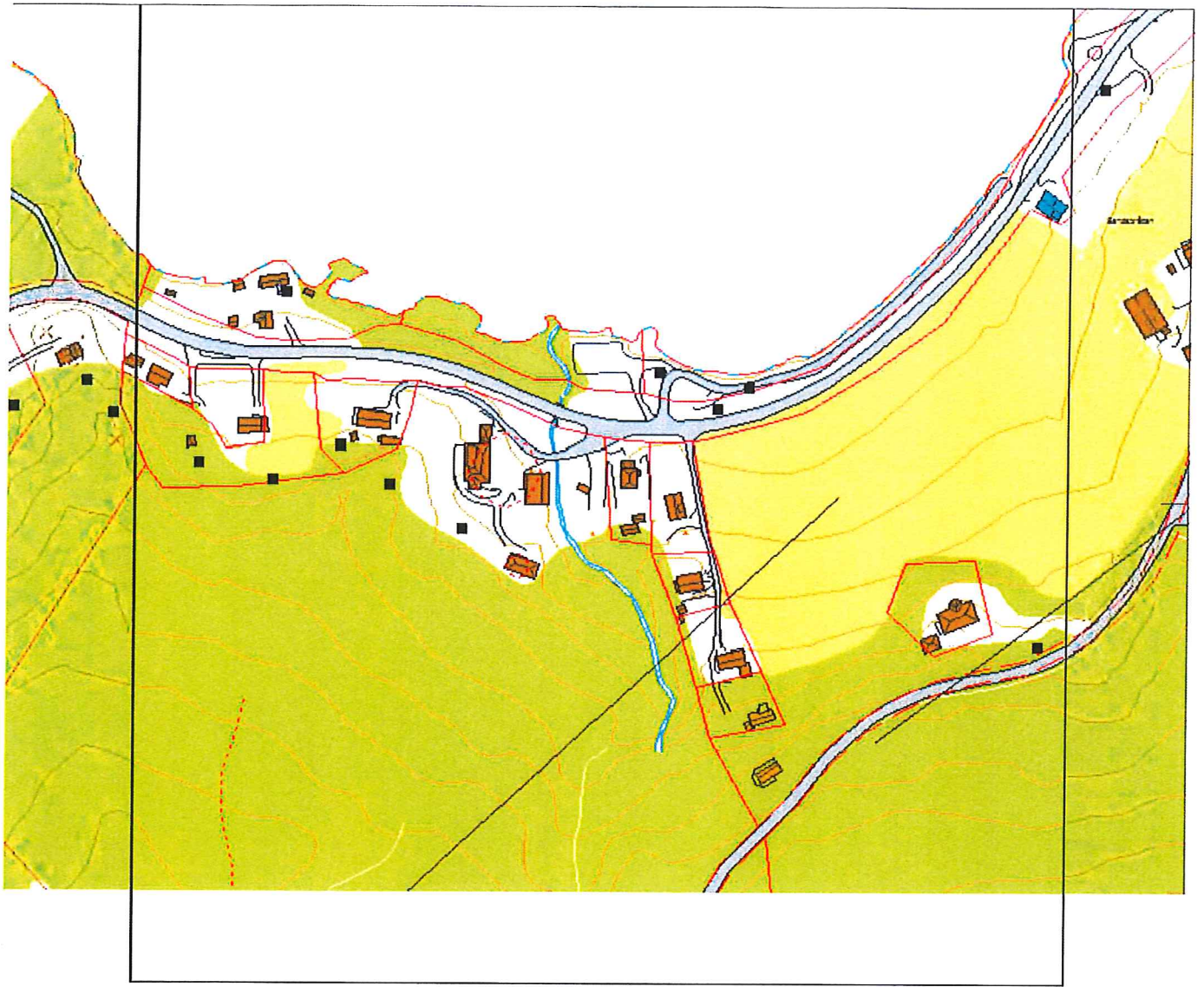
Det har innkommet flere forslag fra beboerne som til slutt ble enige om å kalle veistumpen for Fjordkneika, begrunnet med at flere av husene har fått tilnavn med fjord (fjordgløtt, fjordsikt ol)

Vurdering:

Navneforslaget beskriver veien korrekt nok, i det veistumpen er bratt og med utsikt og tilknytning til Soneren.

Navneforslaget har blitt forelagt navnekonsulentene i språkrådet som skriver at navneforslaget bør skrives Fjordkneiken med hankjønnsbøyning dersom det passer med den lokale uttalen.

Saksbehandler er imidlertid av den formening at uttaleformen «kneiken» ikke passer med den lokale uttalen og at navnet må skrives som foreslått : FJORDKNEIKA



⌈
Sigdal kommune
v/Tor Kolstad
tor.kolstad@sigdal.kommune.no

⌋

REF.

VÅR REF.
14/798-2DATO
11.6.2014

Nytt adressenavn, Fjordkneika

Navnet bør skrives *Fjordkneiken* med hankjønnsbøyning dersom det passer med den lokale uttalen. Jf. kommentarene til forskriften til stedsnavnloven punkt 1. b) i. første ledd: «Grammatisk kjønn og eintals- eller fleirtalsform skal som hovedregel rette seg etter dialektuttalen». I vårt arkiv har vi registrert ett navn med dette etterleddet i Sigdal, *Bikkjemyrkneiken* /bi`kkjəmirkneikən/. Ut fra opplysningene i ordbøkene ser hunkjønnsformen *-kneika* ut til å høre hjemme i Oslo-området og indre Østfold.

For navnekonsulentene

Line Lysaker Heinesen
Sekretær/førstekonsulent



ADRESSE
Språkrådet
Postboks 8107 Dep
0032 Oslo

TELEFON
22 85 40 27
22 85 72 36

E-POST
post@sprakradet.no

INTERNETT
<http://sprakradet.no/Tema/Stedsnavn/>

SIGDAL KOMMUNE

Hovedutvalget for næring og drift

MØTEBOK

Arkivsaknr.: 14/284-6
 Løpenr.: 6269/14
 Arkivnr.: GNR 130/186
 Saksbeh.: Gunvor Synnøve Green

Styre/råd/utvalg	Møtedato	Saksnr.
Hovedutvalget for næring og drift	09.10.2014	ND-14/62
Hovedutvalget for næring og drift	09.10.2014	ND-14/63

SØKNAD OM ERVERV AV GNR 130 BNR 186

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, jf. § 11-6 annet ledd innvilger Sigdal kommune fradeling av et areal på ca 0,6 dekar fra eiendommen Kopseng gnr. 130 bnr. 4 mfl. Arealet skal benyttes som tilleggsareal til hyttetomt (gnr. 130 bnr. 69).

Dispensasjonen kan forsvares ut fra parsellens størrelse, bonitet og med avgjørende vekt på sakens forløp. Vedtaket vil således ikke gi presedens for framtidige saker. Plan- og bygningslovens vilkår for å kunne godkjenne dispensasjon er derfor oppfylt.

Sigdal kommune innvilger også søknaden med hjemmel i jordlova §§ 1 og 12. Tomtas avgrensning på inntil 0,6 dekar vil kunne forsvares ut fra eiendommens avkastning og vil heller ikke føre til drifts- og miljømessige ulemper for eiendommen. Avgjørende vekt legges på sakens forløp.

Det gis videre tillatelse etter Naturmangfoldlova, da fradelinga ikke vurderes å påvirke viktige arter eller naturtyper.

Saken avgjøres av: Hovedutvalget for næring og drift

Vedlegg:

1. Kart over parsellen gnr. 130 bnr. 186
2. Kart over Kopseng gnr. 130 bnr. 4 mfl

Konklusjon:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, jf. § 11-6 annet ledd innvilger Sigdal kommune fradeling av et areal på ca 0,6 dekar fra eiendommen Kopseng gnr. 130 bnr. 4 mfl. Arealet skal benyttes som tilleggsareal til hyttetomt (gnr. 130 bnr. 69). Dispensasjonen kan forsvares ut fra parsellens størrelse, bonitet og med avgjørende vekt på sakens forløp. Vedtaket vil således ikke gi presedens for framtidige saker. Plan- og bygningslovens vilkår for å kunne godkjenne dispensasjon er derfor oppfylt.

Sigdal kommune innvilger også søknaden med hjemmel i jordlova §§ 1 og 12. Tomtas avgrensning på inntil 0,6 dekar vil kunne forsvares ut fra eiendommens avkastning og vil heller ikke føre til drifts- og miljømessige ulemper for eiendommen. Avgjørende vekt legges på sakens forløp.

Det gis videre tillatelse etter Naturmangfoldlova, da fradelinga ikke vurderes å påvirke viktige arter eller naturtyper.

Saksutredning:

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN:

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Eiendommens navn
Sigdal	130	4 mfl		Kopseng

Parter:

Eier:	Erverver:
Åse Lene Blegeberg Eckhoff Kopseng 3359 Eggedal	Trond Arne Hellum Dagaliveien 52 E 0783 Oslo

Eiendommens arealer jf.

Skog og landskap:

Fulldyrka	Overfl. dyrka/gjødsla beite	Skog H	Skog M	Skog L	Anna areal	Total areal
132,1	24,7	874,4	1242,4	2651,2	1463	6387,8

Formålet med ervervet: Tilleggsareal til hyttetomt med påstående hytte gnr. 130 bnr. 69.

Drift på eiendommen: Jord- og skogbruk.

Arealstatus: Den omsøkte parsellen ligger i planområdet for Skrikarlia/Gvitsteinåsen (planid:2010003). Planområdet ligger sør-øst for Djupsjøen. Om lag halve arealet ligger inne i byggeområdet og resten i LNF-området.

Bakgrunn:

Trond Arne Hellum ønsker seg større hyttetomt og har gjort avtale med grunneier Åse Lene Eckhoff om dette. Hellum sin hytte ligger på gnr. 130 bnr. 69. Tomta er på om lag 1,8 dekar. I tillegg har Hellum tidligere kjøpt til tilleggsarealene med benevnelse gnr. 130 bnr. 110 (1/1) på 1 dekar og gnr. 130 bnr. 148 (1/2) på 1,7 dekar.

Driftsenheten Kopseng gnr. 130 bnr. 4 mfl er jfr Skog og landskap på totalt 6 388 dekar. Eiendommen om lag 132 dekar fulldyrka jord, 25 dekar beite, 5 877 dekar er produktiv skog og 354 dekar anna areal. Produksjonen på gården er i dag gras og skog. Jordbruksarealet er bortleid.

Sigdal kommune mottok søknad om konsesjon på dette ervervet. I den forbindelse viste det seg at arealet kun var fradelte etter Plan- og bygningslova (PBL) § 20-1 bokstav m. I henhold til Jordlova § 2 er følgende aktuelt for denne saken:

§ 2. Virkeområde

Denne lova gjelder for heile landet. Føresegnene i §§ 9 og 12 gjelder likevel ikkje for område som:

a) I reguleringsplan er lagt ut til anna føremål enn landbruk eller hensynssone som med tilhørende bestemmelse fastlegger faresone, jf. plan- og bygningsloven § 12-6.

Det betyr at for arealet som har status som LNF- område, innenfor reguleringsplanens område, gjelder jordlova. Delesøknaden skulle derfor vært behandla etter jordlova. I tillegg skulle saken vært behandla som en dispensasjonssak etter PBL, da arealet har LNF-status og skal innlemmes i hyttetomta. Til slutt skulle søknaden også vært behandla etter Naturmangfoldlova. Om fradelinga fikk et positivt vedtak kunne saken så behandles etter konsesjonslova. Også fradelinga av gnr. 130 bnr. 148 som ble gjennomført i 2008 er delvis LNF- område og byggeområde. Denne parsellen er også bare behandla administrativt etter PBL.

Saken fra 2008 vil ikke bli gjenstand for noen videre behandling, siden det har gått såpass lang tid.

Saken vil i det følgende dreie seg om den omsøkte parsellen, som pr i dag er fradelte etter PBL samt oppmålt. Behandlinga under vil gjelde både deling etter jordlova, dispensasjon etter PBL og vurdering i henhold til Naturmangfoldlova. Konsesjonssøknaden behandles i egen sak. Det er grunneier Åse Lene Eckhoff som i sin tid søkte om fradeling, siden hun er hjemmelshaver. Trond Arne Hellum er erverver og konsesjonssøker. Vi har ikke forlangt noen ny søknad om deling og dispensasjon fra hjemmelshaver. Grunn for dette er at grunneier har fått godkjent søknaden og tomte er allerede målt opp. Det er kommunen i sin behandling som har utelatt å behandle saken som dispensasjon etter PBL, etter jordlova og naturmangfoldlova.

Sigdal kommune ser at den praksis som tidligere har vært fulgt i slike saker ikke er riktig, og vil med denne saken endre på dette. For fradelinga av gnr. 130 bnr. 186 ble vedtak gjort i 2013 og oppmåling er allerede gjennomført. Det vurderes derfor som urimelig at kommunen endrer dette vedtaket i dag, så lang tid etter. Dette til tross for at om en tilsvarende søknad ble sendt inn i dag, er det ikke sikkert at deling ville blitt godkjent.

Søknaden er ikke sendt Fylkesmannen og Fylkeskommunen på høring.

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 regulert område, men deler av parsellen er avsatt til landbruksformål.

I ny PBL (2008) er dispensasjonsadgangen strammet inn fra gammel lov (pbl. 1985, § 7). I § 19-2 kreves det at hensynet bak plan og bestemmelsene det dispenseres fra ikke skal bli vesentlig tilsidesatt. Hvis så er tilfelle, er det ikke adgang til å gi dispensasjon. I motsatt tilfelle så må det i tillegg foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det

normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon der hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra gjør seg gjeldende med styrke. Det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Videre heter det at kommunen ikke bør dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet langs sjø og vassdrag når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt.

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

Jordlovas § 12 sier følgende:

«Deling av eiendom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.....

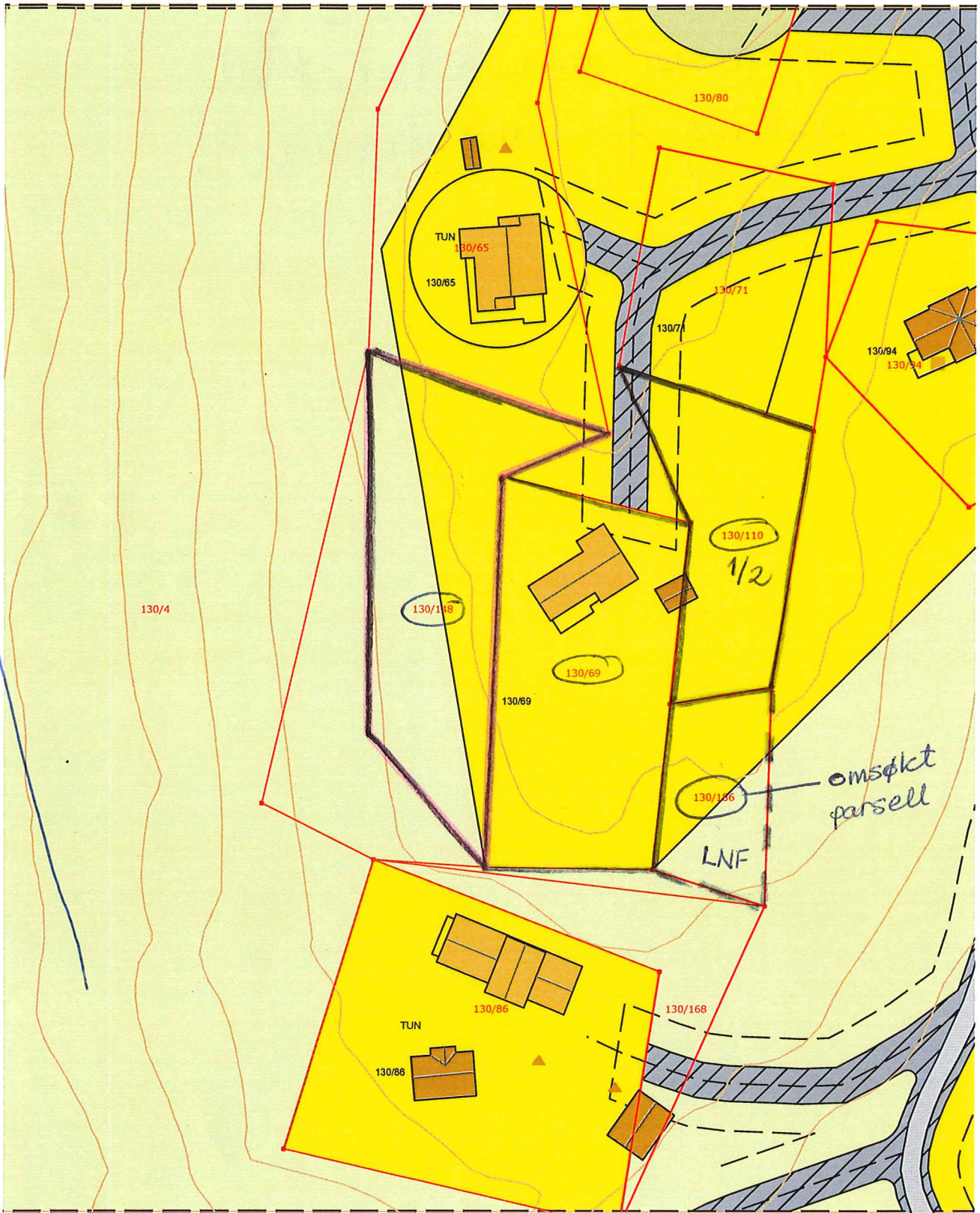
Ved avgjerd av om samtykke til deling kan givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til driftsmessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.»

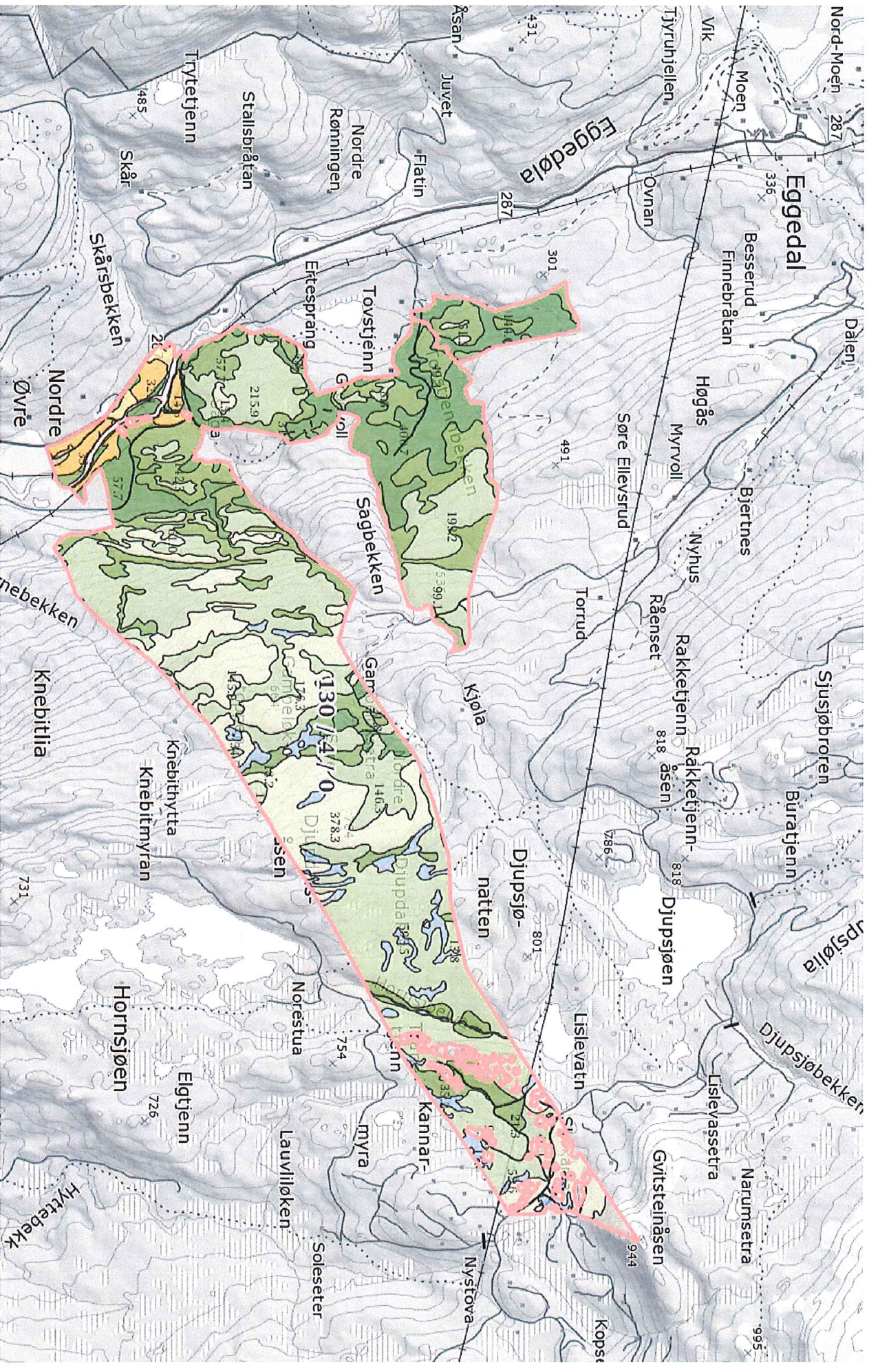
Delinga skal legge til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur. Som tidligere, også etter lovendringa i 2013, er det lagt til grunn at driftsenhetene bør styrkes. Å dele fra arealer, stykkevis og delt, og legge til ei hyttetomt vil minske eiendommens ressurser. Sjøl om omsøkte reduksjon i seg sjøl ikke er avgjørende for eiendommen. Den omsøkte tomte ligger på lav bonitet skog.

Vurdering etter naturmangfoldlova:

Lov om forvaltning av naturens mangfold av 19. juni 2009 fastsetter mål for ivaretagelse 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 det omsøkte tilleggsarealet slik at viktige arter eller naturtyper blir påvirka.

Søknad om tilleggsareal - gnr. 130 bnr. 186.





SIGDAL KOMMUNE
Hovedutvalget for næring og drift

MØTEBOK

Arkivsaknr.: 14/284-7
 Løpenr.: 6287/14
 Arkivnr.: GNR 130/186
 Saksbeh.: Gunvor Synnøve Green

Styre/råd/utvalg	Møtedato	Saksnr.
Hovedutvalget for næring og drift	09.10.2014	ND-14/62
Hovedutvalget for næring og drift	09.10.2014	ND-14/63

SØKNAD OM KONSESJON PÅ GNR 130 BNR 186

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av konsesjonslova av 28. november 2003 innvilger Sigdal kommune Trond Arne Hellum sin søknad om konsesjon på et tilleggsareal på om lag 0,6 dekar benevnt som gnr. 130 bnr. 186. Arealet skal tillegges gnr. 130 bnr. 69, og er et tilleggsareal til hyttetomt. Konsesjon gis på vilkår om at bruken av arealet ikke skal endres jf planstatus.

Det settes vilkår om at fradeling og dispensasjon i sak 14/284 innvilges.

Saken avgjøres av: Hovedutvalg for næring og drift.

Vedlegg:

1. Søknad om konsesjon av 02.06.2014.
2. Kart over parsellen.

Konklusjon:

Søknad om konsesjon på tilleggsareal benevnt som gnr. 130 bnr.186 innvilges som omsøkt. Arealet legges til gnr. 130 bnr. 69. Det settes vilkår om at fradeling og dispensasjon i sak 14/284 innvilges.

I henhold til Konsesjonslovas § 4 finnes det ikke unntak fra konsesjonslova for slike arealer. Hadde hele området ligget innenfor byggeområde ville så vært tilfelle, jf § 4 første ledd pkt 3.

Saksutredning:

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN:

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Eiendommens navn
Sigdal	130	186		

Parter:

Eier:	Erverver:
Åse Lene Blegeberg Eckhoff Kopseng 3359 Eggedal	Trond Arne Hellum Dagaliveien 52 E 0783 Oslo

Formålet med ervervet: Tilleggsareal til hyttetomt.

Arealstatus: Delvis bygge- og LNF- område.

Bakgrunn:

Konsesjonssøker er Trond Arne Hellum, som eier nabotomta. Han ønsker å legge til gnr. 130 bnr. 186 som tilleggsareal til hyttetomta si. Hellum eier gnr 130 bnr. 69 på 1,9 dekar. Dette er tomte der hytta er plassert. I tillegg har han tidligere kjøpt til hele gnr. 130 bnr. 110 på ca 1 dekar og halve gnr. 130 bnr. 148 på 1,7 dekar. Nå ønsker han å legge gnr. 130 bnr. 186 inntil. Denne parsellen er på knapt 0,6 dekar.

Vurdering:

Søknaden skal behandles etter Konsesjonslova av 28. november 2003. I henhold til Konsesjonslovas § 4 finnes det ikke unntak fra konsesjonslova for slike arealer. Arealet ligger delvis i byggeområdet og delvis i LNF-området.

Saken behandles etter jordlova, plan- og bygningslova (disp) og etter naturmangfoldlova i foregående sak (14/284). En vurderer det dithen at arealavklaringa er gjort der.

Konsesjon gis på vilkår med at bruken av arealet ikke skal endres jf planstatus.

Statens landbruksforvaltning

Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom i henhold til konsesjonsloven av 28. november 2003 nr.98

Før søknaden fylles ut, bør det undersøkes om ervervet er konsesjonsfritt, jf. rettledningen på side 3 og 4.

Dette skjemaet er påbudt brukt ved søknader om konsesjon

Til ordføreren i Sigdal kommune
(den kommune der eiendommen ligger)

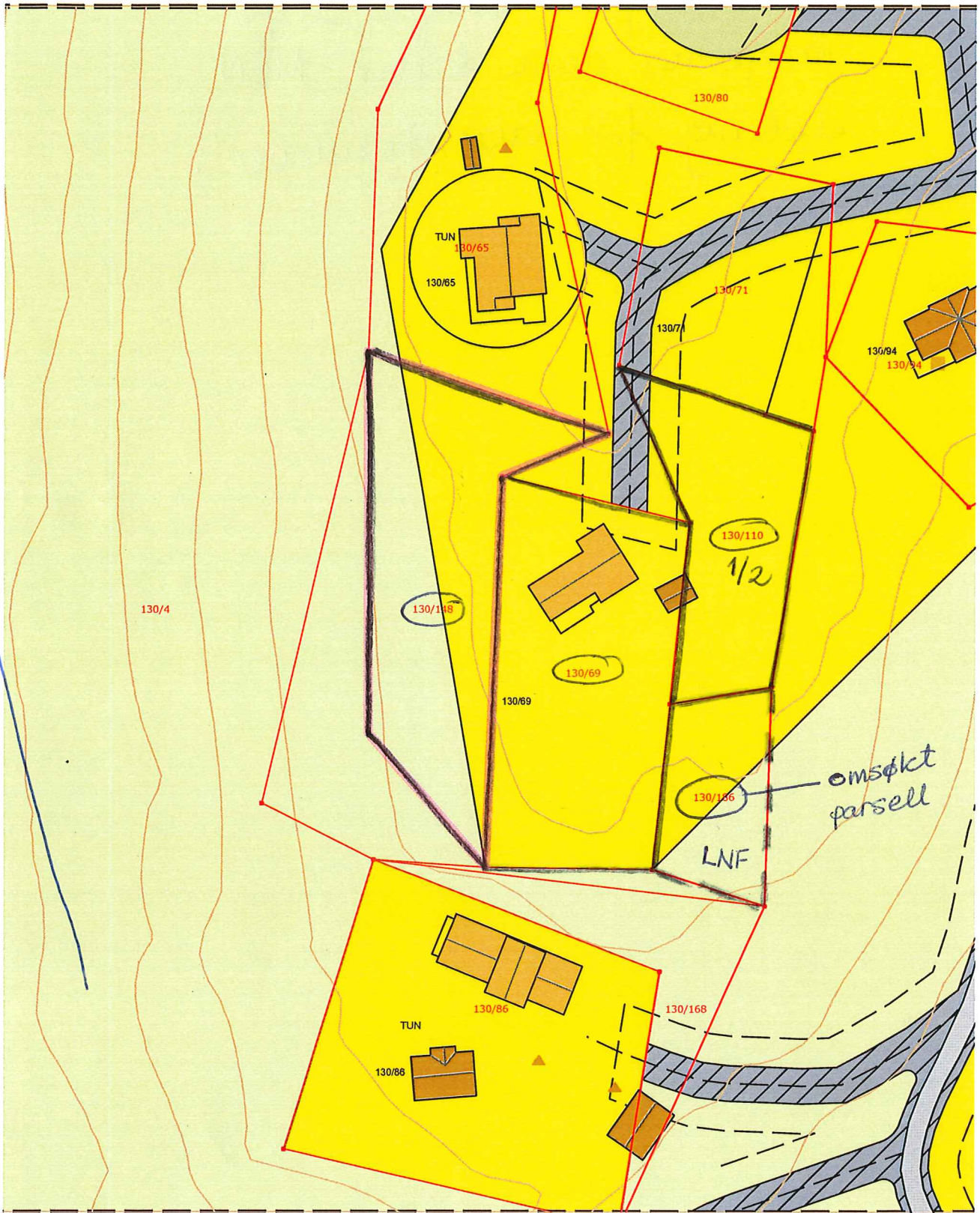
Søknad om konsesjon skal sendes til ordføreren innen fire uker etter at avtalen er inngått eller erververen fikk rådighet over eiendommen. Det bes redegjort på side 3 for forhold av betydning som ikke fremgår av svarene på de spørsmål skjemaet inneholder. Skjøte, kjøpekontrakt, leiekontrakt eller annen avtale samt takst skal vedlegges i original eller bekreftet avskrift i den utstrekning slike dokumenter foreligger. Gjelder ervervet landbrukseiendom, skal skogbruksplan vedlegges såfremt slik plan foreligger.

1	Søkerens navn (slektsnavn, for- og mellomnavn) Trond Arne Hellum		Fødselsnr. (11 siffer) 230348		
2	Adresse Dagaliveien 52 E, 0783 Oslo		Organisasjonsnr. (9 siffer)		
3	Telefonnr. (8 siffer) 90795180	E-postadresse trond.hellum@sagacorporate.no			
4	Overdragerens navn Åse Lene Blegeberg Eckhoff		Fødselsnr. (11 siffer) 220261		
5	Adresse 3359 Eggedal		Organisasjonsnr. (9 siffer)		
6	Eiendommen(e)s eller rettigheten(e)s betegnelse (navn, gnr., bnr., festnr. e.l.) Gnr. 130, bnr. 186, Sigdal				
7	Kjøpesum/leiesum pr. år (ved arv eller gave oppgi antatt verdi) 30 000	Kår av 5-årlig verdi	Kjøpesum for løsøre		
8	Kommune Sigdal kommune	Fylke Buskerud			
9	Arealets størrelse 586,9	Arealets fordeling på dyrket jord, produktiv skog og annet areal Annet areal 100%			
10	Hvis skogbruksplan foreligger, oppgi fordeling på hogstklasse I-V, bonitet og balansekvantum for produktiv skog Ikke relevant				
Beskrivelse av nåværende bebyggelse på eiendommen (bolighus, hytte, driftsbygning, forretningsgård, industri o.l.)					
11	Bygning (type)	Grunnflate i m2	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m2	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m2	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m2	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m2	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m2	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m2	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
Annen bebyggelse Ubebygde					

12	Rettigheter som ligger til eiendommen eller som er avtalt i forbindelse med overdragelsen Ingen	
13	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år annen fast eiendom i kommunen ? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	I tilfelle hvilke: 1/1 av 130/69, 1/1 av 130/110 og ideell 1/2 av 130/148	
14	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år fast eiendom i andre kommuner ? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	I tilfelle hvilke: Gnr. 33, bnr. 2458, Oslo (egen bolig) og gnr. 28, bnr. 1, festnr. 35, Hurum (fritidsbolig)	
15	Beskriv hvordan eiendommen brukes i dag (gjelder ervervet landbrukseiendom, beskriv eiendommens drift) Annet ikke drivverdig areal	
16	Erververens planer for bruk av eiendommen Ingen, bortsett fra å utvide tomten til hytta på 130/69.	
Spesielt for jord- og skogbrukseiendommer (landbrukseiendommer)		
17	Ved erverv av tilleggsjord oppgi gnr. og bnr. på søkerens tidligere eiendom	
18	Søkerens kvalifikasjoner (teoretisk og/eller praktisk erfaring fra jord- og skogbruk)	
19	Vil søkeren forplikte seg til å bosette seg på eiendommen innen 1 - ett - år og deretter selv bebo eiendommen i minst 5 - fem - år i sammenheng? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Jeg søker konsesjon fordi jeg ikke skal bosette meg på eiendommen, jf konsesjonsloven § 5 annet ledd	
20	Har overdrageren annen fast eiendom i kommunen som ikke omfattes av overdragelsen? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	I tilfelle hvilke: Se vedlegg	
21	Er det flere søkere, bes opplyst om søkerne er gifte eller samboere	
22	Dato	Dato
	Overdragerens underskrift	Søkerens underskrift
Underretning om avgjørelsen bes sendt: Adv. Trond Ellingsen P.O. Box 1 N-1375 Billingstad		
Bilagsfortegnelse:		

Spørsmål om utfylling kan rettes til kommunen.

Søknad om tilleggsareal - gnr. 130 bnr. 186.



SIGDAL KOMMUNE
Hovedutvalget for næring og drift

MØTEBOK

Arkivsaknr.: 14/583-3
 Løpenr.: 6268/14
 Arkivnr.: GNR 71/12
 Saksbeh.: Gunvor Synnøve Green

Styre/råd/utvalg
 Hovedutvalget for næring og drift

Møtedato
 09.10.2014

Saksnr.
 ND-14/64

SØKNAD OM OPPHEVELSE AV BOPLIKT I LYUBRÅTEN GNR. 71/12 OG 17 KNUT RUGLAND

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i konsesjonslova § 13, tredje ledd pkt. 4 pålegges Knut Rugland å søke konsesjon innen 01.02.15.

Vedtaket begrunnes med at hjemmelshaver ikke hadde tilflyttet eiendommen innen 01.02.2014, som var frist for tilflytting.

Sigdal kommune har etter en konkret vurdering kommet til at bolighuset i Lyubråten/Torstenrud gnr. 71 bnr. 12 og 17 anses som bebygd. Boligen har tidligere blitt benytta som helårsbolig. I tillegg har eiendommen mer enn 25 dekar fulldyrka jord. Eiendommen oppfyller med dette de vilkår som utløser krav om boplikt etter konsesjonslovas § 5 andre ledd.

Saken avgjøres av: Hovedutvalget for næring og drift.

Vedlegg:

1. Søknad fra Knut Rugland av 20.06.14.
2. Bygninsteknisk vurdering av boligen i Lyubråtan av 22.05.14.
3. Kart over eiendommen.
4. «Senjedommen» av 11.07.12.
5. Brev av 27.11.12 fra LMD vedr endringer i rundskriv M-2/2009

Vedlegg i saksmappa:

1. Brev fra Sigdal kommune av 17.06.14.
2. Møtebok fra hovedutvalget for næring og drift av 22.01.09
3. Søknad om utsettelse på boplikt av 22.11.08

Saksutredning:

Konklusjon:

Sigdal kommune har etter en konkret vurdering kommet til at bolighuset i Lyubråten/Torstenrud gnr. 71 bnr. 12 og 17 anses som bebyggt. Boligen har tidligere blitt benyttet som helårsbolig. I tillegg har eiendommen mer enn 25 dekar fulldyrka jord. Eiendommen oppfyller med dette de vilkår som utløser krav om boplikt etter konsesjonslovas § 5 andre ledd.

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN:

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Eiendommens navn
Sigdal	71	12		Lyubråten
Sigdal	71	17		Torstenrud

Parter:

Eier:	Erverver:
Knut Rugland, Oppenåsen 151, 3518 Hønefoss.	

Driftsenhetens arealer i dekar:

Fulldyrka	Overfl. dyrka/gjødsel a beite	Produktiv skog	Anna areal	Total areal
47	8	138	17	210

Drift på eiendommen: Jord- og skogbruk.

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

Bakgrunn:

Knut Rugland overtok eiendommen Lyubråten/Torstenrud gnr. 71 bnr. 12 og 17 etter sin onkel 01.01.08. Eiendommen ble overtatt konsesjonsfritt, på vilkår om bo- og driveplikt. I henhold til søknad om utsettelse på boplikta av 22.11.08 ble søknaden grunnlagt i at det var behov for utsettelse for å bygge nytt hus. Det var dette som lå til grunn da fristen for tilflytting ble forlengt med fem år. Vedtaket i hovedutvalget for næring og drift av 22.01.09 var som følger:

”Med hjemmel i odelsloven § 27 gis med dette Knut Rugland utsettelse med bo- og driveplikt ved sin eiendom Lyubråten gnr. 71/12 m.fl i fem år til 1.02.2014. Det kan ikke påregnes utsettelse med tilflytting ut over dette tidspunktet.

Driveplikten kan eventuelt oppfylles ved 10-årig bortleie av jordbruksarealet.

Da Lyubråten ikke var tilflytta på forsommeren 2014 sendte kommunen brev den 17.06.14. Det ble da bedt om ei skriftlig tilbakemelding på hvilke planer Rugland hadde for eiendommen.

I brev av 20.06.14 skriver Rugland bla:

«Bolighuset i Lyubråten er etter min og takstmann Semmens vurdering ubrukelig til helårs bosetting pga alder og forfall.Huset var likedan i 2008 ved overtakelse.

Følgelig vil jeg anse eiendommen som ubebygd og at det medfører at eiendommen er konsesjonsfri og at det ikke foreligger boplikt...»

Lyubråten ligger om lag 5 km fra Prestfoss, med avkjøring fra veien mellom Sandsbråten og Lampeland. Torstenrud ligger rett sør for tunet i Lyubråten.

Det er grasproduksjon på innmarka, som leies bort til en husdyrbonde.

Vurdering:

I henhold til konsesjonslovas § 13, tredje ledd nr. 4 kan kommunen sette frist for at erverver skal søke konsesjon. Dette i de tilfellene som erverver i henhold til § 5 første ledd nr. 1 eller 2 (slektskap og odelsrett) ikke overholder boplikta etter § 5 andre ledd.

En eiendom som har bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig, og eiendommen består av mer enn 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, eller mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 og 2 betinga av at erverver bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bor der i minst fem år, jf konsesjonslovas § 5 andre ledd.

Rugland overtok eiendommen etter en onkel. Om man ikke ønsker å bosette seg på en bebygd eiendom som er eller har vært brukt som helårsbolig må man søke konsesjon. I denne saken utløses konsesjonsplikten da eier ikke har bosatt seg innen den utsatte fristen som var 01.02.2014.

Konsesjonsplikten oppstår hvis eiendommen tidligere har vært brukt som helårsbolig. At noen har vært registrert bosatt på eiendommen er et sentralt moment i vurderinga. Det er ikke av betydning at det er lenge siden eiendommen ble brukt som helårsbolig eller om boligen er brukt i kortere eller lengre tid.

Etter konsesjonslovas § 5 andre ledd første punktum utgjør uttrykket «bebygd eiendom» et av grunnvilkåra for konsesjonsfriheten. Det må stå en bygning på eiendommen, og bygningen må ikke være ubrukkelig på grunn av alder eller forfall.

Hvor vidt eiendommen kan defineres som bebygd eller ei jf konsesjonslovas § 5 andre ledd er drøfta i en rettskraftig dom fra Senja tingrett den 11. juli 2012. Tingretten kom til at eiendommen, pga våningshusets dårlige tilstand, ikke kunne anses å være bebygd. Eiendommen hadde derfor ikke boplikt, og eier slapp å søke konsesjon da vedkommende ikke ønska å bo der. Retten la vekt på at huset hadde store fukt – og råteskader, trolig i bærende konstruksjoner. Sakkyndige la vekt på at det ville koste like mye å bygge nytt hus som å sette det gamle i stand.

Ut fra denne dommen har også rundskriv M-2/2009 blitt endra. Spørsmålet om en landbrukseiendom er bebygd eller ikke må derfor vurderes i hver enkelt sak. Det kan være nødvendig å innhente byggeteknisk dokumentasjon før slike saker avgjøres. At noen har vært registrert bosatt på eiendommen er et sentralt moment i vurderinga.

Søkers oldemor bodde i Lyubråten fram til ca 1980. Eiendommen har etter dette stått tom. Det foreligger en tilstandsvurdering fra sertifisert takstmann Gjermund Tandberg Semmen av 22.05.14. Taksten konkluderer med følgende:

«Kostnaden for en eventuell oppgradering og modernisering er relativt høy, sett i forhold til et nybygg i samme størrelse. Tekniske løsninger og planløsninger vil tross kostnader, ikke kunne komme fullt opp mot et nytt bygg. Fremtidig vedlikehold er normalt også noe mer krevende på en oppgradert bolig. En eventuell sanering av bestående bygning og oppføring av ny bolig er derfor noe som bør vurderes i denne sammenheng. Mest hensiktsmessig ressursbruk vil med stor sannsynlighet være en ny bolig.»

Semmen har vurdert kostnadene med oppgradering til kr 1 750 000,- inkl mva.

Det ble den 11.09.14 foretatt befaringsammen med søker Knut Rugland. Fra Sigdal kommune møtte Steinar Strøm virksomhetsleder i Teknisk etat og jordbruksjef Gunvor Synnøve Green.

Steinar Strøm, som har vurdert det bygningens teknisk tilstans for kommunen, har kommet med følgende vurdering:

Bygget er fra 1950-tallet uten at det ser ut til å være oppgradert eller modernisert. Å vurdere husets beboelighet er vanskelig. Det er lett å komme med kostnadsbehov for å løfte bygget opp til forskriften vi har i dag. Det vil heller ikke være meningen. Vi legger derfor til grunn hvilke primære behov som skal til for å få dette til den minimumsstandarden som er til boliger.

Eiendommen har innlagt vann til utslagsvask. Det opplyses om at vannet er usikkert mot tele på vinteren. Vaskerom har trulig vært i kjeller med adkomst enten med kjellerlem eller utenfra. Privet løsning er utedo. Plan- og bygningsloven forventer at boliger skal ha vei, vann og avløp.

For at boligen skal ha de funksjoner som kreves, må det legges inn vann, utarbeides avløpsanlegg og det bør bygges vaskerom, bad og wc. Ut fra boligens størrelse er det mest hensiktsmessig å løse dette som et tilbygg.

Selve huset fremstår av å være i god stand. Ved gjennomgang ser vi at murene ikke har setninger. Taket, som er originalt, bærer ikke preg av underdimensjonering eller skade. Huset har dermed hatt et greit vedlikehold. Men vi ser at det vil være behov for å bytte ut takstein og oppgradere det elektriske anlegget i bygget.

For å få på plass de funksjoner som ikke er i dag, mener vi at følgende bør gjøres samt at vi antar en kostnad for å få dette ferdig. Satsene er ikke basert på annet enn anslag.

- | | |
|---|-----------------------------|
| - Tilbygg som inneholder vaskerom, bad og wc. | Kostnad ca 500 000,- |
| - Bore etter vann og tilkøpling til boligen. | Kostnad ca 100 000,- |
| - Nytt avløpsanlegg. | Kostnad ca 150 000,- |
| - <u>Oppgradering av det elektriske anlegget.</u> | <u>Kostnad ca 100 000,-</u> |
| - <u>Totalt vil vi anta at oppgraderingen vil komme på totalt</u> | <u>ca 850 000,-</u> |

Av vedlikehold og oppgradering ser vi et noen ting som normalt prioriteres. Taksteinen er klar for utskifting, huset vil nok etterisoleres og ytterdører og vinduer skiftes ut. Dette er forhold som ikke påvirker husets egnethet til beboelse men heller påvirker bokvaliteten og energiforbruk.

Huset trenger naturlig nok påkostninger for at en familie kan bo der. Et eldre hus, bygd i ei anna tid med andre behov og krav, vil sjelden dekke ny eiers behov vedr planløsninger eller standard.

Det vil i de fleste tilfeller også være stor forskjell på kostnader tilknytta hva man må gjøre for at huset skal være beboelig, og hvilke kostnader det blir om huset skal innfri de samme krav som til et nybygd hus. For Lyubråtan sin del vurderes det at å påkoste eksisterende bolig, ved evt et tilbygg som kan løse behovet for bad mm, vil koste langt mindre enn å bygge nytt. Kommunens vurdering er at våningshuset i Lyubråten framstår i bedre tilstand enn bolighuset i dommen fra Senja tingrett.

Under henvisning til ovennevnte vurderinger mener Sigdal kommune at eiendommen Lyubråten/Torstenrud gnr. 71 bnr. 12 og 17 er å anse som en bebygd eiendom. Rugland må derfor søke konsesjon som følge av at boplikten ikke er overholdt.

Sigdal Kommune
Landbrukskontoret v/ Jordbrukssjef Lise Kihle Gravermoen
3350 Prestfoss

Hønefoss, 20.06.2014

SØKNAD OM OPPHEVELSE AV BOPLIKT I LYUBRÅTAN GNR. 71/12

Bekrefter å ha mottatt deres brev datert 17.06.2014 hvor dere ber om en skriftlig tilbakemelding for mine planer om Lyubråten. Dette svarbrevet var allerede påbegynt før jeg mottok deres brev.

For å gi en bedre forståelse av mine framtidige planer for eiendommen så føler undertegnende at det er nødvendig med en oppsummering av hva som har skjedd så langt.

Jeg overtok eiendommen fra min onkel, Einar Bjertnes, 01.01.2008. Eiendommen består av ca 47 dekar dyrket mark og resten er primært skog, ca 104 dekar. Tilsammen er Lyubråten på 164,4 dekar. Min onkel eide også den tilliggende eiendommen Torstenrud, GNR. 71/17 som består primært av skog, tilsammen 45,4 dekar. Totalt blir det med begge eiendommer ca 210 dekar som jeg nå eier.

På tidspunktet for overtagelse av Lyubråten så var jeg og min samboer, Mina Wahl, etablert og bosatt på Hønefoss. Vi har senere giftet oss i 2012 og fikk en datter i oktober 2013.

Jeg jobber for tiden i Vikersund hos Interoptik Weggersen som optiker. Min kone, Mina Wahl Rugland er også optiker og jobber i Hønefoss hos Interoptik Løchen Fogth.

Da jeg overtok eiendommen så vi for oss en gang i framtiden å flytte til Lyubråten. Vi ønsket å bygge nytt hus da det gamle bolighuset på eiendommen var, og fortsatt er, for forfallent til å brukes som bolighus. Min oldemor bodde i huset fram til tidlig på 80-tallet. Det har ikke vært oppgraderinger i huset siden det ble bygd ca 1950.

Vi fikk utsettelse i 5 år fra boplikt. Våre løse planer var da å kunne i løpet av 5 år å være i en livssituasjon både økonomisk, jobbmessig og familiemessig som gjorde oss i stand til å bygge nytt hus og flytte til Lyubråten. Da jeg overtok eiendommen så mente min onkel at huset som stod der var i for dårlig stand og ikke verdt å gjøre noe med, helst rives og sette opp nytt.

5 år går fort og vi har begge innsett at vi ikke er i en livssituasjon, særlig økonomisk, som forsvarer at vi kan bygge hus og flytte til Lyubråten. Det vil også bli for lang pendlevei for Mina og vi må begge få reduserte stillinger for å kabalen til å gå opp med reisevei og barnehage. Vi jobber begge to fra kl 9 til 17, enklete torsdager til kl 19 og noe lørdagsjobbing. Dette har forvoldt meg enormt mye tankevirksomhet og «våkenetter» for hvordan vi skulle få løst dette sammen med Sigdal kommune. Når datoen for utløpet av fritaket fra boplikten nærmet seg, så kontaktet jeg deg med våres situasjon i håp om at vi kunne finne en løsning. Noen videre utsettelse fra boplikt kunne jeg ikke regne med og vi måtte finne andre løsninger.

Ved overtakelsen i 2008 så satte jeg meg ikke godt inn i konsesjonsloven som regulerer boplikt. Men har nå prøvd å sette meg mer inn i lovverket.

Rundskriv M-2/2009 om konsesjon og boplikt ble utsendt fra landbruks- og matdepartementet (se vedlegg 1) i 2009 og målet med rundskrivet var å orientere om de mest sentrale reglene i loven etter endringene i 2009, og om behandlingen av saker etter loven.

Rundskrivet M-2/2009 ble oppdatert i 2011 etter anmodning fra Sivilombudsmannen. Endringer knyttet til betydningen av bostedsregistreringer i saker om konsesjon og boplikt, samt rettskraftig dom avsagt av Senja tingrett 11. juli 2012 knyttet til begrepet "bebygd eiendom" ble tilføyd. (se vedlegg 2).

Punkt 7.2. på side 19 i rundskrivet omtaler uttrykket "bebygd eiendom" i korte ordelag, og siterer hva som er omtalt i forarbeidene, herunder at en eiendom anses som ubebygd hvis bebyggelsen er ubrukelig på grunn av alder eller forfall. Rundskrivet ble oppdatert med en henvisning til dommen fra Senja tingrett (se vedlegg 3), og en kort omtale av hva retten har lagt til grunn i sin vurdering.

Videre står det i i M-2/2009 at:

«Retten kom til at eiendommen, pga. boligens dårlige standard, ikke kunne anses å være bebygd, slik at det derfor ikke heftet boplikt eller konsesjonsplikt på eiendommen. Retten la bl.a. vekt på at boligen hadde store fukt- og råteskader, sannsynligvis også i bærende konstruksjoner, og at sakkyndige i saken uttalte at det ut fra husets tilstand ville koste nærmest like mye å sette huset i stand som å bygge nytt hus. «

I denne saken ble restaureringskostnader for bolighuset vurdert av takstmann til ca 1 000 000,-. (Se vedlegg 3.)

Senjedommen førte direkte til at ovennevnte rundskriv ble endret, og da i en slik retning at det måtte legges større vekt på boligens kvalitet i tilsvarende saker.

Videre står det i rundskrivet: *«Vurderingen av om en eiendom skal anses bebygd eller ikke må vurderes konkret i den enkelte sak. Dommen fra Senja tingrett peker imidlertid på sentrale rettslige vurderingstema, og at det i den enkelte sak kan være behov for å innhente byggteknisk dokumentasjon for å sikre at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes, jf. Forvaltningsloven § 17.»*

På bakgrunn av dette ba jeg takstmann Gjermund Tandberg Semmen om en vurdering av bolighuset i Lyubråten. Jeg har nå mottatt tilstandsrapport for bolighuset. Se vedlegg 4.

Konklusjonen fra takstmann Semmen er:

Bygningen fremstår som uendret siden byggeåret i 1950. Dette innebærer at teknisk utstyr og bygningsteknisk standard i stor grad har gått ut på dato.

Dagens normale bruk av bolig og krav til funksjon/komfort vil ikke kunne oppnås, uten vesentlig oppgradering og modernisering.

Det er gjort en skjønnsmessig beregning av de bygningsdeler som vil ha behov for oppgradering.

Beregningen omfatter blant annet: Avløpsanlegg, bad, kjøkken, vannforsyning, el-anlegg, pipe/ildsted, utvendig fasader, vinduer/dører, taktekke, samt etterisolering av konstruksjoner.

Sum kostnader for oppgradering er vurdert til kr. 1.750.000,- inkl. mva.

Beløpet vil kunne avvike fra en mer nøyaktig kalkulasjon og et eventuelt pristilbud/anbud.

Videre sier Semmen:

Kostnaden for en eventuell oppgradering og modernisering er relativt høy, sett i forhold til et nybygg i samme størrelse. Tekniske løsninger og planløsninger vil tross kostnader, ikke kunne komme fult opp mot et nytt bygg. Fremtidig vedlikehold er normalt også noe mer krevende på en oppgradert bolig. En eventuell sanering av bestående bygning og oppføring av ny bolig er derfor noe som bør vurderes i denne sammenheng. Mest hensiktsmessig ressursbruk vil med stor sannsynlighet være en ny bolig.

Lyubråten har også driveplikt på jorda pga eiendommens størrelse. Når det gjelder den dyrkede marken så er denne utleid til Kay Tore Rolfstad som bruker denne til beitemark/grasproduksjon. Driveplikten vil oppfylles på denne måten. Jeg anser det som en driftsmessig god løsning.

Ett annet aspekt er einendommens avkastningsevne. For tiden her jeg ca 7000,- kr i årlige

utleieinntekter på eiendommen. Jeg har hatt mer utgifter i forsikringer, strøm og vedlikehold de siste årene bortsett fra i fjor. I fjor ble det avvirket en del skog etter anbefaling fra Viken Skog. Det var mye gammel skog som forfalt, tørrgran og råte etter mange år med lite eller ingen avvirkning. Hoggingen var viktig for å unngå negativ tilvekst og få igang foryngelsen igjen. Det ble tatt ut ca 1100 kubikkmeter tømmer. En litt større andel ble avsatt til skogfond. Driftsresultat før skatt var 35 380,- kr. Ikke til å leve av akkurat.

Konklusjon:

Bolighuset i Lyubråten er etter min og takstmann Semmes vurdering ubrukelig til helårs bosetting pga alder og forfall. Huset var likedan i 2008 ved overtakelse.

Følgelig vil jeg anse eiendommen som ubebygd og at det medfører at eiendommen er konsesjonsfri og at det ikke foreligger boplikt.

Jeg ønsker derfor at det holdes en befarings i Lyubråten sammen med deg og/eller andre representanter fra kommunen med konsesjonsmyndighet slik at dere får ett bedre inntrykk av bolighusets tilstand.

Målet mitt med dette er ikke å være «vrang» ovenfor Sigdal kommune og skape merarbeid for kommunen. Men ut ifra hva jeg mener er riktig lovtolkning og rettsanvendelse (når jeg nylig har lest utfall fra lignenede saker ellers i landet) så kan det ikke slik tilstanden på huset er nå, og var ved overtakelsestidspunktet, hefte boplikt ved Lyubråten.

Jeg ønsker fortsatt en gang i framtiden å kunne få satt opp en bolig der som kan brukes som helårsbolig. Men uten boplikt så vil vi ha friheten til å gjøre dette i vårt eget tempo når jobbsituasjon, økonomi og familiesituasjon tillater det.

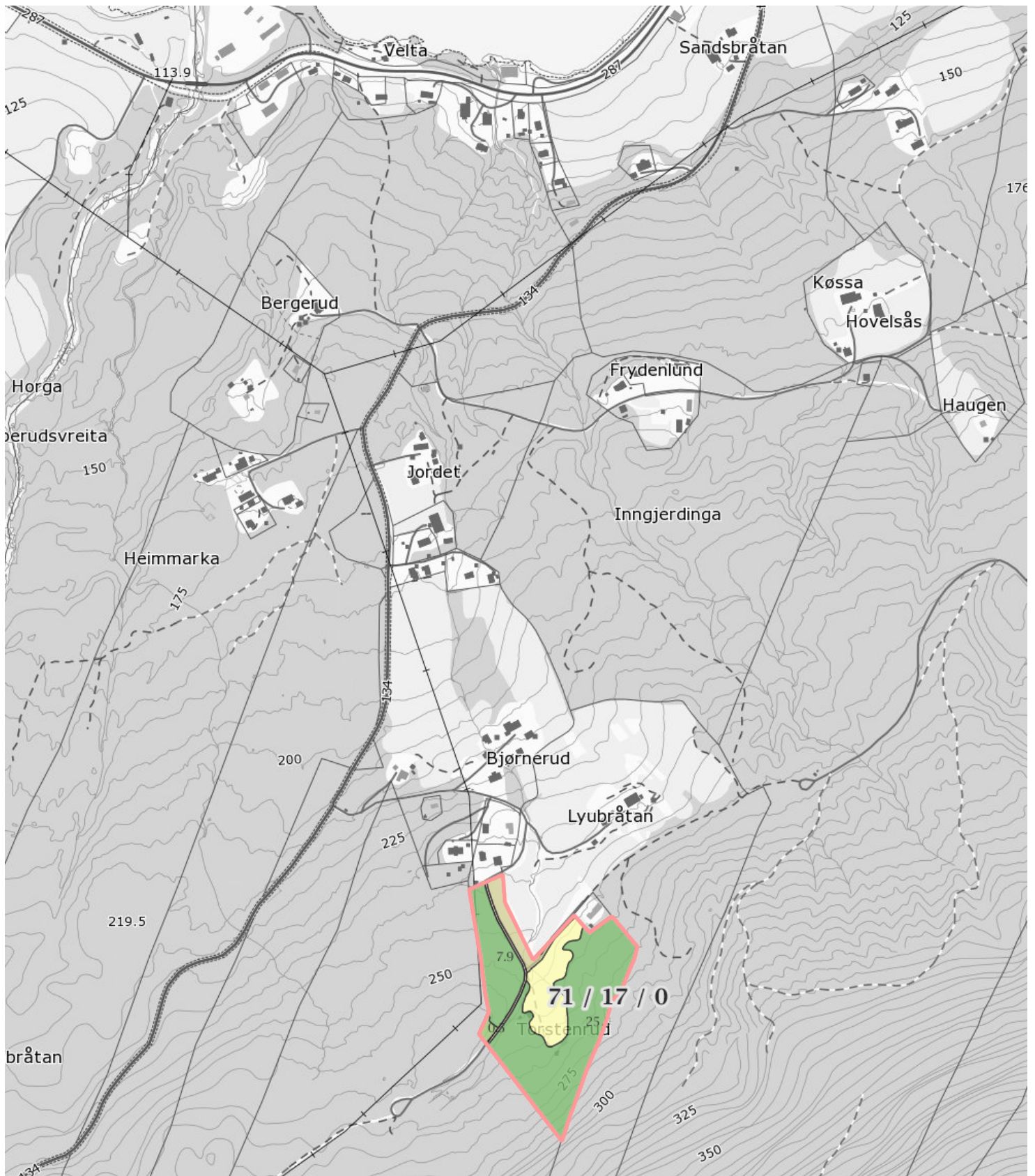
Jeg søker derfor om opphevelse av boplikt på bakgrunn av ovennevnte opplysninger.

Jeg vil anta at kommunen ønsker å ha befarings i Lyubråten for å selv ta huset i øyensyn. Ta gjerne kontakt med meg slik at vi kan få avtalt videre befarings.

Med vennlig hilsen



Knut Rugland
Oppenåsen 151
3518 Hønefoss.
Mob: 456 03 951
E-post: knut.rugland@gmail.com



0 50 100 150m

Målestokk 1 : 7500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 26.09.2014

GÅRDSKART 0621-71/17
Tilknyttede grunneiendommer:
71/17



Markslag (AR5) 13 klasser
TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Skog av sær s høg bonitet
	Skog av høg bonitet
	Skog av middels bonitet
	Skog av lav bonitet
	Uproduktiv skog
	Myr
	Åpen jorddekt fastmark
	Åpen grunnlendt fastmark
	Bebyggd, samf, vann, bre Ikke klassifisert
	Sum:

AREALTALL (DEKAR)

	0.0	
	0.0	
	7.5	7.5
	0.0	
	33.7	
	0.5	
	0.0	
	0.0	34.2
	0.0	
	2.7	
	0.0	2.7
	0.9	
	0.0	0.9
	45.3	45.3

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser



OLIGSALGSRAPPORT



Bygningsteknisk gjennomgang



LYUBRÅTAN

3350 PRESTFOSS

Gnr. 71 Bnr. 12

SIGDAL KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN
Gjermund Tandberg Semmen
DNV-2011-TM 1-581571957

AUTORISERT FORETAK
GO Takst AS
Gjermund Tandberg Semmen
Vikersundgata 31. 3370 Vikersund
gjermund@gotakst.no, tlf.: 97090797
Org.nr: 996 384 950

Oppdrag
617

Bef.dato
22.05.2014



Om rapporten

BOLIGSALGRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene. Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrappen er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges Takseringsforbund og er utført i henhold til NTFs regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en egen klagenemnd for Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.



- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
 - Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
 - Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
 - Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
 - Bruk av stikktagninger. Stikktagninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
 - Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'.

Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktagninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaringsmetoden ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

TAKSTMANN HAR FÅTT I OPPDRAG AV EIER Å VURDERE BYGNINGSMESSIG TILSTAND PÅ BESTÅENDE VÅNINGSHUS/BOLIG VED GNR. 71 BNR. 12 I SIGDAL KOMMUNE.

Rapporten skal beyttes i forbindelse med dokumentasjon av bygningens tilstand, og ikke ved salg.

Eier ønsker en skjønnsmessig vurdering av kostnader for eventuell oppgradering til boligstandard.

Vurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning og er utført i henhold til gjeldende instruks.

Referansenivået ved tilstandsvurderingen er gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet og eventuelt gjeldende forskrifter på tidspunktet for ombygging eller rehabilitering. I tillegg kan bygningsdelenes alder/utidsmessighet være et referansenivå, og/eller håndverksmessig utførelse.

Referansenivået er angitt under den enkelte bygningsdel i etterfølgende beskrivelse.

Juridiske forhold er ikke vurdert av takstmann.



Rapportsammendrag

Sammenfattet annen beskrivelse

Eiendommen ligger syd for Sandsbråtan i Sigdal kommune.

Våningshuset er bygget over to etasjer pluss kjeller under terreng. Hver etasje over terreng er på 61 kvm. BRA.

Bygningen er fra 1950 og har vært benyttet som bolig frem til ca. 1980.

Teknisk stand på pipe/ildsteder og elektrisk anlegg er ikke vurdert.

Alle opplysninger det refereres til i rapporten er gitt av eier i form av egenerklæring/fremviste dokumenter, og/eller i muntlig form under befaring. Takstmannen forutsetter at opplysningene er korrekte og bygger deler av rapporten på dette.

Konklusjon tilstand

Bygningen fremstår som uendret siden byggeåret i 1950. Dette innebærer at teknisk utstyr og bygningsteknisk standard i stor grad har gått ut på dato.

Dagens normale bruk av bolig og krav til funksjon/komfort vil ikke kunne oppnås, uten vesentlig oppgradering og modernisering.

Det er gjort en skjønsmessig beregning av de bygningsdeler som vil ha behov for oppgradering.

Beregningen omfatter blant annet: Avløpsanlegg, bad, kjøkken, vannforsyning, el-anlegg, pipe/ildsted, utvendig fasader, vinduer/dører, taktekke, samt etterisolering av konstruksjoner.

Sum kostnader for oppgradering er vurdert til kr. 1.750.000,- inkl. mva.

Beløpet vil kunne avvike fra en mer nøyaktig kalkulasjon og et eventuelt pristilbud/anbud.

Kostnaden for en eventuell oppgradering og modernisering er relativt høy, sett i forhold til et nybygg i samme størrelse. Tekniske løsninger og planløsninger vil tross kostnader, ikke kunne komme fullt opp mot et nytt bygg. Fremtidig vedlikehold er normalt også noe mer krevende på en oppgradert bolig. En eventuell sanering av bestående bygning og oppføring av ny bolig er derfor noe som bør vurderes i denne sammenheng. Mest hensiktsmessig ressursbruk vil med stor sannsynlighet være en ny bolig.

Vikersund, 04.06.2014



SERTIFISERT TAKSTMANN
FOR BOLIGSALGSRAPPORT
I HENHOLD TIL SETAs
FAGLIGE RAMMEVERK

Gjermund Tandberg Semmen
Sert. takstmann MNTF



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Knut Rugland

Besiktigelse, tilstede

Dato: 22.05.2014 - Knut Rugland Eier
- Gjermund Tandberg Semmen Takstmann

Dokumentkontroll

Andre dok./kilder: Eier
EDR Dato 02.06.2014 Eiendomsdata.no
Eiers egenerklæring Ikke relevant.

Kommentar til egenerklæring

Takstmannens Rapporten skal ikke benyttes ved salg, og egenerklæringer er derfor ikke kommentar til relevant.
egenerklæringen:

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 71 Bnr. 12
Hjemmelshaver: Knut Rugland
Vann: Privat vannforsyning. Brønn.
Avløp: Eiendommen har ikke anlagt avløpsanlegg.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Byggeår: 1950. Byggeåret er opplyst av eier.
Ombygd: Trolig er tømmerkasse fra før byggeåret.

Beskrivelser - Våningshus

Bygning generelt

Bygning, generelt

Beskrivelse: Bygningen er bygget etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det er ikke foretatt vesentlige endringer av konstruksjonen siden byggeåret. Bygningens konstruksjoner har av denne grunn blant annet redusert varmeisolerende effekt sett i forhold til dagens krav. Bygningens konstruksjoner kan som følge av alder, bruk og slitasje, ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.



Overflater, generelt

- Beskrivelse: Gulver er belagt med malt/lakkert gulvplank.
Delevegger og innvendig yttervegger samt himlinger er kledd med malt panel.
Trapp i tre mellom etasjene.
- Vurderinger: Overflatene er fra byggeåret. Normalt brukspreget med tanke på alder. TG: 1
Tilstand er satt på grunn av generelt vedlikeholdsbehov.

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

- Beskrivelse: Grunnmur og fundament er i støpt betong og sparestein. Gulv i kjeller er støpt direkte på grunn.
Utvendig er murene tilbakefylt med løsmasser. Etasjen har adkomst fra utvendig terreng via kjellerhals og luke i kjøkkengulv.
- Vurderinger: Det er registrert fuktopptak og tilsig av fukt fra grunn i mur og gulv. TG: 2
Årsaken er manglende eller svak drenering og fuktsikring av mur.
Kjellergulv fra denne tiden er normalt støpt direkte på underliggende masser, og har kapillært fuktopptak. Murene har stedvis sprekker/riss som følge av setninger.
Tilstand er satt på grunnlag av alder og forskriftenes krav om fuktsikring av konstruksjoner.
Konsekvens: Etasjen er ikke egnet for oppbevaring av organisk materiale eller innredning. Det er risiko for mugg- og soppkader på stubbloft og bjelkelag dersom ikke forholdene bedres. Om murene fuktsikres og dreneres er det fortsatt risiko for fuktopptak i støpt gulv. Murer fra denne tiden har ikke armering, og nye sprekker/riss vil kunne oppstå over tid.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktagninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

- Beskrivelse: Yttervegger i 1. etasje er trolig oppført i laftet tømmer, men kan ha enkelte vegger i bindingsverk.
2. etasje har yttervegger i bindingsverk. Det antas ut fra byggeår at veggene ikke er isolert.
Utvendig er bygningen kledd med faspanel.
- Vurderinger: Utvendig panel og belisting er sterkt preget av alder og svakt vedlikehold. TG: 2
Utvasking av lignin og cellulose på utsatte områder. Erfaringsmessig vil laftekasse være risikoutsatt for råte i bunnstokker på grunn av fuktopptak fra mur og slagregn. Veggene har redusert isolasjonsevne sett i forhold til dagens krav til komfort.
Tilstand er satt på grunnlag av vedlikeholdsbehovet og konstruksjonens



alder.

Konsekvens: Svak isolering vil påvirke fyringsutgifter. Det må påregnes vesentlig oppgradering eller eventuell nye overflater utvendig om veggene skal bevares. Om vegger skal isoleres bør arbeidene utføres i henhold til Sintef Byggforsk preaksepterte løsninger for å unngå kondens/fuktskader.

Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med doble glass i delte rammer av tre. Enkelte vinduer har sprosser i utvendig rammer.

Vurderinger: Karmen og rammer er sterkt preget av alder og svakt vedlikehold. Det er risiko for at deler av karmen på utsatte områder har råte. TG: 3
Tilstand er satt på grunnlag av vedlikeholdsbehovet og vinduenes alder.
Konsekvens: På grunn av stedvis kraftig forfall vil det ikke være hensiktsmessig med rehabilitering. Isolasjonsevnen på vinduer av denne typen vil avvike negativt fra dagens isolerglass, og påvirke fyringsutgifter/komfort ved moderne bruk av boligen.

Ytterdører og porter

Beskrivelse: Uisolerte heltre fyllingsdører med glass i dørblad.

Vurderinger: Dørene er fra byggeåret og har redusert isolasjonsevne. På grunn av glass i dørblad og enkel låsefunksjon, er døren utsatt ved innbrudd. TG: 2
Tilstand er satt på grunnlag av alder og utidsmessighet.
Konsekvens: Dørene må påregnes nye ved moderne bruk.

Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse: Saltak i konstruksjoner av tre. Taket er tekket med panelt undertak og betongstakstein. Sink takrenner og nedløp.
Loftrummet er isolert med sagflis. Takoverbygget tram/inngang og veranda.

Vurderinger: Taktekket er fra byggeåret og har oppnådd forventet levetid. Overflaten på takstein er utvasket og angrepet av mose. Undertaket på denne typen konstruksjoner er ikke tett, og en skade på takstein vil føre til lekkasje med påfølgende risiko for fuktskader. Det er indikasjoner på at takstein har svakt fuktgjennomslag ved mye nedbør. TG: 3
Isolasjon og lufting er utdatert med tanke på dagens bruk og krav til komfort.
Tilstand er satt på grunnlag av bygningsdelens alder og forventet levetid.



Konsekvens: Hele konstruksjonen må påregnes oppgradert ved moderne bruk. Tekket må legges om i løpet av nær fremtid om bygningen skal bevares. Ved en eventuell oppgradering av konstruksjonen bør arbeidene utføres i henhold til Sintef Byggforsks preaksepterte løsninger for å unngå kondens og fuktskader.

Piper og ildsteder

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

- Beskrivelse:** Pipe er i murt teglstein. Til pipen er det montert to vedovner i 2. etasje, en vedkomfyr på kjøkken og en kamin i stue.
- Vedlikehold ol:** Pipen er fra byggeåret og må trolig påregnes rehabilitering av pipeløp, og pipestokk over tak.
- Vurderinger:** Tilstand av pipe og ildsted er ikke vurdert av takstmann. En kontroll av pipeløp innvendig krever spesialutstyr, og utføres av det Kommunale brann- og feiveesen eller av autoriserte foretak.

Etasjeskillere

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Frittstående dekker

- Beskrivelse:** Dekke mellom etasjene er i trebjelkelag. Antatt isolert med sagflis og leire. Stubbloft mot kjeller.
- Vurderinger:** På grunn av svak/utdatert isolering, vil gulvene kunne oppleves kalde. TG: 2
Tilstand er satt på grunnlag av konstruksjonens alder.
Konsekvens: Svak isolering vil påvirke fyringsutgifter. Lydgjennomgang mellom etasjene vil normalt være under dagens krav til standard.

Rom under terreng

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll og fuktmålinger av tilfeldige valgte punkter på tilgjengelig flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om annet ikke er nevnt.

Nedenstående rom ligger under terreng. Ev. bygningsdeler og beskrivelser for disse er beskrevet under de andre gruppene.

- Kjeller: 2 Kjellerrom

Kjøkken

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning

- Beskrivelse:** Enkel kjøkkeninnredning med panelt front ved benk og finerte dører i overskap. Malt.



Vurderinger: Innredningen har gått ut på dato med tanke på moderne bruk. TG: 3
Tilstand er satt på grunnlag av utidsmessighet.
Konsekvens: Innredningen må påregnes ny eller vesentlig oppgradert.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse: Gråvannsavløp fra utslagsvask på kjøkken og et rom i 2. etasje. Røranlegg av støpejern og kobber. Støpt vaskekum i kjeller. Stikkledning fra brønn er trolig av jern.

Vurderinger: Anlegget er enkelt og i hovedsak fra byggeåret. Det er opplyst at stikkledning fra brønn fryser til ved lave temperaturer. Gråvannsavløp og ledninger fra denne tiden har normalt begrenset kapasitet ved moderne bruk. TG: 3
Tilstand er satt på grunn av anleggets enkle karakter og utdatert funksjon.
Konsekvens: Vannforsyning og røranlegg/utstyr må påregnes nytt ved moderne bruk. Utstyr og kapasitet er vurdert å ha funksjon kun for sporadisk enkel fritidsbruk på sommertid.

Merknad: Vannkvaliteten fra brønn er ikke vurdert.
Det bemerkes at kun synlige deler av røranlegget er inspisert.
Tilstandsgraden bygger derfor på en generell vurdering ut fra visuelle undersøkelser.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse: 3- fas 35 Amp. hovedinntak. 2x10 Amp. fordeling med skrusikringer. Overspenningsvern med automatsikring.

Vedlikehold ol: Ut fra visuelle undersøkelser og vurdering av kapasitet, har anlegget gått ut på dato. Mye av ledningsnett og utstyr er trolig fra byggeåret.

Vurderinger: Tilstand på det elektriske anlegget er ikke vurdert som følge av at dette ikke er takstmannens fagområde.



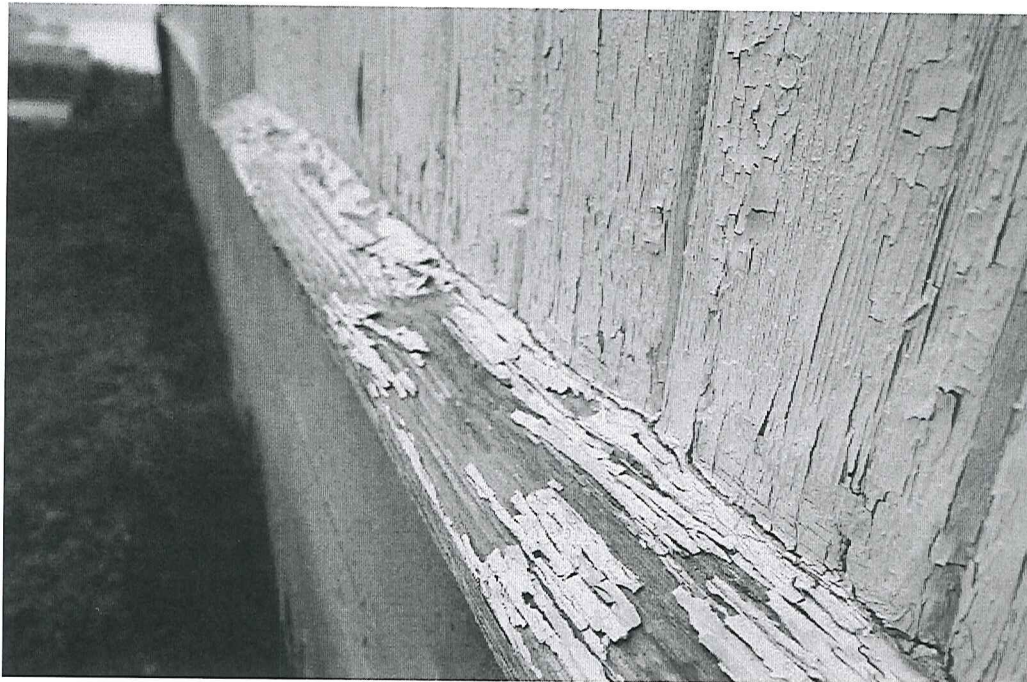
Gnr. 71 Bnr. 12
LYUBRÅTAN, 3350 PRESTFOSS
SIGDAL KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
GO Takst AS

Gjermund Tandberg Semmen
Vikersundgata 31. 3370 Vikersund
gjermund@gotakst.no, tlf.: 97090797
Org.nr: 996 384 950



Vindu mot vest.



Keldning og vannbrett utv.



Gnr. 71 Bnr. 12
LYUBRÅTAN, 3350 PRESTFOSS
SIGDAL KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
GO Takst AS
Gjermund Tandberg Semmen
Vikersundgata 31. 3370 Vikersund
gjermund@gotakst.no, tlf.: 97090797
Org.nr: 996 384 950



Taktekke.



Eksempel fra fukt i kjeller.

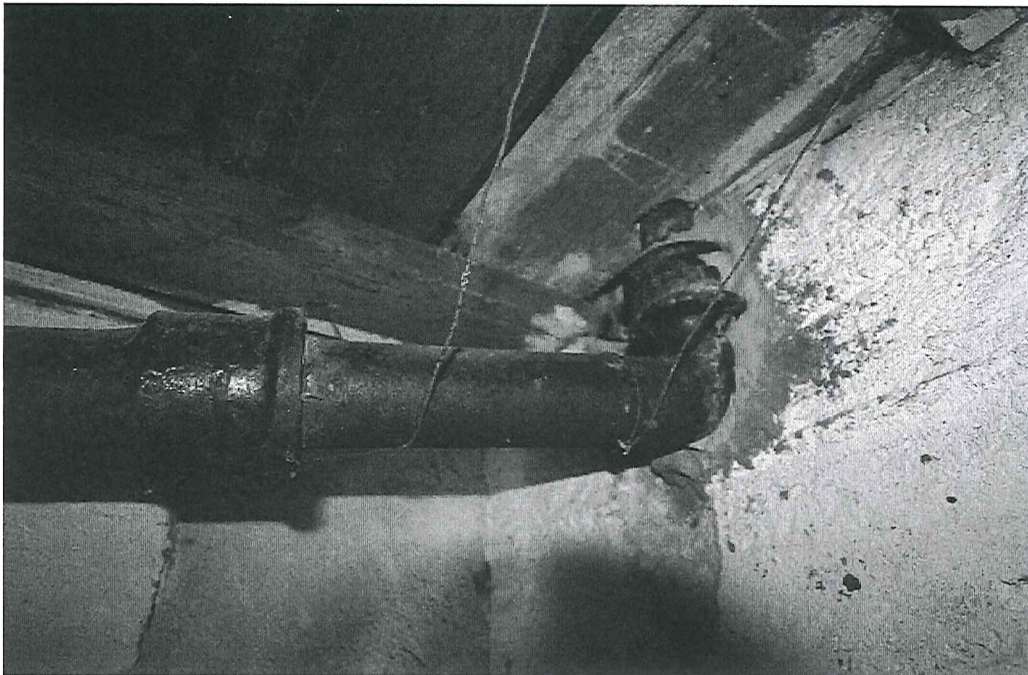


Gnr. 71 Bnr. 12
LYUBRÅTAN, 3350 PRESTFOSS
SIGDAL KOMMUNE

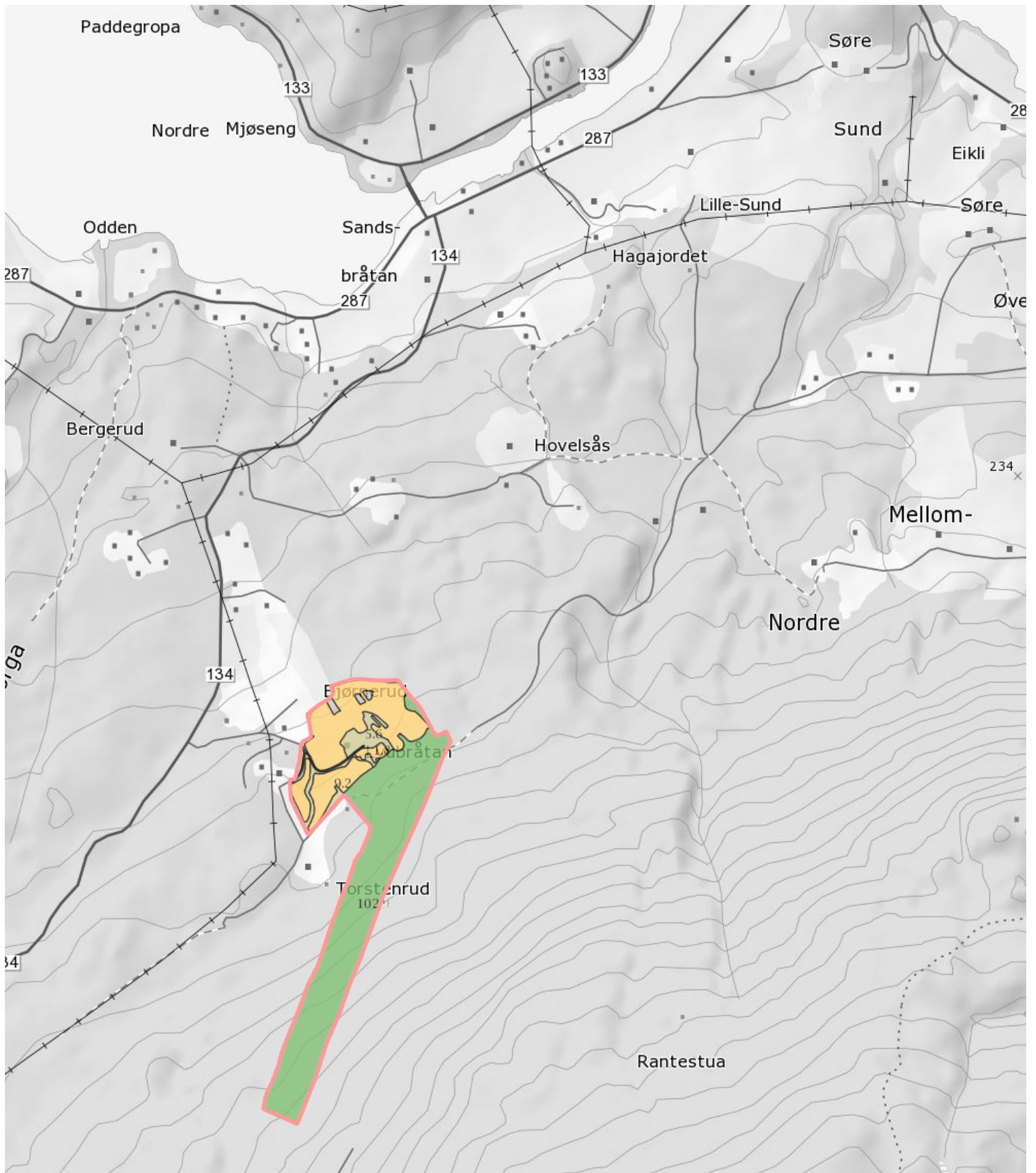
AUTORISERT FORETAK
GO Takst AS
Gjermund Tandberg Semmen
Vikersundgata 31. 3370 Vikersund
gjermund@gotakst.no, tlf.: 97090797
Org.nr: 996 384 950



Fordelingstavle



Avløp fra utslagsvask.



0 100 200 300m

Målestokk 1 : 12500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 26.09.2014

GÅRDSKART 0621-71/12
Tilknyttede grunneiendommer:
71/12



Markslag (AR5) 13 klasser
TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Skog av sær s høg bonitet
	Skog av høg bonitet
	Skog av middels bonitet
	Skog av lav bonitet
	Uproduktiv skog
	Myr
	Åpen jorddekt fastmark
	Åpen grunnlendt fastmark
	Bebyggd, samf, vann, bre Ikke klassifisert
	Sum:

AREALTALL (DEKAR)

	47.3	
	0.0	
	0.0	47.3
	0.0	
	103.4	
	0.0	
	0.0	
	0.3	103.7
	0.0	
	11.2	
	1.4	12.6
	1.0	
	0.0	1.0
	164.6	164.6

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser



SENJA TINGRETT

DOM

Avsagt: 11.07.2012 i Senja tingrett, Finnsnes

Saksnr.: 12-032969TVI-SENJ

Dommer: Kst. tingrettsdommer Anne Grete Larsen Hestnes

Saken gjelder: Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. (Konsesjonsloven - konsl.)

Hanne Torgersen

Advokat Ottar Bjarne Nilsen
v/advokat Tine Helen Elisabeth
Kristiansen

mot

Staten v/Landbruks- og
matdepartementet

Advokat Karl Otto Thorheim

DOM

Saken gjelder overprøving av Fylkesmannen i Troms sitt vedtak av 11. juli 2011 om avslag på konsesjon for landbrukseiendom, gnr 18 bnr 37 i Tranøy kommune.

Framstilling av saken

I 2003 overtok Hanne Torgersen gnr 18, bnr 37 i Tranøy kommune. Hun kjøpte eiendommen fra sin tante for kr. 200 000,-. Boligen består av bolig oppført i 1952 samt driftsbygning, redskapshus og naust. Eiendommen var da eid av hennes tante som hadde overtatt eiendommen av sine foreldre. Ved ervervet benyttet saksøker seg av odelsretten etter sin far. Hanne Torgersen har vokst opp på naboeiendommen, men har opp gjennom årene vært mye hos besteforeldrene på den omtvistede eiendommen.

I henhold til verditakst utarbeidet av Roy M. Martinsen 14. februar 2002 fremgår det under punkt 5 og 6 at: *"Bygningene bærer preg av manglende vedlikehold" og "Boligen trenger betydelige påkostninger p.g.a. fukt og råteskader."*

I forbindelse med ervervet ble hun innvilget fritak for boplikten i medhold av konsesjonsloven og odelsloven frem til 1. januar 2009. Hun fikk ikke fritak for driveplikten idet det ble lagt til grunn at dyrkede arealer kunne leies ut. Etter dette har jorden vært leid ut til gårdbrukere i området som har høstet deler av arealet som ligger til gården.

I 2006 søkte Torgersen på ny om fritak for bo- og driveplikten. Hun fikk avslag på søknaden både av Tranøy kommune og Fylkeslandbruksstyret i Troms. Saken ble behandlet i fylkeslandbruksstyret 18. november 2008 sak 138/08.

Etter noe forutgående korrespondanse ble Torgersen den 1. desember 2009 pålagt å søke konsesjon som følge av brudd på boplikten. Pålegget ble ikke påklaget.

Den 5. mars 2010 fremmet Torgersen søknad om konsesjon for eiendommen. I søknaden er det blant annet vist til at kun 23 daa ble høstet og at bygningene på eiendommen var i dårlig forfatning.

I den forbindelse ble Torgersen anmodet om å innhente rapport fra byggeteknisk kyndig.

Etter anmodning fra kommunen innhentet Torgersen verditakst over eiendommen. I takst av 13. april 2010, utarbeidet av takstmann Steinar Pedersen, fremgår blant annet følgende på side 2:

"Bolighuset har så dårlig standard at det kan vurderes som et rivningsobjekt. Driftsbygningen benyttes i dag som lager, og er ikke egnet til annet. Redskapshuset er et rivningsobjekt.

...

Driftsbygningen er kun egnet for lager. Redskapshuset betraktes som rivningsobjekt. Bolighuset er i en slik tilstand at det sannsynligvis ikke er forsvarlig å starte med et renovering/oppgraderingsarbeid. Generelt er bygningene på eiendommen i en slik tilstand at de ikke har økonomisk verdi.

Markedsverdien for eiendommen ble i taksten fastsatt til kr 200 000,-.

Kommunen avholdt ny befaring på eiendommen 23. juli 2010. Tilstede på befaringen var Jens Inge Nybrott, Reidun Aspmo, Hanne Torgersen og hennes bror. I befaringsrapport av 11. august 2010 fremgår blant annet følgende:

"Opprinnelig leilighet

Inneholder kjøkken, gang, kjøkken, stue og soverom på loft.

Opprinnelig bolig er tørr innvendig, luktet helt fint, og hadde ingen tegn til sopp- eller råteskader verken i tak eller gulv. Til tross for at strømmen har vært koblet ut og at boligen ikke har vært bebodd i mange år, har ikke boligen forfalt mye.

Det er et gammelt spor etter litt lekkasje ved pipa, men tross store nedbørsmengder siste måneder var det ingen tegn til at det har dryppet inn noen steder i boligen gjennom regnperioden. I stuen har noen takplater løsnet slik at de henger ned, dette er en forholdsvis enkel sak å utbedre.

Påbygg

Inneholder vindfang, bad, WC og et soverom.

Det viser tegn til at det har vært lekkasjer mellom hovedhus og påbygg. Tilstanden på påbygget er av en slik art at det må totalrenoveres, likevel ser ikke påbygget med de tidligere lekkasjer ille ut. Påbygget med et soverom, bad, vindfang trengs totalrenovering både innvendig og utvendig. Ved restaurering av boligen bør det vurderes å rive tilbygget og bygge det opp på nytt.

Kjeller

Kjelleren var uisolert med jordgulv og luktet som det vanligvis gjør i en slik kjeller. Tak og vegger viser ikke tegn til sopp eller råte, men litt jordslag på en vegg fantes.

Vinduer og ytre kledning

Vinduene var delvis slitne/dårlige og bør skiftes. Kledningen er ikke råttent, men siden huset bør tilleggsisoleres, bør også kledningen skiftes.

Totalinntrykk / konklusjon

Huset bærer litt preg av å ha stått ubebodd i noen år. Selv om strømmen har vært frakoblet har ikke huset forfalt noe vesentlig. Dører og vinduer lot seg åpne og lukke uten problemer, noe som kan tyde på at huset er uten setninger og står støtt. For å få huset til dagens boligstandard, bør boligen renoveres både utvendig og innvendig, men hovedsakelig trenger boligen nye vinduer, og ny utvendig kledning.

Huset bør tilleggsisoleres ved restaurering. Innvendig må bad, WC og soverom som ligger i påbygget totalrenoveres. Huset er av en slik art at det er fullt mulig å restaurere det til boligformål."

Saken ble behandlet i Tranøy kommune 18. august 2010 som fattet følgende vedtak:

"Komité for plan, næring og drift viser til Hanne Torgersens søknad om konsesjon på eiendommen 18/37. Søknad om konsesjon avslås. Vedtaket begrunnes med Konsesjonsloven § 1 og 9; formålet er ikke i tråd med hensynet til bosetting i området da hun ønsker å bruke eiendommen som fritidsbolig.

I de ca. sju årene søker har eid 18/37 har bygninger ikke blitt vedlikeholdt og hun har latt deler av den fulldyrka jorda og innmarksbeite gro igjen. I tillegg har Fylkeslandbruksstyret fastholdt kommunens avslag om fritak for boplikt på eiendommen."

Blant annet på bakgrunn av kommunens vurdering om at Torgersen ikke hadde overholdt boplikten, fremmet Håkon Torgersen 3. september 2010 odelsløsningssak overfor Torgersen. Denne saken er imidlertid stanset i påvente av avgjørelse i nærværende sak.

Den 7. september 2010 påklaget Torgersen kommunens vedtak av 18. august 2010 til Fylkesmannen i Troms. Under henvisning til konsesjonsloven § 5 annet ledd ble det gjort gjeldende at eiendommen er konsesjonsfri. Subsidiært ble det anført at det var grunnlag for å gjøre unntak for boplikten etter konsesjonsloven § 9. I forbindelse med klagen innhentet saksøker supplerende uttalelse fra takstmann Pedersen hvor blant annet følgende fremgår:

"Ved konklusjon i takst er det et faglig skjønn som legges til grunn, og uttrykket "sannsynlig" benyttes derfor. Når jeg i ettertid er anmodet om å se på denne saken på nytt, mener jeg at konklusjonen kunne ha vært sterkere. Dette er et rivingsobjekt med negativ verdi. I tillegg til renoveringskostnader, er bygget uhensiktsmessig etter dagens krav til bostandard, og det må foretaks vesentlige ombygninger."

Videre fremgår blant annet følgende:

" Kjellermuren er innvendig ubehandlet. Mellom kjeller og 1. etasje er det ikke himling og isolasjon.

..

Råteskader på utvendig kledning er så stor at kledning må skiftes. Det er sannsynlig råteskader på bakenforliggende konstruksjoner. Svill og bindingsverk.

..

Vinduer i 2. etasje er fra byggeåret. Konklusjon: står for utskifting.

Vinduer i 1. etasje er skiftet i ca. 1970. Konklusjon: Vinduene har store råteskader og er utette. Står for utskifting.

..

Tak

Missfarging i treverket viser at det er fuktskader på alt. Deler av troa har råteskader. Konklusjon: Tak inklusiv tekking må rives.

Altanen er tekket med glassfiberarmert plast. Konklusjon: Tekkingen har mye skader (lekkasjer). Den må skiftes, og det er stor sannsynlighet for at underliggende konstruksjoner har råteskader..

Innervegger

Råteskader på innvendige plater. Konklusjon: Innvendige plater må skiftes. Stor sannsynlighet for råteskader på bakenforliggende konstruksjoner (bindingsverk etc.)

...

Himlinger har løsnet fra spikerslaget. Konklusjon: Himlingsplater må skiftes.

Himling i bad. Badet ligger i tilbygg med altan. Himlingen har fuktskade p.g.a lekkasje i altan. Altanen er tekket med glassfiberarmert plast. Det er sannsynlig store råteskader i altanen og det må påregnes at det må rives.

..

Kjøkkeninnredning. Gammel, og med spesielt mye brukslitasje. Konklusjon: Kjøkkeninnredning må skiftes.

Den 3. november 2010 ble det gjennomført ny befaring og oppmåling av jordbruksareal ved hjelp av GPS. Tilstede ved oppmålingen var representanter fra kommunen samt Gudleif Torgersen som representant for saksøker. Kommunen konkluderte med at totalt dyrkbart areal var på 28 dekar.

Klagen ble behandlet av Tranøy kommune 18. desember 2010, der vedtak fattet 18. august 2010 ble opprettholdt og saken ble deretter oversendt til Fylkesmannen i Troms. I merknad

til klagebehandling fremheves i brev fra klager av 8. februar 2012 blant annet at takstrapper fremlagt av saksøker ikke var blitt vurdert.

Etter forutgående befaring 30. juni 2011, fattet Fylkesmannen i Troms vedtak i saken 11. juli 2011. I henhold til fylkesmannens saksutredningen var formålet med befaringsprimært å se på arealfordelingen. Fylkesmannens avgjørelse lyder som følger:

"Fylkesmannen i Troms viser til ovenstående merknader og finner etter gjennomgangen av saken ikke å kunne ta klagen til følge.

Fylkesmannen i Troms stadfester Tranøy kommunes avgjørelse 18.08.2010 om å avslå konsesjon ved Hanne Torgersen sitt erverv av eiendommen gnr. 18. bnr. 37 i Tranøy kommune, jf. konsesjonsloven §§ 9 og 1.

Det er ved avgjørelsen lagt vekt på at kommunen ønsker om at eiendommen skal bebos for å styrke eller opprettholde bosettingen i området.

Fylkesmannen i Troms har som statlig klageorgan også lagt vekt på kommunens uttalelse i saken, jf. forvaltningsloven § 34 annet ledd."

Retten vil komme nærmere inn på begrunnelsen i fylkesmannens vedtak i sin vurdering.

Ved brev av 28. juli 2011 sendte saksøker søksmålsvarsel til Staten ved Landbruks- og matdepartementet. Det anmodes der om at fylkesmannen omgjør sin vurdering om fritak for konsesjonsplikt.

I brev av 26. oktober 2011 foretok fylkesmannen en fornyet vurdering av spørsmålet om konsesjon etter konsesjonsloven § 9 basert på saksøkers klage. Fylkesmannen opprettholdt sitt vedtak av 11. juli 2011.

Ved stevning av 17. februar 2012 fremmet saksøker krav om at fylkeslandbruksstyrets vedtak var ugyldig og måtte heves. Dette er senere blitt rettet til krav om overprøving av Fylkesmannen i Troms sitt vedtak av 11. juli 2011. Tilsvar ble inngitt rettidig. Saken ble behandlet i Senja tingrett 27. og 28. juni 2012. Det ble avholdt befaring på eiendommen. I tillegg til saksøker ble det avhørt fem vitner. For øvrig ble det foretatt slik dokumentasjon som fremgår av rettsboken.

Saksøkerens påstandsgrunnlag

Prinsipielt gjøres gjeldende at fylkesmannens vedtak er ugyldig på grunn av feil rettsanvendelse, herunder at det er lagt feil faktum til grunn og at skjønnet ikke er utøvet i tråd med de skjønnsstema som er angitt i loven. Subsidiært gjøres det gjeldende at vedtaket

lider av saksbehandlingsfeil idet det er gitt mangelfull begrunnelse, saken er mangelfullt utredet og det er lagt til grunn uriktig faktum. Det gjøres videre gjeldende at vedtaket er i strid med myndighetsmisbrukslæren idet det er vilkårlig og urimelig.

Når det gjelder rettsanvendelsesskjønnet med hensyn til konsesjonsloven § 5 gjøres det gjeldende at det er foretatt en uriktig vurdering med hensyn til om det er mer enn 25 daa fulldyrket eller overflatedyrket jord og om det er bolig på eiendommen. Det foreligger således materiell ugyldighet. Eiendommen er konsesjonsfri.

Når det gjelder spørsmålet om eiendommens areal kan ikke gårdskart over eiendommen som fylkesmannen har basert seg på, legges til grunn. Det har ikke vært høstet mer enn 25 dekar på eiendommen de senere årene. Det vises i denne sammenheng til forklaringene til vitnene Gudleif Torgersen og Ragnar Johnsen. Hadde det vært mulig å høste mer ville det ha blitt gjort. Når det gjelder arealet ved sjøen har det ikke vært høstet på 30-40 år. Johnsen og Torgersen har opplyst at arealet på andre siden av veien er vått og vanskelig lar seg høste. Det vises videre blant annet til at Tranøy kommune i brev av 18. august 2010 har vurdert høstet areal til 25,4 dekar. Det bemerkes videre at under befaringen til fylkesmannen ble opplysninger gitt av Hanne Torgersens representant ikke hensyntatt.

Videre gjøres gjeldende at bygningene på eiendommen er ubrukelig og at eiendommen derfor ikke kan anses for å være bebygd. Dette skyldes ikke vanhevd fra saksøkers side. Det gjøres gjeldende at bebyggelsen var ødelagt allerede da eiendommen ble overtatt. Det fremgår av takst fra 2002 og takst 2010 og vitneforklaringene fra takstmennene at eiendommen er et saneringsobjekt og har negativ verdi. Takstene er ikke hensyntatt i kommunen og fylkesmannens vurdering. Den vurderingen som er gjort av Nybrott i befaringsrapport av 11. august 2010 bestrides.

Som grunnlag for materiell ugyldighet gjøres det videre gjeldende at kommunen og fylkesmannen feilaktig har lagt til grunn at eiendommen er odlingsjord. På bakgrunn av det regelverket som gjaldt før 2009 forelå det ikke boplikt på eiendommen. Fylkeslandbruksstyret skulle i sitt vedtak av 18. november 2011 ha konkludert med at det ikke var boplikt på eiendommen da eiendommen ikke oppfyller kravene til odlingsjord i odelsloven §§ 2 og 23. Saken har derfor kommet inn i feil spor. Både kommunen og fylkesmannen visste dette og burde vurdert spørsmålet om odlingsjord i forbindelse med sin saksbehandling.

Dersom retten kommer til at eiendommen er konsesjonspliktig, anføres at fylkesmannen og kommunen har foretatt feil rettsanvendelse ved vurderingen etter konsesjonsloven § 9. Selv om retten ikke kan prøve hensiktsmessigheten i forvaltningens skjønn, tilser vedtakets karakter at retten kan gå langt i å prøve skjønnet. Det er lagt for stor vekt på bosettingshensynet og sett bort fra de øvrige kriteriene i bestemmelsen som skal tillegges vekt. Det forhold at det er reist odelsløsningssak innebærer at bosettingshensynet ikke kan

tillegges avgjørende vekt. Det må innebære at de andre elementene som det i henhold til konsesjonsloven § 9 annet ledd skal legges særlig vekt på, må få avgjørende betydning. Både eiendommens størrelse, avkastningsevnen og husforhold tilsier at det blir gitt konsesjon. I tillegg kommer saksøkers sterke tilknytning til eiendommen inn som et sentralt korrigerende element som fylkesmannen ikke har lagt vekt på.

Det gjøres videre gjeldende at vedtaket er ugyldig grunnet brudd på saksbehandlingsreglene i forvaltningsloven. Vedtaket oppfyller ikke kravene til begrunnelse i forvaltningsloven §§ 24 og 25. Videre gjøres det gjeldende at det er lagt til grunn uriktig faktum, jf. gjennomgangen ovenfor. Det anføres også at det er foretatt mangelfull utredning i henhold til forvaltningsloven § 17. Det vises i denne sammenheng blant annet til at det i vedtaket ikke er foretatt en vurdering av takstrapportene som foreligger i saken. Dessuten pekes det på at verken kommunen eller fylkesmannen har utredet og tatt hensyn til at eiendommen ikke har odlingsjord. Videre har ikke fylkesmannen vurdert det forhold at det er reist odelsløsningssøksmål av saksøkers onkel. Det er videre uriktig lagt til grunn at saksøker ikke har tilstrekkelig tilknytning til eiendommen. Fylkesmannen har ikke vurdert saksøkers synspunkt omkring disse forhold. Saksbehandlingsfeilene har innvirket på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 41.

Når det gjelder kravene til begrunnelse gjøres det gjeldende at vedtaket er så vidt inngripende at det gjelder et skjerpet krav til begrunnelse, jf. Rt. 1981 side 745 Isenedommen. Fylkesmannen har ikke foretatt en begrunnet vurdering etter konsesjonsloven § 5. Ved vurderingen er det lagt utelukkende vekt på bosettingshensynet. Vedtaket er mangelfullt begrunnet med hensyn til vektingen av de ulike elementene som skal hensyntas ved vurderingen av konsesjonsloven § 9. Det er ikke gitt noen begrunnelse på hvorfor fylkesmannen har sett bort fra takstrapportene som er fremlagt og hvorfor det ikke er lagt vekt på at det er reist odelsløsningssak.

Det anføres videre at vedtaket er urimelig og vilkårlig. Det vises i denne sammenheng blant annet til at saksøker ikke har blitt tilstrekkelig veiledet, og har uten at det har vært nødvendig blitt pålagt å få utarbeidet takstrapport. Det stilles videre spørsmål ved om kommunen har vært upartisk og nøytral i saksbehandlingen. Det synes som om saksbehandler i kommunen har styrt saken i en bestemt retning ut fra andre interesser enn saksøkers interesser. Det nevnes i denne sammenheng at Aspmo har invitert saksøkers onkel som har reist odelsløsningssak, til å delta på fylkesmannens befarings selv om han ikke var part i forvaltningssaken vedrørende konsesjon. Det er videre urovekkende at kommunen og fylkesmannen ser helt bort fra takstrapportene som foreligger, men velger å legge avgjørende vekt på uttalelser fra en ansatt i kommunen. Videre pekes det på at kommunen ikke har foretatt konkret besiktigelse av boligen.

Saksøkerens påstand

1. Fylkesmannens vedtak av 11.07.2011 er ugyldig.
2. Hanne Torgersen tilkjennes sakens kostnader med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer

Saksøktes påstandsgrunnlag

Det anføres at fylkesmannens vedtak av er gyldig. Fylkesmannen har foretatt riktig lovtolkning, rettsanvendelse og lagt til grunn korrekt faktum. Det foreligger heller ingen saksbehandlingsfeil som kan lede til ugyldighet.

Vilkårene for konsesjonsplikt og boplikt i § 5 annet ledd er oppfylt. Fylkesmannen har lagt korrekt lovforståelse og faktum til grunn. Eiendommen har mer enn 25 dekar fulldyrket eller overflatedyrket jord. Det vises i denne sammenheng til gårdskart der det fremgår at 27,9 da er fulldyrket og overflatedyrket. Det har vært tre befaringer og oppmålinger på eiendommen. De som har høstet jorden har uttalt at de har høstet 25 dekar, men også andre deler av arealet oppfyller kravet i loven selv om det i dag ikke skjer høsting her. Ved mindre tiltak vil det være mulig å høste arealet ved sjøen og parsellen på andre siden av riksveien. For den delen av arealet som ikke har vært dyrket, kan det fastsettes pålegg etter jordloven § 8 og arealet må således anses for fulldyrket eller overflatedyrket, jf. forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og fulldyrket jord av 23. juni 2009 nr. 830 § 5 tredje ledd. Den vurderingen fylkesmannen har gjort er adekvat begrunnet.

Når det gjelder kravet om "bebygd eiendom" er det spørsmål om boligen på eiendommen er ubrukelig på grunn av alder eller forfall og om man med rimelig innsats kan gjøre huset beboelig. Det er kun boligens tilstand som skal vurderes, ikke alle bygningene på eiendommen. I denne sammenheng er det ikke noe krav om at boligen oppfyller dagens standard etter byggeteknisk forskrift (TEK. 10). Ved vurderingen må det tas utgangspunkt i boligens tilstand på ervervstidspunktet. Det forhold at huset ble leid ut i perioden fra 2002 til 2006 er en indikasjon på at saksøker selv var av den oppfatning at huset var beboelig.

Fylkesmannen og kommunen har korrekt lagt avgjørende vekt på vurderingen av Nybrott som fremgår av befaringsrapporten fra 30. juni 2010. Nybrott har fastholdt sin vurdering og antydnet at det ville koste ca. 1 000 000,- å oppgradere boligen, mens et nytt hus vil anslagsvis ha en kostnad på 2 550 000,-. Det er ikke grunnlag for å legge avgjørende vekt på takstrappene fra 2002 og 2010 og takstmennenes uttalelse om at boligen er et rivingsobjekt. Videre pekes det på at takstmann Pedersen skal ha uttalt på telefon til saksbehandler i kommunen at det ville koste omkring kr 900 000,- å restaurere huset.

Når det gjelder fylkesmannens saksbehandling og begrunnelse omkring kravet til at eiendommen skal være bebodd, vises det til at saksøkers anførsler er gjengitt i vedtaket og at det er vist til kommunens behandling, herunder befaringsrapporten av 11. august 2010, samt at fylkesmannen har gitt en begrunnelse på side 7 i vedtaket. Det burde vært vist til konsesjonsloven § 5 innledningsvis, men kravene til begrunnelse i forvaltningsloven § 25 er uansett oppfylt.

Når det gjelder saksøkers anførsel med hensyn til odlingsjord, begjæres denne avskåret i medhold av tvisteloven § 9-16. Det er vanskelig for saksøkte å forstå innholdet i påstanden og dens rettslige konsekvens. Anførselen er fremsatt for sent idet den først fremkom under saksøkers prosedyre. Anførselen kan uansett ikke føre frem. Dersom saksøker var uenig i vedtak fattet tidligere, burde disse ha vært påklaget da.

Det bestrides videre at vedtaket er ugyldig grunnet uriktig forståelse av konsesjonsloven § 9 eller at det er lagt til grunn feil faktum. Det bemerkes at tingrettens prøvingsrett med hensyn til denne bestemmelsen er begrenset, jf. Rt. 2012 side 18. Fylkesmannens generelle lovtolkning og arrondering av skjønnstemaet er korrekt.

Fylkesmannen har lagt avgjørende vekt på bosettingshensynet. Dette er et videre begrep enn det saksøker legger til grunn. Ved vurderingen av bosettingshensynet faller spørsmålet om det er reist odelsløsningstakst utenfor. Utfallet av denne saken vil uansett ikke være gitt. Når det gjelder eiendommens størrelse vises det til det som fremgår ovenfor. Fylkesmannens vedtak med hensyn til avkastningsevne og husforhold er noe knapp, men oppfylder kravene til begrunnelse i forvaltningsloven. Fylkesmannens begrunnelse i brev av 26. oktober 2010 viser at dette forholdet ikke har hatt innvirkning på avgjørelsen. Når det gjelder saksøkers tilknytning til eiendommen vil dette bare ha betydning dersom det er tvil etter at det er foretatt en vurdering av skjønnelementene som er angitt ovenfor. Fylkesmannen har ikke vært i tvil og derfor ikke lagt avgjørende vekt på saksøkers tilknytning til eiendommen.

Det gjøres gjeldende at vedtaket i sin helhet oppfylder kravet til begrunnelse i forvaltningsloven § 25. Det er ikke grunn til å oppstille et skjerpet krav til begrunnelse i denne saken idet vedtaket ikke kan sies å være av tilstrekkelig inngripende karakter. Det vises i denne sammenheng blant annet til Rt. 2011 side 111 avsnitt 51. Det er heller ikke grunn til å si at kommunen og Fylkesmannen har opptrådt i strid med utredningsplikten i forvaltningsloven § 17. Alle momenter som har blitt påberopt av saksøker har vært fremme under saksbehandlingen, og det har vært gjennomført tre befaringer.

Det er heller ikke grunnlag for å konstatere mangelfull veiledning i forbindelse med kommunens og fylkesmannens behandling av saken.

Saksøkers påstand om inhabilitet og partiskhet fremstår som grunnløse. Fylkesmannens vedtak er ikke vilkårlig eller urimelig.

Saksøktes påstand

1. Staten v/Landbruks- og matdepartementet frifinnes.
2. Staten v/Landbruks- og matdepartementet tilkjennes sakskostnader

Rettens vurdering

Retten må ta stilling til om det foreligger konsesjonsplikt etter konsesjonsloven § 5 og om fylkesmannen har foretatt riktig rettsanvendelse ved vurderingen av dette spørsmålet.

I følge konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 2 er en eiendom konsesjonsfri når erververen er odelsberettiget til eiendommen. Det er ubestridt at saksøker er odelsberettiget.

Det fremgår imidlertid følgende av bestemmelsens annet ledd:

"Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 25 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år. Som bebygd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig."

Dette betyr at eiendommen er konsesjonsfri og boplikten ikke gjelder, dersom eiendommen er under 25 dekar eller må anses for ikke å være bebygd. Dersom det foreligger konsesjonsfrihet etter konsesjonsloven § 5 er det ikke nødvendig med konsesjon etter konsesjonsloven § 9.

Retten finner først grunn til å knytte noen merknader til fylkesmannens begrunnelse av vedtaket når det gjelder konsesjonsloven § 5.

Ut fra den begrunnelse som er gitt i vedtakene kan retten vanskelig se at fylkesmannen i realiteten har vurdert om vilkårene i konsesjonsloven § 5 annet ledd er oppfylt. Fylkesmannen foretar utelukkende en vurdering etter konsesjonsloven § 9 og konkluderer med at det ikke er grunnlag for å gi konsesjon uten først foreta en konkret vurdering av om det foreligger konsesjonsplikt etter § 5. Dette er som nevnt ovenfor en forutsetning for at det i det hele tatt er plikt til å søke konsesjon.

Det er ingen henvisning til § 5 i fylkesmannens merknader på side 5 flg. som inneholder fylkesmannens vurderinger, utover en passus om at saksøker søker konsesjon fordi hun

ikke har oppfylt boplikten etter konsesjonsloven § 5. Det synes imidlertid som om fylkesmannen foretar en vurdering av arealforholdene på side 4 nest siste avsnitt, før konsesjonsvurderingen etter § 9. Det er imidlertid ingen selvstendig vurdering av boligen opp mot vilkåret "bebygd eiendom" i konsesjonsloven § 5 annet ledd. Fylkesmannen unnlater å gjøre denne vurdering til tross for at saksøker i klage av 7. september 2012 side 3 som prinsippal anførsel har gjort gjeldende at eiendommen ikke kan anses for å være bebygd etter § 5 annet ledd og at konsesjonsfritak således ikke er nødvendig. Det fremgår for øvrig også av fylkesmannens saksutredning at saksøker har gjort gjeldende at eiendommen ikke kan anses for å være bebygd etter § 5 annet ledd uten at dette følges opp i fylkesmannens drøftelser. Det bemerkes for øvrig at tilstanden på boligen ikke synes å ha vært et sentralt tema under fylkesmannens befaring 30. juni 2011 idet det fremgår av saksutredningen i fylkesmannens vedtak på side 4 femte avsnitt, at fylkesmannen primært ville se på arealfordelingen. Vitnet Ragnar Johnsen, som var tilstede under fylkesmannens befaring, forklarte i retten at det ikke ble foretatt befaring av boligen

Riktignok har Fylkesmannen foretatt en vurdering av boligen ved utøvelsen av sitt skjønn etter konsesjonsloven § 9. Det er imidlertid klart at ordlyden i § 9 har et annet innhold enn konsesjonsloven § 5 annet ledd da det i konsesjonsloven § 9 fremgår at det skal legges vekt på "husforhold" blant en rekke andre skjønnsstemaer. Til dette kommer at det ved vurderingen etter konsesjonsloven § 9 er gitt en knapp begrunnelse med hensyn til boligen som lyder som følger:

"Videre at eiendommen har bebyggelse som har vært nyttet til helårsbolig. Det opplyses at boligen er i dårlig stand. Søker har hatt flere år på seg til å istandsette boligen. Det vises også til kommunens vurdering av boligen, og at den kan oppgraderes til boligstandard."

Ved vurderingen av spørsmålet om konsesjon etter § 9 har kommunen foretatt følgende vurdering i vedtak av 18. august 2010:

"Fagarbeider/tømrers konklusjon er at huset bærer litt preg av å ha stått ubebodd i noen år. Selv om strømmen har vært frakoblet, har ikke huset forfalt noe vesentlig. Dører og vinduer lot seg åpne og lukke uten problemer, noe som kan tyde på at huset er uten setninger og står støtt. For å få huset til dagens boligstandard, bør boligen renoveres både utvendig og innvendig, men hovedsakelig trenger boligen nye vinduer, og ny utvendig kledning. Huset bør tilleggisoleres ved restaurering. Innvendig må bad, WC og soverom som ligger i påbygget totalrenoveres. Huset er av en slik art at det er fullt mulig å restaurere til boligformål."

I fylkesmannens brev av 26. oktober 2010, sendt etter at Torgersen hadde påklaget vedtaket, behandles tematikken omkring huset noe mer utfyllende, men igjen skjer dette i relasjon til konsesjonsloven § 9 og ikke i forhold til § 5. Her kommenteres de to takstene

fra 2002 og 2010, men ikke Pedersens tilleggsvurdering av 8. september 2010. Det fremgår blant annet følgende av fylkesmannens brev:

"Det er en velkjent sak at takstmenn kan vurdere prisen på eiendommer svært forskjellig. Fylkesmannen viser til at det er innlagt vann og kloakk i huset. Det er videre tilfredsstillende veiforhold til eiendommen. Huset har både bad og varmt vann. Når det gjelder strømmen, har denne vært koblet ut noen år, men boligen vil kunne få strøm igjen etter en oppgradering av strømanlegget. Ut fra bildene som var vedlagt saken, sakens opplysninger som sådan og konsesjonsloven § 9, opprettholder Fylkesmannen sitt standpunkt om at huset kan oppgraderes til boligstandard med en rimelig innsats. Ut fra kommunens vurdering er det også påregnelig at andre vil erverve eiendommen til boligformål, og Fylkesmannen har ikke grunnlag for å vurdere dette forholdet på annen måte.

Det må være klart at den tilleggsbegrunnelsen som gis i brev av 26. oktober 2010, etter at vedtaket av 11. juli 2011 er fattet, ikke kan reparere eventuelle feil som er gjort tidligere.

Selv om retten ikke finner grunn til å anvende et skjerpet begrunnelseskrav slik det eksempelvis ble gjort i den såkalte Isenedommen, jf. Rt. 1981 side 745, vil retten peke på at et av hovedhensynene bak begrunnelsesplikten i forvaltningsloven § 25 er at parter og domstolene skal ha mulighet for å etterprøve vedtaket, herunder at skjønnsutøvelsen er forsvarlig, samt å bygge opp under og vise at saksbehandlingen har vært forsvarlig, jf. Rt. 2008 side 96 avsnitt 58. Når både kommunen og fylkesmannen kun foretar en vurdering av boligen opp mot konsesjonsloven § 9, og de begrunnelsene som er gitt i vedtakene fremstår som nokså knappe, er det vanskelig for retten å overprøve om fylkesmannen har foretatt riktig rettsanvendelse etter konsesjonsloven § 5 annet ledd. Ut fra den begrunnelse som faktisk er gitt, riktignok ved vurdering av konsesjonsloven § 9, finner retten imidlertid å kunne prøve rettsanvendelsen.

Retten går så over til om det foreligger konsesjonsplikt etter konsesjonsloven § 5.

Partene er enige om at det er konsesjonsloven § 5 slik den lød etter lovendringen 19. juni 2009 nr. 98 som skal vurderes.

Innledningsvis bemerkes at tingretten har full prøvingsrett med hensyn til om vilkårene i konsesjonsloven § 5 annet ledd er oppfylt. Dette er partene enige om.

Retten må ta stilling til om eiendommen kan anses for å være "bebygd" i konsesjonsloven § 5 annet ledds forstand. Retten legger til grunn at det er *boligens* tilstand som er avgjørende for om det foreligger boplikt etter § 5.

Følgende fremgår av Ot. prp. nr. 44 (2008-2009) side 59, annen spalte der spørsmålet om en eiendom er bebygd er berørt:

"Hva som ligger i begrepet bebygd må avgjøres konkret. Det er etter tidligere forvaltningspraksis bygget på uttalelser fra Ot.prp. nr. 75 (1978-77) s. 8 og Ot.prp. nr. 74 (1981-82) s. 19. Der er det lagt til grunn at dersom bebyggelsen er ubrukelig på grunn av alder eller forfall anses eiendommen som ubebygd. Det samme gjelder dersom det bare er gjort forberedelse til bygging slik som graving og utsprengning. Departementet ser at det er en risiko for at noen eiere lar bebyggelsen forfalle fordi de ønsker å unngå boplikten, men legger ikke avgjørende vekt på det."

Spørsmålet er om *"bebyggelsen er ubrukelig på grunn av alder eller forfall"*.

Det dreier seg om et bolighus oppført i 1952, med påbygg oppført noe senere.

Ved vurderingen av eiendommen har både fylkesmannen og kommunen i hovedsak basert seg på den vurderingen som fremgår av kommunens befaringsrapport av 11. august 2010. Vurderingen der er gjort av Jens Inge Nybrott fagarbeider/vaktmester i Tranøy kommune. Nybrott er utdannet tømrer. Basert på de observasjonene som ble gjort under befaringen, konkluderte Nybrott med at huset var av en slik art at det er fullt mulig å restaurere det til boligformål. Nybrott fastholdt sin vurdering under hovedforhandlingen. Premissene og konklusjonen i befaringsrapporten er gjengitt ovenfor. Retten kan vanskelig se at den vurderingen som er gjort i befaringsrapporten sammenholdt med andre opplysninger i saken som retten vil komme tilbake til, gir dekning for å konkludere med at bebyggelsen ikke er ubrukelig på grunn av alder eller forfall. Det vises i denne sammenheng til at det i befaringsrapporten fremheves en rekke forhold som viser at eiendommen er i svært dårlig forfatning. Det er blant annet vist til at tilbygget er i så vidt dårlig forfatning at det bør vurderes revet. Når det ble anbefalt riving av tilbygget skyldes det i følge Nybrotts forklaring i retten blant annet at det ikke var tett mellom tilbygget og hovedhuset og at det derfor var lekkasjer og fukt/soppskader i tilbygget. Retten bemerker at det forhold at tilbygget må rives innebærer at huset i realiteten ikke har bad og wc. I befaringsrapporten pekes det videre blant annet på at vinduer må skiftes og kledning må skiftes i tillegg til at huset bør tilleggisoleres.

Av rapporten fremgår imidlertid at det ikke ble observert fuktskader i hovedbygget og Nybrott mente at de observasjonene han hadde gjort i huset tilsa at det ikke var fukt og råteskader i hovedhuset og i bærende konstruksjoner slik som svill og bindingsverk mm. De sistnevnte forhold synes å ha vært av stor betydning for Nybrotts konklusjon om at det var mulig å restaurere huset til boligformål.

Som det fremgår ovenfor er det fremlagt to takstrapper fra henholdsvis 14. februar 2002 og 19. april 2010. Sistnevnte rapport ble supplert ved en utfyllende vurdering 8. februar

2010. I den supplerende rapporten konkluderes det med at huset er et rivingsobjekt med en negativ verdi og det er fremlagt en rekke bilder med takstmannens vurderinger av de ulike delene av huset. Fylkesmannen har ikke kommentert disse rapportene i sitt vedtak av 11. juli 2011, men gitt den begrunnelsen som er gjengitt ovenfor.

Etter rettens vurdering er det feil av fylkesmannen ikke å legge vekt på opplysningene i disse takstene ved vurderingen av boligen. I tillegg til de omfattende skadene som er påpekt i befaringsrapporten til kommunen med hensyn til vinder, kledning, isolering og riving av tilbygg, er det i tilleggstakstrapporten av 8. februar 2010 blant annet påpekt at det er fuktskader i taket og råteskader på troa med den konsekvens at taket må rives. Videre er det påpekt flere forhold knyttet til kjeller, herunder at vinduer er tettet igjen slik at det ikke har vært lufting. Det påpekes også at kjøkkeninnredningen må skiftes. Det er videre fremhevet at råteskader på utvendig kledning er så omfattende og det er grunn til å tro at det er råte i bakenforliggende konstruksjoner. Det pekes også på at fukt og innvendig råte også tilsier at bakenforliggende konstruksjoner er skadet. Under hovedforhandlingen fastholdt Pedersen at det var stor sannsynlighet for at også bærende konstruksjoner både i hovedbygget og i tilbygget var skadet som følge av fukt. Etter hans vurdering var det grunn til å tro at fukt som følge av utett sammenføyning mellom tilbygg og hovedbygg også innebar fukt og råteskader på hovedbygget. Pedersen hadde også observert at fukt/råte fra vinduer hadde "smittet" over på andre deler av bygget.

Etter hva retten forstår bestrider staten at det er fukt og råteskader av særlig omfang utover det som fremkommer av Nybrots rapport. Det er i denne sammenheng blant annet vist til at det ikke er foretatt fuktmålinger eller undersøkelser med hensyn til om underliggende konstruksjoner er skadet.

Slik retten ser det ville det vært en fordel om slike målinger og undersøkelser hadde blitt gjort. Spørsmålet om det konkrete omfanget av fukt og råteskader har betydning for vurderingen av bebyggelsen, men er ikke avgjørende idet det er påvist en rekke andre forhold som viser at huset er ubrukelig. Retten finner det likevel sannsynlig at det også er fukt og råteskader i de bærende konstruksjoner, noe som innebærer at disse må skiftes og bygges opp etter dagens standard.

Bakgrunnen for at takstmann Pedersen ikke fant grunn til å foreta fuktmålinger var at han ut fra en visuell besiktigelse av husets beskaffenhet fant det unødvendig å gjennomføre ytterligere undersøkelser. På bakgrunn av de omfattende fukt- og råteskadene som takstmann Pedersen og takstmann Martinsen har identifisert og som retten ved selvsyn kunne observere, herunder på tilbygg og i tak på kjøkkenet, legges det til grunn at det er stor sannsynlighet for at også bærende konstruksjoner må skiftes. På bakgrunn av de fremlagte takstrapportene hadde både kommunen og fylkesmannen en klar oppfordring om å undersøke fukt- og råteskader nærmere. Det er ikke gjort og både fylkesmannen og

kommunen har således uriktig lagt til grunn at omfanget av fukt- og råteskader er begrenset.

I tillegg til de elementene som er påpekt ovenfor viser retten også til at det elektriske anlegget må skiftes ut. Det ble for øvrig fremhevet av takstmann Pedersen at det er tydelig at huset ikke har vært vedlikeholdt opp gjennom årene. Selv om saksøker ikke har påkostet huset i sin eiertid er det ikke grunn til å tro at eiendommens tilstand i dag skyldes manglende vedlikehold fra hennes side. Det vises videre til at både takstmann Pedersen og Martinsen uttalte at det ut fra husets tilstand ville koste nærmest like mye å sette huset i stand som å bygge nytt hus.

Det er fra statens side påpekt at eiendommen ble leid ut en periode til saksøkers tante og at saksøker ved ervervet hadde planer om å sette huset i stand. Etter rettens vurdering kan disse forhold ikke tillegges avgjørende vekt idet et må foretas en objektiv vurdering av boligens tilstand. Det synes for retten klart at saksøker i forbindelse med ervervet har hatt en noe naiv og urealistisk tilnærming til mulighetene for å sette huset i stand. Når det gjelder utleie til saksøkers tante, ble dette ifølge saksøker gjort for å hjelpe tanten i en vanskelig situasjon. Det ble bare betalt leie som skulle dekke forsikring og strøm mm. Saksøker uttrykte at hun under leieforholdet var bekymret for om boligens beskaffenhet egentlig var slik at det ikke burde bo folk i huset.

Ut fra en konkret vurdering med hovedvekt på de fremlagte takstrapportene, takstmennenes forklaring under hovedforhandlingen samt rettens befaring, legges det til grunn at eiendommen både på ervervstidspunktet og i dag må anses for å være ubrukelig på grunn av forfall og elde.

Fylkesmannen har foretatt uriktig rettsanvendelse og lagt feil faktum til grunn. Vedtaket er ugyldig. Eiendommen er således konsesjonsfri og det foreligger ikke boplikt, jf. konsesjonsloven 5 første ledd nr. 1 og annet ledd.

Sakskostnader

Saksøker har vunnet saken og har krav på full erstatning for sine sakskostnader etter tvisteloven § 20-2 første og annet ledd. Retten kan ikke se at det er grunnlag for å anvende unntaksbestemmelsene i tvisteloven § 20-2 tredje ledd.

I henhold til tvisteloven § 20-5 første ledd har saksøker krav på å få dekket alle nødvendige kostnader ved saken. Ved vurderingen av om kostnadene har vært nødvendige, legges vekt på om det ut fra betydningen av saken har vært rimelig å pådra dem.

Saksøker har innlevert omkostningsoppgave med kr 158 606,- inkludert mva. Saksøkte hadde ingen merknader til omkostningsoppgaven og retten legger til grunn at omkostningene har vært nødvendige.

DOMSSLUTNING

1. Fylkesmannens vedtak av 11. juli 2011 i sak 2010/7532 – 12 er ugyldig.
2. Hanne Torgersen tilkjennes sakens kostnader med kr 158 606,- kroner etthundreogfemtiåttetusensekshundreogseks med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer

Retten hevet

Anne Grete Larsen Hestnes

Rettledning om ankeadgangen i sivile saker vedlegges.

Rettledning om ankeadgangen i sivile saker

Reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 om anke til lagmannsretten og Høyesterett regulerer den adgangen partene har til å få avgjørelser overprøvd av høyere domstol. Tvisteloven har noe ulike regler for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger.

Ankefristen er én måned fra den dagen avgjørelsen ble forkynt eller meddelt, hvis ikke noe annet er uttrykkelig bestemt av retten.

Den som anker må betale behandlingsgebyr. Den domstolen som har avsagt avgjørelsen kan gi nærmere opplysning om størrelsen på gebyret og hvordan det skal betales.

Anke til lagmannsretten over dom i tingretten

Lagmannsretten er ankeinstans for tingrettens avgjørelser. En dom fra tingretten kan ankes på grunn av feil i bedømmelsen av faktiske forhold, rettsanvendelsen, eller den saksbehandlingen som ligger til grunn for avgjørelsen.

Tvisteloven oppstiller visse begrensninger i ankeadgangen. Anke over dom i sak om formuesverdi tas ikke under behandling uten samtykke fra lagmannsretten hvis verdien av ankegjensstanden er under 125 000 kroner. Ved vurderingen av om samtykke skal gis skal det blant annet tas hensyn til sakens karakter, partenes behov for overprøving, og om det synes å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket eller ved behandlingen av saken.

I tillegg kan anke – uavhengig av verdien av ankegjensstanden – nektes fremmet når lagmannsretten finner det klart at anken ikke vil føre fram. Slik nekting kan begrenses til enkelte krav eller enkelte ankegrunner.

Anke framsettes ved skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Selvprosederende parter kan inngi anke muntlig ved personlig oppmøte i tingretten. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater inngir muntlig anke.

I ankeerklæringen skal det særlig påpekes hva som bestrides i den avgjørelsen som ankes, og hva som i tilfelle er ny faktisk eller rettslig begrunnelse eller nye bevis.

Ankeerklæringen skal angi:

- ankeinstansen
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hvilken avgjørelse som ankes
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det krav ankesaken gjelder, og en påstand som angir det resultatet den ankende parten krever
- de feilene som gjøres gjeldende ved den avgjørelsen som ankes
- den faktiske og rettslige begrunnelse for at det foreligger feil
- de bevisene som vil bli ført
- grunnlaget for at retten kan behandle anken dersom det har vært tvil om det
- den ankende parts syn på den videre behandlingen av anken

Anke over dom avgjøres normalt ved dom etter muntlig forhandling i lagmannsretten. Ankebehandlingen skal konsentreres om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet og tvilsomme når saken står for lagmannsretten.

Anke til lagmannsretten over kjennelser og beslutninger i tingretten

Som hovedregel kan en *kjennelse* ankes på grunn av feil i bevisbedømmelsen, rettsanvendelsen eller saksbehandlingen. Men dersom kjennelsen gjelder en saksbehandlingsavgjørelse som etter loven skal treffes etter et skjønn over hensiktsmessig og forsvarlig behandling, kan avgjørelsen for den skjønnsmessige avveiningen bare angripes på det grunnlaget at avgjørelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan bare ankes på det grunnlaget at retten har bygd på en uriktig generell lovforståelse av hvilke avgjørelser retten kan treffe etter den anvendte bestemmelsen, eller på at avgjørelsen er åpenbart uforsvarlig eller urimelig.

Kravene til innholdet i ankeerklæringen er som hovedregel som for anke over dommer.

Etter at tingretten har avgjort saken ved dom, kan tingrettens avgjørelser over saksbehandlingen ikke ankes særskilt. I et slikt tilfelle kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Anke over kjennelser og beslutninger settes fram for den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anke over kjennelser og beslutninger avgjøres normalt ved kjennelse etter ren skriftlig behandling i lagmannsretten.

Anke til Høyesterett

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Slikt samtykke skal bare gis når anken gjelder spørsmål som har betydning utenfor den foreliggende saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. – Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta til behandling anker over *kjennelser og beslutninger* dersom de ikke reiser spørsmål av betydning utenfor den foreliggende saken, og heller ikke andre hensyn taler for at anken bør prøves, eller den i det vesentlige reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelse og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.



DET KONGELIGE
LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENT

Til kommunene, fylkesmennene, Statens
landbruksforvaltning og Kartverket

Deres ref

Vår ref
12/1641

Dato
27.11.2012

Endringer i rundskriv M-2/2009 om konsesjon og boplikt

Landbruks- og matdepartementet har nylig oppdatert rundskriv M-2/2009 om konsesjon og boplikt. Bakgrunnen for endringene er blant annet anmodning fra Sivilombudsmannen knyttet til betydningen av bostedsregistreringer i saker om konsesjon og boplikt, samt rettskraftig dom avsagt av Senja tingrett 11. juli 2012 knyttet til begrepet "bebygd eiendom". Endringene i rundskrivet omtales nærmere i dette brevet.

Bostedsregistreringens betydning ved spørsmål om konsesjon og boplikt etter konsesjonsloven § 7

I brev av 3. mai 2010 har Sivilombudsmannen (SOM) bedt departementet om en redegjørelse av hvordan bosettingsregistreringer tillegges betydning i saker om konsesjon og boplikt. Det ble særlig vist til omtalen under punkt 6.3 på side 17 i rundskriv M-2/2009. Omtalen gjelder spørsmålet om konsesjonsplikt og boplikt etter konsesjonsloven § 7 om nedsatt konsesjonsgrense. SOM ba om en vurdering av om det er dekkende slik det er uttalt - uten forbehold - at det er "nok at noen har vært registrert som bosatt på eiendommen" for å fastslå at en eiendom tidligere har vært brukt som helårsbolig. Spørsmålet har betydning for om det er konsesjonsplikt og boplikt ved et slikt erverv.

På bakgrunn av videre korrespondanse med SOM, er omtalen knyttet til krav om registrering i folkeregisteret på side 17 i rundskrivet nå endret.

For å kunne konstatere konsesjonsplikt og boplikt etter § 7 må eiendommen heretter

rent faktisk være i bruk eller ha vært i bruk som helårsbolig. Om noen har vært registrert bosatt på eiendommen vil kun være et moment i konsesjonsmyndighetenes helhetsvurdering.

Endringen innebærer at kommunen må foreta en konkret vurdering av om eiendommen faktisk er i bruk eller har vært brukt som helårsbolig for å komme inn under konsesjonsloven § 7 første ledd nr. 1. Det betyr en endring av praksis gjennom flere år.

For å sikre en enhetlig omtale av begrepet "helårsbolig", er også omtalen av forholdet mellom helårsbolig og boplikt etter konsesjonsloven § 5 andre ledd justert under punkt 7.2 på side 19 i rundskrivet.

Begrepet "bebygd eiendom"

Begrepet "bebygd eiendom" i konsesjonsloven § 5 annet ledd er nærmere drøftet i rettskraftig dom fra Senja tingrett av 11. juli 2012.

Punkt 7.2. på side 19 i rundskrivet omtaler uttrykket "bebygd eiendom" i korte ordelag, og siterer hva som er omtalt i forarbeidene, herunder at en eiendom anses som ubebygd hvis bebyggelsen er ubrukelig på grunn av alder eller forfall. Rundskrivet er nå oppdatert med en henvisning til dommen fra Senja tingrett, og en kort omtale av hva retten har lagt til grunn i sin vurdering.

Øvrige endringer

Kartverket har gjort departementet oppmerksom på at det er en feil i en lovhenvi­sing under punkt 5.2 tredje avsnitt på side 9 i rundskrivet. I eksemplet er det vist til vassdragsloven. Eksemplet er nå tatt ut av rundskrivet, da § 2 andre ledd er tilstrekkelig beskrivende i sin ordlyd.

Henvi­sing­en til rundskriv M-3/2002 Priser på landbrukseiendom ved konsesjon er supplert med henvisning til endringsrundskrivene som er fastsatt i ettertid.

Oppdatert versjon av rundskriv M-2/2009 finnes på følgende lenke:

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/dok/rundskriv/2009/m-22009-konsesjon-og-boplikt.html?id=570025>

Med vennlig hilsen


Inger Grette (e.f.)
avdelingsdirektør



Kristian Buan
seniorrådgiver

SIGDAL KOMMUNE
Hovedutvalget for næring og drift

MØTEBOK

Arkivsaknr.: 13/1188-2
 Løpenr.: 105/14
 Arkivnr.: GNR 36/56
 Saksbeh.: Steinar Strøm

Styre/råd/utvalg
 Hovedutvalget for næring og drift

Møtedato
 09.10.2014

Saksnr.
 ND-14/65

GNR 36 BNR 56 4-MANNSBOLIG MED PARKERINGSETASJE / SØKNAD OM DISPENSASJON

Rådmannens forslag til vedtak:

Alternativ 1

Hovedutvalg for næring og drift viser til plan- og bygningsloven Kap 19 og gir dispensasjon fra reguleringsplanens formål. Det gis dispensasjon for å oppføre boligbygg som det søkes om.

Bygningen har en utforming som gir et moderne uttrykk og passer til et sentrumsbygg. Takformen gir en lavest mulig løsning med tanke på utsikt fra eventuelle tomter i bakkant av tiltaket.

Merknad fra nabo er delvis fulgt. Nabo gis klagerett på vedtaket.

Alternativ 2

Hovedutvalg for næring og drift viser til plan- og bygningsloven Kap 19 og tar stilling til at det kan gis dispensasjon fra reguleringsplanens formål for å kunne oppføre boligbygg som det søkes om.

Prosjektets utforming strider med den øvrige utformingen som er i Prestfoss sentrum.

Tiltakshaver og ansvarlig søker bes komme tilbake med et tiltak hvor utformingen tilpasses Prestfoss sentrum, da med særlig tanke på takutforming.

Merknad fra nabo er delvis fulgt. Nabo gis klagerett på vedtaket.

Saken avgjøres av: Hovedutvalg for næring og drift, Sigdal Kommune

Vedlegg:

Dispensasjonssøknad

Bestemmelser og plankart

Tegninger

Situasjonskart

Nabomerknad

Ansvarlig søkers tilbakemelding på nabomerknaden

Saksutredning

Konklusjon:

Teknisk sektor har mottatt søknad om rammetillatelse for tiltak på gbnr 36/56 om bygging av leiligheter i 3 etasjer på regulert næringseiendom i Prestfoss sentrum, samt dispensasjonssøknad. Bygningen er trinn 1 av utbyggingsplanen. Tilsvarende bygg skal føres opp rett sør-øst for omsøkte tiltak senere. Bygningsutformingen er kontroversiell og kan utover innkommende naboklager føre til stor offentlig debatt. Vi anser det derfor som nødvendig at Hovedutvalget drøfter tiltaket grundig, også utover selve dispensasjonssøknaden.

Bakgrunn

På ovennevnte eiendom i Prestfoss sentrum søkes det om å oppføre et leilighetsbygg med 6 leiligheter. Bygget er planlagt med to etasjer med underetasje.

Det er merknad fra nabo, Elsa-Kari Tveiten gnr 36 bnr 40. Merknaden går på følgende forhold:

- Byggestilen. Bygget vil skille seg ut fra trehusbebyggelsen som er i området.
- Bygget vil ha en høyde som ikke er i området fra før.
- Nabo vil tape morgensol på sin uteplass.
- Balkonger på bygget vil ha innsyn til nabo sin uteplass.
- Nabo har også merknad til avstand til nabogrense
- Nabo har tidligere fått nabovarsel, et bygg som det ikke var merknad til den gangen.

Reguleringsplanen fra 1986 har følgende bestemmelser:

- Denne tomta er avsatt til forretning.
- U-graden er 0,6 som tilsier en utnyttelse på BYA= 60% som er svært høyt.
- Reguleringsplanen gir adgang til å bygge med to etasjer. I tillegg kan det utnyttes både loft og underetasje. I praksis kan en bygge med 4 etasjer på eiendommen.
- Reguleringsplanen legger opp til at det kan bygges bolig i tilknytting til forretning.
- Byggeforbudsgrense mot vei er 8 meter fra cl på veien.

Tiltaket forholder seg følgende i forhold til reguleringsplanen:

- Det søkes om et boligbygg.
- Utnyttelsen regnet i BYA er på ca 10%.
- Bygningen er planlagt to etasjer med underetasje.
- Bygningen plasseres ca 15 fra meter fra cl på veien.

Det er vedtatt planprogram og varslet oppstart for planområdet. Selve planen legger opp til fortsatt høy utnyttelse i området. Området skiller seg ut til å være sentrumsnært med gode muligheter for både bolig og forretningsbygg. Det legges videre opp til å kunne bygge i høyden da det er begrenset areal i sentrum.

Vurdering

I forhold til selve reguleringsplanen ser vi at det er kun bruken som tiltaket strider med planen. Dersom det hadde vært planlagt forretninger i bygget, kan vi ikke se at tiltaket hadde vært avhengig av dispensasjon.

Nabo sine merknader forholder seg særlig til byggets volum og plassering. Reguleringsplanen legger opp til høy utnyttelse og bygninger som er høyere enn hva som det søkes om. Bygningen er også plassert lenger unna enn hva som det tillates i området. Det vi ser er at flere av nabo sine merknader går på forhold som er i tråd med reguleringsplanen. Vi sitter igjen med bruk. Reguleringsplanen legger til rette for et forretningsbygg med boliger. Normalt vil det si forretning i laveste etasje og boliger oppe. Det vil si at et tiltak som er i tråd med planen også ville hatt de samme utfordringer for nabo som dette tiltaket. Siden dette er et sentrum og at det legger til rette for høy utnyttelse, kan vi ikke se at nabo sine merknader kan nå frem utover det tiltakshaver har gjort av endringer for å imøtekomme naboen.

Administrasjonen har drøftet tiltaket i forhold til reguleringsplanen og merknaden til nabo. Administrasjonen drøftet tiltakets form og uttrykk, hvor det er delte meninger. Vi vil derfor legge frem to innstillinger til saken.

Utformingen av bygget gir et moderne uttrykk. Bygningen har pulttak og det har en frontfasade som uten brytninger i høyden. Bygget er brutt på bredden hvor byggets hovedform er tilbaketrukket i forhold til balkongene.

Diskusjonen som har vært i administrasjonen går på utformingen av bygget. Hvorvidt dette passer inn i et sentrum eller ikke. Utvikling av sentrumsområder gir dilemmaer som at ny bebyggelse vil ha et volum som ikke er vanlig fra før. Særlig i Prestfoss hvor det ikke har vært vesentlig utbygging i de senere årene. Dette prosjektet er det første prosjektet med vesentlig størrelse i dette området av Prestfoss. Derfor er det riktig å drøfte hvordan et slikt tiltak påvirker stedet.

Sigdal kommune
Byggesaksavd.
Att:

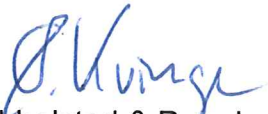
Dato: 10.09.14

Søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for eiendommen gnr/bnr: 35/56 i Prestfoss.

På vegne av Sigdal Handelslag as søker vi om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Vi søker om å endre fra dagens formål for eiendommen, som er næring, til boliger. Vi mener eiendommen egner seg like godt til boliger som næring, og at det bør tillates tett bebyggelse i sentrum av Prestfoss. Det er boliger på flere naboeiendommer.

Sigdal Handelslag as søker om å oppføre et boligbygg med 6 leiligheter i 3 etasjer, som vist på situasjonsplanen.

Med vennlig hilsen



Hobbelstad & Rønning as

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR PRESTFOSS SENTRUM - SIGDAL KOMMUNE

§ 1

De regulerte områder er på planen vist med reguleringsgrenser. Bebyggelse plasseres innenfor viste bebyggelsesgrenser.

§ 2

I byggeområder for boliger, felt B 1 - B 11, skal oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer, boder og uthus. Utnyttingsgraden for den enkelte tomt må ikke overstige 0.25. Bygningsrådet kan tillate innredning av loft og/eller underetasje i samsvar med byggeforskriftene. Til hver boligenhet skal avsettes plass til garasje, samt plass for oppstilling av 1 bil. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 3

I byggeområder for forretninger, handel, kontor o.l. H 1 - H 8^{1/2}, skal bebyggelsen oppføres i maks. 2 etasjer. Utnyttingsgraden for den enkelte tomt må ikke overstige 0.6. Bygningsrådet kan tillate innredet loftsetasje og/eller underetasje i samsvar byggeforskriftene.

All parkering for virksomheten må foregå på egen tomt. Nødvendig areal for dette må vises på situasjonskart ved innsending av byggemelding.

Bygningsrådet kan tillate innredning av bolig i forbindelse med forretning, f.eks. i annen etasje over butikklokale. Der hvor det er nødvendig for å se utbyggingen av området i helhet kan bygningsrådet kreve utarbeidet bebyggelsesplan for hele byggeområdet før byggemeldingen for et bygg behandles.

§ 4

I byggeområde for bensinstasjon kan bebyggelsen oppføres i maks. 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate innredning av bolig tilknyttet driften av bensinstasjonen.

Utnyttingsgraden må ikke overstige $U = 0,6$

§ 5

I byggeområde for offentlige bygninger O1 skal oppføres helseinstitusjon i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate innredet loftsetasje og/eller underetasje i samsvar med byggeforskriftene. Utnyttingsgraden må ikke overstige 0.6.

I område O2 skal oppføres administrasjonsbygninger i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate innredet loftsetasje og/eller underetasje i samsvar med byggeforskriftene. Utnyttingsgraden må ikke overstige $U = 0.6$.

§ 3

I område O3 skal oppføres kirke.

I område 05 skal oppføres administrasjonsbygg og lager for E-verket m.v. i inntil 2 etasjer. Utnyttingsgraden må ikke overstige $U = 0.6$.

§ 6

I område for industri I 1 skal oppføres bygninger i inntil 2 etasjer. Utnyttingsgraden må ikke overstige 0.6.

§ 7

I område for kommunalteknisk anlegg kan oppføres bygning for renseanlegg i inntil 2 etasjer.

§ 8

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har tilknytning til bruken, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 9

Nærmere plassering og utforming av avkjøringer til RV 287 skal skje i samråd med vegsjefen i Buskerud. Frisiktssonene skal være fri for sikthindrende vegetasjon, byggverk o.l. som rekker mer enn 0,5 m over planet for tilstøtende veger.

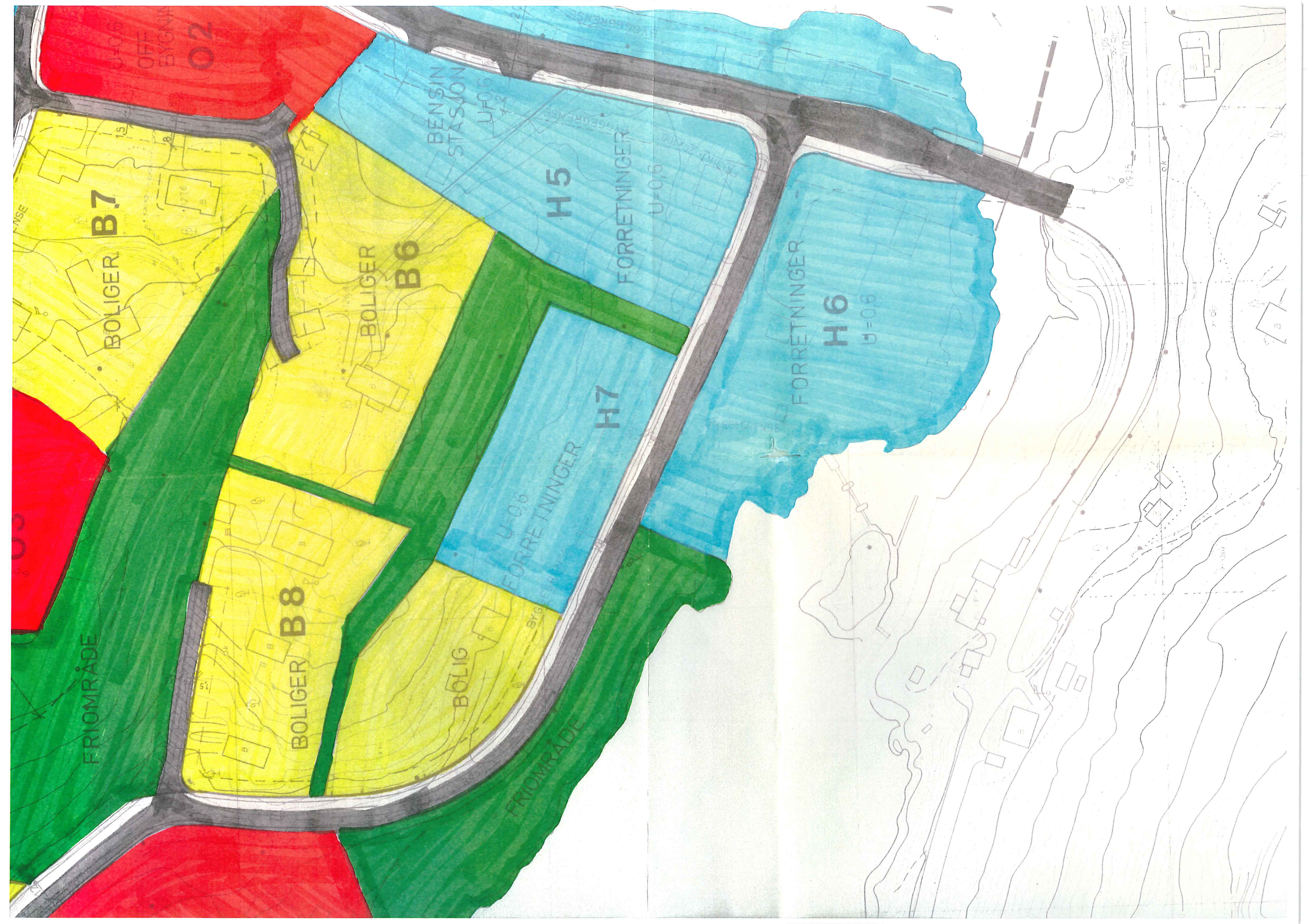
§ 10

Fellesbestemmelser.

- a) Reguleringsplanen er en forenklet plan. Før søknad om byggetillatelse blir behandlet, skal det foreligge tomtedelings- og bebyggelsesplan for vedkommende byggeområde eller så stor del av byggeområdet som bygningsrådet finner må vurderes under ett.
- b) Bygningsrådet skal se til at bebyggelsen får en harmonisk utforming og materialbruk i samsvar med den stedlige byggestil.
- c) Ingen tomt må plantes til med busker eller tre som etter bygningsrådets skjønn kan bli sjenerende for offentlig ferdsel.
- d) Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsforskriftene.

KAA/RN
09.12.86

Vedtatt av Sigdal Kommunestyre
den 5. febr. 1987, sak 12/87
SIGDAL KOMMUNE
Kommuneingeniør
Knut Bakked.



OFF BYGNING
02

BOLIGER B7

BOLIGER B6

BOLIGER B8

FRIMRÅDE

BENSIN STASJON
UF05
72

H5

H7

H6

FORRETNINGER
U=0,6

FORRETNINGER
U=0,6

FORRETNINGER
U=0,6

FRIMRÅDE

BOLIG

BYG





Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
------	--------------------	--------	--------	------



Bjørn Vidar Eriksen
 siv.arkitekt mnl
 Harald Haraldsen
 siv.arkitekt mnl
 Svein Arne Lerkelund
 siv.arkitekt mnl
 Carl Erik Utengen
 arkitekt/driftsøkonom

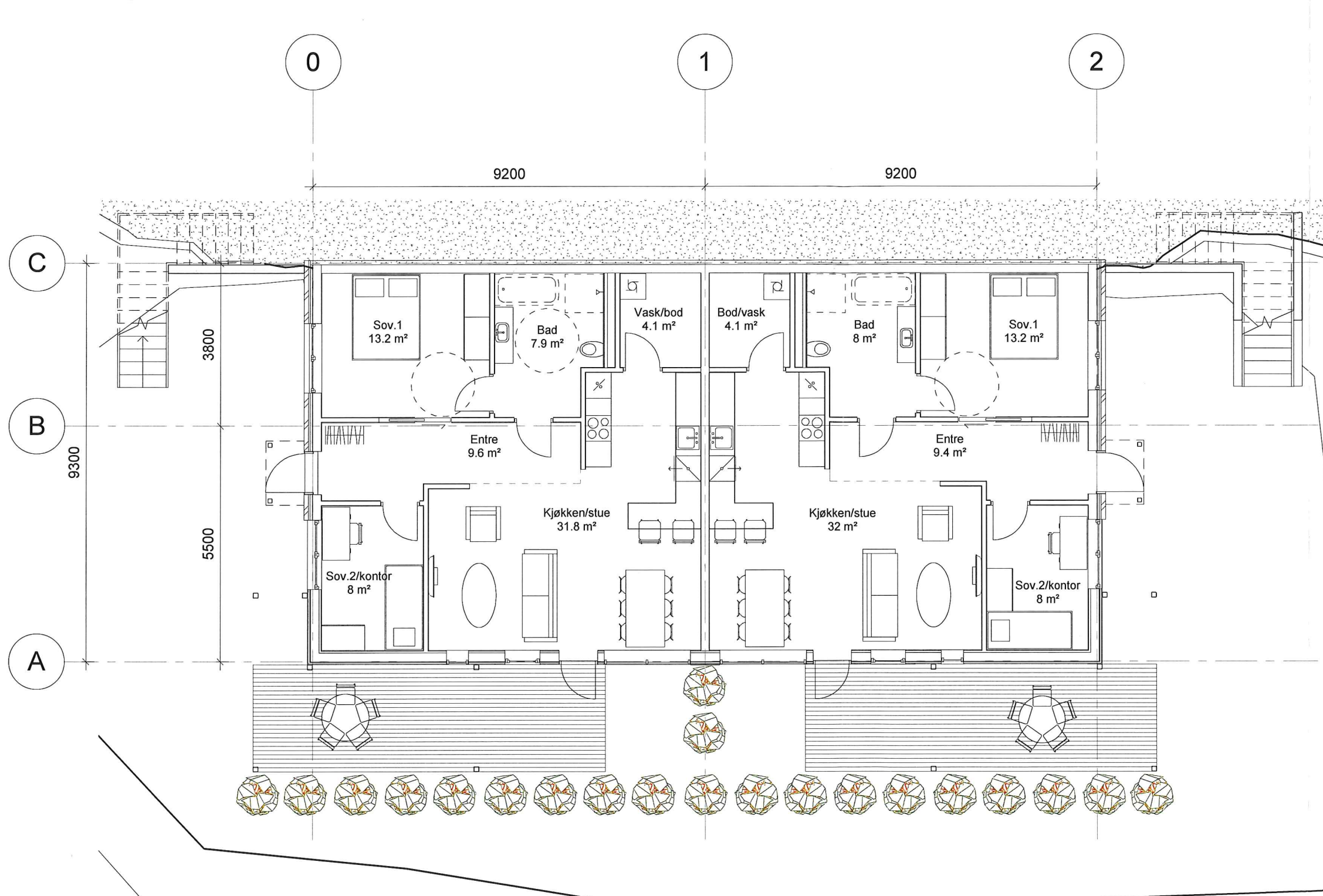
Arkitektgruppen
 Drammen AS
 Torgeir Vraas plass 6
 3044 Drammen

Tlf.: 32 26 55 80
 Faks.: 32 26 55 90
 E-post:
 firmapost@agd.no

Boligfelt Fossåsen

Prosjekt nr.	Avdeling	Ansv.:	Dato
4	4	CEU	17.06.2014
Prosjektet	Tegnet	Kontroll	Målestokk
SRA/CEU	SRA		

Tegning	Tegn. nr /Rev
Perspektiver	130

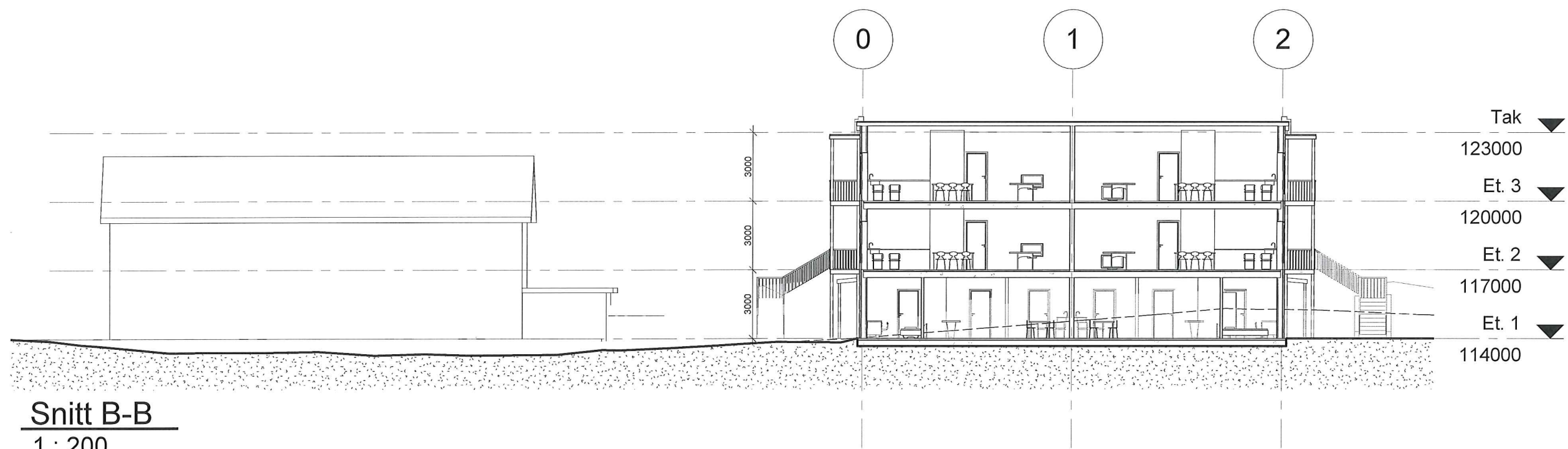


Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
------	--------------------	--------	--------	------

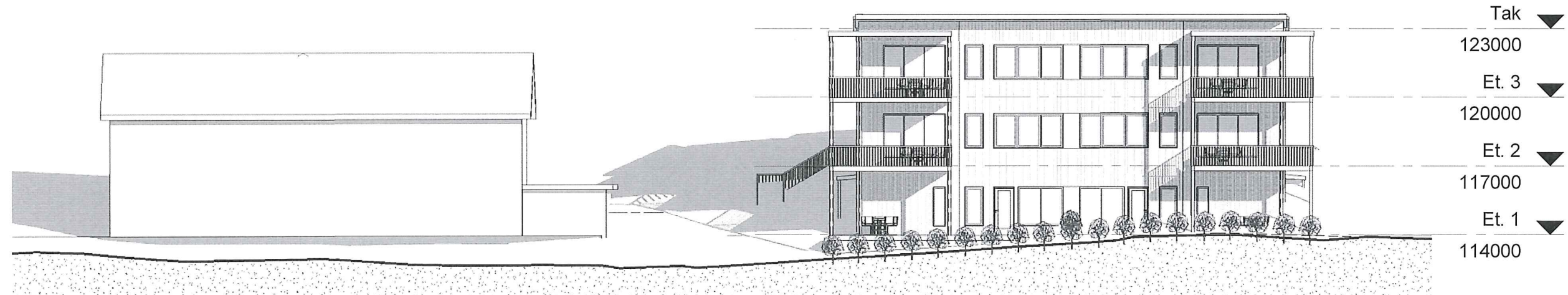
AGD
 Arkitektgruppen
 Drammen AS
 Bjørn Vidar Eriksen
 siv.arkitekt mnl
 Harald Haraldsen
 siv.arkitekt mnl
 Svein Arne Lerkelund
 siv.arkitekt mnl
 Carl Erik Utengen
 arkitekt/driftsøkonom
 Arkitektgruppen
 Drammen AS
 Torgeir Vraas plass 6
 3044 Drammen
 Tlf.: 32 26 55 80
 Faks.: 32 26 55 90
 E-post:
 firmapost@agdas.no

Boligfelt Fossåsen

Prosjekt nr.	Avdeling	Ansv.:	Dato
SRA	4	CEU	17.06.2014
Tegning	Tegnet	Kontroll	Målestokk
Plan 1.etg	SRA		1 : 100
			Tegn. nr /Rev
			101



Snitt B-B
1 : 200



Sørvest fasade
1 : 200

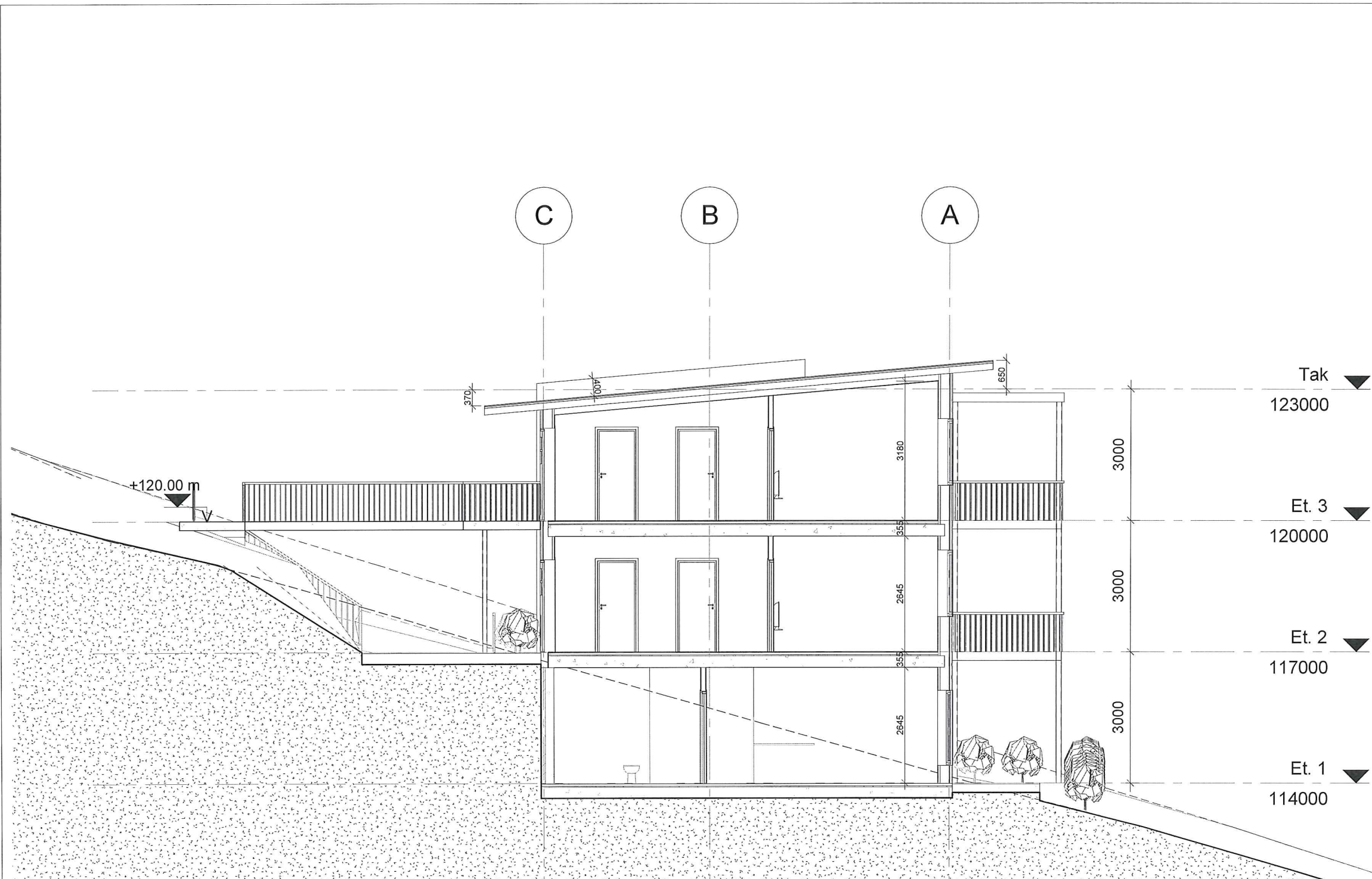
B	Flyttet nybygg 2,5m mot sørvest, gulv 1.etg på kote 114	SRA	CEU	26.09.2014
A	Senket etasjenivåer 1,5m, lagt inn eks. terreng	SRA	CEU	19.09.2014
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato



Bjørn Vidar Eriksen
siv.arkitekt mml
Harald Haraldsen
siv.arkitekt mml
Svein Arne Lerkelund
siv.arkitekt mml
Carl Erik Utengen
arkitekt/driftsøkonom
Arkitektgruppen
Drammen AS
Torgeir Vraas plass 6
3044 Drammen
Tlf.: 32 26 55 80
Faks.: 32 26 55 90
E-post:
firmapost@agd.no

Boligfelt Fossåsen

Prosjekt nr.	Avdeling	Ansv.:	Dato
414-015	4	CEU	09.09.2014
Prosjektet	Tegnet	Kontroll	Målestokk
SRA	SRA		1 : 200
Tegning			Tegn. nr /Rev
Snitt B-B			B 111



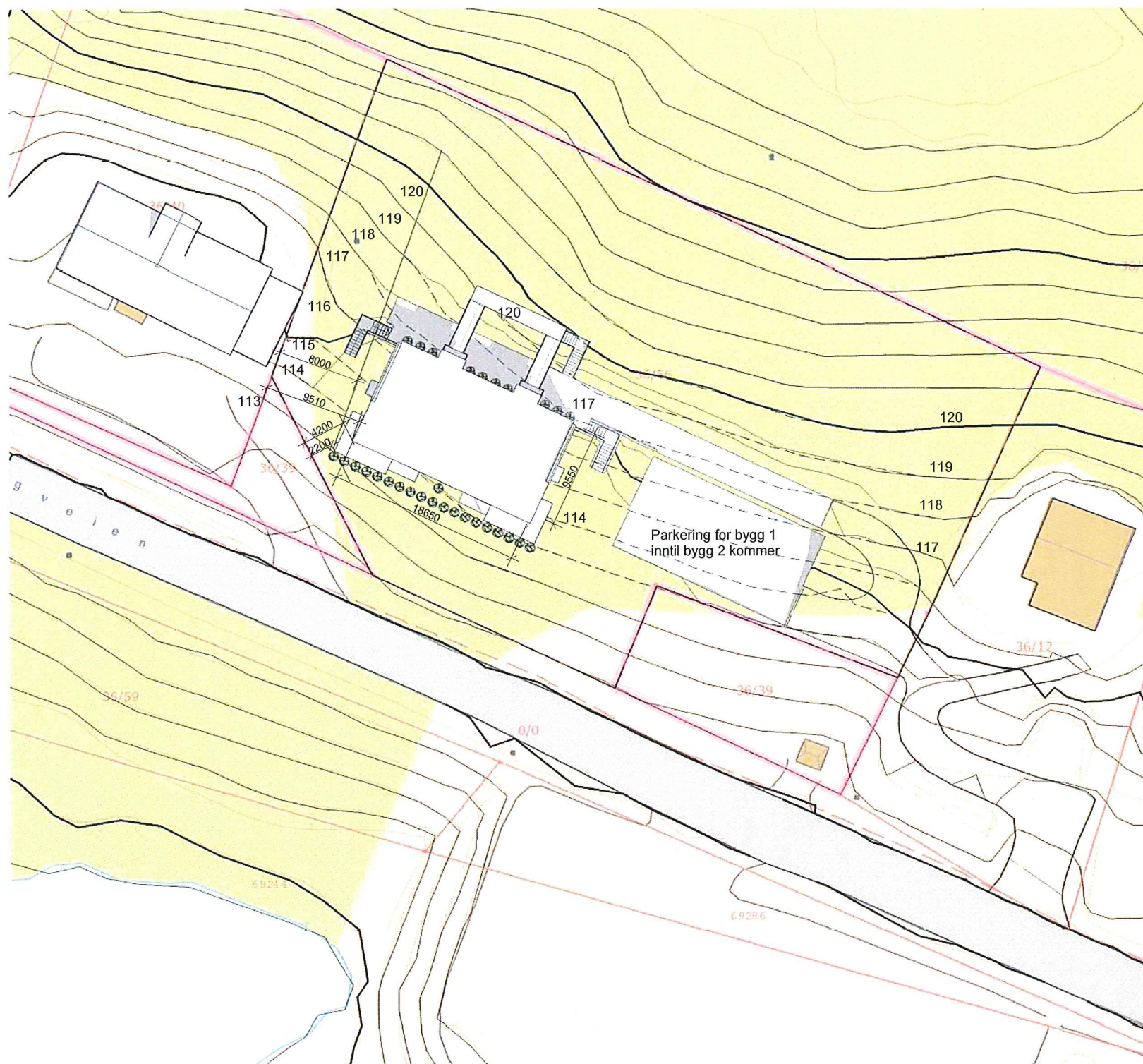
B	Flyttet nybygg 2,5m mot sørvest, gulv 1.etg på kote 114	SRA	CEU	26.09.2014
A	Senket etasjenivåer 1,5m, lagt inn eks. terreng	SRA	CEU	19.09.2014
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato



Bjorn Vidar Eriksen
siv.arkitekt mmal
Harald Haraldsen
siv.arkitekt mmal
Svein Arne Lerkelund
siv.arkitekt mmal
Carl Erik Utengen
arkitekt/driftsokonom
Arkitektgruppen
Drammen AS
Torgeir Vraas plass 6
3044 Drammen
Tlf.: 32 26 55 80
Faks.: 32 26 55 90
E-post:
firmapost@agdas.no

Boligfelt Fossåsen

Prosjekt nr.	Avdeling	Ansv.:	Dato
414-015	4	CEU	09.09.2014
Prosjektert	Tegnet	Kontroll	Målestokk
SRA	SRA		1 : 100
Tegning			Tegn. nr /Rev
Snitt A-A			B 110



B	Flyttet nybygg 2,5m mot sørvest, gulv 1.etg på kote 114	SRA	CEU	26.09.2014
A	Senket etasjenivåer 1,5m, lagt inn eks. terreng	SRA	CEU	19.09.2014
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato



Bjørn Vidar Eriksen
 siv.arkitekt mnl
 Harald Haraldsen
 siv.arkitekt mnl
 Svein Arne Lerkelund
 siv.arkitekt mnl
 Carl Erik Utengen
 arkitekt/driftsøkonom
 Arkitektgruppen
 Drammen AS
 Torgeir Vraas plass 6
 3044 Drammen
 Tlf.: 32 26 55 80
 Faks.: 32 26 55 90
 E-post:
 firmapost@agd.no

Boligfelt Fossåsen

Prosjekt nr.	Avdeling	Ansv.:	Dato
414-015	4	CEU	01.09.2014
Prosjektet	Tegnet	Kontroll	Målestokk
SRA	SRA		1 : 500
Tegning			Tegn. nr /Rev
Situasjonsplan			B 100

15 SEPT. 2014



Elsa-Kari Tveiten,
G.nr. 36, B.nr. 40
3350 Prestfoss

den 15.09.2014

Til
Hobbelstad & Rønning as
V/Øivind Kvinge
Postboks 186
3301 Hokksund

14/10/13-2 HMØ

Nabovarsel på bygging av boligblokk i 3 etasjer på tomt g.nr 36/bnr. 56 - Innsigelse

Som nærmeste nabo til planlagte boligprosjekt for eiendom med g.nr. 36/b.nr. 56 har jeg innsigelse på plassering og størrelse.

Ved siden av andre bygg i nabolaget vil dette skille seg ut med høyde og byggestil, og dermed gli dårlig inn i landskapet. Det er kun små trehus langs hele veien.

Slik som dette bygget blir plassert, vil bygningen skygge totalt for morgensolen til hus og balkong/uteplass av mitt hus, g.nr. 36/b.nr. 40. I tillegg ser det ut til at balkongene bli plassert slik at man ser rett ned på min uteplass! Altså blir det lite koselig å sitte der på utstilling!

Ut fra tegningene forstår jeg ikke hvor høy denne bygningen blir. Heller ikke finner jeg ut hvor nær grensa trappa kommer til å ligge, men ser at veggen ligger 8 meter fra grensa. Ber om svar på disse spørsmålene.

Jeg er selvfølgelig inneforstått med at det skal bygges på tomten, og for ca. 1 år siden mottok jeg en annen nabovarsel, som jeg ikke hadde noen innsigelser på, og som jeg legger ved.

Mvh

Elsa-Kari Tveiten
Elsa-Kari Tveiten

Vedlegg: Nabovarsel fra 4.11.2013

Kopi: Sigdal kommune, Teknisk Etat

**Elsa-Kari Tveiten
3350 Prestfoss
Gnr/bnr: 36/40**

Dato: 26.09.14

Svar på innsigelse– gnr/bnr: 36/56.

Viser til ditt brev datert 15.09.14, mottatt på mail, hvor du bl.a etterspør høyde og avstand.

Med bakgrunn i din innsigelse har vi valgt å senke bygget 1 m, til kote +114, slik at 1. etg ligger tilsvarende høyden som på din bolig (se vedlagte reviderte situasjonsplan og snitt).

Når det gjelder selve høyden på bygget skal gesimshøyden måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I dette prosjektet vil det si at ferdig planert terreng blir midt mellom Et.1 og Et.2, dvs kote +115,5. Høyden på bygget blir da fra 8,15 m i akse A til 7,13 i akse C(se snitt A-A, tegn nr 110 rev. B).

På situasjonsplanen er det trukket en linje 8 m fra grensen for din eiendom. Alle bygningsdeler er trukket utenfor denne linjen. Nærmeste avstand til bygget er vist på reviderte situasjonsplan til 9,51 m, ikke 8 m som du skriver. Bygget er i så måte trukket lenger vekk fra eiendomsgrensa enn hva forskriftskrav tilsier. Tiltakshavers eiendom består av høy og forholdsvis tett vegetasjon, slik at både solforhold på, og utsikt fra din eiendom, vil fremstå bedre enn dagens situasjon.

Når det gjelder terrengtrapper er det ingen forskriftsmessige krav til avstand fra eiendomsgrenser for disse, men i følge situasjonsplanen er avstanden mellom 5 og 6 m fra din grense.

Vi har ikke mottatt din innsigelse på post slik du skriver i mailen. Uansett er vedlegget, nabovarsel fra 04.11.13, irrelevant for dette tiltaket.

Med vennlig hilsen
Øivind Kvinge
Hobbelstad & Rønning as

Vedlegg: tegn.nr: 100 Situasjonsplan RevB, 110 Snitt A-A RevB og 111 Snitt B-B

SIGDAL KOMMUNE

Hovedutvalget for næring og drift

MØTEBOK

Arkivsaknr.: 12/1441-9
 Løpenr.: 6290/14
 Arkivnr.: GNR 160/2
 Saksbeh.: Steinar Strøm

Styre/råd/utvalg	Møtedato	Saksnr.
Hovedutvalget for næring og drift	09.10.2014	ND-14/66

GNR 160 BNR 2 - REGULERINGSPLAN SKAREÅSANE - UTLEGGELSE TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Rådmannens forslag til vedtak:

Hovedutvalg for næring og drift viser til plan- og bygningsloven §§ 12-3, 12-10 og 12-11 og legger reguleringsplan for Skareåsane gnr 160 bnr 2 med planID 2012009 ut til offentlig ettersyn.

Vedtaket forutsetter at:

- Tilleggsbygg skal ha maks mønehøyde på 5,0 meter.

Saken avgjøres av:

Hovedutvalg for næring og drift

Vedlegg:

Oversiktskart
 Plankart
 Bestemmelser

Saksutredning

Konklusjon:

Det foreligger ikke grunner som tilsier at reguleringsplanen ikke kan legges ut til offentlig ettersyn.

Bakgrunn:

Grunneier er Gunnbjørn Vidvei

Skareåsane er en tidligere godkjent reguleringsplan hvor det planlegges å legge til rette for infrastruktur samt fortetting.

Planen har vært varslet oppstart. Momenter en kan merke seg er følgende:

- Fylkeskommunen skriver at det ikke er registrert kulturminner i området. Men at det må legges inn bestemmelser inn i planen som sikrer at eventuelle funn under arbeid sikres etter kulturminnelovgivningen.
- Fylkesmannen ber om at det tas hensyn til naturmangfold, vassdrag, friluftinteresser og miljøvennlige energiløsninger. Samt at det må tas hensyn til Kleivsjuvet. Planlegger

bemerket at det kun er snakk om fortetting innenfor eksisterende planområde, slik at område mot Kleivjuvsbekken blir ikke berørt. Vurdering etter naturmangfoldlovens prinsipper blir redegjort for.

- Statens vegvesen har merknad til krysset ved fv. 211, at denne oppgraderes. Planlegger bemerker at etter varsel om oppstart er dette krysset oppjustert etter Statens vegvesen sine henvisninger. Det vil derfor ikke være nødvendig med rekkefølgebestemmelser til planen.
- Arild HJ. Bertelsen ønsker informasjon om bilvei til egen hytte samt informasjon om fortettingen. Planlegger har informert denne naboen at informasjonen knyttes til innsending til og utleggelse av planen til offentlig ettersyn.

Vurdering:

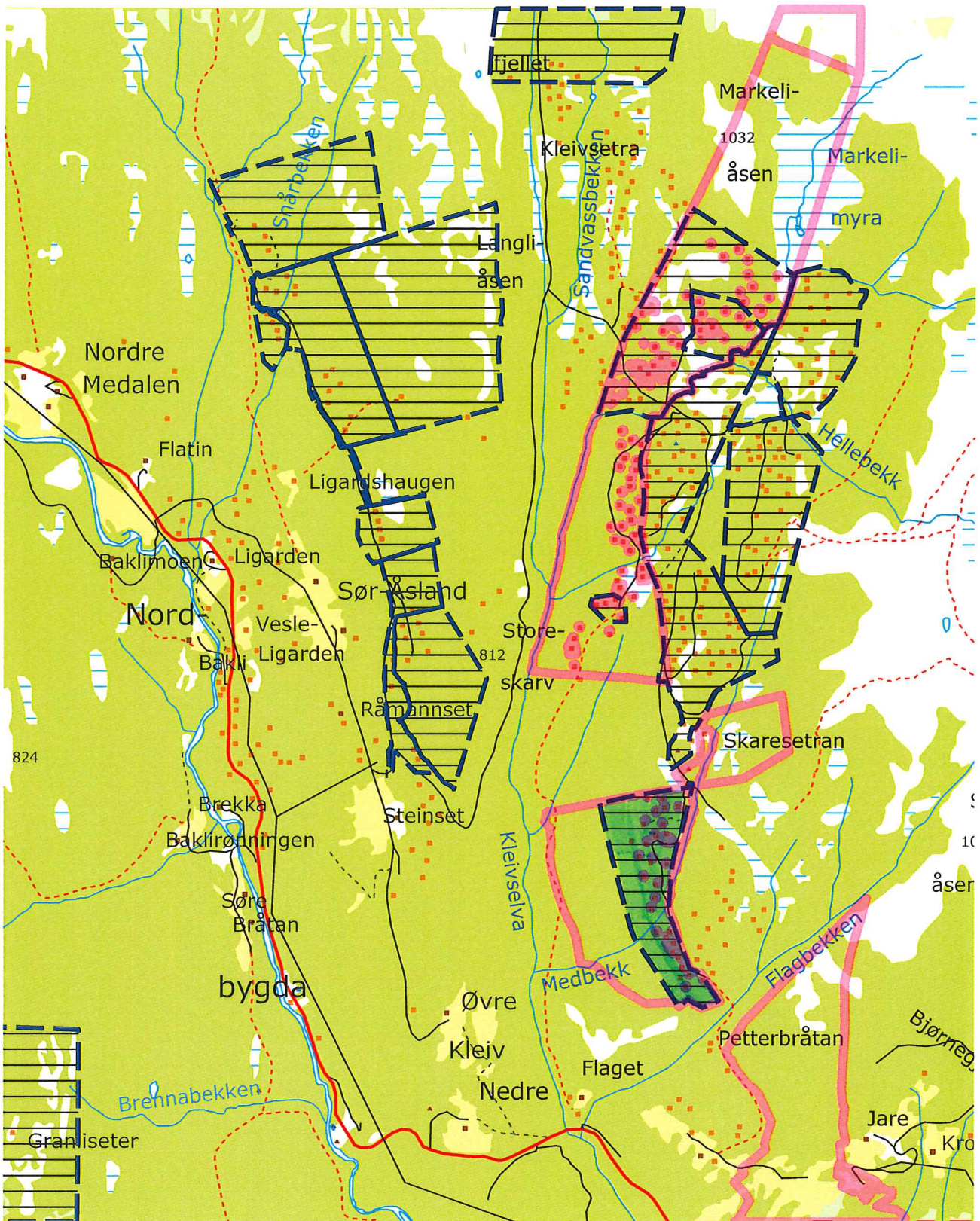
Planen viser totalt 45 tomter. Ut fra eksisterende reguleringsplan er dette en fortetting med til sammen 11 tomter. Videre legges det til rette for veiadkomst til alle tomter innenfor planområdet.

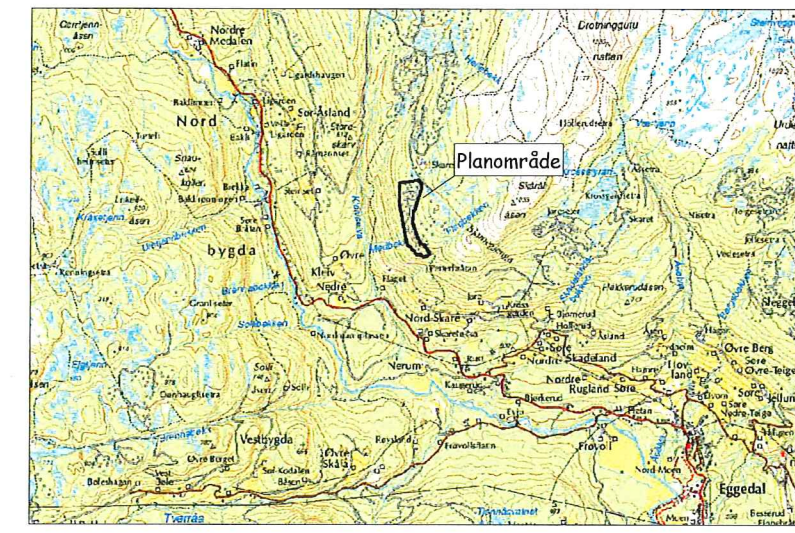
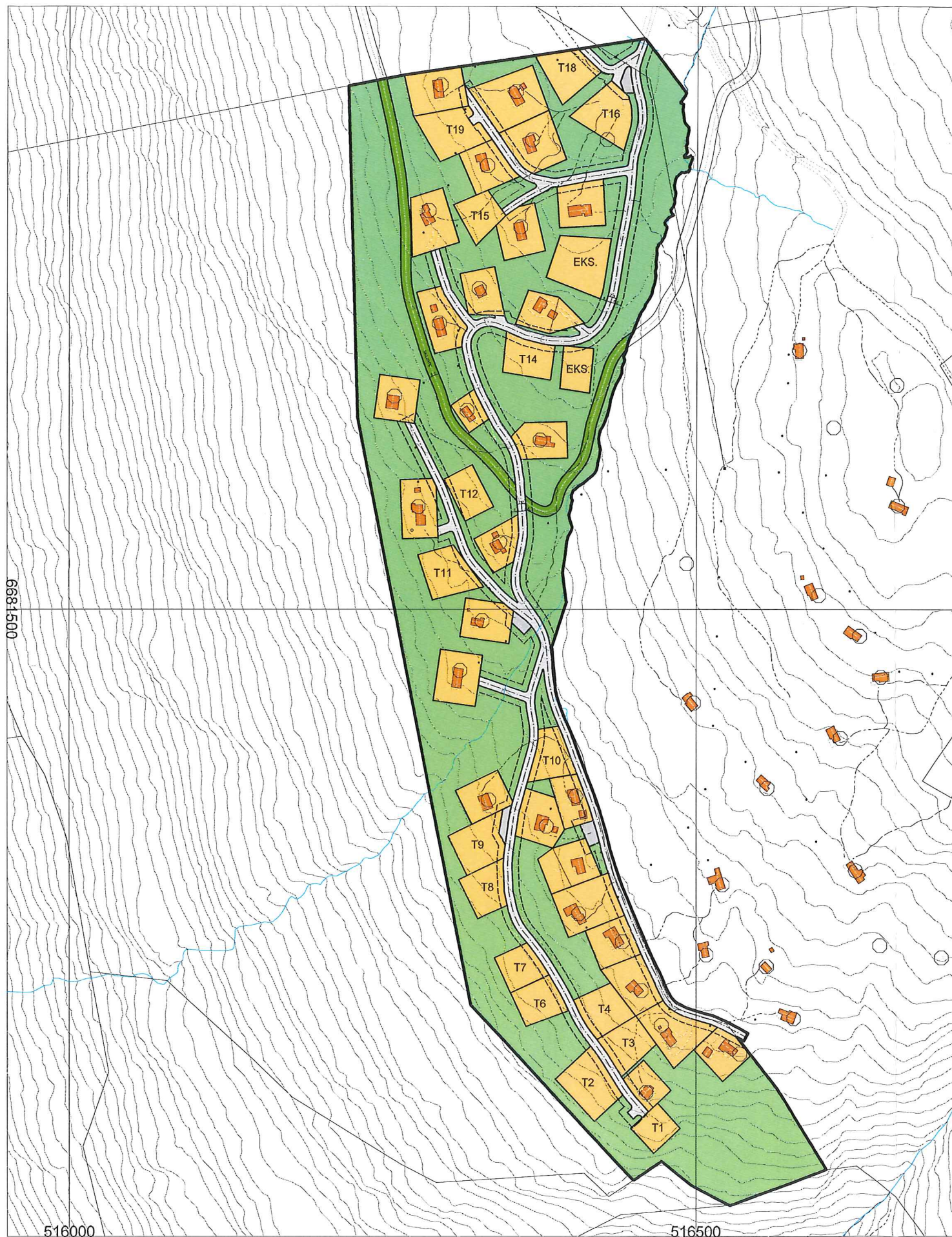
Planen legger til rette for lik utnyttelse for alle tomter i området. Total utnyttelse foreslås til BYA= 175 kvm hvor utvendig parkering kommer i tillegg. Det er også stilt krav om største bygning samt største tilleggs bygg på tomta. Maks mønehøyder er satt til 5,8 meter og det vil ikke tillates oppstugu. Administrasjonen mener at det bør settes maksimal høyde for tilleggsbygg. Vi mener at disse ikke bør overstige 5,0 meter.

I forhold til terreng behandling er det stilt krav til bebyggelsen der hellingen er brattere enn 1:6. Videre er det satt krav til maks fylling og skjæring.

På bakgrunn av hvordan terrengnivået er i området mener vi det er riktig å stille klare krav til høyder og at oppstugu ikke tillates. Hytteområdet ligger slik til at det er synlig fra dalen. Men på grunn av at hyttene er utformet slik at de har møneretning som følger kotene, er dette hytteområdet lite eksponert fra dalen.

På bakgrunn av ovennevnte anbefaler administrasjonen at reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn.





TEGNFORKLARING

PBL § 12-5. AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Fritidsbebyggelse
- Skiløype

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg

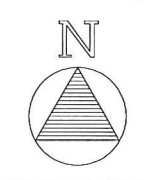
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

- Friluftformål

LINJESYMBOLER

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje vei
- Omriss av eksisterende bebyggelse

Oppdragsnr: VR1305
 Kartgrunnlag: FKB
 Ekvidistans 5 m
 Kartmålestokk 1: 2500 (A2)



TEGNR.	DATO	REVISJON	SIGN.
01	14.10.13	Forslag	K.Baklid
01A	25.11.13	Revidert	K.Baklid
01B	07.04.14	Revidert	JAH

REGULERINGSPLAN FOR:

**SKAREÅSANE HYTTEFELT
 DEL AV EIENDOM 160/2 I SIGDAL KOMMUNE**



SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn fra til			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Kommunestyrets vedtak:			

PLANEN UTARBEIDET AV:
 Baklid Arealplan og Egedomsrådgivning
 Epost: kbaklid@yahoo.no
 Telefon: 990 36 491

PLANEN DIGITALISERT AV:

 Vidda
 RESSURS AS

6681500

516000

516500

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN SKAREÅSANE

Gnr. 160 bnr. 2 i Sigdal kommune. Grunneiger: Gunbjørn Vidvei.

Vedtatt av Sigdal kommunestyre den / - 2014, sak

1. Reguleringsformål

Det regulerte området er på plankartet, dat. 25.11.2103, er vist med reguleringsgrense. Arealet innafor plangrensa er regulert til følgende formål:

PBL § 12-5 nr.1 **Bygninger og anlegg**
Fritidsbebyggelse
Skiløype

PBL § 12-5 nr.2 **Samferselsanlegg og teknisk infrastruktur**
Veg

PBL § 12-5 nr.5 **Landbruks- natur- og friluftformål**
Friluftformål

2. Fellesbestemmelser

2.1 Bebyggelsens utforming.
Bebyggelsen skal gis en utforming som harmonerer med stedets byggeskikk og kommunens retningslinjer for byggeskikk. Dette gjelder byggestil, fargebruk, vindus- og takutforming m.v.

2.2 Terrenginngrep.
Alle terrenginngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Ved utbygging skal det tas særlige hensyn til bevaring av skogsvegetasjonen som fungerer som levevegetasjon bebyggelsen i mellom, og mellom bebyggelsen og vegene.

Maksimal tillatt fylling i terrenget skal være 2,0 meter, målt fra opprinnelig terreng. Fylling forutsetter terrengbearbeiding med høyere skjæring i bakkant av inngrepet der forholdet mellom fylling og skjæring skal være 40/60. Skjæring skal måles fra opprinnelig terreng og loddrett på skjæringsbunn. Fylling av mindre hull og søkk i terrenget blir ikke regna som fylling i denne sammenhengen.

Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet skal minimaliseres og tilbakeføres til opprinnelig terreng ved påføring av skogsjord og tilsåing. Av hensyn til terreng og

vegetasjon skal materialtransport utafør opparbeida veg kun skje på frossen snødekt mark.

2.3 Freda kulturminner.

Kulturminner har en sikringssone på minimum 5 meter utafør dets synlige ytterkant. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminner eller deres sikringssone på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturmyndighetene i Buskerud fylkeskommune slik at vernemyndigheten kan foreta befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres.

2.4 Oppføring av gjerder, portal eller flaggstang er ikke tillatt.

2.5 Tekniske anlegg.

Det kan legges inn vatn og avløp i hyttene på vilkår av at de tilkobles renseanlegg som er godkjent av Sigdal kommune. Det skal foreligge godkjent vassforsyning før det gis tillatelse til utbygging av den enkelte hyttetomt.

2.6 Avfall.

Avfall skal bringes til godkjent oppsamlingsplass/ miljøstasjon. Renovasjonsordningen i området skal godkjennes av Sigdal kommune etter gjeldende forskrifter.

3 Plankrav

3.1 Situasjonsplan.

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak og melding om tiltak skal det leveres situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:1000 som viser tilkomst, eksisterende og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser. Søknad/melding skal også vise på kart og i snitt den del av tomte som blir berørt av terrenginngrep og vise planlagt terrengbehandling. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal utføres så skånsomt som mulig.

4. Bebyggelse og anlegg

4.1 Hytteplassering er vist med nummerert pel i marka. Pelen skal ligge innafor hytta's yttervegger.

4.2 Maksimalt tillatt bebyggelse er $BYA = 175 \text{ m}^2$. Areal for 2 parkeringsplasser, 36 m^2 som ikke kan bebygges, kommer i tillegg til tillatt BYA. Største tillatte bygning skal maks være $BYA = 150 \text{ m}^2$. Uthus / anneks, ikke større enn 35 m^2 , skal være tilpassa hovedhuset mht. materialvalg, farge og takvinkel. Bygningene skal legges i tunform der det er mulig. Seksjonering av hyttebebyggelsen på ei tomt tillates ikke.

4.3 Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 22 og 33 grader. Møneretning skal følge lengderetning på hytta. Hytta skal tilpasses nærliggende bebyggelse og terrenget

omkring. I terreng brattere enn 1 : 6 skal det ikke bygges hytter bredere enn 7,5 meter. Taket skal tekkes med torv, tre eller mørke, matte flater som ikke reflekterer sollys.

- 4.4 Hyttene skal bygges i maks en etasje. Oppstugu tillates ikke på tomtene. Maksimalt tillatt mønehøgde er 5,8 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå . Høgde på grunnmur skal være maks 50 cm på flatt terreng og maks 100 cm i skrått terreng. Veranda skal ikke bygges opp på pilarer høyere enn en meter.
- 4.5 Fasaden skal ha mørke og matte flater. Det skal benyttes materialer som er allment bruka på stedet. Evt. Solcellepaneler, tv-antennner, parabolantennner skal monteres på vegg og ha samme farge / evt. tilpassa farge i forhold til bygningene. Utvendige farger, herunder farge på taket skal godkjennes av Sigdal kommune.
- 4.6 Skiløyper og turstier.
Det er avsatt en 10 meter brei trase` til skiløype/ tursti. Det er et generelt forbud mot å iverksette tiltak som kan vanskeliggjøre framføring av tursti/skiløype i den regulerte traseen.

6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 6.1 Tilkomstveg.
Tilkomstvegen skal opparbeides med 3 meters bredde, inkl. vegskulder. Total reguleringsbredde skal være 7 meter, inkl. areal for grøfter og snøbrøyting.
Hytteeigere i området gis rett til bruk av vegen mot å betale sin forholdsmessige andel av anleggs- og driftskostnader. Interne veger skal være felles for de tomtene i planen som naturlig ligger til disse vegene.
- 6.2 El.anlegg.
Alle el.anlegg skal legges i jord. Byggeforbudsgrense mot el. nettstasjoner er 5 meter og mot 22 kV høgspenning 10 meter.

Revidert 28.03.2014. KB.



INTERNT NOTAT

Teknisk sjef

Til: Hovedutvalg for næring og drift
Kopi: Johannes Michielsen
Thea S. Solum

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 151/4,167/4	S.nr: 10/1403-25 Sbh: SST L.nr: 6309/14		29.09.2014

REGULERINGSPLAN RUGLANDSETER GNR 151 BNR 4 OG DEL AV GNR 167 BNR 4

Denne reguleringsplanen ble lagt ut til offentlig ettersyn på møte den 28.08.2014.

Ved en feil, ble det lagt ved feil plankart til behandlingen. Det ble brukt plankart datert 20.12.2013 mens rett kart skulle vært datert 10.02.2014.

Det er kun mindre justeringer på nytt plankart i forhold til hva som var til behandling. Det vesentlige er at byggeområdene er tegnet mindre enn hva som var på kartet som lå til behandlingen.

Administrasjonen har vurdert feilen til å være så liten at vi har lagt plankart datert 10.02.2014 ut til offentlig ettersyn.

Med hilsen

Steinar Strøm
avdelingsingeniør

REGULERINGSFORMÅL
Plan og bygningsloven § 12-5

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (12-5, 1)

- 1 Fritidsbebyggelse
- S/S Kombineret formål, salg/ service/ utleie
- VF, T Vannforsyning, Trafo
- SL Skiløype/ tursti

2. SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (12-5, 2)

- Vo Veg, offentlig
- Vp, Vf Veg, privat/ felles
- Vg Annet vegareal, grøntområde

3. LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (12-5, 5)

- Fr Friluftsområde
- La Landbruksområde

a.3) Faresoner (12-6)

- H 370 Kraftlinje

c) Hensynsoner (12-6)

- H 570 Hensynsone kulturmiljø

d) Båndleggingssoner (12-6)

- H 730 Bevaringsområde kulturminner

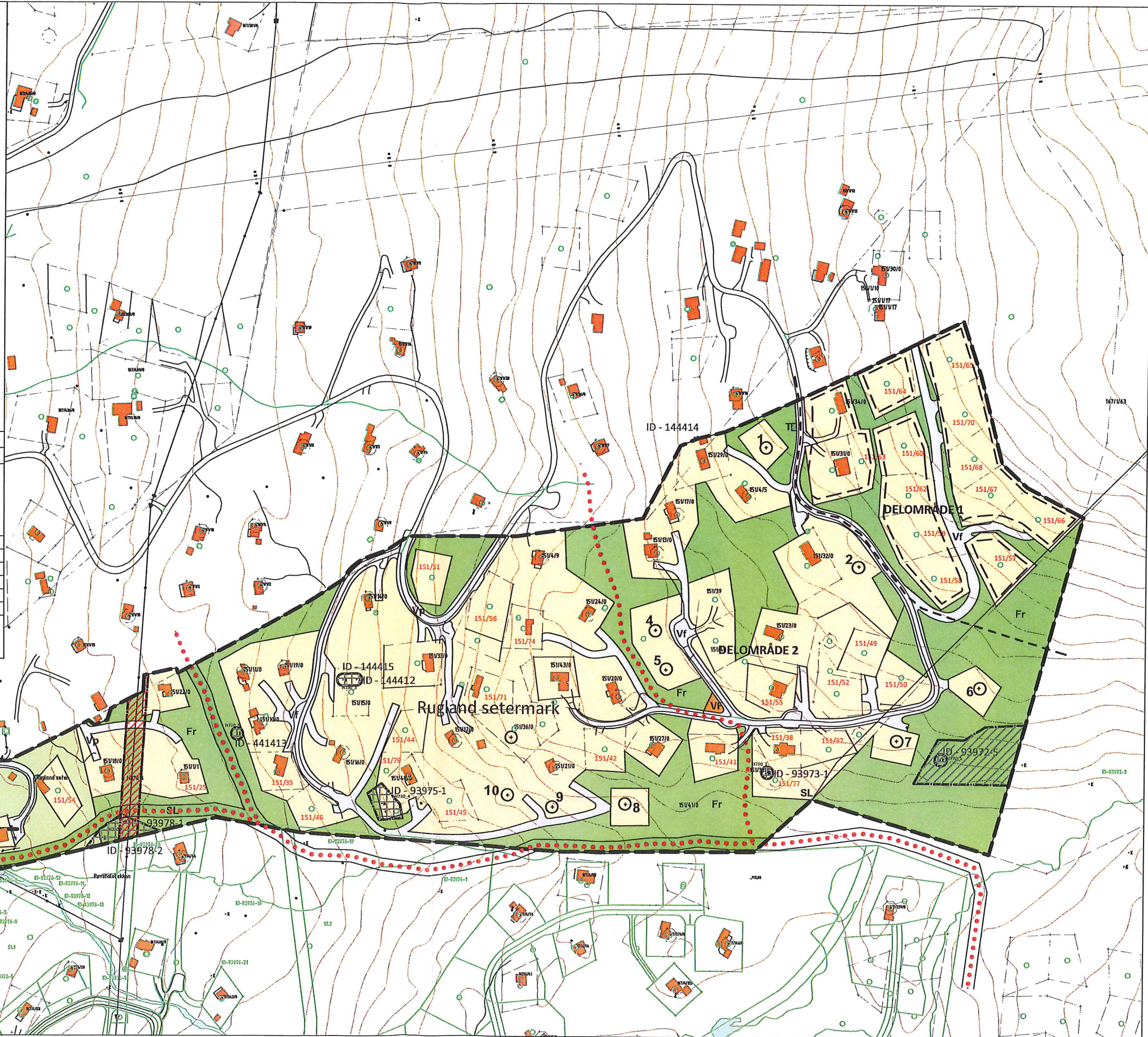
STREKSMBOLER

- Planens begrensning
- Formåls-grense
- Frisiktlinje
- Byggegrense
- + Nye tomter, eksist. ubebygde tomter
- Grense for bestemmelser (delomr. 1 - 2)

ILLUSTRERENDE SYMBOLER

- Skiløype/ turveg

Ekvidistanse 5 m
Målestokk 1 : 3000



REVISJONER	DATO:	SAK. NR:

Endring av reguleringsplan for Rugland seter, gnr 151/4 m.fl. Sigdal kommune

SAKSBEHANDLING IFØLGE PLAN OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	12.04.11
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	
Offentlig ettersyn i perioden	
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	
Kommunestyrets vedtak	

plan & landskap
Arkitekt og landskapsarkitektfirma

Plankart sist datert:
10.02. 2014



Delegerte vedtak

Dato: 05.08.- 22.09.2014- Utvalg: ND Hovedutvalget for næring og drift

Saksnr.	Dato Navn Innhold	Arkivsak	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
DS 273/14	05.08.2014 Bente Grøterud GNR 28 BNR 8 UTSLIPP	14/728	TE/BYG/ØE	GNR 28/8 Søknad innvilget
DS 274/14	06.08.2014 Holtet Pukk & Betong AS GNR 131 BNR 7 - SOLESETER HYTTEGREND – GRAVEARBEIDER TOMT 1 FRITIDSBOLIG	14/724	TE/BYG/HMØ	GNR 131/7/0/1 Søknad innvilget
DS 275/14	06.08.2014 Holtet Pukk & Betong AS GNR 131 BNR 7 - SOLESETER HYTTEGREND – GRAVEARBEIDER TOMT 9 FRITIDSBOLIG	14/760	TE/BYG/HMØ	GNR 131/7/0/9 Søknad innvilget
DS 276/14	06.08.2014 Holtet Pukk & Betong AS GNR 131 BNR 7 - SOLESETER HYTTEGREND – GRAVEARBEIDER TOMT 11 FRITIDSBOLIG	14/761	TE/BYG/HMØ	GNR 131/7/0/11 Søknad innvilget
DS 277/14	07.08.2014 Holtet Pukk & Betong AS GNR 131 BNR 7 - SOLESETER HYTTEGREND – GRAVEARBEIDER TOMT 12 FRITIDSBOLIG	14/762	TE/BYG/HMØ	GNR 131/7/0/12 Søknad innvilget
DS 278/14	07.08.2014 Anette Wisløff GNR 145 BNR 1 FNR 60 TILBYGG FRITIDSBOLIG	14/537	TE/BYG/HMØ	GNR 145/1/60 Søknad innvilget
DS 279/14	07.08.2014 Gunnar Ekere GNR 142 BNR 83 TILBYGG FRITIDSBOLIG	13/1056	TE/BYG/HMØ	GNR 142/83 Søknad innvilget
DS 280/14	07.08.2014 Inger Johanne Loennechen Haugland GNR 131 BNR 215 FRITIDSBOLIG	14/644	TE/BYG/HMØ	GNR 131/215 Søknad innvilget

DS 281/14	08.08.2014	14/672	TE/BYG/HMØ	GNR 111/3 Søknad innvilget
				Bjørn Karsten Ulberg GNR 111 BNR 3 BOLIG
DS 282/14	12.08.2014	14/727	TE/BYG/HMØ	GNR 151/1/0/C20 Søknad innvilget
				Håkon Aabø Graving og Skogsdrift GNR 151 BNR 1 - RUGLANDSETER - UTGRAVING/PLANERING TOMT C20 FRITIDSBOLIG
DS 283/14	12.08.2014	14/800	TE/BYG/HMØ	GNR 151/1/0/C21 Søknad innvilget
				Håkon Aabø Graving og Skogsdrift GNR 151 BNR 1 - RUGLANDSETER- UTGRAVING/PLANERING TOMT C21 FRITIDSBOLIG
DS 284/14	12.08.2014	14/801	TE/BYG/HMØ	GNR 151/1/0/C16 Søknad innvilget
				Håkon Aabø Graving og Skogsdrift GNR 151 BNR 1 - RUGLANDSETER - UTGRAVING/PLANERING TOMT C16 FRITIDSBOLIG
DS 285/14	12.08.2014	14/802	TE/BYG/HMØ	GNR 151/87 Søknad innvilget
				Håkon Aabø Graving og Skogsdrift GNR 151 BNR 87 (FRA BNR 1) - RUGLANDSETER - UTGRAVING/PLANERING TOMT C17 FRITIDSBOLIG
DS 286/14	12.08.2014	14/619	TE/BYG/HMØ	GNR 131/180 Søknad innvilget
				Ole Christian Stake GNR 131 BNR 180 – ENDRING AV TILTAK - FRITIDSBOLIG
DS 287/14	13.08.2014	14/736	TE/BYG/HMØ	GNR 112/1 Søknad innvilget
				Han Olav Lien GNR 112 BNR 1 ANDERSNATTJERN - BYGGING AV VEI TIL FNR 7, 8, 13 OG 14
DS 288/14	13.08.2014	14/643	TE/BYG/ØE	GNR 66/9 Søknad innvilget
				Svein Lysnes Hansen GNR 66 BNR 9 SØKNAD OM UTSLIPPSTILLATELSE
DS 290/14	15.08.2014	14/683	TE/OPP/TL	GNR 167/6 Søknad innvilget
				Oddgard Flatin GNR 167 BNR 6 REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING
DS 291/14	15.08.2014	14/803	LA/LA/GG	GNR 24/43 Søknad innvilget
				Runar Fjeld SØKNAD OM KONSESJON UBEBYGD AREAL GNR 24 BNR 43
DS 292/14	19.08.2014	14/744	TE/BYG/ØE	GNR 127/147

			Leif Magne Rossetvik	Søknad innvilget
			GNR 127 BNR 147 UTSLIPP - BOLIG	
DS 293/14	19.08.2014	14/752	TE/BYG/ØE	GNR 162/1/17
			Dag Are Strisland	Søknad innvilget
			GNR 162 BNR 1 FNR 17 UTSLIPP FRITIDSBOLIG	
DS 294/14	20.08.2014	14/770	TE/BYG/TSS	GNR 109/12
			Runar Ovnan	Søknad innvilget
			GNR 109 BNR 12 – REHABILITERING AV PIPE	
DS 295/14	20.08.2014	14/745	TE/BYG/ØE	GNR 26/27,28
			Kjetil Ovnan	Søknad innvilget
			GNR 26 BNR 27,28 UTSLIPP	
DS 296/14	26.08.2014	14/398	TE/OPP/TL	GNR 130/5
			Gudmund Olsen	Søknad innvilget
			GNR 130 BNR 5 REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING FNR 52	
DS 297/14	26.08.2014	14/715	TE/BYG/ØE	GNR 160/7/3
			Gunnar Skråmm	Søknad innvilget
			GNR 160 BNR 7 FNR 3 FRITIDSBOLIG - UTSLIPP	
DS 298/14	01.09.2014	14/354	TE/BYG/HR	GNR 145/1/95
			Ingemar og Helga Haverstad	Søknad innvilget
			GNR 145 BNR 1 FNR 95 TILBYGG FRITIDSBOLIG	
DS 299/14	01.09.2014	14/153	TE/BYG/HR	GNR 167/168, 703
			Raymond Iversen	Søknad innvilget
			GNR 167 BNR 168 OPPFØRING AV ANNEKS	
DS 300/14	01.09.2014	14/850	TE/BYG/HMØ	GNR 167/469
			Øyvind Engen	Søknad innvilget
			GNR 167 BNR 469 FRITIDSBOLIG - UTVIDELSE STUE	
DS 301/14	01.09.2014	14/746	TE/BYG/HMØ	GNR 143/11
			Eva Kolberg og Øyvin Eriksen	Søknad innvilget
			GNR 143 BNR 11 DISPENSASJON FOR BYGGING AV VEI TIL BNR 364	
DS 302/14	01.09.2014	14/853	TE/BYG/HMØ	GNR 127/147
			Leif Magne Rossetvik	Søknad innvilget
			GNR 127 BNR 147 GARASJE	
DS 303/14	01.09.2014	14/848	TE/BYG/HR	GNR 167/762
			Britt Sønju Hansen	Søknad innvilget
			GNR 167 BNR 762 FRITIDSBOLIG - TILBYGG	

DS 304/14	01.09.2014	14/849	TE/BYG/HMØ	GNR 143/281 Søknad innvilget
	Odd Skinstad			GNR 143 BNR 281 FRITIDSBOLIG - TILBYGG
DS 305/14	01.09.2014	14/852	TE/BYG/HMØ	GNR 131/214 Søknad innvilget
	Ann Kristin og Torbjørn Fristad			GNR 131 BNR 214 GARASJE
DS 306/14	01.09.2014	14/700	TE/BYG/HR	GNR 167/313 Søknad innvilget
	Hilde Roland			GNR 167 BNR 313 FRITIDSBOLIG
DS 307/14	01.09.2014	14/599	TE/BYG/HMØ	GNR 29/3 Søknad innvilget
	Grøgard Maskin ans			GNR 29 BNR 3 FLISLAGER
DS 308/14	02.09.2014	14/699	TE/BYG/HMØ	GNR 167/4/0/485 Søknad innvilget
	Glenn Solberg			GNR 167 BNR 4 TOMT 485 FRITIDSBOLIG
DS 309/14	02.09.2014	14/855	TE/BYG/HMØ	GNR 143/39/19 Søknad innvilget
	Øystein Schönberg-Grevbo			GNR 143 BNR 39 FNR 19 TILBYGG FRITIDSBOLIG
DS 310/14	02.09.2014	14/854	TE/BYG/HMØ	GNR 145/1/54 Søknad innvilget
	Gro Honerud Hotvedt			GNR 145 BNR 1 FNR 54 SAMMENBYGG AV ANNEKS MED FRITIDSBOLIG
DS 311/14	02.09.2014	14/859	TE/BYG/HMØ	GNR 167/6 Søknad innvilget
	Svein Ovenstad			GNR 167 BNR 6 (IKKE TINGLYST TOMT) RIVING AV FRITIDSBOLIG / OPPFØRING AV NY FRITIDSBOLIG
DS 312/14	02.09.2014	14/806	LA/SK/KOH	K01 Søknad innvilget
	N3-Norefjellmarsjen			NOREFJELLMARSJEN 2014 - LØYVE FOR NØDVENDIG BRUK AV MOTORKJØRETØY
DS 313/14	02.09.2014	14/878	TE/BYG/HMØ	GNR 131/7 Søknad innvilget
	Kari-Anne Lindland			GNR 131 BNR 7 ANLEGG AV VEI TIL BNR 38
DS 314/14	03.09.2014	14/927	TE/BYG/HMØ	GNR 143/108 Søknad innvilget
	Tempelseter Høyfjellsgrend			

GNR 143 BNR 108 FRITIDSBOLIG – LEILIGHET I TO SEKSJONER

DS 316/14	03.09.2014	14/889	TE/BYG/HMØ	GNR 34/16
	Turi Faafeng			Søknad innvilget
	GNR 34 BNR 16 TILBYGG BOLIG			
DS 317/14	03.09.2014	14/755	TE/BYG/HMØ	GNR 156/48
	Helge Magnus Furu og Lene Martinsen Østby			Søknad innvilget
	GNR 156 BNR 48 FRITIDSBOLIG			
DS 318/14	03.09.2014	14/737	TE/BYG/HMØ	GNR 130/4
	Torgeir Gunnerud			Søknad avslått
	GNR 130 BNR 4 ANLEGG AV NY VEI TIL GNR 130 BNR 149			
DS 319/14	03.09.2014	14/768	TE/BYG/HMØ	GNR 140/10
	Jon Bøle			Søknad innvilget
	GNR 140 BNR 10 UTHUS			
DS 320/14	03.09.2014	14/890	TE/BYG/HMØ	GNR 167/4/124
	Kurt Jensen			Søknad innvilget
	GNR 167 BNR 4 FNR 124 TILBYGG FRITIDSBOLIG			
DS 321/14	03.09.2014	14/931	TE/BYG/HMØ	GNR 141/43,55
	Inger Marit Håre Lien			Søknad innvilget
	GNR 141 BNR 43, 55 TILBYGG FRITIDSBOLIG			
DS 322/14	04.09.2014	14/900	TE/BYG/TSS	GNR 66/1
	Liv Rødningen			Søknad innvilget
	GNR 66 BNR 1 – REHABILITERING AV PIPE			
DS 324/14	04.09.2014	14/749	LA/SK/KOH	V83
	Knut Ole Rolfsrud			Søknad innvilget
	BYGGING AV LANDBRUKSVEI, GNR 76 BNR 2			
DS 325/14	04.09.2014	14/892	TE/BYG/HMØ	GNR 137/1
	Torstein Søland			Søknad innvilget
	GNR 137 BNR 1 ANLEGG AV VEI			
DS 326/14	05.09.2014	14/945	TE/BYG/HMØ	GNR 167/586
	Frank Johannessen			Søknad innvilget
	GNR 167 BNR 586 TILBYGG FRITIDSBOLIG			
DS 327/14	10.09.2014	14/722	TE/BYG/HMØ	GNR 153/104
	Ann Karin og Yngvar Bjerke			Søknad innvilget
	GNR 153 BNR 104 FRITIDSBOLIG			

DS 328/14	10.09.2014	14/810	TE/BYG/HMØ	GNR 142/1/0/56 Søknad innvilget
				Besserud Hytteconsult AS GNR 142 BNR 1 TOMT 56 FRITIDSBOLIG
DS 329/14	10.09.2014	14/948	TE/BYG/HMØ	GNR 142/1 Søknad innvilget
				Besserud Hytteconsult GNR 142 BNR 1 ANLEGG AV VEI TIL TOMT 56, FESTETOMT 1 OG FESTETOMT 3
DS 330/14	10.09.2014	12/622	TE/BYG/HR	GNR 131/7 Søknad innvilget
				Tone Sørgård og Torbjørn Johansen GNR 131 BNR 7 – IGANGSETTINGSTILLATELSE ANLEGG VEG TIL HYTTE GNR 131 BNR 25
DS 331/14	10.09.2014	14/987	TE/BYG/HMØ	GNR 147/63 Søknad innvilget
				Kåre Jellum GNR 147 BNR 63 (TIDLIGERE FNR 8) GARASJE
DS 332/14	12.09.2014	10/1178	TE/BYG/HR	GNR 143/7/235 Søknad innvilget
				Bjarne Hegge GNR 143 BNR 7 FNR 235 - HAUGHEIMFELTET B19 TILBYGG FRITIDSBOLIG
DS 333/14	12.09.2014	14/723	TE/BYG/HMØ	GNR 143/4,7/0/F42 Søknad innvilget
				Merete og Stig Aulid GNR 143 BNR 4,7 SVARTTJERN/RAKKETJERN TOMT F 42 FRITIDSBOLIG
DS 334/14	12.09.2014	14/807	TE/BYG/HMØ	GNR 143/549/0/F41 Søknad innvilget
				Bøle Bygg GNR 143 BNR 549 TOMT F41 FRITIDSBOLIG
DS 335/14	12.09.2014	14/808	TE/BYG/HMØ	GNR 143/549/0/F43 Søknad innvilget
				Bøle Bygg GNR 143 BNR 549 TOMT F43 FRITIDSBOLIG
DS 337/14	12.09.2014	14/988	TE/BYG/TSS	GNR 143/80 Søknad innvilget
				Kjell Bjerkmann GNR 143 BNR 80 REHABILITERING AV PIPE
DS 338/14	15.09.2014	14/779	TE/TE/HMØ	GNR 131/7 Søknad innvilget
				Anne Gro Mikaelson og Henrik Stenholt GNR 131 BNR 7 – DISPENSASJON/ANLEGG AV VEI TIL BNR 89
DS 339/14	15.09.2014	13/1245	TE/BYG/HMØ	GNR 143/510

Velstad Takst & Byggservice

GNR 143 BNR BNR 510 FRITIDSBOLIG

- | | | | | |
|-----------|------------|--|------------|--|
| DS 340/14 | 15.09.2014 | 14/805 | TE/BYG/HMØ | GNR 142/18
Søknad innvilget |
| | | Sverre Kolbjørnsrud | | |
| | | GNR 142 BNR 18 FRITIDSBOLIG | | |
| DS 342/14 | 17.09.2014 | 14/960 | TE/BYG/HMØ | GNR 143/515
Søknad innvilget |
| | | Knut Helge Kaugerud | | |
| | | GNR 143 BNR 515 FRITIDSBOLIG | | |
| DS 343/14 | 17.09.2014 | 14/725 | TE/BYG/ØE | GNR 143/549
Søknad innvilget |
| | | Lars Grevstad og Bente Kufaa | | |
| | | GNR 143 BNR 4 FNR 88 UTSLIPP | | |
| DS 344/14 | 17.09.2014 | 14/799 | LA/SK/KOH | V83
Søknad innvilget |
| | | Åse Albjerk Kaggestad | | |
| | | BYGGING AV LANDBRUKSVEI - TRAKTORVEIER, GNR 95 BNR 1 | | |
| DS 345/14 | 17.09.2014 | 14/864 | TE/BYG/ØE | GNR 136/25
Søknad innvilget |
| | | Torgeir Gunnerud | | |
| | | GNR 136 BNR 25 SØKNAD OM UTSLIPP | | |
| DS 346/14 | 18.09.2014 | 14/802 | TE/BYG/HMØ | GNR 151/87
Søknad innvilget |
| | | Sturla Rooth | | |
| | | GNR 151 BNR 87 (FRA BNR 1) - RUGLANDSETER - TOMT C17
FRITIDSBOLIG | | |
| DS 347/14 | 18.09.2014 | 14/1006 | TE/BYG/HMØ | GNR 156/47
Søknad innvilget |
| | | Karin Oddrun Hatten | | |
| | | GNR 156 BNR 47 FRITIDSBOLIG | | |
| DS 348/14 | 18.09.2014 | 14/986 | TE/BYG/HMØ | GNR 161/61
Søknad innvilget |
| | | Erik Thoner | | |
| | | GNR 161 BNR 61 FRITIDSBOLIG, GARASJE OG UTHUS | | |
| DS 349/14 | 18.09.2014 | 14/1011 | TE/BYG/TSS | GNR 123/31
Søknad innvilget |
| | | Hanne Flågan | | |
| | | GNR 123 BNR 31 REHABILITERING AV PIPE | | |
| DS 350/14 | 18.09.2014 | 14/1024 | TE/BYG/HMØ | GNR 143/511
Søknad innvilget |
| | | Eggedal Bygg & Hytteservice AS | | |
| | | GNR 143 BNR 511TOMT F83 FRITIDSBOLIG | | |
| DS 351/14 | 18.09.2014 | 14/1026 | TE/BYG/HMØ | GNR 143/513
Søknad innvilget |
| | | Eggedal Bygg & Hytteservice AS | | |

GNR 143 BNR 513 TOMT F86 FRITIDSBOLIG

- DS 352/14 18.09.2014 14/874 TE/BYG/HMØ GNR 143/549/0/F37
Jostein Guttormsen og Geir Larsen Søknad innvilget
GNR 143 BNR 549 TOMT F37 FRITIDSBOLIG
- DS 354/14 22.09.2014 13/1239 TE/OPP/TL GNR 143/11/103
Borgar Kolbjørnsrud Søknad innvilget
GNR 143 BNR 11 FNR 103 SØKNAD OM FRADELING
- DS 355/14 22.09.2014 14/632 TE/OPP/TL GNR 143/12
Borgar Kolbjørnsrud Søknad innvilget
GNR 143 BNR 12 REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING TOMT
96
- DS 356/14 22.09.2014 13/761 LA/SK/KOH K01 &18
Solevannet Drift AS Søknad innvilget
SØKNAD OM UTSETTELSE AV STØYSONEBEREGNING SOLEVANNET