

SAKSLISTE

SIGDAL KOMMUNE

Styre/råd/utvalg: Hovedutvalget for næring og drift

Møtested: Herredshuset

Møtedato: 11.12.2014

Tid: 14:00 - 16:00

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

Saker til behandling:

Saksnr.	Arkivsaksnr. Tittel
14/75	14/1270 GODKJENNING AV MØTEPROTOKOLL
14/76	14/637 KLAGE PÅ AVSLAG OM LØYVE FOR SNØSCOOTER TIL HYTTE
14/77	14/583 KLAGE PÅ VEDTAK VEDR. AVSLAG PÅ SØKNAD OM FRITAK FRA KONSESJON I LYUBRÅTAN GNR. 71 BNR. 12 OG 17 KNUT RUGLAND
14/78	14/1168 GNR 164 BNR 3 KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM - VEDR. BOPLIKT I SØR LIGARDEN GNR 164 BNR 3 OG GNR 166 BNR 4
14/79	14/1234 HØRING- FORSLAG OM Å OPPHEVE KONSESJONSLOVA OG BOPLIKTA
14/80	14/1013 GNR 36 BNR 56, KLAGE PÅ VEDTAK D-ND 14/414 BOLIGBYGG MED 6 LEILIGHETER I 3 ETASJER
14/81	14/89 GNR 143 BNR 39 REGULERINGSPLAN FOR TOREBRÅTEN OG BLEIKEMYRSTYKKET
14/82	14/664 GNR 174 BNR 4 - HEIMSETERFELTET REGULERINGSPLAN
Vedlegg:	Delegerte vedtak i perioden 22.09. – 28.11.14

Sakene er utlagt på teknisk sektor fram til møtedagen. Eventuelle forfall meldes til sekretæren eller tlf. 32711423.

Vararepresentanter møter bare etter nærmere innkalling.

Prestfoss, 01.12.2014

Åse Lene B. Eckhoff (sign.)
leder

SIGDAL KOMMUNE
Hovedutvalget for næring og drift

MØTEBOK

Arkivsaknr.: 14/1270-3
Løpenr.: 8025/14
Arkivnr.: MØTE 033
Saksbeh.: Kitty Reistad

Styre/råd/utvalg Hovedutvalget for næring og drift	Møtedato 11.12.2014	Saksnr. ND-14/75
--	-------------------------------	----------------------------

GODKJENNING AV MØTEPROTOKOLL

Rådmannens forslag til vedtak:
Møteprotokollen fra møtet den 13.11.2014 godkjennes.

Saken avgjøres av: Hovedutvalg for næring og drift

Vedlegg: Møteprotokoll datert 14.11.2014

PROTOKOLL SIGDAL KOMMUNE

Styre/råd/utvalg: Hovedutvalget for næring og drift

Møtedato: 13.11.2014

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:

Gunvor Synøve Green, Steinar Strøm, Kjell Ove Hovde, Johannes Michielsen og Jens Sveaass.

UTSKRIFTER

Hovedutskrift er sendt:

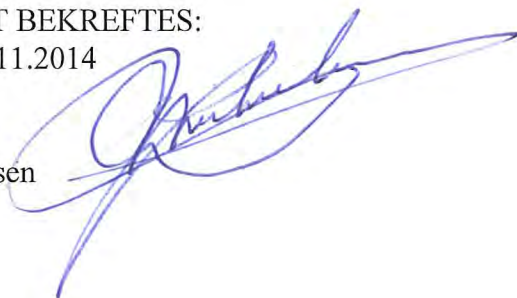
Faste mottakere

MØTEBOKA GODKJENNES I NESTE MØTE.

RETT UTSKRIFT BEKREFTES:

Prestfoss, den 14.11.2014

Johannes Michielsen
Møtesekretær



SAKER TIL BEHANDLING

Ingen merknader til innkalling.

Ingen merknader til saksliste.

I tillegg til saksliste har hovedutvalget drøftet 3 temaer:

- 1) Kommuneplan (området fra Eggedalkrysset opp på fjellet)

Diskutere de store linjer:

- Hvor høyt kan en bygge?
- Destinasjon – hyttefjell
- Kirkebygda – hva nå?
- Hva slags kunnskapsgrunnlag har vi? Fagutredningene i forslaget og hyttebrukerundersøkelsen.
- Resipientsituasjonen?
- Gamle hyttefelt og ny utvikling?
- Hva slags næringsliv?
- Hva skal vi bruke snaufjellet til?
- Hva betyr det å være nabo til Norefjellanlegget?
- Stier og løyper – utvikling av dette
- Miljøaspektet – vil vi “ødelegge” fjellet?
- Skal “gamle” kommuneplan følges eller skal vi velge å fjerne noen eksisterende ubebygde områder?

- 2) Spikertelt.

Hovedutvalg for næring og drift mener at denne type produkt, som ISOCAMP, er å regne som et fortelt og ikke som et spikertelt. Plasseierne vil dermed kunne tillate denne type fortelt i den størrelsen de ønsker. Hovedutvalget ber om at bestemmelsene for spikertelt uansett ses på i sammenheng med kommuneplanen.

- 3) Norefjell Vest.

Hovedutvalget har bedt om gjennomgang av planen for planfri kryssing og forholdet til opparbeidelse av skiløyper i reguleringsplan for Norefjell Vest – Svartjern Racketjernåsen. Planen for planfri kryssing ble lagt fram på møtet. Hovedutvalget mener at planen skal endres til at den planfrie kryssingen skal være ferdigstilt før tiltak i feltet som etterfølger F3 tillates. Resterende løyper i reguleringsplanen skal oppgraderes innen ... slik at disse kan trækkes samtidig med det øvrige løypenettet. Hovedutvalget ber om at en ny plan legges fram på neste hovedutvalgsmøte. Ved en ikke tilfredsstillende plan, vil det vurderes å nedlegge bygge- og deleforbud med formål reguleringsendring for å sikre dette gjennom rekkefølgebestemmelser.

Saksnr.	Arkivsaksnr. Tittel
14/67	14/1192 GODKJENNING AV MØTEPROTOKOLL
14/68	14/1058 KONSESJON PÅ SØRE SUND GNR 71 BNR 1,21
14/69	14/637 MOTORFERDSEL I UTMARK 2014 - 2018
14/70	14/1038 GNR 141 BNR 1 REGULERINGSPLAN FOR DJUPSJØHAUGAN - BESTEMMELSER FOR UTNYTTELSE
14/71	14/1033 GNR 143 BNR 4, 5 OG 7 ANLEGG AV VEI TIL BNR 438
14/72	14/984 GNR 167 BNR 6 ANLEGG AV VEI TIL FNR 103 OG FNR 15
14/73	14/435 REGNSKAPSRAPPORT 3. KVARTAL 2014 - NÆRING OG DRIFT
14/74	14/771 BUDSJETT 2015 OG ØKONOMIPLAN MED HANDLINGSPROGRAM 2015-2018

ND-67/14

GODKJENNING AV MØTEPROTOKOLL

Rådmannens forslag til vedtak:

Møteprotokollen fra møtet den 09.10.2014 godkjennes

Behandling:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalget for næring og drifts vedtak:

Møteprotokollen fra møtet den 09.10.2014 godkjennes.

ND-68/14

KONSESJON PÅ SØRE SUND GNR 71 BNR 1,21

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av konsesjonslova av 28. november 2003 innvilger Sigdal kommune Camilla Lund Reistad og Vegard Gjellum sin søknad om konsesjon på Søre Sund gnr. 71 bnr. 1 og 21 i Sigdal.

Konsesjon blir gitt på følgende vilkår:

Camilla Lund Reistad og Vegard Gjellum må bosette seg på eiendommen Søre Sund gnr. 71 bnr. 1 og 21 innen ett år fra møtedato og bo der i minst fem år.

Behandling:

Enstemmig vedtatt.

Hovedutvalget for næring og drifts vedtak:

I medhold av konsesjonslova av 28. november 2003 innvilger Sigdal kommune Camilla Lund Reistad og Vegard Gjellum sin søknad om konsesjon på Søre Sund gnr. 71 bnr. 1 og 21 i Sigdal.

Konsesjon blir gitt på følgende vilkår:

Camilla Lund Reistad og Vegard Gjellum må bosette seg på eiendommen Søre Sund gnr. 71 bnr. 1 og 21 innen ett år fra møtedato og bo der i minst fem år.

ND-69/14

MOTORFERDSEL I UTMARK 2014 - 2018

Rådmannens forslag til vedtak:

Vedtak for den enkelte søker i tråd med nummerert liste i tabell:

Nr	Etternavn	Fornavn	Omsøkt
89	Aaby	Kristen	Gis løyve for kjøring av skiløyper i området fra Kvisle-Allmannåsen-Geitekleiv-Kvislesetra-Svadal-Liarbu. Løyper på veier kjøres med traktor, avstikker til Allmannåsen med snøscooter. Løyve forutsetter grunneiers tillatelser og at løyve og kart medbringes

			under kjøringen. Tillatelsen er gitt etter §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
90	Besserud	Tone	Gis løyve for kjøring i næring i forbindelse med hyttebygging, kjøring av interne skiløyper, oppsetting/nedtaking av løypestikk, og transport av ved etter vedhogst på egen eiendom. Det gis videre løyve for transport av bevegelseshemmet sønn for turkjøring i sone 2 og 4. Tillatelsen er gitt etter §6 og §5e i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
91	Bøle	Jon	Gis løyve for leiekjøring i sone 1 og 5, kjøring i næring med tømrvirksomhet i hele Sigdal kommune, transport av bagasje til hytte v/Skjenvatnet og transport av ved. Løypekjøring ordnes på grønt ark. Tillatelsen er gitt etter §5a, §6, §5c og §5e i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
92	Romec Elektro	v/Bjørn Eckhoff	Gis løyve for transport i næring i forbindelse med elektrisk virksomhet i hele Sigdal kommune. Tillatelsen er gitt etter §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
93	Eggedal Bygg og hytteservice AS	v/ Ivar Juvet	Gis løyve for leiekjøring i sone 3 og 4, transport av bagasje til hytte på Sølandsfjell (gbnr 135/1/2) og kjøring i næring for tømrvirksomhet i hele Sigdal kommune. Tillatelsen er gitt etter §5a, §5c og §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
94	Fretheim	Svein - (Flyttebyrå)	Gis løyve for kjøring i næring med flytteoppdrag i hele Sigdal kommune. Tillatelsen er gitt etter §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
95	Frøvoll	Geir- (Murerfirma)	Gis løyve for leiekjøring i sone 5 mot Brattebakk-Skjenvann, og kjøring i næring som murer i hele Sigdal kommune. Tillatelsen er gitt etter §5a og §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
96	Eggedal Bygg	v/ Truls S Halstenrud	Gis løyve for kjøring i næring ved tømrvirksomhet i hele Sigdal kommune. Tillatelsen er gitt etter §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
97	Hollerud	Svein Jakob	Gis løyve for kjøring i næring ved tømrvirksomhet i hele Sigdal kommune. Tillatelsen er gitt etter §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
98	Jellum Installasjon	v/Chris Jellum	Gis løyve for kjøring i næring som elektriker i hele Sigdal kommune. Tillatelsen er gitt etter §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
99	Kaugerud	Knut Helge	Gis løyve for leiekjøring i sone 5 og kjøring i næring som tømrer i hele Sigdal kommune. Tillatelsen er gitt etter §5a og §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
100	Klev	Halvor	Gis løyve for leiekjøring i sone 1 og 3 og kjøring i

			næring i tømrervirksomhet i hele Sigdal kommune. Tillatelsen er gitt etter §5a og §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
101	Kolbjørnsrud	Borgar	Gis løyve for leiekjøring i sone 2 og næringskjøring i forbindelse med tømrervirksomhet i hele Sigdal kommune. Tillatelsen er gitt etter §5a og §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
102	Kolbjørnsrud	Tom Lyder	Gis løyve for leiekjøring i sone 2 og 4. Tillatelsen er gitt etter §5a i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel. Søknad om persontransport med snøscooter til Gråfjell og Høgevarde avslås ut fra at dette er ordinær persontransport som ikke kan tillates etter lov om motorferdsel. Avslaget er gjort med hjemmel i §3 i lov om motorferdsel.
103	Løvlid	Erling	Gis løyve for leiekjøring i sone 5. Løypekjøring ordnes med grønt ark. Tillatelsen er gitt etter §5a i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
104	Løvlid	Gisle	Gis løyve for leiekjøring i sone 5 og kjøring i næring som rørlegger i hele Sigdal kommune. Løypekjøring ordnes med grønt ark. Tillatelsen er gitt etter §5a og §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
105	Låg	Kristoffer	Søknad om leiekjøring avslås ut fra at søker ikke er innenbygdsboende, og dermed ikke kvalifiserer for løyve til leiekjøring. Avslaget er gjort med hjemmel i §5a i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
106	Medalen	Jon Erik	Gis løyve for kjøring i næring med tømrervirksomhet i hele Sigdal kommune. Tillatelsen er gitt etter §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
107	Mohagen	Arne	Gis løyve for transport av bevegelseshemmet sønn i sone 5. Det gis videre løyve for transport av bagasje til Venlisetra, transport av ved i forbindelse med vedhogst og 1 tur til utsetting av saltsteiner i Sinernatten. Tillatelsen er gitt etter §6, §5c og §5e i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
108	VSN Bygg og Trelast AS	v/ Ove Neggen	Gis løyve for transport i forbindelse med næring med transport av materialer og serviceoppdrag på tekniske anlegg på hytter i hele Sigdal kommune. Tillatelsen er gitt etter §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
109	Rugland	Odd	Gis løyve for leiekjøring i sone 5, 1 tur til utsetting av saltsteiner som viltstelltiltak og utkjøring av kalk til fiskevannet Danmark. Tillatelsen er gitt etter §5a og §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
110	Rørlegger Thorleif Bergan		Gis løyve for kjøring i næring som rørlegger i hele Sigdal kommune. Tillatelsen er gitt etter §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.

111	Sigdal Mur og Flis	v/Ingar Ulberg	Gis løyve for kjøring i næring som murer i hele Sigdal kommune. Tillatelsen er gitt etter §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
112	Sigdal rep service	v/ Emil Skare	Gis løyve for leiekjøring i sone 7, og kjøring i næring i forbindelse med reparasjonsoppdrag på maskiner i utmark. Tillatelsen er gitt etter §5a og §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
113	Sigdal Sveis og Service	v/Bjørn Velstadbråten	Gis løyve for transport av ved i forbindelse med vedhogst på Ramstad gbnr 81/3, og kjøring i næring i forbindelse med vaktmestertjenester i hele Sigdal kommune. Tillatelsen er gitt etter §5e og §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
114	Trøseng	Randi	Gis løyve for transport av bagasje til hytte ved Kodalssetra, fra nærmeste brøyta bilvei, og kjøring av lokale skiløyper i Kodalsseterområdet. Skiløype må tegnes inn på kart, avklares med grunneiere, sendes Sigdal kommune og medbringes ved kjøringen. Tillatelsen er gitt etter §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
115	Tveiten	Ole	Gis løyve for leiekjøring i sone 4, transport av bagasje til hytte på Vardefjell, og transport av ved i forbindelse med vedhogst. Det gis videre løyve for transport for funksjonshemmet sønn i sone 4. Tillatelsen er gitt etter §5a, §5c, §5e og §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
116	Varsla Fjellservice	v/ Ole Gunnar Varsla	Gis løyve for kjøring i næring med vaktmestertjenester i hele Sigdal kommune. Tillatelsen er gitt etter §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
117	Øen	Jan Erik	Gis løyve for transport av bagasje til hytte ved Sauetjernsetra. Løypekjøring ordnes med grønt ark. Tillatelsen er gitt etter §5c i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.

Alle løyver er gitt under følgende betingelser:

- Grunneiers tillatelse må innhentes før kjøring kan skje.
- Tillatelser til transport av ved etter §5e forutsetter skriftlig tillatelse til hogst av ved hvis denne skal skje på eiendom som er eid av andre enn søker.
- Transport av nødvendige materialer til ordinært vedlikehold av hytter og setre uten vei kan skje med løyver etter §5c.
- Alle løyver om transport av bagasje til hytter etter §5c gjelder fra nærmeste brøyta bilvei hvis ikke annet er angitt.
- Hvis omsøkt transport medfører kjøring innenfor grensene til verneområder, er søker selv ansvarlig for å søke forvaltningsmyndigheten om kjøretillatelse for angitt kjøring.

Vedtakene er gjort i medhold av lov om motorferdsel i utmark og vassdrag av 10. juni 1977, med tilhørende nasjonal forskrift for bruk av motorkjøretøyer i utmark og på islagte vassdrag av 15. mai 1988 med senere endringer.

Behandling:

Enstemmig vedtatt.

Hovedutvalget for næring og drifts vedtak:

Vedtak for den enkelte søker i tråd med nummerert liste i tabell:

Nr	Etternavn	Fornavn	Omsøkt
89	Aaby	Kristen	Gis løyve for kjøring av skiløyper i området fra Kvisle-Allmannåsen-Geitekleiv-Kvislesetra-Svadal-Liarbu. Løyper på veier kjøres med traktor, avstikker til Almannåsen med snøscooter. Løyve forutsetter grunneiers tillatelser og at løyve og kart medbringes under kjøringen. Tillatelsen er gitt etter §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
90	Besserud	Tone	Gis løyve for kjøring i næring i forbindelse med hyttebygging, kjøring av interne skiløyper, oppsetting/nedtaking av løypestikk, og transport av ved etter vedhogst på egen eiendom. Det gis videre løyve for transport av bevegelseshemmet sønn for turkjøring i sone 2 og 4. Tillatelsen er gitt etter §6 og §5e i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
91	Bøle	Jon	Gis løyve for leiekjøring i sone 1 og 5, kjøring i næring med tømmervirksomhet i hele Sigdal kommune, transport av bagasje til hytte v/Skjenvatnet og transport av ved. Løypekjøring ordnes på grønt ark. Tillatelsen er gitt etter §5a, §6, §5c og §5e i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
92	Romec Elektro	v/Bjørn Eckhoff	Gis løyve for transport i næring i forbindelse med elektriskvirksomhet i hele Sigdal kommune. Tillatelsen er gitt etter §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
93	Eggedal Bygg og hytteservice AS	v/ Ivar Juvet	Gis løyve for leiekjøring i sone 3 og 4, transport av bagasje til hytte på Sølandsfjell (gbnr 135/1/2) og kjøring i næring for tømmervirksomhet i hele Sigdal kommune. Tillatelsen er gitt etter §5a, §5c og §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.

94	Fretheim	Svein - (Flyttebyrå)	Gis løyve for kjøring i næring med flytteoppdrag i hele Sigdal kommune. Tillatelsen er gitt etter §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
95	Frøvoll	Geir- (Murerfirma)	Gis løyve for leiekjøring i sone 5 mot Brattebakk-Skjenvann, og kjøring i næring som murer i hele Sigdal kommune. Tillatelsen er gitt etter §5a og §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
96	Eggedal Bygg	v/ Truls S Halstenrud	Gis løyve for kjøring i næring ved tømrervirksomhet i hele Sigdal kommune. Tillatelsen er gitt etter §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
97	Hollerud	Svein Jakob	Gis løyve for kjøring i næring ved tømrervirksomhet i hele Sigdal kommune. Tillatelsen er gitt etter §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
98	Jellum Installasjon	v/Chris Jellum	Gis løyve for kjøring i næring som elektriker i hele Sigdal kommune. Tillatelsen er gitt etter §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
99	Kaugerud	Knut Helge	Gis løyve for leiekjøring i sone 5 og kjøring i næring som tømrer i hele Sigdal kommune. Tillatelsen er gitt etter §5a og §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
100	Klev	Halvor	Gis løyve for leiekjøring i sone 1 og 3 og kjøring i næring i tømrervirksomhet i hele Sigdal kommune. Tillatelsen er gitt etter §5a og §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
101	Kolbjørnsrud	Borgar	Gis løyve for leiekjøring i sone 2 og næringskjøring i forbindelse med tømrervirksomhet i hele Sigdal kommune. Tillatelsen er gitt etter §5a og §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
102	Kolbjørnsrud	Tom Lyder	Gis løyve for leiekjøring i sone 2 og 4. Tillatelsen er gitt etter §5a i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel. Søknad om persontransport med snøscooter til Gråfjell og Høgevarde avslås ut fra at dette er ordinær persontransport som ikke kan tillates etter lov om motorferdsel. Avslaget er gjort med hjemmel i §3 i lov om motorferdsel.
103	Løvlid	Erling	Gis løyve for leiekjøring i sone 5. Løypekjøring ordnes med grønt ark. Tillatelsen er gitt etter §5a i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
104	Løvlid	Gisle	Gis løyve for leiekjøring i sone 5 og kjøring i næring som rørlegger i hele Sigdal kommune. Løypekjøring ordnes med grønt ark. Tillatelsen er

			gitt etter §5a og §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
105	Låg	Kristoffer	Søknad om leiekjøring avslås ut fra at søker ikke er innenbygdsboende, og dermed ikke kvalifiserer for løyve til leiekjøring. Avslaget er gjort med hjemmel i §5a i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
106	Medalen	Jon Erik	Gis løyve for kjøring i næring med tømmervirksomhet i hele Sigdal kommune. Tillatelsen er gitt etter §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
107	Mohagen	Arne	Gis løyve for transport av bevegelseshemmet sønn i sone 5. Det gis videre løyve for transport av bagasje til Venlisetra, transport av ved i forbindelse med vedhogst og 1 tur til utsetting av saltsteiner i Sinernatten. Tillatelsen er gitt etter §6, §5c og §5e i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
108	VSN Bygg og Trelast AS	v/ Ove Neggen	Gis løyve for transport i forbindelse med næring med transport av materialer og serviceoppdrag på tekniske anlegg på hytter i hele Sigdal kommune. Tillatelsen er gitt etter §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
109	Rugland	Odd	Gis løyve for leiekjøring i sone 5, 1 tur til utsetting av saltsteiner som viltstelltiltak og utkjøring av kalk til fiskevannet Danmark. Tillatelsen er gitt etter §5a og §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
110	Rørlegger Thorleif Bergan		Gis løyve for kjøring i næring som rørlegger i hele Sigdal kommune. Tillatelsen er gitt etter §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
111	Sigdal Mur og Flis	v/Ingar Ulberg	Gis løyve for kjøring i næring som murer i hele Sigdal kommune. Tillatelsen er gitt etter §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
112	Sigdal rep service	v/ Emil Skare	Gis løyve for leiekjøring i sone 7, og kjøring i næring i forbindelse med reparasjonsoppdrag på maskiner i utmark. Tillatelsen er gitt etter §5a og §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
113	Sigdal Sveis og Service	v/Bjørn Velstadbråten	Gis løyve for transport av ved i forbindelse med vedhogst på Ramstad gbnr 81/3, og kjøring i næring i forbindelse med vaktmestertjenester i hele Sigdal kommune. Tillatelsen er gitt etter §5e og §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
114	Trøseng	Randi	Gis løyve for transport av bagasje til hytte ved Kodalssetra, fra nærmeste brøyta bilvei, og

			kjøring av lokale skiløyper i Kodalsseterområdet. Skiløype må tegnes inn på kart, avklares med grunneiere, sendes Sigdal kommune og medbringes ved kjøringen. Tillatelsen er gitt etter §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
115	Tveiten	Ole	Gis løyve for leiekjøring i sone 4, transport av bagasje til hytte på Vardefjell, og transport av ved i forbindelse med vedhogst. Det gis videre løyve for transport for funksjonshemmet sønn i sone 4. Tillatelsen er gitt etter §5a, §5c, §5e og §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
116	Varsla Fjellservice	v/ Ole Gunnar Varsla	Gis løyve for kjøring i næring med vaktmestertjenester i hele Sigdal kommune. Tillatelsen er gitt etter §6 i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.
117	Øen	Jan Erik	Gis løyve for transport av bagasje til hytte ved Sauetjernsetra. Løypekjøring ordnes med grønt ark. Tillatelsen er gitt etter §5c i nasjonal forskrift til lov om motorferdsel.

Alle løyver er gitt under følgende betingelser:

- Grunneiers tillatelse må innhentes før kjøring kan skje.
- Tillatelser til transport av ved etter §5e forutsetter skriftlig tillatelse til hogst av ved hvis denne skal skje på eiendom som er eid av andre enn søker.
- Transport av nødvendige materialer til ordinært vedlikehold av hytter og setre uten vei kan skje med løyver etter §5c.
- Alle løyver om transport av bagasje til hytter etter §5c gjelder fra nærmeste brøyta bilvei hvis ikke annet er angitt.
- Hvis omsøkt transport medfører kjøring innenfor grensene til verneområder, er søker selv ansvarlig for å søke forvaltningsmyndigheten om kjøretillatelse for angitt kjøring.

Vedtakene er gjort i medhold av lov om motorferdsel i utmark og vassdrag av 10. juni 1977, med tilhørende nasjonal forskrift for bruk av motorkjøretøyer i utmark og på islagte vassdrag av 15. mai 1988 med senere endringer.

ND-70/14

GNR 141 BNR 1

**REGULERINGSPLAN FOR DJUPSJØHAUGAN - BESTEMMELSER FOR
UTNYTTELSE**

Rådmannens forslag til vedtak:

Hovedutvalg for næring og drift viser til plan- og bygningsloven §§ 12-2 og 12 -10 og legger reguleringsplan for gnr 141 bnr 1 – Djupsjøhaugan ut til offentlig ettersyn.

Det legges inn i bestemmelsen en utnyttelse på BYA på inntil 250 kvm bebygd areal.

Behandling:

Enstemmig vedtatt.

Hovedutvalget for næring og drifts vedtak:

Hovedutvalg for næring og drift viser til plan- og bygningsloven §§ 12-2 og 12 -10 og legger reguleringsplan for gnr 141 bnr 1 – Djupsjøhaugan ut til offentlig ettersyn.

Det legges inn i bestemmelsen en utnyttelse på BYA på inntil 250 kvm bebygd areal.

ND-71/14

GNR 143 BNR 4, 5 OG 7

ANLEGG AV VEI TIL BNR 438

Rådmannens forslag til vedtak:

Alternativ 1:

Hovedutvalget for næring og drift viser til plan- og bygningslovens kap. 19 og godkjenner søknad om dispensasjon for anlegg av 32m vei som forlengelse av eksisterende vei til gbnr 143/438. Med hjemmel i pbl. § 19-2, 2. ledd anser utvalget etter samlet vurdering at den omsøkte veilengde er akseptabel med tanke ulempene ved inngrep i terrenget. Masseutskifting skal ikke forekomme, det skal benyttes duk før legging av bærelag. Fylkesmannens anbefaling tas ikke til følge.

Alternativ 2:

Hovedutvalget for næring og drift viser til plan- og bygningslovens kap. 19 og avslår søknad om dispensasjon for anlegg av 32m vei som forlengelse av eksisterende vei til gbnr 143/438. Med hjemmel i pbl. § 19-2, 2. ledd anser utvalget etter samlet vurdering at ulempene ved å gi enkelttillatelse i dette område er større enn evt. fordeler for hyttefeltet og naturområdene rundt, spesielt med tanke på presedensvirkning for andre veiløse eiendommer i området. Det anbefales at det fremmes forslag til revisjon av reguleringsplanen for eventuelt å etablere et samlet vegnett for Haugheimseter. Fylkesmannens anbefaling tas til følge.

Behandling:

Alternativ 1 ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalget for næring og drifts vedtak:

Alternativ 1:

Hovedutvalget for næring og drift viser til plan- og bygningslovens kap. 19 og godkjenner søknad om dispensasjon for anlegg av 32m vei som forlengelse av eksisterende vei til gbnr 143/438. Med hjemmel i pbl. § 19-2, 2. ledd anser utvalget etter samlet vurdering at den omsøkte veilengde er akseptabel med tanke ulempene ved inngrep i terrenget. Masseutskifting skal ikke forekomme, det skal benyttes duk før legging av bærelag. Fylkesmannens anbefaling tas ikke til følge.

ND-72/14

GNR 167 BNR 6**ANLEGG AV VEI TIL FNR 103 OG FNR 15****Rådmannens forslag til vedtak:****Alternativ 1:**

Hovedutvalget for næring og drift viser til plan- og bygningslovens kap. 19 og innvilger søknad om dispensasjon for opprusting av traktorvei til permanent kjørevei frem til gbnr 167/6, festnr 103, samt felles parkering til festnr 15 på betingelser. Tiltaket faller under kommuneplanens bestemmelser i LNF-sone 2, der skånsomme terrenginngrep i forbindelse med vegbygging er tillatt. Det skal derfor gjøres minst mulig forbedringer på den eksisterende traktorvegen. På strekninger der våtmarksområder skal krysses er masseutskifting ikke tillatt, og det skal anvendes masseskilleduk før legging av bærelag. Det er ikke tillatt å bygge vei helt frem til festnr 15.

Uttalelse fra Fylkesmannen tas delvis til følge.

Alternativ 2:

Hovedutvalget for næring og drift viser til plan- og bygningslovens kap. 19 og avslår søknad om dispensasjon for opprusting av traktorvei til gbnr 167/6, festnr 103 samt felles parkering til festnr 15. Med hjemmel i pbl. § 19-2, 2. ledd anser utvalget etter samlet vurdering at ulempene ved å gi enkelttillatelse i dette område er større enn evt. fordeler for hyttefeltet og naturområdene rundt. Hovedutvalget avslår søknaden, men anbefaler utarbeidelse av en samlet reguleringsplan for området. Uttalelse fra Fylkesmannen tas til følge.

Behandling:

Alternativ 1 ble enstemmig vedtatt.

Utvalget ønsket at følgende setning ble føyet til vedtaket: Det forutsettes at en ny vei (nye veier) ikke er i konflikt med eksisterende skiløype.

Hovedutvalget for næring og drifts vedtak:**Alternativ 1:**

Hovedutvalget for næring og drift viser til plan- og bygningslovens kap. 19 og innvilger søknad om dispensasjon for opprusting av traktorvei til permanent kjørevei frem til gbnr 167/6, festnr 103, samt felles parkering til festnr 15 på betingelser. Tiltaket faller under kommuneplanens bestemmelser i LNF-sone 2, der skånsomme terrenginngrep i forbindelse med vegbygging er tillatt. Det skal derfor gjøres minst mulig forbedringer på den eksisterende traktorvegen. På strekninger der våtmarksområder skal krysses er masseutskifting ikke tillatt, og det skal anvendes masseskilleduk før legging av bærelag. Det er ikke tillatt å bygge vei helt frem til festnr 15. Uttalelse fra Fylkesmannen tas delvis til følge. Det forutsettes at en ny vei ikke er i konflikt med eksisterende skiløype.

ND-73/14

REGNSKAPSRAPPORT 3. KVARTAL 2014 - NÆRING OG DRIFT

Rådmannens forslag til vedtak:

Regnskapsrapporten fra planområdet 5 næring og drift for 3. kvartal 2014 tas til orientering.

Behandling:

Enstemmig vedtatt.

Hovedutvalget for næring og drifts vedtak:

Regnskapsrapporten fra planområdet 5 næring og drift for 3. kvartal 2014 tas til orientering.

ND-74/14

BUDSJETT 2015 OG ØKONOMIPLAN MED HANDLINGSPROGRAM 2015-2018

Rådmannens forslag til vedtak:

- 1 Ved beregning av forskuddsskatt for 2015 gjelder høyeste tillatte satser
 - Inntektsskatt for personlige skatteyttere 11,25 prosent
 - Formueskatt 0,7 prosent
- 2 Det bevilges kroner 3.301.000,- fra aktuelt disposisjonsfond, som bidrag til finansiering av total budsjettramme 2015.

- 3 Forslag til budsjett for Sigdal kommune vedtas slik det går fram av budsjettskjema 1a og 1b, 2a og 2b.
- 4 Satsene for foreldrebetaling SFO prisjusteres med 3 %.
- 5 Egenandelen for kulturskolen prisjusteres med 3 %
- 6 Rammetimetallet økes med to timer til 1194 timer pr. uke på bakgrunn av økt timetall til valgfag.
- 7 Tilskuddet til registrerte trossamfunn settes til kr 532,- pr medlem for 2015.
- 8 Gebyrer for vann, avløp og renovasjon vedtas i tråd med detaljerte satser i fremlagte prisliste, forslag 2015.
- 9 Gebyr for slamtømming vedtas i tråd med detaljerte satser i fremlagte prisliste, forslag 2015.
- 10 Gebyr for private reguleringsplaner vedtas i tråd med detaljerte satser i fremlagte prisliste, forslag 2015.
- 11 Gebyr for byggesaksbehandling og utslipp vedtas i tråd med detaljerte satser i fremlagte prisliste, forslag 2015.
- 12 Gebyr for kart og oppmåling vedtas i tråd med detaljerte satser i fremlagte prisliste, forslag 2015.
- 13 Fellingsavgifter for elg og hjort beholdes uendret med kr 400,- for voksen elg, kr 230,- for elgkalv, kr 300,- for hjort og kr 180,- pr. hjortekalv.
- 14 Feiegebyrene, og gebyr for behandling av søknader om tillatelse til handel med fyrverkeri justeres til priser som fremgår av sakens vedlegg og detaljer der, gjennomsnittlig prisøkning på 2,1 prosent.
- 15 Forslag til budsjett for Sigdal Energi for 2015 vedtas. Det budsjetteres med utbetaling av utbytte fra Sigdal Energi i 2015 på kr 800.000,-.
- 16 Fullmakt til budsjettjustering:
 - a) Hovedutvalgene gis fullmakt til å omdisponere midler mellom tjenester innenfor samme planområde. Formannskapet har denne fullmakten for planområde 1 og 2.
 - b) Rådmannen gis fullmakt til å omdisponere midler innenfor den enkelte tjeneste innenfor det samme planområde.
- 17 Rådmannen gis fullmakt til å ta opp aktuelle lån i tråd med vedtatt investeringsplan for 2015 i lys av den fremdrift og det likviditetsbehov som oppstår ved iverksetting av vedtatte tiltak. (Jfr budsjettdokument del I, pkt 3.1)

18 Rådmannen gis fullmakt til å ta opp lån på inntil kr 3.000.000,- i Husbanken til Startlån.

Behandling:

Knut Erik Kjemperud (Ap) kom med et forslag til tilleggsvedtak:

19 Som et tiltak for å øke innbyggertallet i Sigdal gjeninnføres tilskudd til bygging/kjøp av ny bolig til folk under 35 år. Tilskuddsbeløp kr. 40 000,-. Finansiering reduksjon av «Tjenester utenfor det kommunale ansvarsområdet».

Forslaget til punkt. 19 ble nedstemt. (6 mot 1 stemme)

Rådmannens forslag ble vedtatt.

Hovedutvalget for næring og drifts vedtak:

Rådmannens forslag til vedtak ble vedtatt.

SIGDAL KOMMUNE

Hovedutvalget for næring og drift

MØTEBOK

Arkivsaknr.: 14/637-269
 Løpenr.: 8004/14
 Arkivnr.: K01
 Saksbeh.: Kjell Ove Hovde

Styre/råd/utvalg	Møtedato	Saksnr.
Hovedutvalget for næring og drift	28.08.2014	ND-14/50
Hovedutvalget for næring og drift	23.10.2014	D-ND-14/423
Hovedutvalget for næring og drift	13.11.2014	ND-14/69
Hovedutvalget for næring og drift	11.12.2014	ND-14/76

KLAGE PÅ AVSLAG OM LØYVE FOR SNØSCOOTER TIL HYTTE

Rådmannens forslag til vedtak:

Sigdal kommune opprettholder opprinnelig vedtak om at Else Furulund Ruud gis avslag på søknad om løyve for transport av bagasje til hytte. Avslaget er begrunnet i at avstanden fra brøyta bilvei til hytta er mindre enn 2,5 km og at det er tilgjengelige leiekjørere i området.

Vedtaket er gjort i medhold av lov om motorferdsel i utmark og vassdrag av 10. juni 1977, med tilhørende nasjonal forskrift for bruk av motorkjøretøyer i utmark og på islagte vassdrag av 15. mai 1988 med senere endringer, og forvaltningslovens kap IV §§28-36.

Saken avgjøres av: Fylkesmannen i Buskerud

Vedlegg: Klage datert 24.11.14 fra Else Furulund Ruud

Saksutredning

Konklusjon:

Det har ikke kommet inn momenter i klagen som ikke var kjent ved den opprinnelige behandlingen. Avstanden fra brøyta bilvei til hytta er ca 150 meter, og kravet for å gi løyve er 2,5 km. Opprinnelig vedtak må derfor opprettholdes.

Bakgrunn:

Else Furulund Ruud søkte om løyve for bruk av snøscooter til hytte i den ordinære runden for motorferdsel i utmark i høst. Søknaden ble behandlet som søknad nr 28 i D-ND 14/423 den 30. oktober. Søknad om løyve ble der avslått ut fra at hytta ligger mindre enn 2,5 km fra brøyta bilvei.

Søker anker i brev av 24. november vedtaket om avslag. Klagen er begrunnet i at kjøringen er begrenset til 2-5 turer pr. sesong. Videre anfører søker at grunneieren ikke lenger er villig til å påta seg leiekjøring. Det nevnes også i anken at det er en høydeforskjell på nærmere 100 meter fra bilvei til hytta, og at det er vanskelig å ta seg fram på ski til hytta uten å ha et snøscooterspor å følge.

Søker ble underrettet om vedtaket i brev av 21.11.2014. Klagen har derfor innkommet innenfor klagefristen på 3 uker.

Klagen skal tas opp til vurdering i hovedutvalg for Næring og drift. Dersom hovedutvalget velger å opprettholde opprinnelig vedtak skal klagen oversendes til Fylkesmannen i Buskerud for endelig behandling. Gjør hovedutvalget annet vedtak er dette et nytt forvaltningsvedtak, med ny adgang til å klage for søker.

Vurdering:

Søknader om transport av bagasje til hytte skal normalt vurderes i forhold til §5c i lov om motorferdsel. Vilkåret for at det skal gis løyve for transport av bagasje til hytte er at hytta ligger mer enn 2,5 km fra brøyta bilvei. Den aktuelle hytta ligger ca 150 meter fra brøyta bilvei. I følge kartet er høydeforskjellen ca 45 meter fra bilveien til hytta. Ut fra avstanden til bilvei kan det ikke gis løyve etter §5c for den omsøkte transporten. Klager anfører også at grunneier ikke lenger tar på seg leiekjøring. I dette området er det mange leiekjørere å velge mellom. Det er ikke utarbeidet noen leiekjøringsliste for denne søknadsomgangen enda, men dette vil bli gjort etter hvert. En gjennomgang viser at det er mange leiekjørere å velge i også for den nye søknadsrunden. Leiekjøringsliste har ligget ute på kommunens hjemmeside, og vil bli lagt ut igjen nå også når den er klar.

For å kunne gi løyve når avstanden fra brøyta bilvei er så liten må det foreligge særlige grunner. I dette tilfellet kan vi ikke se at det foreligger særlige grunner. Opprinnelig vedtak må derfor opprettholdes.

Else Furulund Ruud
Lillehagveien 82
1365 Blommenholm

24. November 2014

Sigdal Kommune
Landbruk og Naturforvaltningsetaten
3350 Prestfoss

Deres ref: S.nr: 14/637-218 Sbh: KOH
L.nr: 7773/14

alternativt til:

Fylkesmannen i Buskerud
Postboks 1604
3007 Drammen

KLAGE OVER FORVALTNINGSVEDTAK MOTORFERDSEL I UTMARK 2014-2018

Viser til min søknad og deres avslag på denne. Ønsker herved å anke denne for ny vurdering.

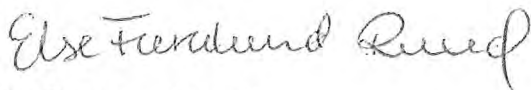
Grunnen til at jeg søker om en meget begrenset mulighet, kun 2-5 turer pr. sesong, for transport fra parkering til hytte, se vedlagte kart, er først og fremst pga. at grunneier som har eget løyve, ikke lenger er villig til å påta seg leiekjøring.

Avstanden fra brøyta vei til hytte er mindre enn 2,5 km. slik dere skriver, men høydeavstanden er nærmere 100 meter. Som kjent faller det store snømengder i Eggedal, spesielt sist vinter hvor det var nesten umulig å ta seg frem i terrenget uten å gå i et scooterspor.

Jeg har overtatt hytta etter mine foreldre, som fremdeles har bruksrett. Det er umulig for min mor å besøke hytta uten mulighet for en transport.

Jeg ber dere således om å vurdere min søknad på nytt da min eventuelle kjøring ikke vil bli mer enn det en mulig leiekjøring ville blitt, hvis det var mulig her.

Med vennlig hilsen

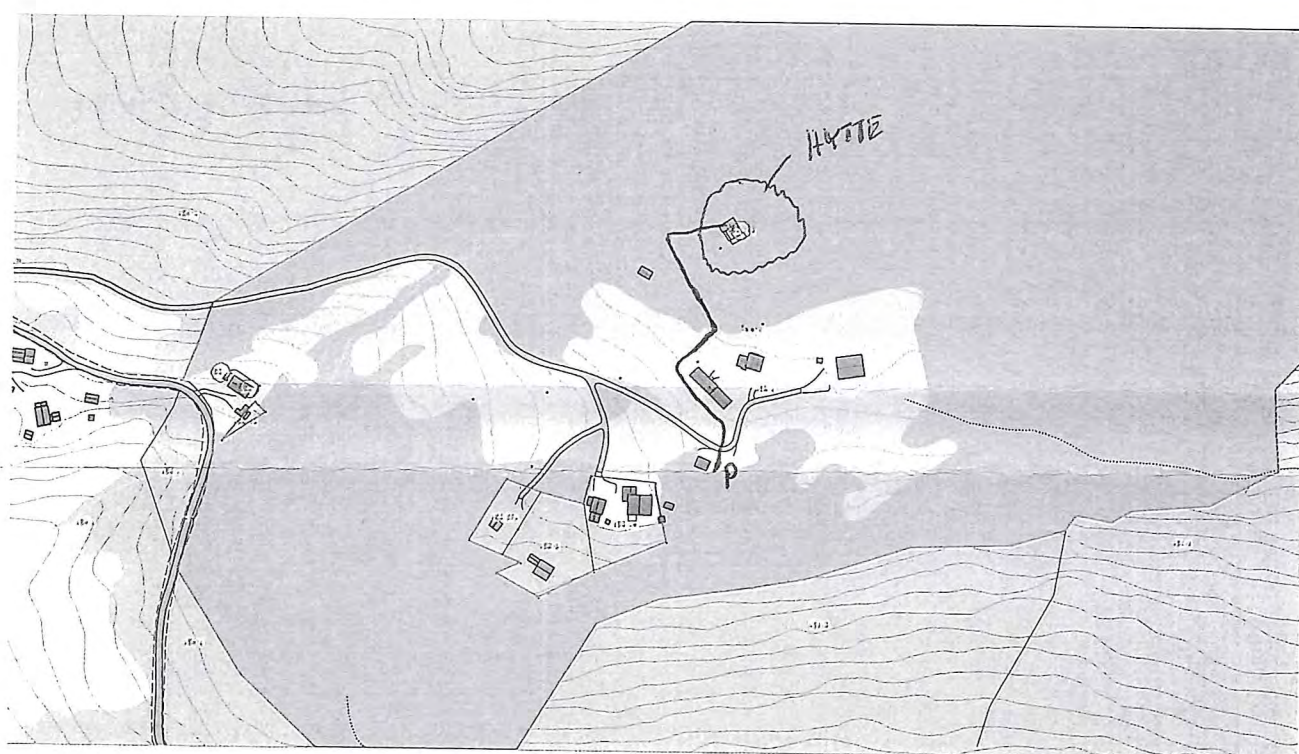


Else Furulund Ruud

Vedlegg: Kart som viser trase
Kopi av kontrakt med bruksrett

Sigdal kommune
9.5.11V. 2014

VEDLEGG KART TIL SØKNAD OM
LØYVE FOR SCOOTER FRA
ELSE FURULUND RUUD



SØKNAD OM LØYVE FOR BRUK AV SCOOTER,
ELSE FURULUND RUUD.

KJØRE FRA P-PLASS TIL HYTTE, STOR
STIGNING OG IKKE MULIGHET FOR
LEIEKJØRING.

SCOOTERTRASE MERKET MED BLÅ STRØK
GNR. 153, BNR. 1, FESTE 3 I SIGDAL KOMMUNE
STED: ÅSLAND.

OVERDRAGELSE AV HYTTE EGGEDAL, G.NR. 153, B.NR. 1.

Overdragelse av hytte på eiendommen Åsland i Eggedal, Sigdal kommune, g.nr. 153, b.nr. 1, festetomt nr. 3. Grunneier; Geir Arne Rugland.

Overdragelse fra; Ellinor og Johann Furulund, Hagebyveien 25, 3050 Mjøndalen,
til; Else Johanne Furulund, Lillehagveien 82, 1336 Sandvika.

Overdragelsesdato: 1. juni 2000.

Pris: kr. 100.000,- etthundretusen 00/100-

Innbo og løsøre inngår i prisen, samt bruksrett for Ellinor og Johann Furulund.

Oppgjør vil skje så snart overdragelse av festeavtalen med grunneier er i orden.

Sandvika/Mjøndalen, 1. juni 2000.

Else J. Furulund
Else Johanne Furulund

Ellinor Furulund
Ellinor Furulund

Johann Furulund
Johann Furulund

SIGDAL KOMMUNE

Hovedutvalget for næring og drift

MØTEBOK

Arkivsaknr.: 14/583-8
 Løpenr.: 7557/14
 Arkivnr.: GNR 71/12
 Saksbeh.: Gunvor Synnøve Green

Styre/råd/utvalg	Møtedato	Saksnr.
Hovedutvalget for næring og drift	09.10.2014	ND-14/64
Hovedutvalget for næring og drift	11.12.2014	ND-14/77

KLAGE PÅ VEDTAK VEDR. AVSLAG PÅ SØKNAD OM FRITAK FRA KONSESJON I LYUBRÅTAN GNR. 71 BNR. 12 OG 17 KNUT RUGLAND

Hovedutvalget for næring og drifts 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. Opprettholder hovedutvalget vedtaket sitt fra 09.10.14 oversendes saken Fylkesmannen i Buskerud, landbruksavdelinga, for klagebehandling.

Vedlegg:

- Klage fra Eurojuris Nord ved advokat Tine Kristiansen av 05.11.14.
- Kart over driftsenheten.

Vedlegg i saksmappa:

- Søknad fra Knut Rugland av 20.06.14.
- Bygningsteknisk vurdering av boligen i Lyubråtan av 22.05.14.
- «Senjedommen» av 11.07.12.
- Brev av 27.11.12 fra LMD vedr endringer i rundskriv M-2/2009
- Brev fra Sigdal kommune av 17.06.14.
- Møtebok fra hovedutvalget for næring og drift av 22.01.09
- Søknad om utsettelse på boplikt av 22.11.08

Konklusjon:

Hovedutvalget for næring og drift opprettholder sitt vedtak av 09.10.14 da det ikke foreligger nye momenter i saken. Knut Rugland pålegges derfor å søke konsesjon.

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN:

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

Eier: Knut Rugland, Oppenåsen 151, 3518 Hønefoss.

Driftsenhetens arealer i dekar jf Skog og landskap:

Fulldyrka	Overfl. dyrka/gjødsl	Produktiv skog	Anna areal	Total areal
47	8	138	17	210

Saksutredning :

Eurojuris Nord, ved advokat Trine Kristiansen, har på vegne av Knut Rugland klaga på hovedutvalgets vedtak av 09.10.14, der Rugland får avslag på sin søknad om å oppheve boplikta i Lyubråten/Torstenrud gnr. 71 bnr. 12 og 17.

Klaga er framsatt innen fristen i henhold til forvaltningslovas § 29 og kan tas opp til realitetsbehandling. Tidligere behandling er tatt inn under i kursiv:

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 forlenga 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 ubrukelig 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 befaring sammen 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 tekniske tilstand 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 minimumsstandard 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 tilkopling til boligen. Kostnad ca 100 000,-
- Nytt avløpsanlegg. Kostnad ca 150 000,-
- Oppgradering av det elektriske anlegget. Kostnad ca 100 000,-
- Totalt vil vi anta at oppgraderingen vil komme på totalt ca 850 000,-

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 tilknyttet 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 Lyubråten 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.

Klagebehandling:

I brev av 05.11.14 påklages kommunens vedtak av 09.10.14. Videre anmodes det om utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagen er behandla. Klager påpeker bla:

«Prinsipalt gjøres gjeldende at det ikke er konsesjonsplikt for Knut Rugland. Boligen er i så dårlig befatning at eiendommen ikke har bebygd bolig, jf. Konsesjonsloven § 5 annet ledd. Det er derfor ikke boplikt på eiendommen og ikke nødvendig å søke om fritak fra bo- og driveplikt eller søknad om konsesjon for erverv av fast eiendom. Kommunens vedtak bygger på feil forståelse av det faktiske forhold, som har ført til feil lovanvendelse.

Subsidiært anføres at det må gis konsesjon uten vilkår om boplikt i medhold av konsesjonslovens § 9, jf. Landbruksdepartementets rundskriv M-2/2009 om reglene for praktiseringen av bo- og driveplikt. Dette spørsmålet har ikke kommunen behandlet og tatt stilling til i vedtaket.»

Avslutningsvis står det: *«På denne bakgrunn anføres at vedtaket må oppheves som ugyldig. Kommunen har lagt til grunn feil forståelse av det faktiske forhold og feil lovanvendelse. Eiendommen er ikke konsesjonspliktig. Knut Rugland skulle derfor hverken søkt om fritak fra bo- og driveplikt eller søknad om konsesjon.»*

Sakens kjerne er klager og kommunens ulike syn på om våningshuset i Lyubråten kan defineres som beboelig eller ikke. I klagen anføres de samme argumentene som ved første gangs behandling, bla ved å gjengi deler av taksten fra takstmann Gjermund Tandberg Semmen. Sigdal kommune holder fast på at huset i Lyubråten er i bedre forfatning enn hva tilfellet var for huset i Senja-dommen. For bygningen i Senjadommen var det påvist store fukt og råteskader, trolig også i bærende konstruksjoner. Dette er ikke tilfelle i Lyubråten.

Subsidiært i klagen anføres det at det må gis konsesjon uten vilkår om boplikt om kommunens vedtak av 09.10.14 blir stående. Som klager skriver har kommunen ikke tatt stilling til dette spørsmålet. Kommunen behandla Rugland sin søknad av 20.06.14 som en søknad om å oppheve boplikta på eiendommen. Begrunnelsen hans var at bolighuset var i så dårlig forfatning at eiendommen ikke kunne defineres som bebygd jf. konsesjonslovas § 5 annet ledd. Blir kommunens vedtak av 09.10.14 stående pålegges Rugland å søke konsesjon. Klagens subsidiære del vil da bli å anse som en søknad om konsesjon uten vilkår om boplikt. Får klager medhold i at eiendommen ikke ansees som bebygd, vil det ikke være boplikt på eiendommen og klager trenger heller ikke søke konsesjon. Det vil derfor være mest ryddig å avklare om eiendommen kan defineres som bebygd eller ei før en evt søknad om konsesjon behandles.

Det er satt frist for å søke konsesjon til 01.02.15. Klagebehandlinga må være avslutta innen den tid om denne fristen skal overholdes. Rugland vil kunne avvente med å søke konsesjon til en eventuell klage er ferdig behandla. Som nevnt ovenfor anser kommunen at det allerede foreligger en slik søknad i klagens subsidiære del.

Da det ikke har kommet inn nye momenter i saken av betydning opprettholdes hovedutvalgets vedtak av 09.10.14, kun med noen mindre presiseringer.



Dokid: 14010188 (14/583-7)
KLAGE PÅ VEDTAK - AVSLAG PÅ
SØKNAD OM FRITAK FRA KONSESJON

ADVOKATFELLESKAPET



14/583-7 GG

Sigdal kommune
Hovedutvalg for næring og drift

3350 PRESTFOSS

Klageinstans:

Fylkesmannen i Buskerud
Postboks 1604

3007 DRAMMEN

Sigdal kommune

64/14 GG

Ottar Nilsen, Advokat (H)
Steinar Fagerholt, Advokat
Hugo Storø, Advokat
Øystein Sagen, Advokat
Stein Nilsen, Advokat
Lina Therese Remlo, Advokat
Tine Kristiansen, Advokat
Jon Arne Østvik, Advokat
Mona Marthinussen, Adv.fullmektig

Vår ref.:
TK/2746

Deres ref.:

Ansvarlig advokat:
Tine Kristiansen

Harstad:
5. november 2014

Klage på vedtak - avslag på søknad om fritak fra konsesjon- eiendom gnr. 71, bnr. 12 i Sigdal kommune – Knut Rugland

Undertegnede representerer Knut Rugland i ovennevnte sak.

I denne forbindelse vises det til vedtak behandlet av Hovedutvalget for næring og drift den 09.10.2014, sak 64/14, hvor det framgår følgende:

«Med hjemmel i konsesjonsloven § 13 tredje ledd pkt. 4 pålegges Knut Rugland å søke konsesjon innen 01.02.2015. Vedtaket begrunnes med at hjemmelshaver ikke hadde flyttet til eiendommen innen 01.02.2014, som var frist for flytting.

Sigdal kommune har etter en konkret vurdering kommet til at bolighuset i Lyubråten/ Torstensrud 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 vilkår som utløser krav om boplikt etter konsesjonsloven § 5 andre ledd.».

Knut Rugland mottok vedtaket 17.10.2014. Klagefristen er tre uker fra mottakelsen, dvs. 07.11.2014, jf. fvl. § 29 første ledd. På vegne av min klient påklages vedtaket rettidig i henhold til forvaltningsloven §§ 28-29. Videre anmodes om utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagen er avgjort, jf. fvl. § 42.

Prinsipalt gjøres gjeldende at det ikke er konsesjonsplikt for Knut Rugland. Boligen er i så dårlig befatning at eiendommen ikke har bebygd bolig, jf. konsesjonsloven § 5 annet ledd. Det er derfor ikke boplikt på eiendommen og ikke nødvendig å søke om fritak fra bo- og driveplikt eller søknad om konsesjon for erverv av fast eiendom. Kommunens vedtak bygger på feil forståelse av det faktiske forhold, som har ført til feil lovanvendelse.

Subsidiært anføres at det må gis konsesjon uten vilkår om boplikt i medhold av konsesjonsloven § 9, jf. landbruksdepartementets rundskriv M-2/2009 om reglene for praktiseringen av bo - og driveplikt. Dette spørsmål har kommunen ikke behandlet og tatt stilling til i vedtaket.

1. Prinsipalt

Det anføres at eiendommen ikke er konsesjonspliktig fordi den ikke har bebygd bolig etter konsesjonsloven § 5 andre ledd.

Etter endringer i konsesjonsloven i 2009, har eieren boplikt på eiendommen hvis fulldyrka og overflatejord er mer enn 25 dekar, og at huset er i slik forfatning at det kan anses som bolig på eiendommen, jf. § 5, andre ledd. Etter forvaltningspraksis og uttalelser fra forarbeidene, Ot. prp. nr. 75 (1976-1977) s. 8 og Ot.prp. nr. 74 (1981-1982) s. 19, er det lagt til grunn at dersom bebyggelsen er ubrukkelig på grunn av alder eller forfall, anses eiendommen som ubebygd. Det vises til Landbruks- og Matdepartementets rundskriv nr. M-2/2009 pkt. 7.2 side 19, hvor det framgår følgende:

«Spørsmålet om en eiendom kan anses bebygd eller ikke etter konsesjonsloven § 5 andre ledd er nærmere drøftet i rettskraftig dom fra Senja tingrett av 11. juni 2012. 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.

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 byggeteknisk dokumentasjon for å sikre at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes, jf. forvaltningsloven § 17.

Utrykket «eiendom som er eller har vært brukt som helårsbolig» er brukt i konsesjonsloven § 7 som gjelder nedsatt konsesjonsgrense, og skal tolkes på samme måte for boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd. Som nevnt vil det at noen har vært registrert som bosatt på eiendommen være et sentralt moment i konsesjonsmyndighetenes helhetsvurdering for å fastslå om en eiendom er eller har vært brukt som helårsbolig.»

Eiendommen til Knut Rugland består av ca. 47 dekar dyrket mark og resten er primært skog, ca. 104 dekar. Til sammen er Lyubråten på 164,4 dekar. I tillegg eier Rugland eiendommen Torstenrud, gnr. 71/17 som primært består av skog, til sammen 45, 4 dekar. Totalt blir begge eiendommer ca. 210 dekar.

Som det framgår av Ruglands søknad om opphevelse av boplikt datert 20.06.2014 overtok han eiendommen den 1.1.2008 fra sin onkel Einar Bjertnes. Bolighuset var ved overtakelsen i 2008, og er fortsatt, for forfallent til å brukes som bolighus. Boligen har ikke vært oppgradert siden den ble bygd i 1950 og er naturlig forringet før ervervet. Ruglands oldemor bodde i bolighuset fram til 1980. Den har ikke vært bebodd etter 1980. Boligen har ikke vært brukt som helårsbolig på 34 år, og kan ikke sies å ha vært bebodd. Huset mangler blant annet bad, WC, vann og avløp.

I saksframlegg fra Sigdal kommune til møtet i Hovedutvalg for næring og drift den 09.10. 2014 foreslår kommunen å lage ett tilbygg med WC, bad og vaskerom, bore etter vann og anlegge et minirensesanlegg, samt en oppgradering av det elektriske anlegget. Kommunen mener dette er tilstrekkelig for å gjøre huset beboelig. Videre er kommunen av den oppfatning at boligen er i bedre stand enn boligen i Senja-dommen fra 2012.

Kommunens oppfatning og anførsler bestrides fra denne side. Det anføres at boligen i Lyubråten ikke er beboelig og ikke i bedre stand enn boligen i Senja-dommen. Det vises til at kommunen i sitt saksframlegg unnlater å nevne at boligen ikke har brukelig kjøkken, videre at den har utett tak og ikke godkjent vedfyringsanlegg /pipe. Det er også behov for å etterisolere, skifte utvendig kledning og bytte vinduer/dører. Det vises i sin helhet til vedlagte tilstandsrapport fra takstmann Gjermund Tandberg Semmen datert 22.5.2014.

Vedlegg 1: Takstrappport datert 22.5.2014

Boligen er etter dagens standard så lav at det ikke er regningsvarende å sette den i stand. Det vil være nærmest like dyrt å restaurere det opprinnelige huset opptil en akseptabel standard som å bygge nytt.

Det vises i denne forbindelse til ovennevnte rapport hvor takstmann Gjermund Tandberg Semmen på side 4 konkluderer med at den mest hensiktsmessige ressursbruk med stor sannsynlighet vil være en ny bolig. Av rapporten på side 4 framgår følgende avsluttende konklusjon på boligens tilstand:

«Bygningen framstår som uendret siden byggeåret 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 og 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, utvendige 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.

Kostnader for eventuell oppgradering og modernisering er relativ 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 bygninger 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. «

Ut fra dette anføres at eiendommen pr. i dag ikke har en bolig som kan benyttes som helårsbolig. Erverv av eiendommen utløser dermed ikke konsesjonsplikt.

2. Subsidiært

Subsidiært anføres at det må gis konsesjon uten vilkår om boplikt i medhold av konsesjonsloven § 9, jf. § 5 annet ledd, jf. Landbruk- og Matdepartementets rundskriv M-2/2009 om reglene for praktiseringen av bo - og driveplikt. Kommunen har ikke tatt stilling til dette spørsmålet.

De nærmere regler om hva det skal legges vekt på når konsesjon gis, fremgår av lovens § 9. Her heter det i 1. ledd: *"Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:*

- 1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,*
- 2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,*
- 3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,*
- 4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,*
- 5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet."*

Videre heter det i samme bestemmelse siste ledd:

"Første ledd nr. 1 og 4 gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 2, 3 og 5 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og hus forhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment."

Rugland er nær slekt, noe som innebærer at det skal tas hensyn til om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området, om ervervet er en driftsmessig god løsning og om ervervet ivaretar hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Videre skal det legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og hus forhold. Endelig skal søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon tillegges vekt som korrigerende moment, jf. forarbeidene til konsesjonsloven (Ot.prp. nr. 33 (2000-2001) s. 14-15 som viser til Mat- og Landbruksdepartementets rundskriv M-2/2009 om reglene om praktiseringen av bo - og driveplikt.

Det følger av forarbeidene og rundskrivet på side 24-25 at det skal legges vekt på at størrelsen på det produktive arealet er det mest sentrale, ikke størrelsen på hele eiendommen. Størrelsen må vurderes i lys av avkastningsevnen. Denne tolkingen har sivilombudsmannen sluttet seg til. Ved vurderingen av avkastningsevnen må en ta for seg de produktive arealene på eiendommen og vurdere hvilke landbruksmessig produksjon arealene kan brukes til. Gode hus trekker i retning av avslag. Det skal i alle tilfelle legges vekt som korrigerende momenter den tilknytningen søkeren har til eiendommen og dens livssituasjon Dette fører til at en i praksis ofte gir fritak fra boplikt.

Det anføres at Rugland som eier kan ivareta driften av eiendommen på en forsvarlig måte uten å bo på den. Ervervet innebærer en driftsmessig god løsning og ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Det vises til Ruglands søknad om opphevelse av boplikt datert 20.06.2014, hvor det framgår at han er etablert på Hønefoss, en times kjøring fra eiendommen. Lyubråten har over 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. Av denne grunn er det driveplikt på eiendommen. Driveplikten er oppfylt ved utleie til bonde Kay Tore Rolfstad, som bruker jorda til beitemark/grasproduksjon.

Knut Rugland har en spesiell og nær tilknytning til eiendommen. Den har gått i arv i generasjoner. Ruglands oldemor bodde som ovenfor nevnt på eiendommen fram til 1980. Eiendommen var barndomshjemmet til Ruglands mor og hans onkel. Tilhørigheten til eiendommen er sterk og viktig for familien, og bør legges vekt på i denne sak. Han ønsker å bosette seg sammen med sin familie på eiendommen når jobbsituasjon, økonomi og familiesituasjon tillater dette. Boligen er i så dårlig forfatning at det nærmest vil koste det samme å bygge ny som å restaurere den, jf. ovenfor pkt. 1.

Videre er avkastningsevnen på eiendommen beskjedent. Rugland har i ovennevnte søknad opplyst at han har ca. kr. 7000,- i årlige utleieinntekter på eiendommen. Han har hatt mer i forsikringer, strøm og vedlikehold de siste årene, med unntak fra inntektsåret 2013. 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 derfor viktig for å unngå negativ tilvekst og få i gang foryngelsen igjen. Det ble tatt ut ca. 1100 kubikkmeter tømmer. En litt større andel ble avsatt til skogfond. Driftsresultat før skatt var kr. 35.380,-. Søkers livssituasjon er slik at han ikke har økonomi på nåværende tidspunkt til å bygge ny bolig.

Det anføres at familiens nære tilknytning til eiendommen og livssituasjon gir grunnlag for fritak fra boplikt. Det vil være urimelig å kreve at familien flytter til eiendommen med de økonomiske og personlige belastninger dette medfører. Det at eiendommen er lite produktiv, har dårlig avkastning og ubrukelige bolig tilsier også fritak fra boplikt.

På denne bakgrunn anføres at vedtaket må oppheves som ugyldig. Kommunen har lagt til grunn feil forståelse av det faktiske forhold og feil lovanvendelse. Eiendommen er ikke konsesjonspliktig. Knut Rugland skulle derfor hverken søkt om fritak fra bo - og driveplikt eller søknad om konsesjon.

Med vennlig hilsen
Eurojuris Nord – Harstad


Tine Kristiansen
advokat

tine.kristiansen@eurojuris.no

Gjenpart: Knut Rugland, Oppenåsen 151, 3518 Hønefoss



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



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



- Om rapporten

BOLIGSALGSRAPPORTEN 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 for 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.



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



- 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 befaringsen.
 - Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
 - Bruk av stikktafninger. Stikktafninger 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 befaringsen 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. Levetidsbetragtningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- 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.
- Stikktafninger: 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 befaringsen 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 befaringsen 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.



Gnr. 71 Bnr. 12
LYUBRÁTAN, 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



- 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 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.

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

Gjermund Tandberg Semmen



SERTIFISERT TAKSTMANN
FOR BOLIGSALGSRAPPORT
I HENHOLD TIL SETAs
FAGLIGE RAMMEVERK

Gjermund Tandberg Semmen
Sert. takstmann MNTF



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



- 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.



Gnr. 71 Bnr. 12
LYUBRATAN, 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



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 soppskader 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 belistning 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



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



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 stikktagninger 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: Karmer og rammer er sterkt preget av alder og svakt vedlikehold. Det er risiko for at deler av karmer 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 negativ 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 stikktagninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimsler. 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.



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



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 brennbar 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 feievesen 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.



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



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 TG: 3
stikkledning fra brønn fryser til ved lave temperaturer. Gråvannsavløp og ledninger fra denne tiden har normalt begrenset kapasitet ved moderne bruk.
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

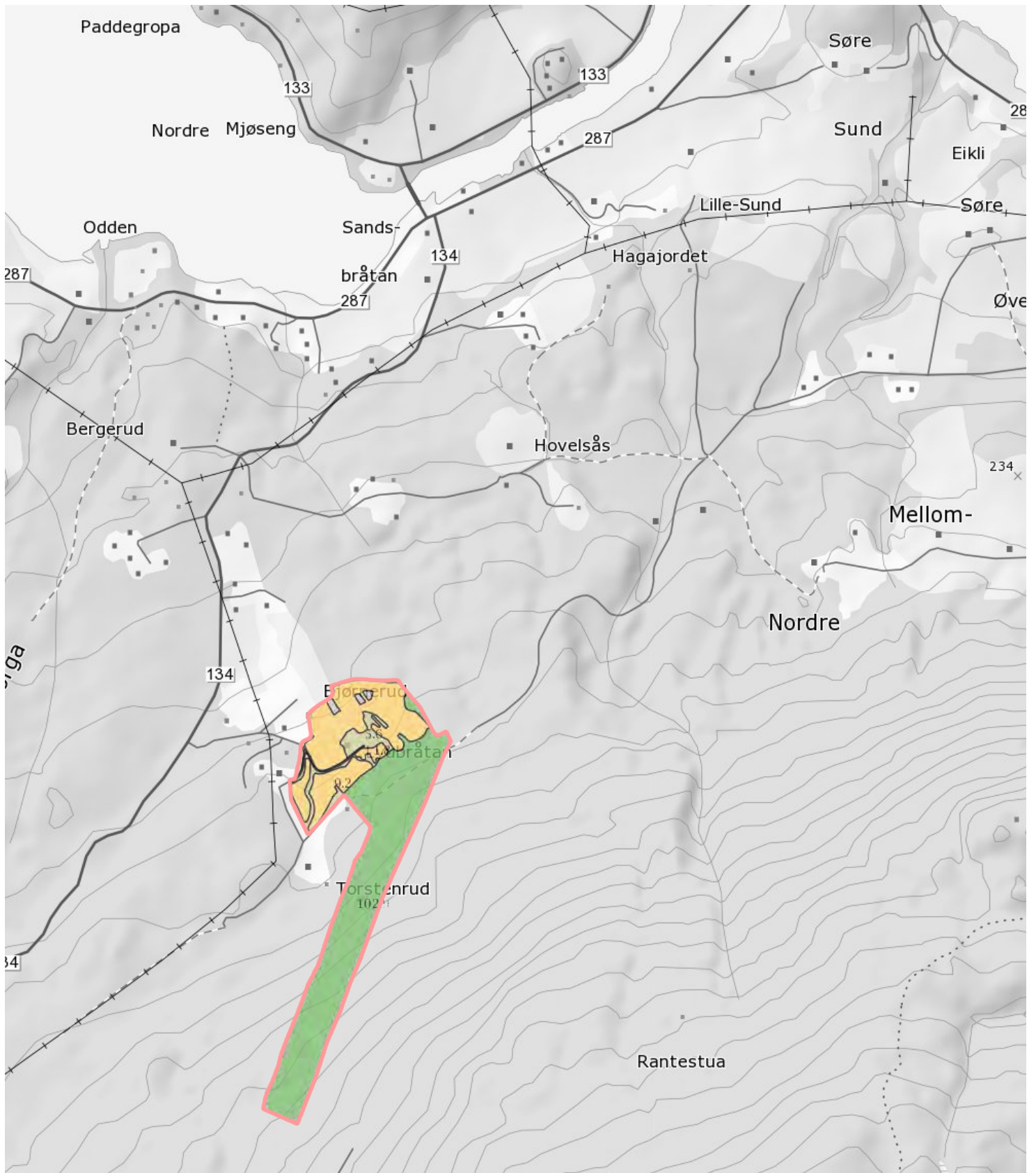
Gjermund Tandberg Semmen
Vikersundgata 31. 3370 Vikersund
gjermund@gotakst.no, tlf.: 97090797
Org.nr: 996 384 950



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 særs 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)

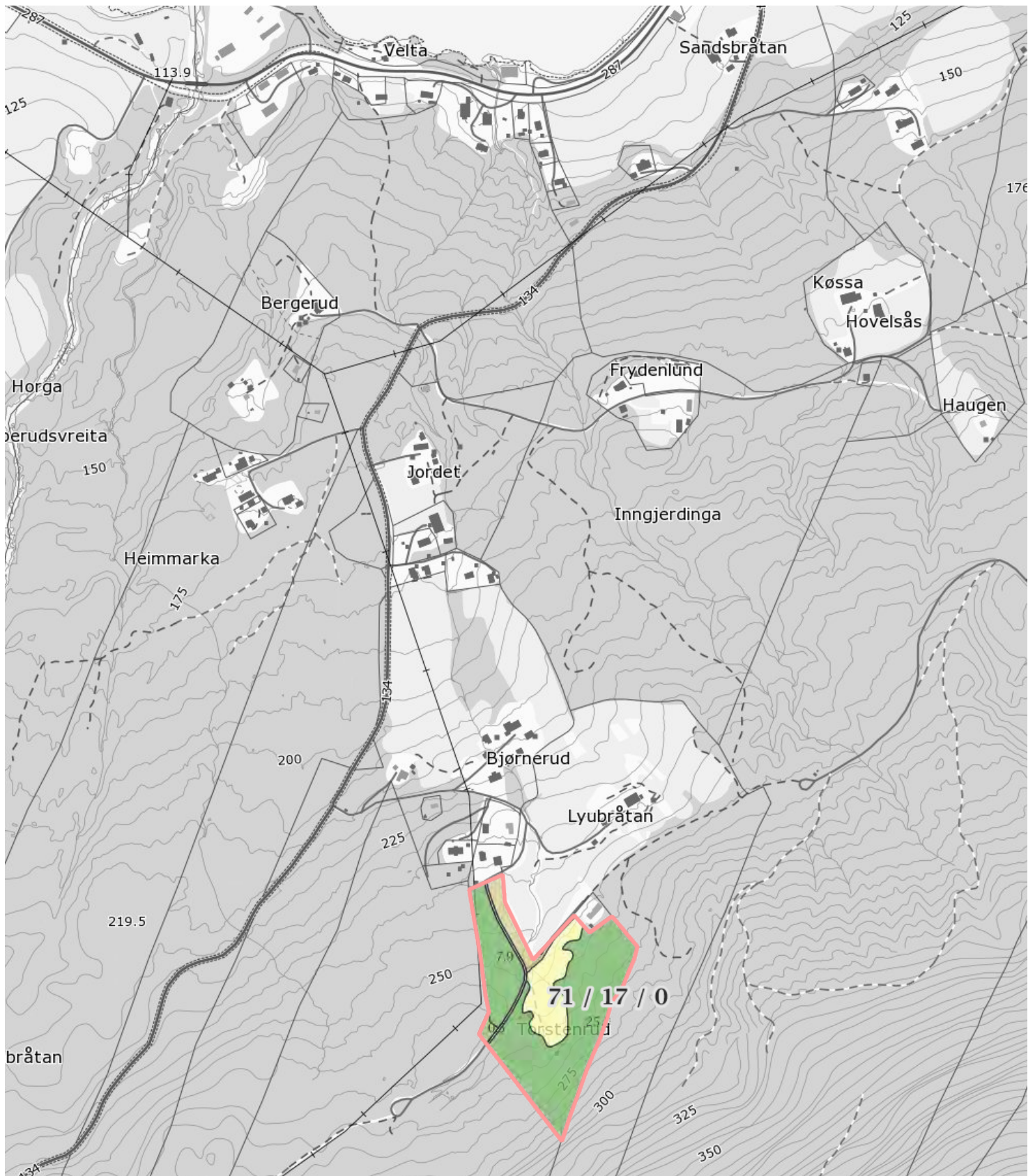
	47.3	
	0.0	
	0.0	47.3
	0.0	
	103.4	
	0.0	
	0.0	
	0.3	103.7
	0.0	
	11.2	
	1.4	12.6
	1.0	
	0.0	1.0
	164.6	164.6

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



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 gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser

SIGDAL KOMMUNE
Hovedutvalget for næring og drift

MØTEBOK

Arkivsaknr.: 14/1168-2
 Løpenr.: 7592/14
 Arkivnr.: GNR 164/3
 Saksbeh.: Gunvor Synnøve Green

Styre/råd/utvalg	Møtedato	Saksnr.
Hovedutvalget for næring og drift	11.12.2014	ND-14/78

GNR 164 BNR 3 KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM - VEDR. BOPLIKT I SØR LIGARDEN, GNR 164 BNR 3 OG GNR 166 BNR 4

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av konsesjonslova av 28. november 2003 vil det bli satt vilkår om bosetting på Sør Ligarden gnr. 164 bnr. 3 og gnr. 166 bnr. 4 i Sigdal. Begrunnelsen er at Sigdal kommune ønsker økt bosetting og at eiendommen ligger i et område det er naturlig å ha fast bosetting i.

Saken avgjøres av: Hovedutvalget for næring og drift.

Saksdokument som vedlegg:

- Søknad om konsesjon på Sør Ligarden gnr. 164 bnr. 3 og gnr. 166 bnr. 4 med vedlegg
- Kart over eiendommen
- Oversiktskart

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN:

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Eiendommens navn
Sigdal	164	3		Sør Ligarden
Sigdal	166	4		Sør Ligarden

Eier: Jan Harald Nordby, Bråtenveien 3, 1391 Vollen

Eiendommens arealer:

Fulldyrka	Overfl. dyrka/gjødsla beite	Skog H	Skog M	Skog L	Anna areal	Total areal
10*			109	43	23	185

* Inkl tunet og en del gjengrodde areal

Formålet med salget: Fritidseiendom.

Eiendomstype: Landbrukseiendom, benytta som fritidseiendom siden 1972.

Området bruket ligger i: LNF-område med fast bosetting.

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn:

Jan Harald Nordby ønsker å selge Sør Ligarden gnr. 164 bnr. 3 og gnr. 166 bnr. 4. Han ønsker å selge eiendommen som fritidseiendom, og vil avklare hvor vidt det hefter boplikt på eiendommen eller ikke. Søknaden er slik sett en noe spesiell konsesjonssak. Nordby overtok eiendommen etter sin tante, Gunvor Stensby, i 2004. Det var da boplikt på eiendommen. Nordby fikk utsettelse på boplikta, og senere forandra arealgrensene seg slik at han ikke lenger har boplikt jf konsesjonslovas § 5.

Sør Ligarden ligger i Nordbygda i Eggedal. Eiendommen består av to teiger. En skogteig et stykke nord-øst for eiendommen og hovedteigen ved tunet. Denne teigen ligger på begge siden av hovedveien. Eiendommen består av to gårds- og bruksnummer. Gnr. 164 bnr. 3 og gnr. 166 bnr. 4. Sistnevnte gbnr står fortsatt registrert på Elling O. Ligaarden som har vært død i mange år. Trolig ble gnr. 166 bnr. 4 uteglemt ved overskjøtinga fra E.O. Ligaarden til Nordbys tante. Gnr 166 bnr. 4 viser arealet ved tunet, mens gnr. 164 bnr. 3 definerer begge teigene. Det må ryddes opp i disse gårds- og bruksnumra før et evt salg kan finne sted.

Sør Ligarden er en eiendom på totalt 185 dekar. Jf skog og landskap er det knappe 10 dekar fulldyrka. Dette er i realiteten tunet på eiendommen og resten av den dyrka marka er mer eller mindre grodd igjen. Det er 152 dekar produktiv skog som i hovedsak er i middels bonitet. Det er delt fra flere hyttetomter fra eiendommen. Disse ligger i hovedsak langs hovedveien sør for tunet.

Eiers tante tok over bruket i 1972, etter sin onkel som i følge søknaden var siste fastboende på eiendommen. Det har heller ikke siden da vært drift på eiendommen, med unntak av noe skogsdrift.

Dagens eier har også hytte på Haglebu, og har hverken tid eller økonomiske muligheter til å holde vedlike Sør Ligarden. Eiendommen har ikke vært i bruk de siste to åra.

Eiendommen har vært brukt som fritidseiendom siden 1972. Det er i praksis to hytter på eiendommen av enkel standard. Det er ikke innlagt vann eller avløp. Hyttene har utedo og eldre el-opplegg.

Driftsbygningen og de andre uthusa er ikke tidsmessige og i dårlig forfatning. De krever vesentlig vedlikehold.

Veien opp i tunet er noe bratt, med en gjennomsnittlig stigningsprosent på 13. Dette er imidlertid slakere enn kravet til en skogsbilvei det skal kjøre tømmerbiler på.

Nordby sin søknad går på å selge eiendommen som fritidseiendom. Det er dette som er lagt til grunn for vurderinga under.

VURDERINGER:

Søknaden skal behandles etter Konesjonslova av 28. november 2003. Lovens § 9 gjengis i sin helhet:

§ 9, (særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det til fordel for søker legges særlig vekt på

- 1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,*
- 2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,*
- 3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,*
- 4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen og*
- 5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.*

Rundskriv M-2/2009 Konsesjon og boplikt ligger også til grunn for behandlinga av saken.

Sør Ligarden er en konsesjonspliktig eiendom i henhold til konsesjonslovas § 4 nr. 4. Eiendommen er på over 100 dekar. Ut fra loven er dette en eiendom det kan settes vilkår om boplikt på. Det er ikke oppgitt kjøper, kjøpers planer eller pris på eiendommen. Vurderinga i saken blir derfor bopliktspørsmålet.

Det er to hytter av enkel standard i Sør Ligarden i dag. Det er behov for store påkostninger for at noen kan bosette seg på eiendommen. Det er ikke noe krav om at det skal være bolighus, eller bolighus av en viss standard før en kan sette vilkår om boplikt i denne type saker.

Sør Ligarden ligger i et område det i dag er både hytter og fast bosetting. Eiendommen ligger i Nordbygda, dvs nede i bygda og i et område som man ønsker fast bosetting. Sør Ligarden er en liten landbrukseiendom på 185 dekar. Landbruksressursene er begrensa, men eiendommen kan bli en fin boplass. Eiendommen ville blitt en svært stor fritidseiendom, og det er ikke ønskelig.

Nordby vil trolig få mer for eiendommen om han selger den som fritidseiendom uten boplikt, enn til fast bosetting. Sigdal kommune er en kommune som ønsker flere innbyggere. Dette er et viktig mål for kommunen vår. Prosjektet «Lys i alle glas» viste at det er flere som ønsker å bosette seg i kommunen enn hva det er av ledige bruk. Konsesjonslova gir mulighet for å sette vilkår om bosetting i slike saker. I henhold til § 9 første ledd nr. 2 er bosettingshensynet et forhold det skal legges særlig vekt på. Det er da unødvendig å la slike eiendommer blir fritidseiendommer.

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. rettleidingen 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) Jan Harald Nordbye		Fødselsnr. (11 siffer) 30066		
2	Adresse Bråtenveien 3, 1391 Vollen		Organisasjonsnr. (9 siffer)		
3	Telefonnr. (8 siffer) 91773035	E-postadresse jno@standard.no			
4	Overdragerens navn		Fødselsnr. (11 siffer)		
5	Adresse		Organisasjonsnr. (9 siffer)		
6	Eiendommen(e)s eller rettigheten(e)s betegnelse (navn, gnr., bnr., festnr. e.l.) Sør Ligarden - Gnr. 164 Bnr. 3				
7	Kjøpesum/ leiesum pr. år (ved arv eller gave oppgi antatt verdi)	Kår av 5-årlig verdi	Kjøpesum for løvsøre		
8	Kommune Sigdal kommune	Fylke Buskerud			
9	Arealets størrelse ca 180 dekar	Arealets fordeling på dyrket jord, produktiv skog og annet areal Dyrket mark = 23 dekar. Skog og utmark=180dek. Produkt skog=140dek			
10	Hvis skogbruksplan foreligger, oppgi fordeling på hogstklasse I-V, bonitet og balansekvantum for produktiv skog				
11	Beskrivelse av nåværende bebyggelse på eiendommen (bolighus, hytte, driftsbygning, forretningsgård, industri o.l.)				
	Bygning (type) Våningshus	Grunnflate i m ² 40	Byggeår 1740	Antall etasjer 1	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) dårlig
	Bygning (type) Sommerstua	Grunnflate i m ² 50	Byggeår 1880	Antall etasjer 1	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) dårlig
	Bygning (type) Stabbur	Grunnflate i m ² 20	Byggeår 1900	Antall etasjer 1	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) dårlig
	Bygning (type) Låve	Grunnflate i m ² 100	Byggeår 1740	Antall etasjer 1	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) dårlig
	Bygning (type) Vedskjul	Grunnflate i m ² 15	Byggeår 1800	Antall etasjer 1	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) dårlig
	Bygning (type) Stall	Grunnflate i m ² 10	Byggeår 1800	Antall etasjer 1	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) dårlig
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Annen bebyggelse Våningshus og sommerstue. det er ikke innlagt vann eller kloakk.				

Med sikte på å redusere næringslivets oppgaveplikter, kan opplysninger som avgis i dette skjema i medhold av lov om Oppgaveregisteret §§ 5 og 6, helt eller delvis bli benyttet også av andre offentlige organer som har hjemmel til å innhente de samme opplysningene. Opplysninger om eventuell samordning kan fås ved henvendelse til Oppgaveregisteret på telefon 75 00 75 00.



12	Rettigheter som ligger til eiendommen eller som er avtalt i forbindelse med overdragelsen Noen av hyttetomtene som tidligere har vært solgt ut har veirett	
13	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år annen fast eiendom i kommunen? I tilfelle hvilke: Hytte på Haglebu, gnr. 167 bnr. 303
14	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år fast eiendom i andre kommuner? I tilfelle hvilke: Egen bolig i Asker
15	Beskriv hvordan eiendommen brukes i dag (gjelder ervervet landbrukseiendom, beskriv eiendommens drift) De siste 40 årene har den blitt brukt som feriested. Eiendommen brukes ikke i dag, se vedlagt redgjørelse	
16	Erververens planer for bruk av eiendommen Se vedlagt redgjørelse	
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 type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Jeg søker konsesjon fordi jeg ikke skal bosette meg på eiendommen, jf konsesjonsloven § 5 annet ledd	
20	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Har overdrageren annen fast eiendom i kommunen som ikke omfattes av overdragelsen? I tilfelle hvilke: Hytte på Haglebu, gnr. 167 bnr. 303
21	Er det flere søkere, bes opplyst om søkerne er gifte eller samboere	
22	Dato	Dato 12.10.2014
	Overdragerens underskrift	Søkerens underskrift 
Underretning om avgjørelsen bes sendt:		
Bilagsfortegnelse:		

Skjemaet er tilgjengelig på internett: www.slf.dep.no under «Skjema» og <http://blanketter.dss.dep.no>
Spørsmål om utfylling kan rettes til kommunen.

14/1168-1
Utdrag 1.

Redegjørelse og bakgrunnsinformasjon til søknaden om konsesjon på erverv av fast eiendom ihht konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98.

Beskrivelse av eiendommen; - Søre-Ligården

Arealer etter jordregister er;

- Dyrket mark; 23 dekar
- Skog og utmark; 180 dekar, her av produktiv skog 140 dekar

Våningshus fra ca 1740 i original forfatning. Sommerstua fra ca 1880.

Låve med fjøs fra ca 1740. Stabbur fra ca 1900. I tillegg vedskjul med snekkerrom og en stall.

Jeg kjøpte eiendommen av min tante, Gunnvor Stensby i 2004. – Søre Ligarden Gnr. 164 Bnr. 3

Hun kjøpte den av sin onkel, Elling i ca 1972. Han var den siste fastboende på gården og det har siden den tid ikke vært drift på gården. Min tante, Gunnvor Stensby har brukt eiendommen som fritidsbolig.

Jeg kjøpte eiendommen med det formål å bruke den i fritiden. I ettertid har det oppstått uforutsette situasjoner i familien. Min mor døde i 2006. Hun og min far har hytte på Haglebu som etter min mors død ikke lenger blir brukt. Min far er nå 82 år og har ikke anledning til å vedlikeholde hytta på Haglebu slik at dette vedlikeholde nå må gjøres av meg. Når denne situasjonen oppstod ble konsekvensen at jeg ikke hadde hverken tid eller anledning til å bruke og vedlikeholde begge stedene. Søre-Ligarden ble derfor leid ut frem til for 2 år siden da jeg bestemte meg for å selge. Den har nå stått tom de 2 siste årene.

I sommer ønsket min kusine, Hege Brynhildsen med familie (har hytta i Nord-Ligarden) å kjøpe Ligarden. Dette ble dessverre ikke noe av grunnet økonomiske årsaker.

Med min manglende økonomiske evne til å vedlikeholde gården resulterer dette i at jeg må selge.

Salg på bakgrunn av manglende økonomisk evne til å foreta nødvendig vedlikehold.

På gården er det mange bygninger som har et stort behov for vedlikehold, noe som er svært kostbart og som jeg ikke har økonomisk mulighet til å gjennomføre.

Taket på låven har lekkasje og jeg ser etter de siste års snøfall har resultert i at takplatene har begynt å løsne samt noe av utvendig panel «spriker». Det er også råte i bunnstokk i forbindelse med fjøsdelen. Stallen er skjev og må rettes opp samt noe lekkasje fra tak, knuste vinduer. Vedskjul, tak utbedres, råte i bunnstokk. Stabbur, tak utbedres samt noe råte ved dør. Resterende hus har gamle vinduer som må repareres. Bytte knuste takstein og ettersees. Husene er langt unna å tilfredsstillе dagens krav til hyttestandard. Her er det ikke innlagt hverken vann eller avløp, utedo i Sommerstua. Kun elektrisitet med et utdatert EI-anlegg.

Med min manglende økonomiske evne så har jeg heller ikke mulighet til å foreta det nødvendige løpende vedlikeholdet som må gjøres på gården.

Fritak fra boplikt for kjøper.

Det er et ønske om fritak fra kjøper fordi ved boplikt vil det i prinsippet ikke være mulig med et salg. Jeg ser det som eneste muligheten er å selge til noen som har interesse av og vil koste på gården for å få seg en fritidseiendom. Dersom gården må selges som boligeiendom vil jeg tro at dette blir vanskelig da dette i praksis vil si at huset / husene enten må gjennom en omfattende rehabilitering, alternativt rives. Med dagen krav til bygge standarder må det påberegnes betydelige kostnader enten ved rehabilitering eller nybygg. Hovedhuset er på kun 40 m² – noe som tilsier at dette blir for liten med tanke på ordinær bolig og derfor må utvides. Kostnadene som må påberegnes vil sannsynlig vis bli betydelige summer og kanskje mange ganger eiendommens verdi for å sette i stand til dagens standarder og krav.

Oppsummering;

- Det er et ønske om å kunne selge uten boplikt slik at det kan bli et feriested som noen vil påkoste og sette i stand. Dette vil være positivt for både eiendommen i seg selv og området.
- Ved et «ikke-salg» vil det med min manglende økonomiske evne resultere i at bygningsmassen vil forfalle og gården vil stå tom og ubrukt.

Ber derfor om en positiv behandling slik at det vil være mulig å selge gården slik at den vil bli vedlikeholdt og ivaretatt.

17/11/00
Vedlegg 2.

SIGDAL - NORDBYGDA

Sør-Ligarden • Oppdrag: 51313102

Prisantydning:
0,-

Unikt småbruk med sjel i
naturskjønne omgivelser

INNHOOLD

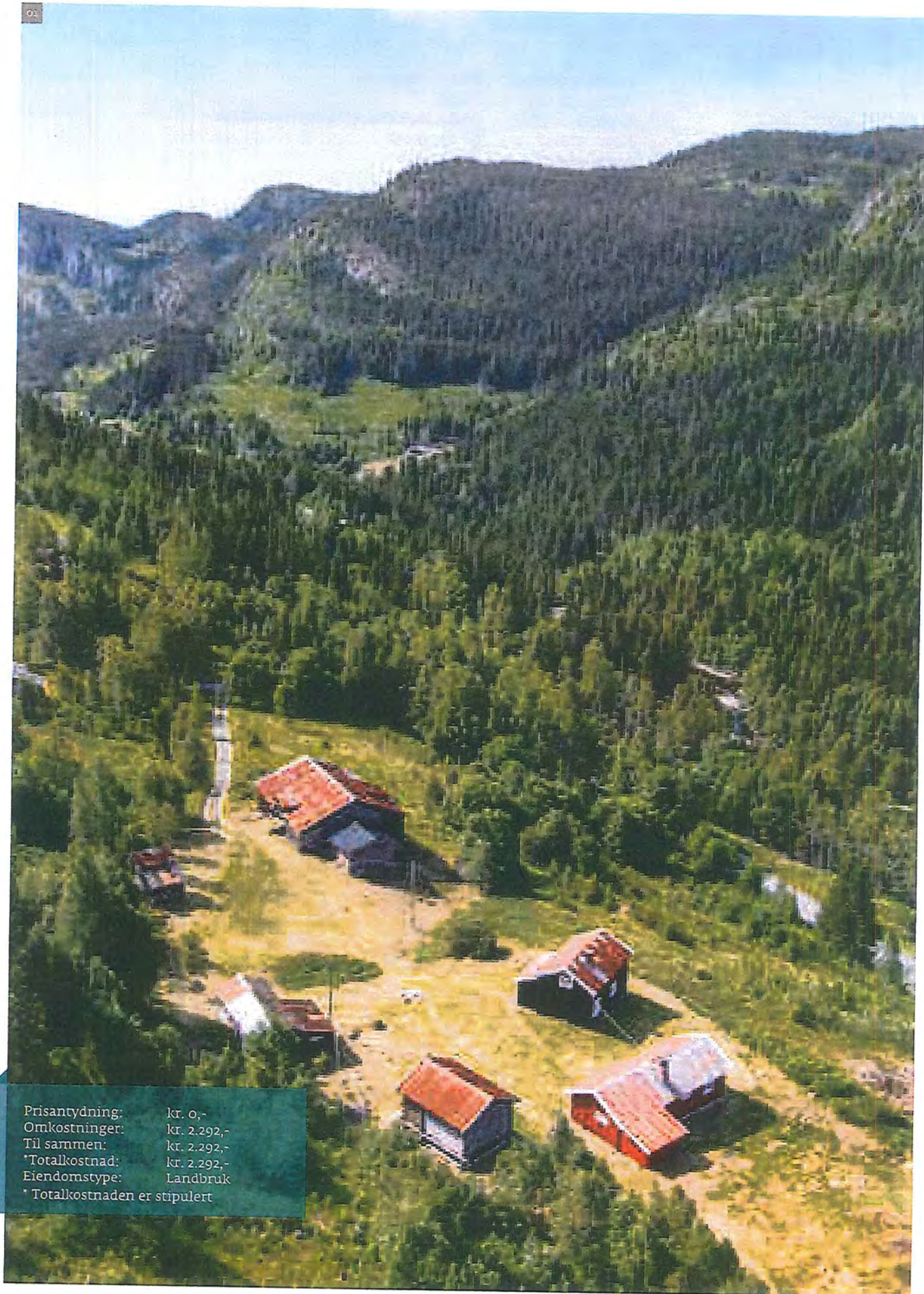
Kontaktperson: Marit Fagernes
Avdeling: Eiker
E-post: marit.fagernes@dnbeiendom.no
Kontortelefon: 94 83 10 00
Mobiltelefon: 97 72 28 28
Fax: 32 75 49 69

- 04. Sør-Ligården
- 08. Stue
- 10. Kjøkken
- 12. Eiendommen fra A til Å
- 14. Viktig informasjon
- 15. Vedlegg
- 25. Forbrukerinfo
- 26. Budskjema
- 27. Kart



PROSPEKT PÅ MOBIL:
SEND "BOLIG 51313102" TIL 09999

01



Prisantydning: kr. 0,-
Omkostninger: kr. 2.292,-
Til sammen: kr. 2.292,-
*Totalkostnad: kr. 2.292,-
Eiendomstype: Landbruk
* Totalkostnaden er stipulert



Sør-Ligarden

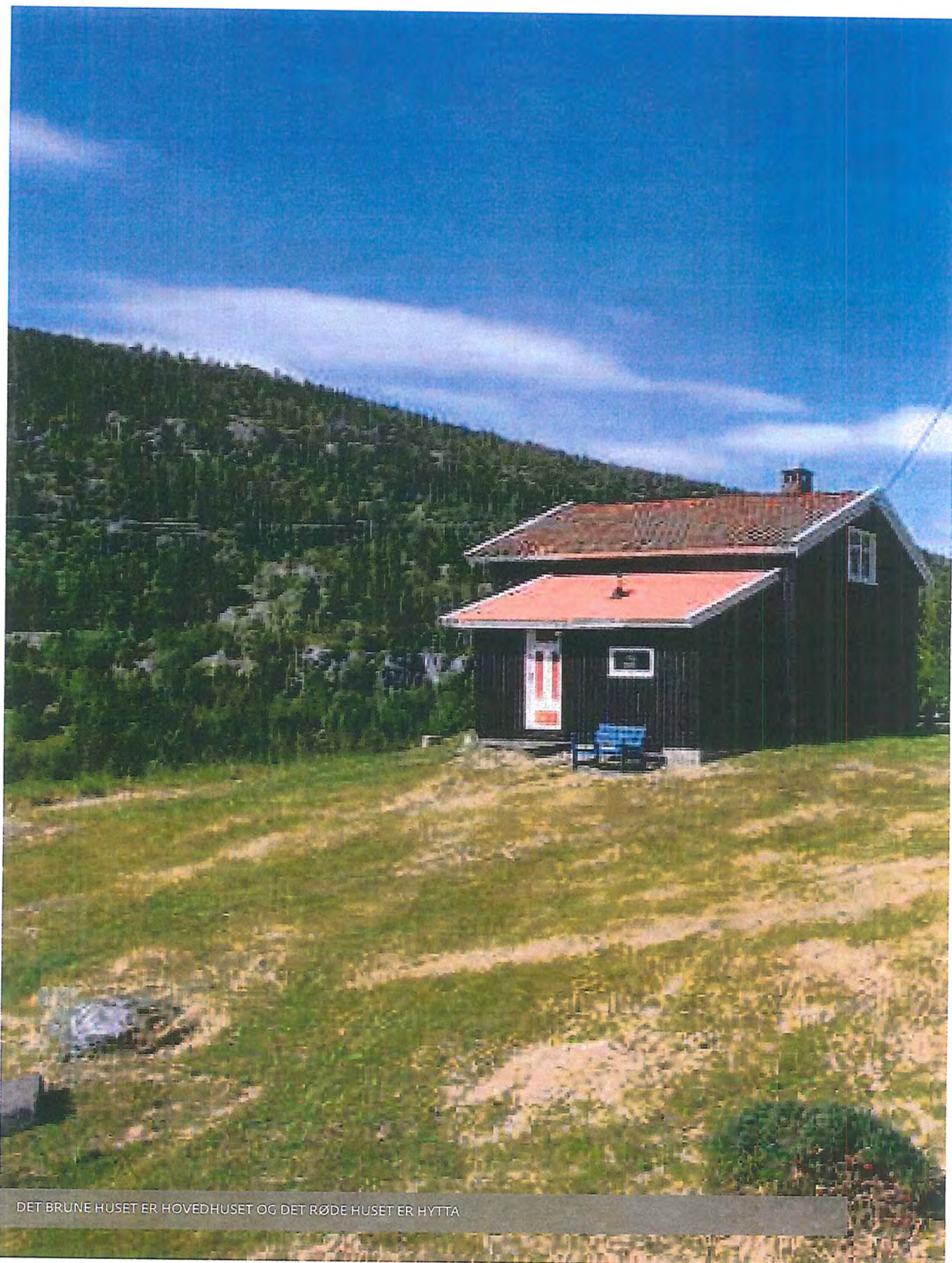
SIGDAL - NORDBYGDA

Eiendommen ligger nydelig til nordvest for Eggedal sentrum. Dette er et småbruk hvor tiden nærmest har stoppet.

Nydelig natur med både elv og fjell som nærmeste nabo. Flotte turområder sommer som

vinter.

Det tar ca. 2 timer og 10 min med bil til Oslo og ca. 1 time og 40 min til Drammen.



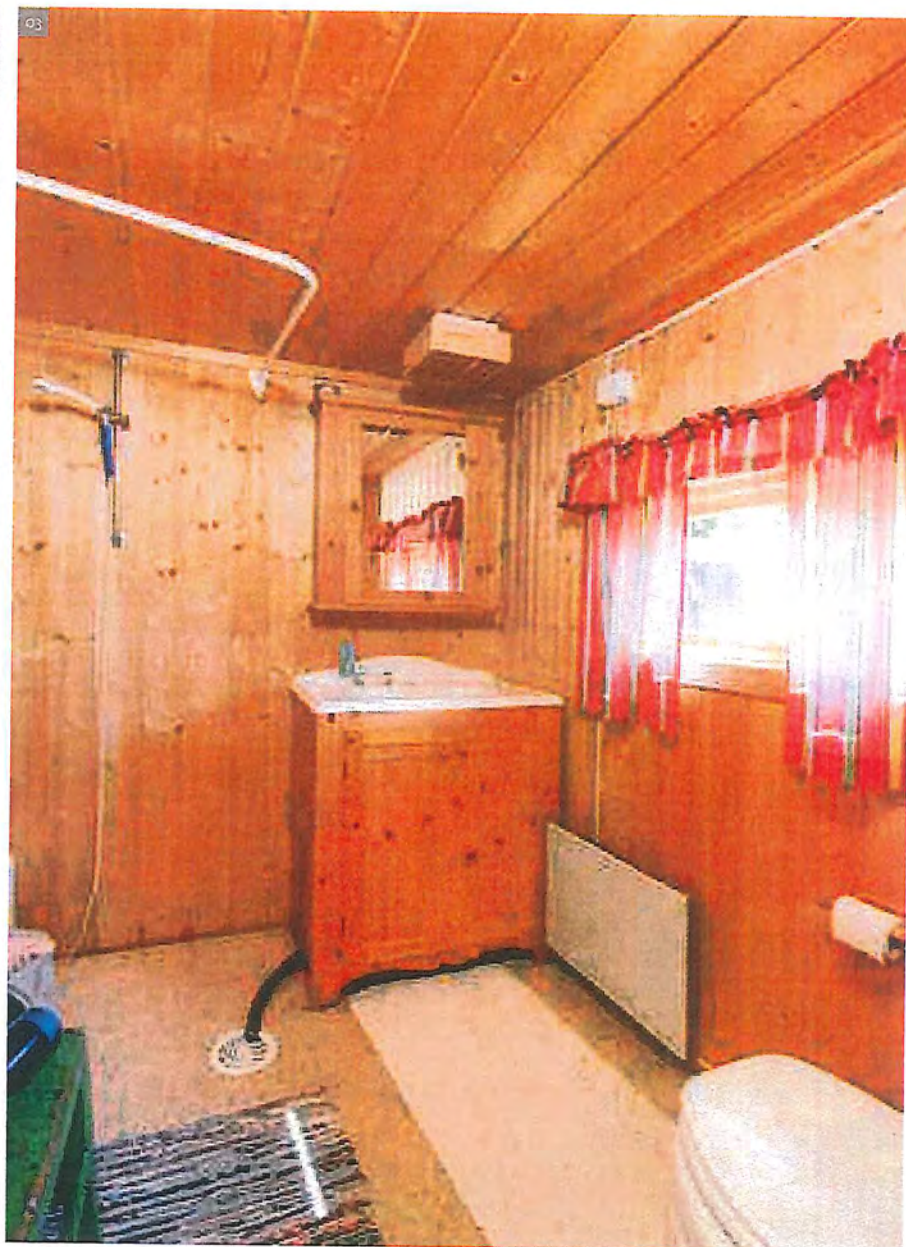
DET BRUNE HUSET ER HOVEDHUSET OG DET RØDE HUSET ER HYTTA





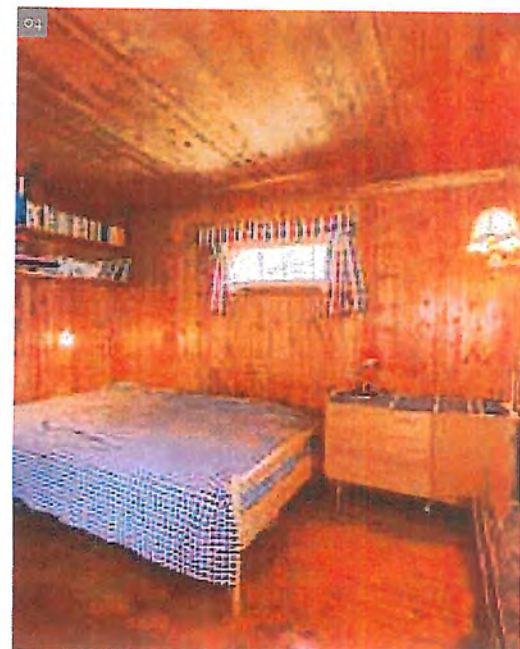
01. Åpen kjøkken og stue løsning i hovedhuset.





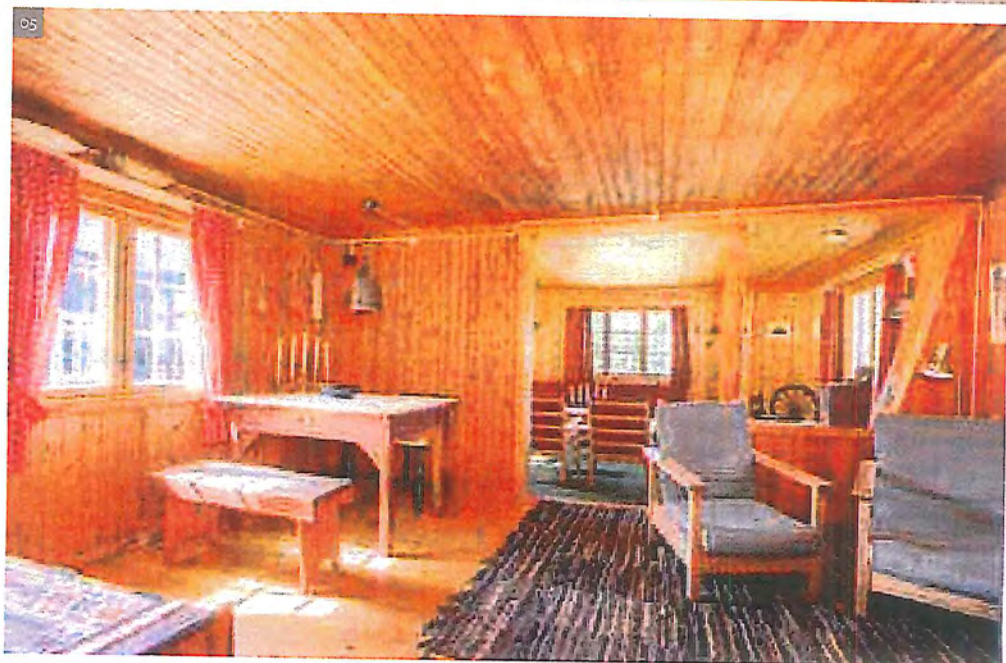
Åpen kjøkken
og stue
løsning i
hovedhuset.

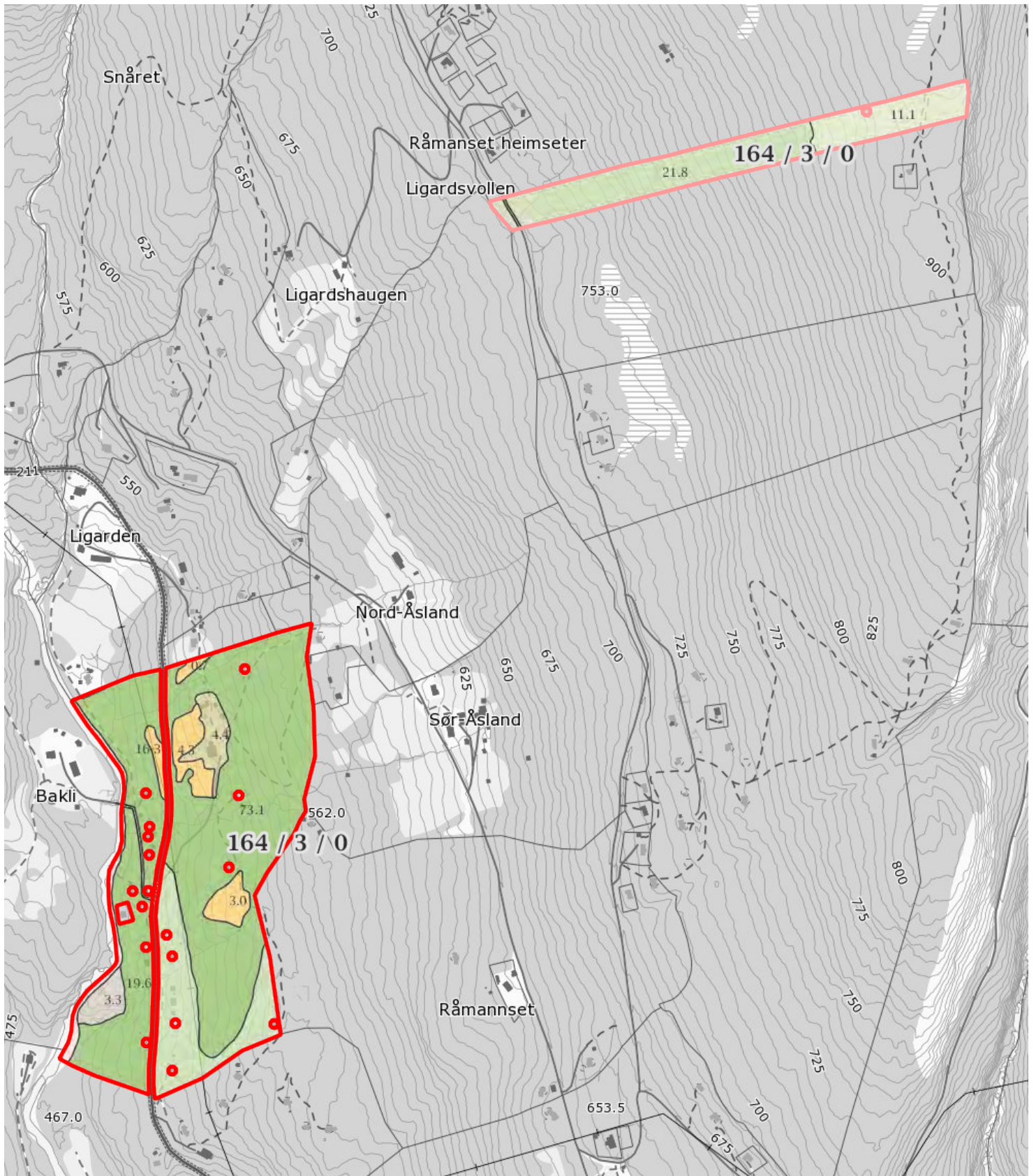






01. Stor stue i den rød hytta på tunet





0 50 100 150m

Målestokk 1 : 7500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 28.11.2014

GÅRDSKART 0621-164/3
Tilknyttede grunneiendommer:
164/3



Markslag (AR5) 13 klasser
TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Skog av særs høg bonitet
	Skog av høg bonitet
	Skog av middels bonitet
	Skog av lav bonitet
	Uproduktiv skog
	Myr
	Åpen jorddekt fastmark
	Åpen grunnlendt fastmark
	Bebygd, samf, vann, bre ikke klassifisert
	Sum:

AREALTALL (DEKAR)

	0.0	
	0.0	
	0.0	0.0
	0.0	
	0.0	
	0.0	
	22.5	
	11.1	33.6
	0.0	
	0.0	
	0.0	0.0
	0.0	0.0
	0.2	
	0.0	0.2
	33.8	33.8

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
- Eiendomsgrenser - registret jordsameie
- Eiendomsgrenser - uavklart eierforhold
- Eiendomsgrenser - tvisteteig



SIGDAL KOMMUNE

Hovedutvalget for næring og drift

MØTEBOK

Arkivsaknr.: 14/1234-1

Løpenr.: 7577/14

Arkivnr.: V63

Saksbeh.: Gunvor Synnøve Green

Styre/råd/utvalg	Møtedato	Saksnr.
Hovedutvalget for næring og drift	11.12.2014	ND-14/79
Kommunestyret	12.12.2014	KS-/

HØRING- FORSLAG OM Å OPPHEVE KONSESJONSLOVA OG BOPLIKTA

Rådmannens forslag til vedtak:

Gjeldende konsesjonslov bidrar til å ivareta viktige nasjonale verdier som økt matproduksjon, matvaresikkerhet, bosetting, robuste driftsenheter, en god eierstruktur samt lokalt eierskap. Det vil derfor være fornuftig å opprettholde/videreføre konsesjonslova og boplikta for å kunne ivareta de samfunnsinteresser som ligger i forvaltning av landbrukseiendommer. Sigdal kommune ser at det kan være rom for revidering og forenkling, men å oppheve hele lova samt reglene om boplikt uten og grundig ha utreda hvilke konsekvenser dette vil gi er ikke ønskelig. Spesielt er dette viktig mht hvilke eierstruktur vi ønsker å ha i landbruket i framtida.

Saken avgjøres av: Kommunestyret.

Vedlegg:

- Høringsbrev av 15.10.14
- Høringsnotat av 15.10.14

Saksutredning

Bakgrunn:

Landbruks- og matdepartementet (LMD) har i brev av 15.10.2014 sendt på høring et forslag om å oppheve lov av 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonslova) mv, samt å oppheve enkelte bestemmelser i lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova), som omhandler boplikt.

Forslaget innebærer, forutsatt det blir vedtatt i Stortinget, at erverv av fast eiendom ikke lenger vil være betinget av tillatelse (konsesjon) fra det offentlige. Forslaget innebærer videre at det ikke vil være boplikt ved erverv av landbrukseiendom eller boligeiendommer i kommuner som har 0-konsesjon. I dag har konsesjonslova bla til formål å føre kontroll med omsetning av landbrukseiendommer slik at dette foregår i tråd med samfunnsinteressene, jfr.

konsesjonslovens § 1. Alle som i dag kjøper landbrukseiendom må søke det offentlige om konsesjon for ervervet. Unntak fra dette er om ervervet skjer fra noen med odelsrett eller i nær

familie, eller at eiendommen er bebygd og har et totalareal ikke over 100 dekar og heller ikke mer enn 25 dekar dyrka/overflatedyrka mark.

Videre innebærer LMD sitt forslag at boplikta foreslås opphevet, dette betyr både den lovbestemte boplikta som inntreffer når en har ervervet konsesjonspliktig landbrukseiendom fra nær familie, samt den boplikta som oppstår når det er satt som vilkår under en konsesjonsbehandling.

LMD sitt forslag berører videre forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Dette kommenteres ikke ytterligere i dette saksframlegget siden Sigdal kommune nylig har hatt dette til vurdering og avskaffa 0-konsesjon fra 15. 08.14.

LMD foreslår at konsesjonsplikta og boplikta oppheves i sin helhet, uten å bli erstatta av anna regelverk. Opphevinga av konsesjonslova innebærer også at reglene om boplikt i odelslova oppheves, da disse reglene må sees i sammenheng. Dette fordi LMD ikke kan se at noen av de hensyn som loven skal ivareta er tilstrekkelig tungtveiende til å opprettholde den kontrollen med omsetning av landbrukseiendommer som konsesjonslova innebærer. Forslaget vil etter LMD sitt syn bidra til en forenkling, deregulering samt styrke den private eiendomsretten.

Regjeringa har i Sundvolden-platforma lagt opp til vesentlige endringer når det gjelder fast eiendom. Den enkelte bonde skal gis større råderett over egen eiendom, samtidig som de har et mål om å forenkle og redusere byråkratiet. Målet med forenklinga er bla at bonden skal få større sjølråderett over egen eiendom og bedre pris ved salg. Det skal bli enklere å få kjøpt tilleggsjord og gi en større omsetning av eiendommer. Investeringsmulighetene og rekrutteringa til næringa skal øke. Til sammen skal dette gi bedre muligheter for effektiv og rasjonell drift.

Regjeringa har også satt som mål at matproduksjonen skal økes med 20% fram mot 2030 og at det er viktig å verne om produksjonsarealene. Det skal derfor utarbeides en nasjonal jordvernsstrategi.

I tillegg til forslaget om å fjerne konsesjonslova og boplikta har de hatt ute en høring om å fjerne prisreguleringa i konsesjonslova. De har hatt ute høring om å endre forskrift om produksjonstilskudd og avløsertilskudd i jordbruket, forskrift om tilskudd til avløsning ved sjukdom og fødsel mv, forskrift om regulering av svine- og fjørfeproduksjon, forskrift om investeringer og bedriftsutvikling i landbruket ligger også ute til høring. Det er med dette foreslått mange og store endringer i landbruket på kort tid.

Vurderinger:

Bakgrunn for at konsesjonslovgivninga ble innført rundt 1900 var å bidra til et nasjonalt eierskap av naturressursene, som skulle komme framtidige generasjoner til gode. Konsesjonslova er begrunna ut fra at enkelte erverv kan være i strid med samfunnets behov for utnyttelse av eiendom. Det finnes imidlertid en rekke unntak fra konsesjonsplikten.

Konsesjonslovas formålsparagraf, § 1 gjengis nedenfor:

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov.
2. landbruksnæringen.
3. behovet for utbyggingsgrunn.
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. hensynet til bosettingen.

Konsesjonslovas § 9 gjelder avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av landbrukseiendom og gjengis i sin helhet:

§ 9.(særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

Første ledd nr. 1 og 4 gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 2, 3 og 5 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

Priskontrollen blir avvikla jf § 9 pkt. 1. Ønsket er at dette skal bidra til at flere eiendommer kommer på salg, og at selger skal få mer for eiendommen sin. Utfordringa er om dette vil ivareta rekrutteringa i landbruket og de som har yrket sitt i næringa. Verdien på landbrukseiendommer skal med dagens lovgivning gjenspeile produksjonspotensialet på jord og skog og nedskreven gjenanskaffelsesverdi på bygningene (byggekostnader – alder og slitasje). Retningslinjene for prisregulering er i dag relativt romslige både i forhold til kapitaliseringsrentefot på 4 %, boverditillegg på inntil 1,5 mill, tilleggsverdi på 50 % for jordbruksareal som selges som tilleggsjord, unntak for konsesjonsplikt for mindre eiendommer og unntak for prisregulering for bebygde eiendommer som omsettes for under 2,5 mill. Fjerning av priskontrollen vil trolig få større utslag i sentrale områder der beliggenhet spiller en vesentlig rolle. Et viktig spørsmål er om disse endringene øker investeringslysten i landbruket, gjør det mulig å komme inn i næringa og leve av landbruket uten å ha tilgang på mye startkapital. For å ivareta de målsettingene som er satt for landbruket i framtida er det viktig å ha fokus på de som driver i næringa, og de som skal inn i næringa i framtida. Dette må være viktigere enn å ivareta de som skal selge eiendom, og således er på tur vekk fra næringa.

I § 9 pkt 2 har bosetting vært et av vurderingsmomenta. Det har vært vanlig å sette vilkår om

boplikt ved overtakelse. Dette vil ikke være mulig ved å fjerne lova.

Formålet med dagens regler om boplikt er å bidra til å opprettholde og styrke bosettinga, ivareta hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapshensynet.

Boplikta vil med gjeldende forslag bli borte ved alle typer erverv. Departementet mener at det ut fra behovet for endring av konsesjonslova, er uheldig å opprettholde regler om boplikt på landbrukseiendom. Det kan heller ikke uten videre legges til grunn at reglene rent faktisk ivaretar hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning eller kulturlandskapet. Til tross for reglene om boplikt, står 18 % av landbrukseiendommer i landet ubebodd. Hvor vidt dagens regelverk fungerer etter intensjonen er som ulike rapporter viser, vanskelig å dokumentere.

Boplikta har likevel en effekt i den forstand at de som kjøper landbrukseiendom er klar over at de må bosette seg på eiendommen. Det vil imidlertid innenfor alle regelverk være noen som klarer å omgå regelverket. Med bosetting bidrar de i lokalsamfunnet og ofte også ved å forvalte landbrukseiendommen. Dette er positivt og nødvendig, spesielt for kommuner som ønsker seg flere innbyggere. For at skoler, barnehager, butikker og andre tilbud skal opprettholdes må det bo folk i distriktene våre. Med boplikt unngår man også at folk spekulerer i å kjøpe en landbrukseiendom kun som investeringsobjekt.

Boplikta har en prisdempende effekt. Spesielt der eiendommen kan være aktuell som fritidseiendom, eller det spekuleres i framtidig utbyggingsgrunn. Da blir avveininga et regelverk som ønsker å legge til rette for bosetting, eller å oppheve regelverket noe som i større grad vil ivareta selgers privatøkonomi.

§ 9 pkt. 3 og 5 vil det heller ikke være mulig å ha kontroll med. Et eksempel på driftsmessig god løsning kan være å vurdere avstand mellom driftssentrum på en eiendom og et aktuelt tilleggsareal. Disse punktene har gitt en viss styring med drifts- og bruksstrukturen. Fjerner man loven vil det være markedet som styrer dette, og det blir markedet som skal oppfylle ønske om et mer effektivt og rasjonelt landbruk.

I høringsnotatet sies det at fjerning av konsesjonslova kan legge forholda til rette for at den som trenger tilleggsjord kan få kjøpt areal for å styrke sitt driftsgrunnlag. Slik konsesjonslova er utforma i dag er den i svært liten grad begrensende i forhold til naboers mulighet til å erverve tilleggsareal for å styrke drifta på sin eiendom og drive mer rasjonelt. Konsesjonslova kan imidlertid nyttes for å unngå uheldig oppsplitting av landbrukseiendommer, sikre god arrondering og en ønskelig bruksstruktur. Nettopp som et styringsverktøy for å sikre regjeringa sin målsetting om mer rasjonelle enheter, bedre arrondering og mindre transport. Konsesjonslova skal ivareta samfunnsinteressene og tilgodese at det etableres driftsmessig gode løsninger for landbruket.

I § 9 pkt 4 sier loven at man skal vurdere om erverver er skikka til å drive eiendommen. Dette er i dag en sovende paragraf. Med dagens praksis kan dette punktet like godt fjernes. Hvis ikke bør det reelt bli satt et krav til kompetanse for å overta landbrukseiendom. Utviklinga blant dagens landbrukseiere er at færre driver eiendommen sjøl. Kunnskapen blant de som overtar er svært varierende. Sjøl om de ikke skal drive eiendommen har de likevel et forvalteransvar som krever at de har et visst minimum av kunnskap.

I § 9 andre og tredje ledd skal konsesjonslova føre kontroll med hvilke eierform eiendommene

kan ha. Dagens konsesjonslov har en eierskapsbegrensning hvor det heter at konsesjon i alminnelighet ikke skal gis dersom det ved erverv oppstår sameie. Dette fordi det har vært ønskelig at landbrukseiendommer eies av fysiske personer og ikke juridiske enheter som AS, ulike investeringsfond og andre sameieformer. Dersom konsesjonslova oppheves åpnes det for at alle selskapsformer, nasjonale eller internasjonale, med ulike formål vil kunne erverve landbrukseiendommer i Norge uten at det offentlige har noen lovverk for å ivareta de samfunnmessige konsekvensene ved dette. Erverver vil kunne være eierkonstellasjoner som har helt andre tanker rundt eierskap og forvaltning av arealressursene enn landbruksdrift. De kan anse dette mer som en kapitalplassering på lik linje med andre investeringer i finansmarkedet.

I tillegg til at konsesjonslova faller bort vil all kontroll med egenerklæringer falle bort. I praksis er dette en viktig kontroll også for selger og kjøper. Ikke sjelden er gårds- og bruksnummer uteglemt i overskjøtinga. På landbrukseiendommer kan samme parsell ha flere gårds- og bruksnummer. Ved kontrollen av egenerklærings skjemaet eller konsesjonsbehandligna, kontrolleres det at alle gårds- og bruksnumra som hører til en landbrukseiendom følger med ved overdragelsen. Dette for å unngå at landbrukseiendommen blir delt og at enkelte gårds- og bruksnummer blir stående igjen på forrige eier. Dette gir problemer både for selger og kjøper og vil kunne gi lite hensiktsmessige driftsenheter og mindre rasjonell drift.

Når det gjelder ressursbruk i det offentlige og for private aktører vil det å fjerne lovverket gi en gevinst.

Som nevnt skal konsesjonslova ivareta hensyn knyttet til bruk, vern og fordeling av fast eiendom. Også reglene i plan- og bygningslova og i jordlova gjelder bruk og vern av fast eiendom. Etter departementets vurdering ivaretar disse lovene de aktuelle samfunnshensyn på en god måte, og slik at de hensyn og interesser som begrunner konsesjonslova i all hovedsak ivaretas gjennom dette regelverket.

Plan- og bygningslova og jordlova vil ikke alene kunne ivareta de samfunnshensyna som konsesjonslova tar. Det avslås få konsesjonssaker, men konsesjonslova har en virkning for omsetningen fordi reglene finnes. Reglene legger dermed premisser som en del aktører innretter seg etter ved overdragelse av konsesjonspliktige eiendommer.

Høringsnotatet til LMD har ikke i tilstrekkelig grad tatt innover seg det handlingsrommet som kommunene har mulighet for å utøve innen dagens regelverk. Det er gode muligheter for å skape større og mer robuste driftsenheter i dag ved å dele i fra landbruksarealer til tilleggsjord for nabobruk. Når det gjelder vurdering av pris på landbrukseiendom, ser man at dagens praksis er påvirket av den utviklinga som har skjedd i markedet ellers.

En viktig bærebjelke i norsk landbruk er den sjøleieende bonden, som bor på gården og utnytter eiendommens ressurser. Dette har sikra lokalt eierskap og verdiskaping. Med de endringene som nå er foreslått vil man åpne for alle tenkelige eierskapsformer. Norske som internasjonale selskaper vil kunne erverve landbruksarealer. Det samme gjelder sameier. Med klimaendringer og en sterk befolkningsvekst vil matproduksjon og landbruksressurser få en enda viktigere betydning i åra framover. Noe som vil føre til en økt markedsverdi på produksjonsarealene. Verdens matproduksjon er svært globalisert og Norge er en del av det totale matfatet i verden. Med endringene i regelverket legger man til rette for spekulanter som vil kunne kjøpe opp

ressursene. Det finnes en rekke eksempler på at internasjonale selskaper kjøper opp store jordbruksarealer i andre land.

De foreslåtte endringene vedr konsesjonslova og boplikta er store endringer som foreslås samtidig med flere andre endringer. Mange store endringer på samme tid gjør det vanskelig å se hvilke og hvor store konsekvenser dette vil gi. Før det foreslås, og ikke minst vedtas endringer bør konsekvensene sees i sammenheng og ikke minst utredes grundig.

Det aller vesentligste av landets naturressurser i form av jord, skog og utmark eies i dag av små og store private gårdeiere. Dette er viktige naturressurser som det er avgjørende at blir forvaltet på en langsiktig og samfunnsmessig god måte. Landets landbrukseiendommer er grunnlaget for å dekke et av befolkningens primærbehov og kan ikke sammenlignes med andre eiendommer. Konsesjonslova er begrunna ut fra at enkelt erverv kan være i strid med samfunnets behov for utnyttelse av eiendom. Ved å fjerne konsesjonsloven så frasier samfunnet seg kontrollen over omsetning og eierskap av landbruksressursene. Man forutsetter at markedet selv vil regulere omsetning til det beste for samfunnet.

Konklusjon:

Sigdal kommunen mener at dagens konsesjonslov bidrar til å ivareta viktige nasjonale verdier som økt matproduksjon, matvaresikkerhet, bosetting, robuste driftsenheter, en god eierstruktur samt lokalt eierskap. Sigdal kommune ser at det kan være rom for revideringer og forenkling av konsesjonslova, men å oppheve hele lova samt reglene om boplikt uten og grundig ha utreda hvilke konsekvenser dette vil gi er ikke ønskelig. Spesielt er dette viktig mht hvilke eierstruktur vi ønsker å ha i landbruket i framtida. Fjernes hele konsesjonslova vil dette kunne få store og irreversible konsekvenser for forvaltning av norske landbruksressurser. Det er viktig å tenke over behovet for et lovverk som ivaretar samfunnsinteressene i ei tid der matproduksjon og landbruksressurser har fått og vil få en enda høyere markedsverdi både nasjonalt og internasjonalt i årene som kommer.



LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENTET

Du er her: regjeringen.no / [Landbruks- og matdepartementet](#) / [Dokumenter](#) / [Høringer](#) / Høringsbrev

Høring – Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Høringsbrev, 15.10.2014

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	14/1567	15.10.2014

Landbruks- og matdepartementet foreslår å oppheve lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv., samt å oppheve enkelte bestemmelser i lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova) som omhandler boplikt.

Forslaget innebærer at erverv av fast eiendom ikke lenger vil være betinget av tillatelse (konsesjon) fra det offentlige. Forslaget innebærer videre at det ikke vil være boplikt ved erverv av landbrukseiendom, og at det heller ikke kan fastsettes forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (såkalt nullgrense) i kommunene. Forslaget styrker den private eiendomsretten, og gjør det enklere å få omsatt eiendom mellom private.

Høringsfristen settes til **15. januar 2015**.

Høringsuttalelser sendes innen fristen, gjerne elektronisk til postmottak@lmd.dep.no. Høringsdokumentene er lagt ut på departementets hjemmeside: <http://www.regjeringen.no>.

Med hilsen

Pål Vidar Sollie (e.f.)
ekspedisjonssjef

Inger Grette
avdelingsdirektør

Regjeringen.no benytter informasjonskapsler (cookies) slik at vi kan yte deg bedre service. Informasjon om trafikkmåling og optimalisering av tjenesten. Du kan lese mer om [vår bruk av informasjonskapsler](#) eller vanlig hvis du godtar dette.

Landbruks- og matdepartementet

15. oktober 2014

Høringsnotat

Oppheving av konsesjonsloven og boplikt

Forslag om oppheving av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) og endringer i lov om odelsretten og åseteretten (odelslova)

Innhold

1.	Innledning.....	3
1.1	Innholdet i høringsforslaget.....	3
1.2	Bakgrunnen for høringsforslaget.....	3
2.	Historikk.....	4
3.	Gjeldende rett.....	4
3.1	Innledning.....	4
3.2	Konsesjonslovens formål og virkeområde.....	5
3.3	Konsesjonsplikten.....	5
3.3.1	Innledning.....	5
3.3.2	Konsesjonspliktens omfang.....	6
3.3.3	Særskilte krav ved avgjørelse av konsesjonssøknad som gjelder landbrukseiendom.....	8
3.3.4	Konsesjonsvilkår.....	8
3.4	Boplikt.....	9
3.4.1	Bakgrunn.....	9
3.4.2	Lovbestemt boplikt.....	10
3.4.3	Boplikt som konsesjonsvilkår.....	10
3.5	Kommunale forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense (nullgrense).....	11
3.6	Kontroll og oppfølging.....	12
3.6.1	Egenerklæring og tinglysing.....	12
3.6.2	Avslag på konsesjon.....	12
3.6.3	Overtredelse av konsesjonsvilkår.....	13
3.6.4	Nærmere om brudd på boplikten.....	13
4.	Statistikk, forskning og undersøkelser.....	14
4.1	Statistikk.....	14
4.1.1	Landbrukseiendommer med og uten konsesjonsplikt.....	14
4.1.2	Omsetningstall for landbrukseiendommer.....	15
4.1.3	Sammenhengen mellom bosetting og vedlikehold.....	17
4.1.4	Avgjørelser av konsesjonssøknader som gjelder landbrukseiendommer og andre eiendommer.....	17
4.2	Forskning og undersøkelser.....	18
5.	Behovet for å oppheve konsesjonsloven.....	19
5.1	Om behovet for endring.....	19
5.2	Avveininger mellom behovet for endring og hensyn som begrunner gjeldende lov.....	21
5.2.1	Kontroll med omsetningen.....	21
5.2.2	Vern om landbrukets produksjonsarealer.....	22
5.2.3	Boplikt på landbrukseiendom.....	23
5.2.4	Forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (null-grense).....	25
5.3	Departementets forslag.....	25
6.	Spørsmål knyttet til ikrafttredelse.....	26
7.	Administrative og økonomiske konsekvenser.....	26
8.	Lovforslag.....	27

1. INNLEDNING

1.1 Innholdet i høringsforslaget

Dette høringsnotatet inneholder forslag til oppheving av lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv., samt endring av enkelte bestemmelser i lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova).

Konsesjonsplikten og boplikten foreslås opphevet uten å bli erstattet av andre regler. Oppheving av konsesjonsloven innebærer at reglene om boplikt i odelsloven også foreslås opphevet, fordi reglene må ses i sammenheng.

Forslaget innebærer at erverv av fast eiendom ikke lenger vil være betinget av tillatelse (konsesjon) fra det offentlige. Forslaget styrker den private eiendomsretten, og gjør det enklere å få omsatt eiendom mellom private.

Departementet gjør for ordens skyld oppmerksom på at regjeringen i Prop. 124 L (2013 – 2014) har foreslått å oppheve konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1. Forslaget innebærer at det ved konsesjonsvurderingen ikke lenger skal legges vekt på om den avtalte pris tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling ved erverv av landbrukseiendom ("priskontroll").

1.2 Bakgrunnen for høringsforslaget

Regjeringen har i Sundvolden-plattformen lagt opp til vesentlige endringer når det gjelder reglene om fast eiendom. Den enkelte bonde skal gis større råderett over egen eiendom, blant annet ved at konsesjonsloven og boplikten oppheves. Det er samtidig et mål å gjennomføre forenklinger og å redusere landbruksbyråkratiet.

Konsesjonslovens bestemmelser kan begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut på salg i et åpent marked. Reglene kan derfor være til hinder for et effektivt marked for omsetning av konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Dette kan blant annet få som følge at rekrutteringen til næringen svekkes. Videre kan markedsbegrensninger gjøre det vanskelig for aktive næringsutøvere å få kjøpt tilleggsjord, noe som igjen på sikt kan svekke mulighetene for effektiv og rasjonell landbruksdrift. Gjeldende bestemmelser kan også dempe investeringslysten og derved svekke driftsgrunnlaget på en del eiendommer. Behovet for å oppheve konsesjonslovens bestemmelser, samt odelslovens bopliktbestemmelser, er nærmere omtalt i kapittel 5.

Forslaget i dette høringsnotatet bygger opp om målene i regjeringens politiske plattform.

2. HISTORIKK

Gjeldende konsesjonslov ble vedtatt i 28. november 2003, og trådte i kraft 1. januar 2004. Loven erstattet konsesjonsloven av 1974. Konsesjonsloven av 1974 erstattet fire eldre konsesjonslover; skogkonsesjonsloven fra 1909, myrkonsesjonsloven fra 1913, fjellkonsesjonsloven fra 1915 og jordkonsesjonsloven fra 1920. Konsesjonsloven av 1974 videreførte mange av reglene fra tidligere konsesjonslover, fra reglene om forkjøpsrett i jordloven av 1955 og fra enkelte andre lover. De tidligere lovene gjaldt i hovedsak friluft-, landbruks- og utbyggingsareal. Målet med 1974-loven var å oppnå slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet. 1974-loven bygget på at areal var en knapphetsressurs som det var viktig å bruke og fordele på en samfunnsmessig forsvarlig måte. Reglene om statlig forkjøpsrett ble opphevet 4. mai 2001, jf. Ot.prp. nr. 33 (2000-2001).

Gjeldende konsesjonslov viderefører i stor grad innholdet i 1974-loven. De vesentligste endringene i 2003 var justering av formålsbestemmelsen, utvidelse av unntak for konsesjonsplikt på erverv av ubebygde eiendom, endring av arealgrensene for konsesjonsplikt, lovfesting av kriterier for skjønnsutøvelsen ved avgjørelse av saker som gjelder landbrukseiendom, samt utvidelse av reglene om hvilke erverv som faller inn under forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense. Endringene er nærmere omtalt i Ot. prp. nr. 79 (2002-2003). Loven ble sist endret i 2009, jf. Ot.prp. nr. 44 (2008-2009). Formålet med endringen var blant annet å forenkle og tydeliggjøre reglene om bo- og driveplikt. Bestemmelsene om lovbestemt boplikt ble avgrenset til å gjelde bebygd eiendom som fyller kravene til odlingsjord, og hvor eiendommen er eller har vært brukt som helårsbolig. En følge av lovendringen var blant annet at muligheten for å søke fritak fra boplikt opphørte, og at eiere som ikke kan eller vil oppfylle boplikten, må søke konsesjon.

Da konsesjonsloven av 1974 trådte i kraft, lå avgjørelsesmyndigheten i konsesjonssaker til departementet. I årene som fulgte har myndigheten gradvis blitt overført til regionale og deretter til lokale myndigheter. I 2004 ble alle konsesjonsavgjørelser og alle avgjørelser om boplikt lagt til kommunene som første instans.

3. GJELDENDE RETT

3.1 Innledning

Konsesjonslovens regler om konsesjonsplikt er begrunnet med det offentliges behov for å ha kontroll med eiendomsoverdragelser som kan ha betydning for nasjonale interesser. Inngrep i den private eiendomsretten begrenser eiers adgang til fri utnyttelse av sin eiendom, og har gjennom tidene vært et omdiskutert tema. Konsesjonsplikten har derfor også en ideologisk side. Professor dr. juris Torgeir Austenå har i sin bok "Konsesjonsreglane for fast eigedom" fra 1978 beskrevet dette på følgende måte:

"Det sentrale målet for konsesjonsreglane er ut frå fleire omsyn å få kontroll med den juridiske disposisjonsretten over fast eigedom. Dermed er ein inne ved

hjarterøtene av spørsmålet om kva eigeomsrett er og kva posisjon eller funksjon den skal ha i vårt samfunn.”

Friheten til selv å bestemme over egen eigeom er en sentral verdi i vårt samfunn, og regjeringen har i sin politiske plattform understreket at eiendomsretten er en grunnleggende rett som bør styrkes. Se omtale av behovet for endring i kapittel 5.

3.2 Konesjonslovens formål og virkeområde

Gjeldende konsesjonslov har til formål ”..å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet..”, jf. konsesjonsloven § 1. Bestemmelsen gir en vid ramme for hvilke hensyn som kan trekkes inn.

Lovens formålsbestemmelse legger opp til at en rekke hensyn skal tilgodeses. Dette gjelder blant annet hensynet til framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser, samt hensynet til bosettingen. Konsesjonsloven er ingen spesifikk landbrukslov som ensidig skal tilgodese landbruksnæringens interesser, men loven har størst betydning ved erverv av landbrukseiendom, og der kommunene har innført lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense.

Konsesjonsloven gjelder etter § 2 erverv av fast eiendom. Begrepet ”erverv” omfatter i utgangspunktet alle former for eiendomsovergang, herunder kjøp, arv, skifte, gave, makeskifte, tvangssalg, ekspropriasjon m.m. Erverv som er konsesjonspliktig i henhold til enkelte andre lover faller utenfor. Konsesjonsloven § 2 siste ledd åpner for at det ved enkeltvedtak eller forskrift kan gjøres unntak fra konsesjonsplikten ut over de unntak som er fastsatt direkte i loven.

Stiftelse eller overdragelse av visse rettigheter er likestilt med erverv, og utløser konsesjonsplikt etter konsesjonsloven § 3. Konsesjonsplikt kan oppstå både ved stiftelse og overdragelse av leierett og liknende bruksrett, rettigheter som tar sikte på å hindre eierens mulighet til å utnytte eiendommen, samt for utbyggingskontrakter. Forutsetningen er at bruksretten er stiftet for mer enn ti år. Hvis bruksretten er avtalt for kortere tid, men brukeren er gitt adgang til å kreve kontraktstiden forlenget ut over ti år, oppstår også konsesjonsplikt. Utbyggingskontrakter av enhver art medfører konsesjonsplikt uten hensyn til varighet.

3.3 Konsesjonsplikten

3.3.1 Innledning

Konsesjonsloven er begrunnet ut fra at enkelte erverv kan være i strid med samfunnets behov for utnyttelse av eiendommen. Loven åpner for at forvaltningen skal foreta konkrete avveininger hvor både bruk og vern står sentralt.

Konsesjonsplikten innebærer at et erverv krever godkjenning fra konsesjonsmyndighetene. Kommunen avgjør saken i første instans. Søknad om konsesjon kan innvilges, avslås eller innvilges på slike vilkår som er påkrevd for å fremme lovens formål. Virkningen av at konsesjon ikke gis, er at erververen enten må sørge for at overdragelsen blir omgjort, eller at eiendommen blir overdratt til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon, jf. § 18. Se kapittel 3.6.2.

3.3.2 Konsesjonspliktens omfang

Konsesjonsloven § 2 oppstiller som hovedregel at fast eiendom ikke kan erverves uten konsesjon. Det er imidlertid mange og viktige unntak fra denne hovedregelen. Dersom ervervet omfattes av ett av unntakene, er det ikke nødvendig å søke konsesjon. Loven omfatter etter § 2 andre ledd ikke erverv som er konsesjonspliktige etter enkelte andre lover. I tillegg en det en rekke unntak fra konsesjonsplikten som følger av forskrift fastsatt etter konsesjonsloven § 2 tredje ledd, se forskrift av 8. desember 2003 nr. 1434 om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord (konsesjonsforskriften). Det er videre gjort unntak fra konsesjonsplikt på grunnlag av eiendommens karakter (§ 4) og unntak på grunnlag av erververens stilling (§ 5). Kongen kan imidlertid gi forskrift som setter enkelte av disse unntakene ut av kraft (§ 7), se nærmere i kapittel 3.5.

Lovens mange unntak innebærer at konsesjonsplikten i all hovedsak gjelder overdragelse av landbrukseiendom over en viss størrelse, overdragelse av fast eiendom der kommunen har innført lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (se kapittel 3.5), samt enkelte overdragelser av ubebygde tomter eller arealer.

3.3.2.1 Unntak som følge av eiendommens karakter - konsesjonsloven § 4

Konsesjonsloven § 4 første ledd inneholder en oppstilling av tilfeller der det ut fra eiendommens karakter ikke er nødvendig å søke konsesjon. Unntakene kan deles opp i tre hovedgrupper: Unntak for ubebygde enkelttomter (første ledd nr. 1 og 2), andre ubebygde arealer (første ledd nr. 3) og unntak for bebygd areal under en viss størrelse (første ledd nr. 4).

Etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1 kan ubebygd enkelttomt til bolig eller fritidshus erverves konsesjonsfritt dersom tomta ikke er større enn 2 dekar, og den er godkjent fradelt etter jordloven og plan- og bygningsloven. Etter første ledd nr. 2 kan ubebygd enkelttomt til bolig eller fritidshus også erverves konsesjonsfritt dersom tomta ligger i område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg hvor tomteinndeling er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Konsesjonsfriheten ved erverv av tomter som nevnt over, er betinget av at tomta blir bebygget innen fem år.

Etter § 4 første ledd nr. 3 kan også andre ubebygde arealer enn de som er nevnt i nr. 1 og nr. 2 erverves konsesjonsfritt dersom arealet ligger i område som enten i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruks-, natur- og friluftformål samt

reindrift, eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg. Eksempler på slike arealer er arealer som er større enn en ubebygd enkelttomt. Konesjonsfriheten er i disse tilfellene betinget av at erverver ikke foretar bruksendringer i strid med planen.

Konesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 fastsetter at bebygd eiendom kan erverves uten konesjon dersom eiendommens totalareal ikke er over 100 dekar, og heller ikke mer enn 25 dekar av arealet er fulldyrka eller overflatedyrka jord. Det går fram av konesjonsforskriften § 5 hva som skal regnes som fulldyrka og overflatedyrka jord.

Konesjonsforskriften § 1 unntar i tillegg en rekke erverv av både bebygd og ubebygd eiendom fra konesjonsplikt. Unntakene gjelder blant annet erverv av selveierleilighet, aksjeleilighet, obligasjonsleilighet, andel i boligbyggelag, andel i borettslag og sameiepart i bebygd eiendom som i reguleringsplan er lagt ut til annet enn landbruksområde.

3.3.2.2 Unntak som følge av erververens stilling - konesjonsloven § 5

Konesjonsloven § 5 første ledd fastsetter unntak fra konesjonsplikten knyttet til erververs stilling.

Etter første ledd nr. 1 plikter ikke eierens ektefelle, eller den som er i nær familie med eieren eller eierens ektefelle å søke konesjon. Konesjonsfriheten er betinget av at overdrageren har sitt konesjonsforhold i orden. Har overdrageren ikke sitt konesjonsforhold i orden, må erverver søke konesjon. Etter konesjonsloven § 5 første ledd nr. 2 trenger heller ikke den som har odelsrett til eiendommen å søke konesjon.

Dersom eiendommen 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 konesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 (nær familie) og 2 (odelsberettiget) betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst fem år, jf. § 5 annet ledd. Se nærmere om boplikt i kapittel 3.4.

Bestemmelsene i konesjonsloven § 5 første ledd nr. 3 og 4 inneholder ytterligere unntak fra konesjonsplikten. Staten behøver ikke å søke konesjon. Det samme gjelder på visse vilkår enkelte erverv som gjøres av kommune, fylkeskommune eller kommunalt tomteselskap.

Etter konesjonsloven § 5 første ledd nr. 5 er ikke konesjon nødvendig når bank eller annen institusjon som Kongen har godkjent, erverver eiendom gjennom tvangssalg. Konesjonsforskriften § 6 omtaler nærmere hvem som er godkjent etter § 5 første ledd nr. 5.

3.3.3 Særskilte krav ved avgjørelse av konsesjonssøknad som gjelder landbrukseiendom

Konsesjonsloven § 9 gjelder avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål. Uttrykket landbruksformål omfatter i konsesjonsloven jord-, skog- og hagebruk, reindrift og tilleggsnæringer, herunder turisme, salg av gårdsprodukter, utleievirksomhet i forbindelse med jakt m.m. § 9 inneholder momenter som skal vektlegges, og fastsetter utgangspunktet for hvilken vekt de skal tillegges.

Det skal etter bestemmelsens første ledd legges "særlig vekt" på:

1. om den avtalte prisen ivaretar hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling¹,
2. om erververs formål ivaretar hensynet til bosettingen i området,
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
4. om erverver anses skikket til å drive eiendommen,
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Uttrykket "særlig vekt" viser at det også kan trekkes inn andre hensyn enn dem som er direkte nevnt i bestemmelsen, herunder blant annet hensyn som støttes i annen lovgivning, rikspolitiske retningslinjer eller andre hensyn som ikke er formalisert. Lovens formål angir rammene for de hensyn som er relevante.

I § 9 andre ledd er det fastsatt at konsesjon i alminnelighet ikke skal gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen eller dersom antallet sameiere økes. Det går frem av tredje ledd at konsesjon kan gis til selskaper med begrenset ansvar. I slike tilfeller skal det legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

Søker nær slektning eller odelsberettiget konsesjon, fordi den lovbestemte boplikten ikke skal oppfylles, er det i § 9 fjerde ledd annet punktum angitt tilleggs momenter som det skal legges vekt på, men som ikke har særlig vekt (eiendommens størrelse, avkastning og husforhold). I § 9 fjerde ledd tredje punktum er det dessuten sagt at søkers tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som korrigerende momenter.

3.3.4 Konsesjonsvilkår

Konsesjonsloven § 11 første ledd bestemmer at det kan fastsettes slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Om et vilkår er påkrevd må vurderes i lys av hensynet til bosettingen, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Konsesjonsmyndighetenes adgang til å sette vilkår begrenses av at det ikke kan fastsettes virkemiddel som går lenger enn det som

¹ Regjeringen har i Prop. 124 L (2013 – 2014) foreslått å oppheve konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1.

er nødvendig for å ivareta de samfunnsinteressene som konsesjonsloven er ment å ivareta. Det kan etter søknad lempes på fastsatte konsesjonsvilkår.

3.4 Boplikt

3.4.1 Bakgrunn

Da det i 1974 ble innført boplikt som betingelse for konsesjonsfrihet for nære slektninger og odelsberettigede, ble det vist til at det fantes mange eksempler på at personer uten nevneverdig tilknytning til landbruket hadde fortrenget eiere av landbrukseiendommer på en uheldig måte. Da boplikten ble vedtatt, var sammenhengen mellom bosetting og drift sentral. Ved endringen av reglene i 2001 ble bosettingshensynet trukket sterkere inn slik at det skulle legges særlig vekt på dette hensynet ved avgjørelsen av om det skulle gis fritak fra boplikt. Bakgrunnen for endringen var å styrke hensynet til bosettingen, og en ønsket å legge til rette for at bygningsressursene på landbrukseiendom kunne brukes til rene bosettingsformål.

Reglene om bo- og driveplikt ble ikke endret da ny konsesjonslov ble vedtatt i 2003. Konsesjonsgrensen for bebygd eiendom ble imidlertid hevet slik at det ble konsesjonsplikt på eiendom over 100 dekar, eller hvor mer enn 20 dekar av arealet var fulldyrket. Erverv av jord- og skogbrukseiendom over disse grensene var konsesjonsfritt for nær slekt og odelsberettigede på betingelse av at bo- og driveplikten ble oppfylt. Hevingen av arealgrensen førte til at færre eiendommer ble omfattet av bestemmelsene om bo- og driveplikt for landbrukseiendommer.

Boplikten etter odelsloven bygger på andre hensyn enn bosettingshensynet. I forarbeidene til odelsloven² er det vist til at det i kraft av odelsrett ble ervervet jordbrukseiendommer fra aktive jordbrukere uten hensyn til om også disse hadde hatt odelsrett til eiendommen og uten at erververen hadde tilflyttet eiendommen og tatt opp drift av den. Dette ble ansett for å være en uheldig utvikling som en mente bo- og driveplikt kunne bidra til å hindre. Mange så derfor boplikten som et minstevilkår for å kunne nytte odelsretten til skade for en annen som har overtatt eiendommen for å ha den som hjem og levevei. Det går fram av forarbeidene til odelsloven at en i sin tid mente at kravet om boplikt først og fremst skulle holde ute en odelsløser som ikke har noen aktuell tilknytning til jordbruksnæringen og som ved løsningen heller ikke har i sikte å få det.

Ved lovendringen i 2009 ble reglene om boplikt i odelsloven tatt ut fra denne loven og slått sammen med bopliktreglene i konsesjonsloven.

Boplikten kan deles inn i tre kategorier; lovbestemt boplikt (kapittel 3.4.2), boplikt som vilkår for å få konsesjon (kapittel 3.3.4 og 3.4.3) og boplikt i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense (kapittel 3.5).

² Ot.prp. nr. 6 (1972-73) side 37 første spalte.

3.4.2 Lovbestemt boplikt

Nær slekt og odelsberettigede er etter konsesjonsloven § 5 unntatt fra konsesjonsplikt. Gjelder ervervet en landbrukseiendom dvs. en eiendom med mer enn 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller mer enn 500 dekar skog, og eiendommen er bebygd med bebyggelse som er eller kan brukes til helårsbolig, er konsesjonsfriheten betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bor på eiendommen i minst 5 år (personlig boplikt). Dette gjelder uavhengig av om den som overtar har odelsrett til eiendommen eller ikke. Dersom nær slekt eller odelsberettiget ikke skal bosette seg på eiendommen, må det søkes konsesjon.

Eieren har etter konsesjonsloven § 6 en plikt til å ta eiendommen som sin reelle bolig. Plikten gjelder ikke eierens familie. En eiendom er tatt som reell bolig når eieren er registrert som bosatt på eiendommen.

Eies eiendommen i sameie, må alle sameierne være bosatt på eiendommen. Mislighold fra en enkelt sameiers side rammer imidlertid bare vedkommende selv, ikke andre sameiere. Ved et mislighold av en sameier kan følgelig den enkelte sameier pålegges å søke konsesjon. De øvrige sameierne som har oppfylt vilkåret om å bo, berøres ikke av pålegget.

Odelsloven inneholder regler om boplikt som viser til reglene i konsesjonsloven . Åsetesberettigede etter odelsloven § 51 tredje ledd har en lovbestemt boplikt som vilkår for å overta etter reglene om åsetesrett. Også gjenlevende ektefelle uten odelsrett etter odelsloven § 39 må bosette seg på eiendommen som et vilkår for vern mot odelsløsning. Boplikten er et minstevilkår for å nytte prioriteten til skade for en annen som har overtatt eller vil overta eiendommen. Boplikt for den som overtar i kraft av best odel har derfor en tilleggsbegrunnelse i forhold til andre odelsberettigede. Ved brudd på boplikten kan andre odelsberettigede med hjemmel i odelsloven §§ 27 og 28 søke eiendommen løst på odel. Dette er nærmere omtalt i kapittel 3.6.4.

3.4.3 Boplikt som konsesjonsvilkår

Konsesjon kan som nevnt gis på vilkår, for eksempel vilkår om at erververen bosetter seg på eiendommen. Vilkåret kan fastsettes dersom det er påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme, jf. konsesjonsloven § 11 første ledd. § 11 annet ledd fastsetter at myndighetene har plikt til å vurdere spørsmålene knyttet til boplikt. Det skal i den forbindelse tas stilling til om boplikten skal være en personlig plikt for eier.

Det er vanlig å sette vilkår om boplikt ved erverv av landbrukseiendommer, og da slik at den nye eieren skal bosette seg på eiendommen innen ett år, og deretter selv bo på eiendommen i fem år.

3.5 Kommunale forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense (nullgrense)

Konsesjonsloven § 7 åpner for at kommuner, gjennom kommunal forskrift, kan sette konsesjonsfriheten etter § 4 første ledd nr. 2 og 4 og § 5 første ledd nr. 1 ut av kraft. Konsesjonsfriheten gjelder ved erverv av ubebygget enkelttomt til bolig eller fritidshus, bebygd eiendom, eller ved erverv fra nær slekt. Innføring av kommunal forskrift innebærer derfor at slike erverv er konsesjonspliktige.

Utvidelse av konsesjonsplikten kan skje hvor kommunen mener det er nødvendig å hindre at hus som har vært nytt til helårsbolig blir nytt til fritidshus. Utvidelse kan også skje ved erverv av eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål. Konsesjonsplikten kan også utvides til å gjelde ved erverv av ubebygget tomt som er regulert til boligformål, og konsesjonsplikten kan utvides til å gjelde den kretsen av nær slekt som er unntatt fra konsesjonsplikt etter § 5 (slektskapsunntaket). Konsesjonsfriheten kan settes ut av kraft for hele kommunen, eller et nærmere definert område av kommunen. Kommunen kan ikke velge en egen arealgrense, men må velge mellom lovens arealgrense på 100 dekar eller ingen nedre arealgrense (nullgrense).

Ny erverver slipper imidlertid å søke konsesjon ved å bekrefte at eiendommen skal brukes som helårsbolig. En nullgrenseforskrift vil i praksis bety at det vil være boplikt på små eiendommer, ofte fritidseiendommer, som normalt er under arealgrensene både for konsesjonsplikt og lovbestemt boplikt. Boplikten er upersonlig, og den er oppfylt så lenge noen er bosatt på eiendommen iht. folkeregisteret.

Konsesjonsplikt oppstår blant annet hvis eiendommen tidligere er brukt som helårsbolig. Dette er den viktigste hovedgruppen. Det at noen har vært registrert som bosatt på eiendommen er et sentralt moment i konsesjonsmyndighetenes helhetsvurdering for å fastslå om en eiendom er eller har vært brukt som helårsbolig. Ved vurderingen av om konsesjon skal gis, kan kommunen bare trekke inn de hensyn som har vært bestemmende for innføring av forskriften, dvs. bosettingshensynet.³

Konsesjonsplikten gjelder ikke hvis erververen forplikter seg til at eiendommen skal brukes til helårsbolig. Det betyr at erververen forplikter seg til at eiendommen skal brukes til helårsbolig enten av han eller hun selv, eller av andre i den tiden han eller hun eier eiendommen.

Etter § 7 femte ledd er fristen for bosetting ett år regnet fra ervervet. Erververen må innen fristen sørge for enten å bli registrert bosatt på eiendommen selv, eller dokumentere at det er registrert bosatt en annen person på eiendommen.

Konsesjonsloven § 10 inneholder nærmere regler for kommunens behandling av konsesjonssøknader etter kommunal forskrift. Første ledd sier at kommunen skal gi

³ Høyesterett har uttalt at konsesjonsloven § 7 (daværende § 5 tredje ledd) er "en særbestemmelse som direkte tar sikte på å verne om bosettingen i visse områder av landet", se Rt 1997 s 1005.

konsesjon når det ikke er nødvendig å hindre at eiendommen blir brukt til fritidsformål. Videre inneholder bestemmelsen momenter kommunen kan legge vekt på i sin avgjørelse. Følgende momenter kan tillegges vekt; eiendommens beliggenhet, bebyggelsens art og standard, hvor lang tid det er gått siden eiendommen er brukt som helårsbolig, hvor lang tid den ble brukt som helårsbolig, og om det er påregnelig at andre vil kjøpe den for å bruke den til helårsbolig. Oppstillingen er ikke uttømmende. Det går fram av § 10 annet ledd at konsesjon skal gis dersom kommunen finner det godtgjort at eiendommen bare kan avhendes som helårsbolig til en pris som er vesentlig lavere enn prisnivået for tilsvarende helårsboliger i området.

Per 1. september 2014 har 60 kommuner innført lokal forskrift. Antallet kommuner med forskrift har variert noe over årene fra 1974 til i dag. 12 kommuner har fått fastsatt forskrift slik at også nær slekt må søke konsesjon.

3.6 Kontroll og oppfølging

3.6.1 Egenerklæring og tinglysing

Konsesjonsplikt ved erverv av fast eiendom gjør det nødvendig å ta stilling til hvilke erverv som utløser konsesjonsplikt og som dermed skal behandles. Loven omfatter alle erverv, men det er fastsatt unntak både i loven og i forskriften til loven. Unntakene dokumenteres som hovedregel ved hjelp av et egenerklæringssystem koblet til det enkelte erverv. Dette systemet er igjen koblet til tinglysing, jf. konsesjonsloven § 15 som sier at "Erverv som krever konsesjon etter denne loven, kan ikke tinglyses eller matrikkelføres med mindre konsesjon er gitt".

For hovedtyngden av de erverv som ikke utløser konsesjonsplikt, skal erverver fylle ut et skjema for egenerklæring. Opplysningene på skjemaet bekreftes av kommunen, og skal følge skjøtet ved innsending til tinglysing. Tinglysingen, som foretas av Kartverket, skal ikke skje før det enten foreligger dokumentasjon om konsesjonsfrihet eller dokumentasjon for at konsesjon er gitt.

3.6.2 Avslag på konsesjon

Dersom søknad om konsesjon ikke innvilges, følger det av konsesjonsloven § 18 at kommunen skal sette en frist for erverver til å sørge for omgjøring av overdragelsen eller overdragelse til noen som kan få konsesjon eller ikke trenger konsesjon. Dersom konsesjon er avslått fordi erververen ikke skal oppfylle vilkåret om boplikt etter § 5 annet ledd, kan erververen likevel velge å oppfylle boplikten.

Dersom fristen oversittes, kan kommunen la eiendommen selge gjennom namsmyndighetene (tvangssalg), jf. § 19.

3.6.3 Overtredelse av konsesjonsvilkår

Det følger av konsesjonsloven § 17 første ledd første punktum at kommunen og Fylkesmannen skal føre kontroll med at vilkår som er satt for konsesjon blir overholdt. Etter § 16 første ledd, kan kommunen fastsette en tvangsmulkt som påløper fram til konsesjonsvilkåret etterleves. Konsesjonen kan trekkes tilbake dersom det foreligger brudd på vilkår av vesentlig betydning. Dette følger av § 16 andre ledd. Dersom konsesjonen trekkes tilbake, vil reglene i §§ 18 og 19 som nevnt over tre inn.

3.6.4 Nærmere om brudd på boplikten

Kommunen og Fylkesmannen skal føre kontroll med at boplikten overholdes. Kommunen skal først ta stilling til om det foreligger et brudd på boplikten. Boplikten er for eksempel brutt dersom erververen ikke tar eiendommen som sin reelle bolig innen fristen. Boplikten er også brutt dersom eieren flytter fra eiendommen før fastsatt frist.

Kommunen må deretter ta stilling til hvordan et eventuelt brudd skal følges opp. Det er lagt til grunn i praksis at brudd på boplikt ikke kan følges opp med pålegg om å søke konsesjon med mindre bruddet kan karakteriseres som vesentlig. Forutsetningen om at bruddet skal være vesentlig går ikke fram av lovteksten, men av fast og langvarig praksis. Hvorvidt bruddet er vesentlig bygger på en konkret vurdering. Dersom det anses vesentlig, "kan" kommunen etter konsesjonsloven § 13 tredje ledd nr. 4 pålegge eieren å søke konsesjon.

Dersom eieren ikke søker konsesjon innen fristen, kan kommunen kreve at eiendommen innen en fastsatt frist blir overdratt til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon, jf. omtale i kapittel 3.6.2.

Dersom en odelsberettiget bryter reglene om boplikt, kan andre odelsberettigede med hjemmel i odelsloven §§ 27 og 28 søke eiendommen løst på odel uten hinder av om eieren har bedre odelsrett. Har eieren fått eiendommen ved odelsløsning, kan også den saksøkte i løsningssaken kreve eiendommen tilbake dersom boplikten ikke er oppfylt. Det samme gjelder om eieren før tidsfristen for boplikten er ute avhender eller forpakter bort eiendommen til noen som ikke har odelsrett.

Retten til odelsløsning etter § 28 må i tilfelle gjøres gjeldende før tidsfristen for eierens boplikt er ute, det vil si ett års tilflytningsfrist og fem års boplikt som samlet blir en frist på seks år. Når odelsløsningen er fullført, faller odelsretten for den tidligere eieren bort, se odelsloven § 28. Er odelsløsningen eller tilbakesøkningen fullført av noen som ikke hører til den tidligere eierens linje, faller odelsretten også bort for denne linjen.

4. STATISTIKK, FORSKNING OG UNDERSØKELSER

4.1 Statistikk

4.1.1 Landbrukseiendommer med og uten konsesjonsplikt

Landbruksregisteret inneholder opplysninger om landbrukseiendommer. Registeret omfatter eiendommer som består av minst 5 dekar jordbruksareal, og/eller minst 25 dekar produktiv skog. I alt var det registrert ca. 186 700 landbrukseiendommer i 2012. Av disse var ca. 171 400 (92 %) bebygde.

Dagens regler og rapporteringssystemer gir ikke nøyaktig oversikt over hvor mange eiendommer som vil kunne utløse konsesjonsplikt ved omsetning. Konsesjonsplikten omfatter langt færre landbrukseiendommer enn de som er registrert i landbruksregisteret. Erverv innen nær familie eller av en som er odelsberettiget til eiendommen, er unntatt fra konsesjon selv om eiendommen er over arealgrensene, se kapittel 3.3.2.2. Tabell 3.1 viser bebygde landbrukseiendommer fordelt på arealgrenser⁴ over og under dagens nivåer for konsesjonsplikt.

Tabell 3.1 Fordeling av bebygde landbrukseiendommer etter konsesjonsgrenser. År 2012.

Landbrukseiendommer totalt	Bebygde landbrukseiendommer i alt	Bebygde landbrukseiendommer og arealgrense (> 100 daa totalareal og/eller > 25 daa fulldyrka og overflatedyrka jord).	Bebygde landbrukseiendommer og arealgrense (< 100 daa totalareal og/eller < 25 daa fulldyrka og overflatedyrka jord).
186 700	171 400	130 300	41 100

Kilde: SSB Landbrukseiendommer.

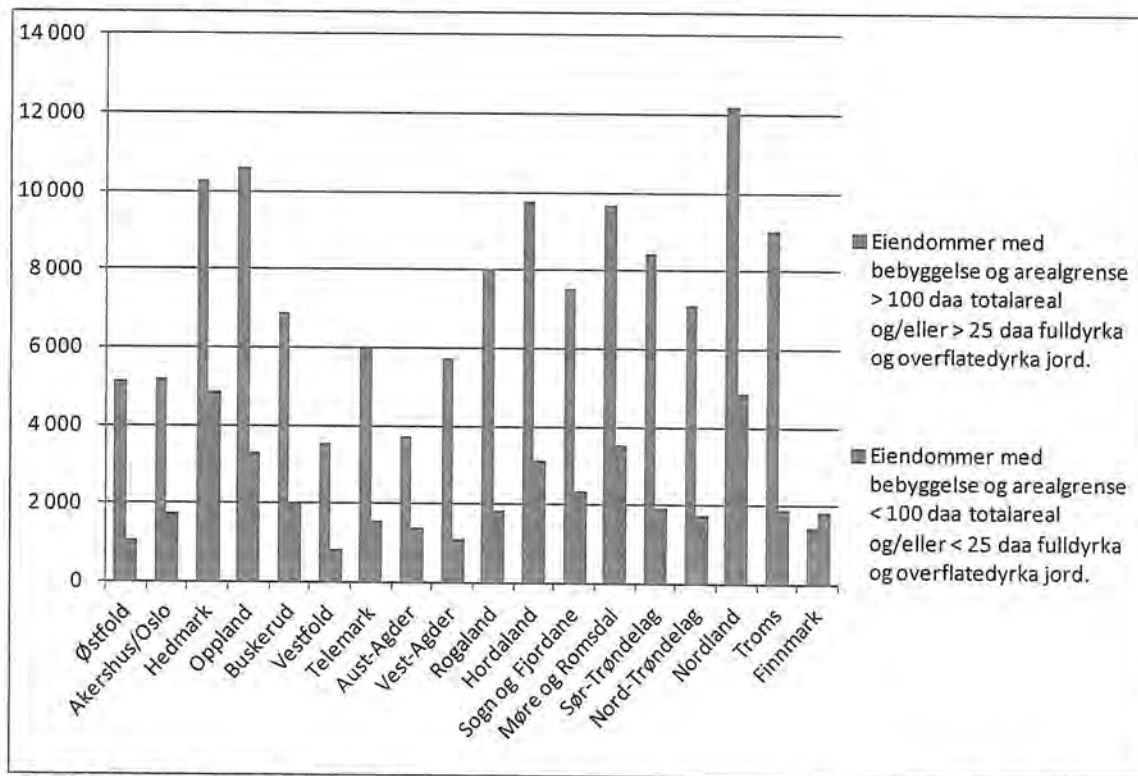
Om lag 130 300 (76 %) av de ca. 171 400 bebygde landbrukseiendommene er over dagens arealgrense for konsesjonsplikt, mens ca. 41 100 (24 %) er under denne grensen. Av de ca. 186 700 landbrukseiendommene var ca. 30 800 landbrukseiendommer med påstående bolighus uten fast bosetting.

Unntaket for nær familie og odelsberettigede gjør at tabellen ikke viser et dekkende tall for hvilke eiendommer som rent faktisk utløser konsesjonsplikt ved omsetning. Se kapittel 4.1.2, som viser at 59 % av eiendommene ble omsatt i nære relasjoner (familieoverdragelser).

Antall landbrukseiendommer og arealstørrelser varierer fra fylke til fylke, se figur 3.1. Tall fra landbruksregisteret viser at Nordland, Hedmark og Oppland har flest landbrukseiendommer totalt. Disse fylkene, sammen med Møre og Romsdal og Hordaland, har også flest bebygde landbrukseiendommer over arealgrensen for

⁴ Jf. konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4

konsesjonsfrihet. Finnmark og Vestfold har både færrest eiendommer totalt og færrest eiendommer over arealgrensen.



Figur 3.1 Bebygde landbrukseiendommer over og under arealgrensen for konsesjonsplikt etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4. År 2012. Kilde: SSB Landbrukseiendommer.

Erverv av ubebygde arealer kan også utløse konsesjon. Tall fra landbruksregisteret viser at det er registrert ca. 15 300 ubebygde eiendommer i 2012.

4.1.2 Omsetningstall for landbrukseiendommer

Materialet fra Statistisk sentralbyrå viser at ca. 9 000 landbrukseiendommer skiftet eier i 2012, dvs. nærmere 5 % av landets 186 700 landbrukseiendommer. Av de omsatte eiendommene var om lag 5300 (59 %) overdragelser i nære relasjoner (familieoverdragelser⁵) uten konsesjonsplikt. Ca. 3700 overdragelser skjedde utenfor nær familie.

De 9000 overdragelsene er i statistikk sammenheng også gruppert etter andre kriterier som tar utgangspunkt i omsetningstype. I overkant av 2 750 (31 %) av eiendommene ble omsatt i fritt salg⁶. De resterende ca. 6250 overdragelsene fordeler seg på kategoriene gave, overtakelse fra avdød eier, tvangsauksjon og annet⁷. Ca. 2 460 overdragelser i fritt

⁵ En overdragelse der kjøperen er i familie med selgeren. Som familie regnes ektefelle, barn, foreldre, søsken, besteforeldre, tanter og onkler, jf. SSBs inndeling.

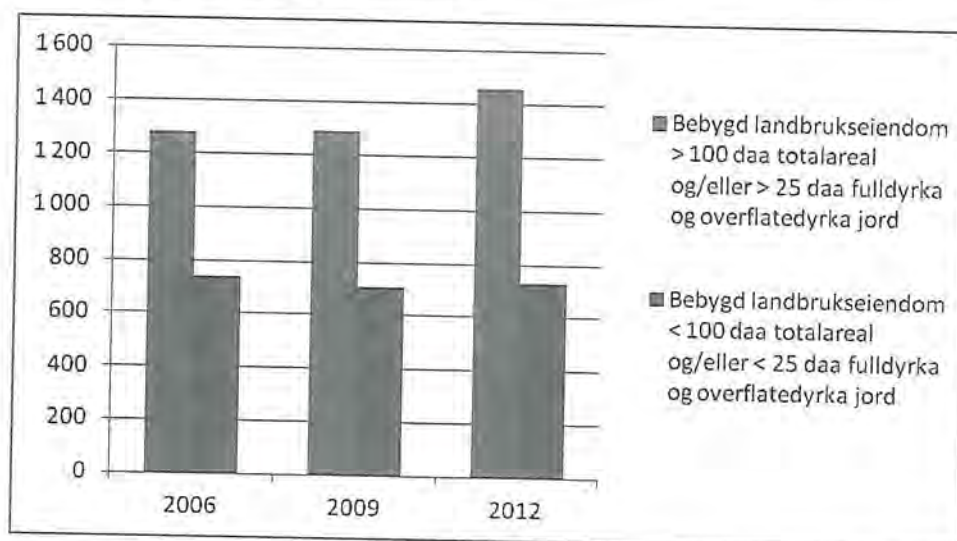
⁶ "Fritt salg" er etter SSBs inndeling eiendommer som er omsatt til en pris som svarer til markedsverdien. Det er ikke noe krav at eiendommen er utlyst for salg på det åpne marked.

⁷ Ofte mangelfullt utfylte kjøteskjemaer.

salg gjaldt bebygde landbrukseiendom. 81 % av overdragelsene innen gruppen fritt salg var omsetning utenfor nære relasjoner (familieoverdragelser).

De 2 460 overdragelsene av bebygde eiendom i fritt salg kan fordeles etter arealgrenser over og under konsesjonsplikt etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4. Tallene for 2012 viser at det ble omsatt i underkant av 1 600 bebygde landbrukseiendommer i fritt salg over arealgrensen for konsesjonsplikt, dvs. eiendommer som har mer enn 100 dekar totalareal, eller der mer enn 25 dekar av arealet er fulldyrka eller overflatedyrka jord. Av disse omsetningene oppga ny eier i ca. 1 450 tilfeller ved avkryssing på skjøtet at formålet med ervervet var å bruke eiendommen enten til landbruksformål eller til boligformål. I overkant av 730 eiendommer var under arealgrensen for konsesjon.

Figur 3.2 viser antallet omsatte bebygde landbrukseiendommer over og under arealgrensen for konsesjon i årene 2006, 2009 og 2012. Figuren viser en økning i omsatte eiendommer over arealgrensen for konsesjon, og en liten nedgang i omsetninger under arealgrensen.



Figur 3.2 Tinglyste omsetninger av landbrukseiendommer i fritt salg med bruksformål landbruk eller bolig oppgitt på skjøte. Årene 2006, 2009 og 2012.

Omfatter landbrukseiendommer med minst 5 dekar eid jordbruksareal og/eller minst 25 dekar produktivt skogareal.

Kilde: SSB Landbrukseiendommer.

Av de totalt ca. 1 450 eiendommene over arealgrensen for konsesjonsplikt (med bruksformål landbruk og bolig) som ble omsatt i 2012, viser statistikken at det ble omsatt flest eiendommer i Oppland, Nordland og Hedmark (hhv. 8 %, 10 % og 12 %). Det ble omsatt færrest slike eiendommer i Finnmark (2 %) og Vestfold (2 %). Ved

fordeling på BA-sentralitet⁸ viser denne statistikken for 2012 at det i småbyregioner ble omsatt flest landbrukseiendommer med 30 %, mens andelen i mellomstore byregioner og i småsenterregioner var henholdsvis 25 % og 23 %. Storbyregioner og spredtbygde områder hadde den laveste andelen med henholdsvis 12 % og 10 %. Tilsvarende fordeling for bebygde eiendommer under arealgrensen for konsesjonsplikt viser at det ble omsatt flest landbrukseiendommer i byregionene og færrest i spredtbygde områder.

4.1.3 Sammenhengen mellom bosetting og vedlikehold

Statistikken fra SSB viser at norske landbrukseiendommer har en omfattende bygningsmasse. I alt er det registrert bortimot 1 million bygninger på landbrukseiendommene. Av disse var i overkant av 200 000 bolighus.

I 2012 var ca. 80 % av landbrukseiendommene med bolighus som var registrert i landbruksregistret bebodd, og litt over 8 % av befolkningen bodde på en landbrukseiendom.

Landsdekkende tall fra SSB over registrert byggeaktivitet de siste 30 årene, viser som det kan være grunn til å forvente, at aktiviteten er størst på landbrukseiendommer der eier er bosatt på eiendommen. Tallene gjelder ombygging og tilbygg på bolighus.

4.1.4 Avgjørelser av konsesjonssøknader som gjelder landbrukseiendommer og andre eiendommer

KOSTRA (Kommune-STAT-Rapportering) er et nasjonalt informasjonssystem som gir informasjon om kommunal og fylkeskommunal virksomhet. Rapporteringen viser blant annet antallet saker som kommunene har behandlet. Opplysningene om antall saker er i KOSTRA fordelt på tre grupper; de "vanlige" konsesjonssakene, saker hvor det søkes konsesjon fordi ny eier ikke skal bo på landbrukseiendom, og saker som gjelder nedsatt konsesjonsgrense.

KOSTRA-tall viser at kommunene i 2012 avgjorde i alt 2 483 "vanlige" søknader om konsesjon. Av disse søknadene ble 2 420 innvilget. Kun 63 søknader (3 %) ble avslått.

Det ble satt vilkår for konsesjon i 51 % av de innvilgede sakene. Det ble satt vilkår om personlig boplikt i 28 % av sakene, mens det i 4,4 % av sakene ble satt vilkår om at noen skulle bosette seg på eiendommen ("upersonlig" boplikt).

⁸ Jf. Gundersen og Juvkam (2013): Inndelinger i senterstruktur, sentralitet og BA-regioner (Bo- og arbeidsmarkedsregioner). NIBR-rapport 2013:1 og KRD-rapporten Regionale utviklingstrekk 2013, for ytterligere beskrivelse av geografiinndelingen.

År	Innvilget			Avslag	Avslagsprosent	Antall søknader i alt
	Innvilget uten vilkår	Innvilget på vilkår	Totalt innvilget			
2005	1 017	1 546	2 563	86	3	2 649
2006	782	1 379	2 161	60	3	2 221
2007	728	1 351	2 079	74	3	2 153
2008	888	1 332	2 220	61	3	2 281
01.01. - 30.06.2009	463	664	1 127	42	4	1 169
01.07.- 31.12.2009	260	328	588	11	2	599
2010	645	759	1 404	43	3	1 447
2011	1 115	1 197	2 312	62	3	2 374
2012	1 177	1 243	2 420	63	3	2 483

Tabell 3.2 Antall konsesjonssaker ved erverv av eiendommer som har vært gjenstand for konsesjonsbehandling. Årene 2005-2012. Tallene omfatter ikke konsesjonssaker etter konsesjonsloven § 5 andre ledd og § 7 (nullgrense).

Kilde: Statens landbruksforvaltning KOSTRA

I tillegg til sakene som går fram av tabell 3.2 avgjorde kommunene 515 konsesjonssaker i de to andre gruppene som er omtalt innledningsvis. Kommunenes avgjørelse for disse to gruppene er omtalt nedenfor. Samlet avgjorde kommunene 2998 konsesjonssaker.

I utgangspunktet er erverv fra nær slekt eller odelsberettiget ikke konsesjonspliktig. Dersom overdragelsen gjelder landbrukseiendom over en viss størrelse som er bebygd med bolighus, og den nye eieren ikke vil eller kan bosette seg på eiendommen, ble det med virkning fra 1. juli 2009 gjort endringer i konsesjonsloven slik at vedkommende likevel må søke konsesjon. I 2012 ble det avgjort 352 slike konsesjonssaker. 93 % av disse sakene ble innvilget. I ca. 63 % av sakene som ble innvilget ble det satt vilkår om at eieren skulle flytte til eiendommen på et senere tidspunkt. I ca. 12 % av sakene ble det satt vilkår om upersonlig boplikt.

I 2012 avgjorde kommunene 163 konsesjonssaker etter lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense, se nærmere omtale av disse sakene i kap. 3.5. Ca. 26 % av søknadene ble avslått. Slik forskrift var innført i 65⁹ kommuner per 30. desember 2012¹⁰. 59 av disse kommunene hadde avgjort søknader etter forskriften i 2012. 12 av kommunene hadde innført forskrift som satte slektskapsunntaket ut av kraft. Se omtale av slektskapsunntaket i kapittel 3.5. I 2012 ble det avgjort 16 slike saker. To av søknadene ble avslått, de øvrige ble innvilget.

4.2 Forskning og undersøkelser

Det foreligger en del undersøkelser og forskning som gjelder både boplikt på landbrukseiendom og reglene om kommunal forskrift om utvidet konsesjonsplikt. Til

⁹ Kilde: Landbruksdirektoratet

¹⁰ 1. september 2014 var antallet kommuner med slik forskrift 60, se omtale i kapittel 3.5.

dels favner dette materialet også noe bredere, slik at konsesjonsloven og priskontroll omfattes. I vedlegg 1 presenteres en del drøftinger og konklusjoner fra ulike undersøkelser og forskningsrapporter.

Oversikten i vedlegg 1 viser at det er gjort mange undersøkelser om hvilke virkninger landbrukslovgivningen kan ha. Undersøkelsene er gjort av fagfolk med ulik akademisk bakgrunn, og de bygger på ulike metoder. De synliggjør derfor nokså ulike følger av lovgivningen. En fellesnevner for undersøkelsene er imidlertid at de illustrerer at det er vanskelig å isolere en bestemt regel og konkludere sikkert om alle virkningene av den.

Lovgivningen utgjør i stor grad et samlet rammeverk. Undersøkelsene illustrerer dessuten at andre forhold har betydning for hva som skjer med eiendommen på eiersiden, for eksempel økonomien i landbruket og de følelsesmessige båndene mange eiere og familien har for eiendommen. Undersøkelsene gir i liten grad klare svar på om disse forholdene betyr mer enn lovgivningen.

5. BEHOVET FOR Å OPPHEVE KONSESJONSLOVEN

5.1 Om behovet for endring

Regjeringen har i sin politiske plattform understreket at eiendomsretten er en grunnleggende rett som bør styrkes. Som et ledd i dette arbeidet vil regjeringen styrke bondens rett til å disponere over egen eiendom i tråd med egne valg og prioriteringer. Andre viktige mål for regjeringen er enklere regler, mindre byråkrati og en effektiv og moderne forvaltning.

Friheten til å bestemme over egen eiendom er en sentral verdi i vårt samfunn. Eiendomsretten er gjennom flere hundre år betraktet som en grunnleggende rettighet. Den er blant annet gitt beskyttelse i Den europeiske menneskerettighetskonvensjon første tilleggsprotokoll artikkel 1 første ledd, som lyder slik i norsk oversettelse:

"Art 1. Vern om eiendom

Enhver fysisk eller juridisk person har rett til å få nyte sin eiendom i fred. Ingen skal bli fratatt sin eiendom unntatt i det offentliges interesse og på de betingelser som er hjemlet ved lov og ved folkerettens alminnelige prinsipper."

Reglene som gjelder fast eiendom, bør i større grad enn i dag ta utgangspunkt i denne rettighetstankegangen og gjenspeile den på en bedre måte. Dette gjelder særlig på landbruksområdet. Landbruksnæringen vil møte store utfordringer i årene som kommer. I et globalt perspektiv er det behov for å produsere mer mat. Det er også behov for å øke avvirkingen av skog til forskjellige trebruks- og energiformål. Dette gjør det viktig å stimulere til investeringer knyttet til drift og andre tiltak som kan bedre driften på landbrukseiendommer. For å nå disse målene må det legges til rette for at landbruksarealene og ressursene knyttet til arealene kan brukes på en mer rasjonell og effektiv måte.

Departementet mener at eieren må gis større handlingsrom enn i dag slik at han får større frihet til selv å råde over sin egen eiendom. Eiendomslovgivningen i landbruket legger betydelige begrensninger for eierens disposisjoner over eiendommen. Konesjonslovens regler innebærer for eksempel at en eier verken står fritt til å overdra eiendommen til den han eller hun vil eller til den pris som kan oppnås i et fritt marked. Eieren kan heller ikke velge sitt eget bosted før bopliktsperioden er over.

Reglene i konesjonsloven gjelder ved omsetning av landbrukseiendom, og påvirker omsetningen. Gjennomsnittsalderen for eiere av landbrukseiendom er høy, og statistikk viser at få landbrukseiendommer omsettes i fritt salg. For å få et større utbud av landbrukseiendommer og tilleggsjord i markedet utenom nær familie og odelsberettigede, må det legges til rette for et velfungerende marked for omsetning av landbrukseiendom. Dette kan gjøre det lettere å komme inn i næringen for den som vil satse på landbruk, og kan legge til rette for at den som trenger tilleggsjord kan få kjøpt areal for å styrke bruket sitt.

Departementet legger til grunn at reglene om konesjonsplikt kan begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut på salg. Boplikt kan i tillegg føre til at noen kjøpere vegrer seg for å kjøpe landbrukseiendom. Dette gjelder særlig eiendom som ligger langt fra tettsteder med muligheter for å skaffe seg arbeidsinntekter utenfor landbruket. Boplikt kan også føre til at en del eiere venter med å selge, fordi de ikke tror de kan få den prisen de synes eiendommen er verdt. Det innebærer at reglene om boplikt må antas å ha en prisdempende effekt i områder der det er lite attraktivt å bo. Disse problemstillingene er omtalt i flere forskningsrapporter som er referert i vedlegg 1. Den prisdempende effekten kan føre til at investeringer i landbruket i liten grad avspeiles i prisen ved et senere salg av eiendommen. Boplikt kan dermed dempe investeringslysten hos eksisterende eiere. Følgene som er beskrevet over gjør seg trolig ikke gjeldende i områder der det er attraktivt å bo.

Håndhevingen av reglene binder også opp ressurser både for private og offentlige aktører. Ressursbruken er i hovedsak knyttet til dagens system med egenerklæringer og kommunenes og fylkesmennenes behandling av konesjonssaker. Også kontrollen med at reglene overholdes, krever ressurser. KOSTRA-tall, se kapittel 4.1.4, viser at kommunene avgjorde 2 998 søknader¹¹ om konesjon i 2012, og at spørsmålet om boplikt i samme år var aktuelt i mer enn 1000 av disse sakene¹². Også private parter bruker ressurser på søknadene. I noen tilfeller kan bestemmelsene føre til usikkerhet både for kjøper og selger om den frivillige avtalen vil kunne gjennomføres. Hvis saken behandles i mange instanser, og først får sin løsning i rettsapparatet, kan ressursbruken og usikkerheten for den enkelte bli omfattende.

¹¹ Tallet omfatter 2483 "vanlige" konesjonsavgjørelser, 352 konesjonssaker hvor ny eier ikke vil eller kan bo på landbrukseiendommen sin, og 163 avgjørelser etter lokal forskrift om nedsatt konesjonsgrense (nullgrense).

¹² Ca. 700 konesjonssaker med vilkår om personlig eller upersonlig boplikt, og 352 søknader om konesjon fordi ny eier med odelsrett eller som var nær slekt ikke ønsket eller kunne bosette seg på eiendommen.

I Prop. 124 L (2013 – 2014) har regjeringen foreslått å oppheve konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1. Forslaget innebærer at det ved konsesjonsvurderingen ikke lenger skal legges vekt på om den avtalte pris tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling ved erverv av landbrukseiendom ("priskontroll"). Departementet legger imidlertid til grunn at forslaget om oppheving av priskontrollen ikke gir eier av landbrukseiendom tilstrekkelig handlingsrom for å møte de utfordringene som næringen står overfor. Selv om priskontrollen oppheves, innebærer reglene i konsesjonsloven at eier verken står fritt til å overdra eiendommen til den han eller hun vil, eller til å velge sitt eget bosted.

5.2 Avveininger mellom behovet for endring og hensyn som begrunner gjeldende lov

5.2.1 Kontroll med omsetningen

Konsesjonsplikt innebærer at den som overtar en eiendom må innhente tillatelse fra det offentlige for å være eier. Konsesjonsloven gir hjemmel for kontroll med omsetningen av fast eiendom. Kontrollen skal ivareta et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet.

Om det bør være kontroll med omsetningen må etter departementets syn, ses i lys av hvilke verdier og interesser som det ut fra samfunnsutviklingen er behov for å ivareta. Lovreguleringen bør ikke gå lenger enn dette behovet tilsier. I Ot.prp. nr. 79 (2002-2003) som ligger til grunn for gjeldende lov, uttales følgende om dette:

"Dersom det er enighet om at kontrollbehovet er redusert for enkelte arealgrupper, står en overfor et valg mellom helt å unnta slike erverv fra konsesjonsplikt eller om det bør etableres en eller annen mellomform hvor kontrollen delvis er i behold. Departementet mener det er grunnlag for å utvide konsesjonsfriheten."

Hovedtyngden av ervervene som konsesjonsbehandles gjelder landbrukseiendom. Reglene i loven har størst betydning for slik omsetning. Som nevnt skal konsesjonsloven ivareta hensyn knyttet til bruk, vern og fordeling av fast eiendom. Også reglene i plan- og bygningsloven og i jordloven gjelder bruk og vern av fast eiendom. Etter departementets vurdering ivaretar disse lovene de aktuelle samfunnshensyn på en god måte, og slik at de hensyn og interesser som begrunner konsesjonsloven i all hovedsak ivaretas gjennom dette regelverket.

Det oppstår sjelden konsesjonsplikt ved erverv av andre eiendommer, for eksempel ubebygde tomter. Selv om virkemidlene i konsesjonsloven er aktuelle ved enkelte erverv, har de liten innvirkning på omsetningen av slike eiendommer mer generelt. Konsesjonsreglene fungerer her mer som gjennomføringsvirkemidler for plan- og bygningsloven. Dette innebærer at behovet for kontroll med omsetningen ikke kan begrunne konsesjonsplikt ved slike erverv.

Unntakene fra konsesjonsplikt er så mange at det i seg selv er et argument for å oppheve loven.

Behovet for kontroll med omsetningen må etter departementets syn, også vurderes i lys av hva praksis etter konsesjonslovens regler faktisk har ført til. I tillegg må ressursbruken og ulempene ved reglene, jf. omtale i kapittel 5.1, stå i forhold til det som oppnås ved å opprettholde dem. Formålet med konsesjonsloven er å regulere og kontrollere omsetningen for å oppnå slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet. Omtalen i kapittel 4.1.4 av praksis viser at det er få avslag på konsesjon. Dette tyder på at kommunene ikke mener det er behov for å gripe inn i de frivillige avtalene med bruk av virkemidlene i konsesjonsloven. Kommunenes praksis trekker i retning av at behovet for kontroll med omsetningen av landbrukseiendom er lite.

En kan på den annen side ikke se bort fra at konsesjonsloven har virkning for omsetningen fordi reglene finnes. Reglene legger dermed premisser som en del aktører innretter seg etter ved overdragelse av konsesjonspliktige eiendommer.

Sett i lys av ovenstående og behovet for endring som er beskrevet i kapittel 5.1, mener departementet at behovet for kontroll med omsetning av landbrukseiendom ikke lenger er tilstrekkelig tungtveiende som argument for å opprettholde dagens konsesjonslov.

5.2.2 Vern om landbrukets produksjonsarealer

Regjeringen har i sin politiske plattform presisert at den vil ta vare på god matjord. Konsesjonsplikt har isolert sett begrenset betydning for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer. Vurderingen av om konsesjonsreglene bidrar til å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer handler om hvilke muligheter konsesjonsreglene åpner for og som ikke løses gjennom annet regelverk. Dette er tidligere lagt til grunn ved vedtakelsen av gjeldende konsesjonslov, jf. Ot.prp. nr.79 (2002-2003) der det sies:

”Behovet for regler som regulerer eier- og bruksforhold må ses i lys av de endringene som er skjedd i samfunnet når det gjelder styring av arealbruk etter andre lovregler, for eksempel gjennom regler etter plan- og bygningsloven.”

Vern om landbrukets produksjonsarealer sikres i dag i all hovedsak gjennom reglene i plan- og bygningsloven og bestemmelsene om omdisponering og deling i jordloven. Også reglene om driveplikt i jordloven bidrar til å opprettholde landbrukets produksjonsarealer. I forhold til konsesjonssystemet som i sin opprinnelige form ble vedtatt tidlig på 1900-tallet, er plan- og bygningsloven og reglene i jordloven blitt til i nyere tid. Utviklingen av plansystemet og jordlovens bestemmelser fram til i dag kan kort beskrives slik:

- Bygningsloven¹³ fra 1924 gjaldt fysisk planlegging, og gjaldt fram til 1966. Loven inneholdt bare en plantype, nemlig detaljert byplan for byer og tettsteder. Få

¹³ Opplysningene om utviklingen av plansystemet er hentet fra NOU 1977:1 Ny planleggingslov.

kommuner valgte å utarbeide slike planer. Bygningsloven var ikke tilpasset de behov som fulgte av økt press på bosettingsmønsteret og på bruk av naturressursene.

- Forbudet mot omdisponering av dyrka og dyrkbar jord kom inn i den dagjeldende jordlov i 1955, og regler om omdisponering av skog ble fastsatt i den dagjeldende skogbrukslov i 1965.
- Forbudet mot deling av jord- og skogbrukseiendom kom inn i den dagjeldende jordlov i 1955.
- Bygningsloven som kom i 1965 innførte oversiktsplanlegging i lovverket, og flere plantyper, bl.a. grunnutnyttingsformål som landbruksområder. Loven ga kommunene nye virkemidler for å holde styring med grunnutnyttelse og byggemønster.
- Planlovgivningen er senere utviklet videre ved en ny plan- og bygningslov som ble fastsatt i 1985, og senest en ny lov i 2009.
- Forbudet mot omdisponering er beholdt i dagens jordlov. Reglene om omdisponering av skog ble opphevet ved innføringen av ny skogbrukslov i 2005.
- Forbudet mot deling ble opphevet i 2013. Det er fortsatt plikt etter jordloven til å søke kommunens samtykke til deling.

Den historiske utviklingen viser at reglene i gjeldende i plan- og bygningslov og i jordloven er styrket som redskap for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer. Konesjonsloven kan imidlertid fortsatt ha en viss indirekte betydning. Hvor ny eier ønsker å bruke landbrukseiendom til utbygging, kan kommunen avslå søknaden, eller stille konesjonsvilkår dersom jordverninteressene gjør seg gjeldende i sterk nok grad. Ved omsetning av ubebygde byggeklare tomter legger reglene i konesjonsloven til rette for at tomter blir bebygde. I begge tilfeller reduseres presset på å bygge ut landbruksområder. Konesjonslovens betydning for å sikre jordvernet i slike sammenhenger er imidlertid svært liten.

Behovet for endring av konesjonsreglene er skissert i kapittel 5.1. Med den begrensede betydning konesjonsloven kan ha for jordvernet, mener departementet at hensynet til vern om landbrukets produksjonsarealer ikke er tilstrekkelig grunn til å opprettholde loven. Departementet mener dessuten at andre virkemidler på en bedre måte vil kunne bidra til å styrke jordvernet. Kommunen er planmyndighet, og har også hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4 til blant annet å fastsette rekkefølgebestemmelser slik at områder som er tillatt omdisponert til annet enn landbruk bygges ut før kommunen legger ut nye landbruksområder til utbygging.

Departementet mener videre at arbeidet for å verne om produksjonsarealene er viktig, og skal derfor utarbeide en nasjonal jordvernstrategi.

5.2.3 Boplikt på landbrukseiendom

Formålet med reglene om boplikt er å bidra til å opprettholde og styrke bosettingen, ivareta hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapshensyn, jf. kapittel 3.2. Departementet legger til grunn at en rekke andre forhold enn boplikten og

praktiseringen av den har innvirkning på hvor den enkelte velger å bosette seg. Et eksempel på slike forhold er muligheten for å skaffe seg arbeid. Et annet eksempel er at eiere av landbrukseiendom har sterke kulturelle og følelsesmessige bånd til landbrukseiendommen. Disse forholdene vil trolig i mange tilfeller være mer utslagsgivende for den enkeltes valg av bosted enn boplikten.

Forskningsresultatene viser samlet sett at det er et nokså åpent spørsmål om reglene om boplikt på landbrukseiendom virker, eller om de ikke virker etter sitt formål, se vedlegg 1. De ulike forskningsresultatene viser at det er vanskelig å isolere virkningen av boplikten og dermed vanskelig å si noe sikkert om boplikten innvirker på bosetting, hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. I rapporten *Boplikt i landbruket – bolyst eller botvang?*¹⁴ uttales blant annet om dette:

”Det er umulig å gi noe svar med tø streker under på spørsmålet om boplikten virker eller ikke virker. Den både virker og ikke virker, og noe av problemet rundt dette spørsmålet er åpenbart knyttet til problemene med å måle effekten. ... Vi kan ikke flytte fenomenet boplikt inn i et laboratorium og kjøre kontrollerte eksperimenter for å se om den virker eller ikke.”

Departementet mener at det ut fra behovet for endring av konsesjonsloven som er skissert i kapittel 5.1, er uheldig å opprettholde regler om boplikt på landbrukseiendom. Det kan heller ikke uten videre legges til grunn at reglene rent faktisk ivaretar hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning eller kulturlandskapet. Til tross for reglene om boplikt, står dessuten ca. 30.800 landbrukseiendommer ubebodd.

Reglene i jordloven om oppfyllelse av driveplikt ved bortleie gjør det mulig for ny eier å overta uten å drive gården selv. Dersom boplikt på landbrukseiendom fjernes, åpner det for at også den som ønsker å leie ut boligen på gården kan overta. Flere enn i dag kan med en slik løsning få et passivt forhold til den landbrukseiendommen de eier. Departementet har imidlertid ikke grunn til å tro at en slik utvikling er påregnelig for et stort antall landbrukseiendommer. Undersøkelsene som er referert i vedlegg 1 viser at eierens følelser for eiendommen i mange tilfeller er bestemmende for hvordan eiendommene blir brukt, slik at lovgivningen er av underordnet betydning. Dersom de følelsesmessige båndene til landbrukseiendommen fortsatt er sterke, er det lite trolig at eventuell oppheving av reglene om boplikt på slike eiendommer vil få umiddelbare følger.

Reglene om boplikt innskrenker eierens rådighet over eiendommen sin, og boplikten kan være prisdempende, den kan ha betydning for omsetning av landbrukseiendom, for investeringer i eiendommen og håndhevingen av den krever både offentlige og private ressurser. Når forskning viser at det er usikkert om reglene virker etter sin hensikt, mener departementet at de hensyn som begrunner boplikten ikke er tilstrekkelige for å opprettholde dagens regler om boplikt.

¹⁴ Storstad, Forbord og Almås (2009)

5.2.4 Forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (null-grense)

Formålet med regler om boplikt utenom landbruksområder er å hindre at hus som har vært brukt til helårsbolig blir nyttet til fritidshus. En utvikling der helårsboliger blir brukt til fritidshus kan skje der helårsboligene, for eksempel på grunn av beliggenhet, er mer attraktive som fritidseiendommer enn som boligeiendommer. Avhengig av omfanget, kan en slik utvikling få konsekvenser for bosetningsmønsteret, lokalmiljøet og boligprisene, og muligens også for kommunens skatteinntekter.

Gjeldende regler bygger på at kommunen selv ut fra lokale forhold, tar stilling til om det er nødvendig å utvide konsesjonsplikten eller ikke. Kommunen må da både vurdere om det er behov for lokal forskrift, og om fordelene en forskrift fører til står i et rimelig forhold til eventuelle ulemper ved reglene.

Boplikten gjelder i disse tilfellene for hele eiertiden og virker på den måten sterkt innskrenkende på eierens rådighet over eiendommen. Reglene har dermed en prisdempende effekt ved omsetning av fast eiendom. Videre krever reglene kontrollrutiner for å følges opp, og for enkelte kommuner i attraktive områder har håndhevingen av reglene vist seg å være ressurskrevende. På samme måte som for reglene om boplikt på landbrukseiendom, viser forskning at det er usikkert om reglene virker etter sin hensikt. Ut fra en samlet vurdering mener departementet etter dette at også reglene om nedsatt konsesjonsgrense bør oppheves.

5.3 Departementets forslag

Departementet foreslår at konsesjonsloven oppheves i sin helhet. Departementet kan ikke se at noen av de hensyn som loven skal ivareta og som er beskrevet i kapittel 5.2 er tilstrekkelig tungtveiende til å opprettholde den kontrollen med omsetningen som konsesjonsloven innebærer.

Departementets forslag om å oppheve konsesjonsloven innebærer blant annet at reglene om boplikt ved erverv av landbrukseiendom oppheves. Departementet mener ut fra hensynet til et enhetlig regelverk at også boplikt for de odels- og åsetesberettigede må oppheves. Det samme gjelder andre regler om boplikt i odelsloven. Se omtale av gjeldende regler i kapittel 3.4.2.

Det går fram av kapittel 3.2 at det kan oppstå konsesjonsplikt ved stiftelse og overdragelse av bruksretter og enkelte typer rådighetsinnskrenkninger. Bakgrunnen for at slike rettsstiftelser utløser konsesjonsplikt er lovgivers ønske om å hindre omgåelser av konsesjonsplikten. Ved opphevelse av konsesjonsplikten, er det heller ikke noe selvstendig behov for konsesjonsplikt ved stiftelse og overdragelse av slike rettigheter.

Forslaget innebærer forenkling, deregulering og det vil styrke den private eiendomsretten. Se omtale av behovet for endring i kapittel 5.1.

6. SPØRSMÅL KNYTTET TIL IKRAFTTREDELSE

En konsesjonssøknad som ikke er endelig avgjort når oppheving av konsesjonsloven trer i kraft, vil falle bort.

Når det gjelder vilkår knyttet til konsesjon som er innvilget etter dagens regler, er det nødvendig å skille mellom vilkår som direkte tilgodeser en tredjepart, og de som ikke gjør det.

Vilkår som ikke direkte tilgodeser en tredjepart vil falle bort når konsesjonsloven oppheves. Typisk vil dette gjelde vilkår om boplikt.

Vilkår knyttet til konsesjon som gir fordeler til bestemte personer, må fortsatt gjelde. Dette vil typisk dreie seg om vilkår om salg av tilleggsjord til navngitte personer. Er det ikke klart hvem som vil få fordel av vilkåret, kan det i forbindelse med ikrafttredelsen også fastsettes at slike vilkår faller bort ved oppheving av konsesjonsloven. Et eksempel er vilkår om salg av tilleggsjord "til nabobruk".

7. ADMINISTRATIVE OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER

Når erverv av fast eiendom ikke lenger skal konsesjonsbehandles, vil det offentlige ikke lenger bruke ressurser på disse sakene, se kapittel 4.1.4. Det vil ikke være noen konsesjonssaker til behandling, og det vil heller ikke være aktuelt å følge opp brudd på konsesjonsloven eller eventuelle konsesjonsvilkår. All kontroll i forbindelse med egenerklæringer faller også bort.

Oppheving vil videre innebære at det ikke lenger kan vedtas forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense (nullgrense), og eksisterende forskrifter vil måtte oppheves. Oppgaven med å kontrollere etterlevelsen av slike forskrifter bortfaller.

Konsesjonsloven foreslås opphevet uten å bli erstattet av andre regler. Forslaget innebærer derfor ingen nye oppgaver for det offentlige.

Departementet legger til grunn at forslaget vil friggi ressurser i offentlig forvaltning og da særlig i kommunene og hos fylkesmennene.

I Aanesland og Holms rapport fra 2000¹⁵, som er omtalt i vedlegg 1, presenteres en undersøkelse av ressursbruken knyttet til offentlig regulering av markedet for landbrukseiendommer. I rapporten er det blant annet fremhevet at reguleringen påfører både det offentlige og private administrasjonskostnader (dvs. transaksjonskostnader knyttet til eiendomsomsetningen). Slike kostnader er et tap for samfunnet som man unngår ved fri omsetning. Undersøkelsen er avgrenset til å omfatte behandlingen av søknader om konsesjon på erverv av landbrukseiendom, saker om bruk av statens forkjøpsrett, bo- og drivepliktssaker og arbeid knyttet til landbrukseiendommer eid og

¹⁵ Aanesland og Holm 2000: Offentlig regulering av markedet for landbrukseiendommer - virkninger for verdiskaping og bosetting

forvaltet av staten. Undersøkelsen viser at kommunene i 1997 brukte ca. 10 timer på behandlingen av hver sak. Fylkene brukte til sammen omtrent like mange timer pr. sak.

Etter 1997 er det ikke gjennomført tilsvarende undersøkelser. I tiden etter undersøkelsen er det også gjort mange endringer i regelverk og organisering, slik at tallstørrelsene ikke er overførbare på dagens forhold.

8. LOVFORSLAG

1. Konesjonsloven, lov 28. november 2003 nr. 98 oppheves.

2. Det gjøres følgende endringer i odelsloven, lov 28. juni 1974 nr. 58:

§ 27. Utsettning av sak om odelsløysing eller offentlig skifte ved søknad om konsesjon eller fritak frå driveplikt endres slik:

Når det i samband med odelsløysing eller offentlig skifte blir søkt om fritak frå driveplikt, skal retten utsetje den endelege avgjerda i saka til fritaksspørsmålet er avgjort.

§ 28. Odelsløysing og tilbakesøkjing ved brot på bu- og driveplikt første og annet ledd endres slik:

Dersom ein odelrettshavar ikkje oppfyller *driveplikta* etter jordlova § 8, kan andre odelsrettshavarar innan fem år etter at overtakinga fann stad, søkje eige­domen løyst på odel utan hinder av om eigaren måtte ha betre odelsrett.

Har eigaren fått eige­domen ved odelsløysing, kan også saksøkte i løysingssaka søkje eige­domen tilbake når *driveplikta* ikkje blir *oppfylt*. Det same gjeld om eigaren, før tidsfristen etter første stykket er ute, avhender eige­domen til nokon som ikkje har odelsrett. Som avhending blir også rekna forpakting eller annan liknande total bruksrett. Krav om tilbakesøkjing etter dette stykket står tilbake for odelsrettshavarane sin løysingsrett etter første stykket.

§ 39. Bu- og driveplikt for attlevande endres slik:

For at attlevande skal ha vern som nemnt i §§ 34 til 36, må han seinast frå eitt år etter at han blei *eigar*, *drive* eige­domen i samsvar med jordlova § 8. *Den* styresmakta som kan gi fritak frå driveplikt etter jordlova § 8 a, kan gi dispensasjon frå *driveplikta*.

Bruksretten fell bort om *eige­domen* ikkje blir driven på forsvarleg måte.

§ 51. Kva åsetesrett er tredje ledd endres slik:

Reglane om *driveplikt* i jordlova § 8 første stykket gjeld tilsvarende når ein åsetesarving tek over jord.

Oversikt over forskningsrapporter og undersøkelser

Aanesland og Holm (1999) *Virkninger av boplikt på bosetting og investering.*

I undersøkelsen ble det gjennomført intervjuer om virkningen av boplikt for landbrukseiendommer. Forholdene i Hedmark hvor det er personlig boplikt for landbrukseiendom, sammenliknes med forholdene i Värmland hvor det ikke er boplikt. Intervjuene viste at 20 % av eierne i Hedmark ikke bodde på eiendommene sine, mens 13 % av eierne i Värmland ikke bodde på sine eiendommer.

Aanesland og Holm (2000) *Offentlig regulering av markedet for landbrukseiendommer - virkninger for verdiskaping og bosetting*

Rapporten omhandler bl.a. en undersøkelse av ressursbruken knyttet til offentlig regulering av markedet for landbrukseiendommer, med et spesielt fokus på forvaltningen av skogressursene. I rapporten fremheves det bl.a. at reguleringen påfører både det offentlige og private administrasjonskostnader (dvs. transaksjonskostnader knyttet til eiendomsomsetningen). Slike kostnader er et tap for samfunnet som man unngår ved fri omsetning. Undersøkelsen var avgrenset til å omfatte behandlingen av søknader om konsesjon på erverv av landbrukseiendom, saker om bruk av statens forkjøpsrett, bo- og drivepliktssaker og arbeid knyttet til landbrukseiendommer eid og forvaltet av staten. Kostnadene med forvaltning av lovverket ble i kapittel 8 kartlagt på kommune-, fylkes- og departementsnivå (Landbruksdepartementet). Det ble gjort et utvalg av kommuner, fylker og saker. Kostnadene med konsesjonssaker ble beregnet til ca 12,3 mill. kr. Undersøkelsen omfattet også rettsapparatets og Sivilombudsmannens behandling av saker underlagt konsesjonsloven og odelsloven. Det gjennomsnittlige tidsforbruket pr. konsesjonssak var 9,9 timer på kommunenivå, og 9,8 timer hos fylkesmennene.

Aanesland og Holm (2002): *Boplikt drøm og virkelighet.* Boka omhandler kommunal forskrift om nedsatt konsesjonsplikt. Aanesland og Holm legger til grunn at det ved å innføre forskrift om nedsatt konsesjonsplikt oppstår to markeder, et for fritidsboliger og et for helårsboliger, og at prisen ved omsetning på samme bolig er ulik i de to markedene. Markedet for fritidsboliger er i mindre grad enn markedet for helårsboliger avhengig av lokale forhold. Prisdannelsen for fritidsboliger er imidlertid knyttet til spesielle naturgitte forhold og geografisk beliggenhet. Aanesland og Holm hevder at boplikt i områder med forskrift om nedsatt konsesjonsplikt har en rekke utilsiktede virkninger. De viser til at helårsboliger i stor grad omsettes til nær slekt, at noen unnlater å oppfylle boplikten slik at det offentlige må bruke ressurser på kontroll, det dannes et press på å endre bruken fra helårsbolig til fritidsbolig, det omsettes færre helårsboliger, færre investerer i nybygg og eierne får frigjort mindre kapital ved salg av boligen.

Aanesland og Holm (Plan 6/2004): *Boplikt for helårsboliger – svarer resultatet til forventningene?* Gjennomgangen i artikkelen viste at det prosentvis var flere ubebodde helårsboliger i sammenlignbare kommuner med forskrift om nedsatt konsesjonsplikt enn i kommuner som ikke hadde innført slike regler.

Flemsæther (2007): *The Dream of a Small-holding*. Temaet i rapporten er om målet om å få flere eiendommer på salg ved å heve arealgrensen for konsesjonsplikt mv. i 2001 faktisk førte til større omsetning. I rapporten er det vist til at regelverket neppe har nevneverdig betydning for viljen til å selge en eiendom ut av familien. Det er andre årsaker, i hovedsak eierne og familiens tilknytning og følelser knyttet til eiendommen, som synes å være bestemmende for om disse små eiendommene omsettes eller ikke.

Storstad, Forbord og Blekesaune (2007): *Boplikt i landbruket. En analyse av kommunal praksis*. Rapporten gjelder praksis i noen kommuner ved behandlingen av søknader om fritak fra boplikt i 2005 og 2006. Rapporten viser at jo mer dominerende landbruket er i kommunen desto flere søknader mottar kommunen. Antallet søknader om fritak varierte i liten grad med forhold knyttet til kommunens arbeidsmarked, utviklingen i innbyggerantallet de siste årene, eller i hvilken grad kommunen er en hyttekommune. Sannsynligheten for at en konsesjonssøknad innvilges uten boplikt var større i kommuner hvor landbruket har en mindre markert rolle enn i "landbrukskommuner".

Arnesen og Mønnes (2008): *Boplikt, en analyse av erfaring i Hedmark*. I undersøkelsen går det fram at det gjennomgående er små ressurser som er brukt på opprustning av våningshus blant dem som ikke selv bor fast på eiendommen. Undersøkelsen viser også at eiere som har overtatt etter at boplikten ble innført i 1975 i gjennomsnitt har investert mer i vedlikehold av våningshuset i de siste 5 årene enn eiere som overtok uten boplikt i årene før.

Forbord og Storstad (2008): *Konsesjonsplikt på boligeiendom i fritidskommuner: Sikrer det helårsbosetting?* En sammenligning av kommuner med nedsatt konsesjonsgrense og kommuner uten slike regler viser at andelen bosatte eneboliger og små gårdsbruk er like stor i begge de to typene fritidskommuner. I rapporten legges til grunn at boplikt kan ha effekt på et lavere geografisk nivå, for eksempel i Røros sentrum hvor etterspørselen etter fritidsboliger er større enn interessen (og kjøpekraften) for å bruke eiendommene som helårsbolig. Det går fram av rapporten at de rådmennene som svarte på intervju var samstemte om at boplikten var et viktig virkemiddel for bosetting, og verd å beholde. De fleste kommunene kontrollerte at eierne etterlever boplikten, men brukte neppe mye mer enn et månedsverk årlig på slik kontroll. Få trodde at boplikten førte til at boligeiendommene ikke blir solgt og dermed ble stående ubebodde.

Forbord og Storstad (2008): *Praktisering av regelen om boplikt på landbrukseiendom*. Undersøkelsen gjaldt 137 saker i 15 kommuner fra året 2006. Det ble vist til at kommunene praktiserte reglene om boplikt i tråd med lovverket. Jo større eller mer ressurssterk landbrukseiendommen var jo vanskeligere var det å få fritak. Uttalt at: "...skal en ha håp om å sikre bosetting i distriktene, må også andre mer "lystbaserte" virkemidler og proaktive tilnærminger brukes."

Storstad, Forbord og Almås (2009): *Boplikt i landbruket – bolyst eller botvang?* Rapporten bygger på en spørreundersøkelse blant eiere av landbrukseiendommer. I

rapporten pekes det på at det er vanskelig å isolere effekten av boplikt fordi den virker sammen med andre lovreguleringer. I tillegg virker den innenfor kulturelle normer som eksisterer innenfor landbruket. Den sterkeste normen synes å være at eiendommen skal forbli i slektas eie. Det går fram av rapporten at de som bor på landbrukseiendommer bor der av lyst, ikke mot eget ønske, og at boplikten har en selekterende effekt når det gjelder hvem som overtar landbrukseiendom. Eierne av landbrukseiendommer mente først og fremst at boplikten har ført til mer lokalt eierskap til landbrukseiendommer og hindret at landbrukseiendommer er blitt fritidsboliger. I rapporten uttales bl.a.: "Det er umulig å gi noe svar med to streker under på spørsmålet om boplikten virker eller ikke virker. Den både virker og ikke virker, og noe av problemet rundt dette spørsmålet er åpenbart knyttet til problemene med å måle effekten.Vi kan ikke flytte fenomenet boplikt inn i et laboratorium og kjøre kontrollerte eksperimenter for å se om den virker eller ikke."

Flemsæther, Storstad og Kroken (2011): *Det handler om følelser*. Rapporten gjaldt de ca 34.500 landbrukseiendommer som var bebygde med bolighus, men manglet fast helårs bosetting. Av disse var 55 % av eiendommene benyttet som fritidsbolig. 21 % av eiendommene sto ubrukte hele året. Av de ubebodde eiendommene hadde hver fjerde eiendom stått uten fast bosetting i mer enn 30 år. På 61 % av eiendommene var jordbruksarealet leid ut til andre bønder i lokalsamfunnet. Hele eller deler av jordbruksarealet lå brakk på 35 % av eiendommene. De fleste eierne oppga at standarden på bolighusene var meget god eller god, mens standarden på driftsbygningene ble vurdert som langt dårligere. Eierne av en ubebodd landbrukseiendom var en godt voksen mann, gift og med barn, gjerne med høyere utdanning, bosatt i rurale områder i ganske kort avstand fra den landbrukseiendommen han eier, og med tilknytning til både eiendommen og stedet gjennom egen oppvekst. Få hadde planer om å bosette seg på eiendommen. 45 % av eierne oppga at det var helt uaktuelt å selge eiendommene uavhengig av hvilken pris de ville få ved eventuelt salg. De som selv benyttet eiendommen til fritidsformål var i noe mindre grad villige til å selge eiendommen. I rapporten er det vist til at forhold knyttet til lov og regelverket, som boplikt, prisregulering og kommunale reguleringsplaner er av underordnet betydning for at ubebodde eiendommer ikke legges ut for salg. Rapporten konkluderer med at det er følelsesmessige grunner til at eiendommene forblir i eiers eie.

Ericsson, Skjeggedal, Arnesen og Overvåg (2011): *Second Homes i Norge*. I sammenstillingen går det fram at 28 % av den samlede fritidsboligbestanden i landet lå i de 65 kommunene som pr. 2010 hadde innført nedsatt konsesjonsgrense. Det er videre vist til at det særlig i tettsteder og byer langs kysten er mange helårsboliger som tas i bruk til fritidsformål. I alt viste registreringer fra GAB/matrikkelen at av vel 442.000 registrerte fritidsboliger ble ca. 30.000 helårsboliger utenom våningshus benyttet som fritidsbolig pr januar 2010. Det ble påpekt at det trolig er store mørketall i denne kategorien. Det er i fjellområdene veksten i fritidsboligutbyggingen har vært størst de siste årene. Ved kysten er det knapphet på arealer, og større konflikter mellom fastboende og fritidsbruk. Ved kysten langs Oslofjorden og på sørlandskysten har veksten i fritidsboligutbygging stagnert.

SIGDAL KOMMUNE
Hovedutvalget for næring og drift

MØTEBOK

Arkivsaknr.: 14/1013-11
 Løpenr.: 7857/14
 Arkivnr.: GNR 36/56
 Saksbeh.: Henrik Mørch

Styre/råd/utvalg	Møtedato	Saksnr.
Hovedutvalget for næring og drift		ND-/
Hovedutvalget for næring og drift	22.10.2014	ND-14/414
Hovedutvalget for næring og drift	11.12.2014	ND-14/80

**GNR 36 BNR 56, KLAGE PÅ VEDTAK D-ND 14/414 BOLIGBYGG MED 6
 LEILIGHETER I 3 ETASJER**

Rådmannens forslag til vedtak:

Alternativ 1:

Hovedutvalg for næring og drift viser til sakens vurdering og avviser klagen fra nabo Elsa-Kari Tveiten. Rammetillatelsen er i tråd med den utvikling som er ønsket i Prestfoss sentrum. Vedtak i sak D-ND 14/414 opprettholdes.

Alternativ 2:

Hovedutvalget for næring og drift viser til klager Elsa-Kari Tveitens vurderinger og gir delvis medhold. Avsnitt i klagen vedrørende endret soltilgang og innsyn avvises. Utbygger bes om å legge frem alternativer på hvordan bygningen kan gi Prestfoss Sentrum et mer harmonisk preg jf. plan- og bygningslovens kapittel 29, §§ 29-1 til 29-5, og hvordan uteoppholdsareal er tenkt løst, jf. byggt teknisk forskrift kap. 8, §§ 8-3 og 8-4, (tilsv. gml pbl § 69)

Saken avgjøres av: Hovedutvalg for næring og drift

Vedlegg:

1. Vedtak D- ND 14/414
2. Klage fra nabo Elsa-Kari Tveiten (S.nr:14/1013-9)
3. Plan- og bygningsloven, kapittel 29
4. Byggt teknisk forskrift, kapittel 8
5. Saksfremlegg 9/10-2014, 65/14
6. Kart, tegninger
7. Situasjonsbilde
8. pbl. § 69 (pbl av 14. juni 1985)
9. Utdrag fra «Fortett med vett» (Jon Guttu & Lene Schmidt, miljøverndept.2008)

Saksutredning

Konklusjon:

Alternativ 1

Nabo Elsa-Kari Tveiten har klaget på vedtak om rammetillatelse for oppsett av 6 leiligheter i tre etasjer. Klagen avvises og vedtaket opprettholdes.

Alternativ 2

Nabo Elsa-Kari Tveiten har klaget på vedtak om rammetillatelse for oppsett av 6 leiligheter i tre etasjer. Avsnitt i klagen om endret soltilgang og innsyn avvises. Det gis medhold i avsnittet som omhandler tidligere pbl. § 69; Byggeteknisk forskrift, kapittel 8, og spørsmål som omhandler det harmoniske preget for Prestfoss Sentrum, jf. plan- og bygningslovens kapittel 29, §§ 29-1 til 29-5.

Bakgrunn:

Teknisk sektor mottok søknad om dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av 6 leiligheter i tre etasjer den 11/9-2014. Administrasjonens saksfremstilling ble sendt til hovedutvalget for næring og drift og behandlet der den 9/10-2014. Tillatelse til tiltaket ble enstemmig vedtatt og rammetillatelsen ble gitt 22/10-2014. Klage på vedtak fra nabo Elsa-Kari Tveiten ble mottatt 10/11-2014.

Vurdering:

- Administrasjonen anser at endringer i solforhold og innsyn må aksepteres av den enkelte beboer i sentrum av tettsteder.
- Administrasjonen har tidligere gitt uttrykk for at det må tas en avveining rundt spørsmålet om den omsøkte bygningen skal gli inn i eksisterende sentrumsbebyggelse eller skal gi sentrum et nytt og moderne preg. Plan- og bygningslovens kapittel 29 bør legges til grunn for disse vurderinger.
- Teknisk sektor anser planlegging av uteoppholdsareal som foreløpig lite belyst i byggesaken jf. Byggeteknisk forskrift, kapittel 8



MØTEBOK

SAK AVGJORT AV ADMINISTRASJONEN ETTER DELEGERT MYNDIGHET

Hobbelstad & Rønning AS
Tangengt. 5

3300 HOKKSUND

Arkivsaknr.: 14/1013-7
Løpenr.: 6892/14
Arkivnr.: GNR 36/56
Saksbeh.: Henrik Mørch
Dato: 22.10.2014

D-ND 14/414

RAMMETILLATELSE - GNR 36 BNR 56

**SØKNAD OM BOLIGBYGG MED 6 LEILIGHETER I 3 ETASJER –
SØKNAD OM DISPENSASJON**

TILTAKSHAVER: Sigdal Handelslag AS
ARBEIDETS ART: Nybygg
BYGGETS ART: Bolig

Viser til søknad mottatt her den 11/9-2014 samt øvrig korrespondanse i sakens anledning.

VEDTAK:

Teknisk sektor viser til plan- og bygningsloven § 20-1 jfr. byggesaksforskriften kap. 2 og 9 og godkjenner søknaden på betingelse av at:

1. *Vedtaket forutsetter at gebyr for behandlingen er betalt.*
2. *Bygningen plasseres i plan og høyde som forutsatt i søknaden og som godkjent av hovedutvalget for næring og drift.*
3. *Før byggearbeidene tar til skal det søkes om igangsettingstillatelse og ansvarsretter.*
4. *Det skal søkes om utslippstillatelser senest ifm. søknad om igangsettelse.*
5. *Tiltaket skal ha ferdigattest eller midlertidig bruksattest etter gjennomføringen jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ansvarlig søker/kontrollerende for utførelsen skal sørge for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen når tiltaket er ferdig, dvs. innsending av gjennomføringsplan og anmodning om ferdigattest.*
6. *Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan ikke utstedes før det foreligger bekreftelse på at bygningen er plassert i samsvar med innsendte koordinater/situasjonsplan og vedtak.*
7. *Det gis verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket, før det er tilkoblet godkjent avløpsreanseanlegg.*
8. *Skifte av ansvarshavende foretak/tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og den nye ansvarshavende foretak/tiltakshaver. Det samme gjelder ved eierskifte.*
9. *Bygningsavfall skal ikke brennes, men kildesorteres og leveres på godkjent deponi.*
10. *Er ikke tiltaket igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år jf. plan- og bygningsloven § 21-9, 1. ledd.*
11. *Sigdal kommune vil til enhver tid under byggeprosessen ha mulighet til å gjennomføre tilsyn, jfr. Byggesaksforskriften KAP. 15.*

Ansvar

Følgende foretak er godkjent for ansvar:

Hobbelstad & Rønning a/s	SØK, PRO	Ansv. Søker og prosjekterende	Sentral Godkjenning
--------------------------	-------------	-------------------------------	---------------------

Vurdering

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanen ettersom gjeldende tomt per i dag er regulert som næringstomt. Tomten er i ny plan for Prestfoss sentrum foreslått regulert til boligformål. Søknaden har vært til behandling i hovedutvalget for næring og drift, sak 13/1188. Søknaden ble enstemmig innvilget. Tiltaket gir et moderne uttrykk som passer til et sentrumsbygg.

Byggearbeidene skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon. Der det forekommer utgravde masser, bør disse henlegges på steder der de ikke virker skjemmende. Veiskråninger og andre planerte arealer skal være fri for røtter og stor stein. Ved utbyggingen skal det skje en fortløpende oppussing av området.

Saksopplysninger

Det søkes om å oppføre et boligbygg med 6 leiligheter i tre etasjer.

Bygningen blir på 210m² BYA med pulttak.

Bygningen plasseres minst 4 meter fra nabogrense.

Naboer er varslet og det er kommet inn en merknad innen fristens utløp. Merknaden er delvis tatt til følge og tiltaket senket 1 meter til høydekote 114.

Eiendommen er i gjeldende kommuneplan avsatt til næringsbygg. Det er innvilget dispensasjon fra denne reguleringen.

Vedtaket kan påklages jf. forvaltningsloven § 28. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part, jf. fvl. § 29.

Med vennlig hilsen



Henrik O. Mørch
Saksbehandler

Kopi til: Sigdal Handelslag AS v/ Bård Sverre Fossen, 3350 PRESTFOSS
Elsa Kari Tveiten, 3350 PRESTFOSS

NOV. 2014

Elsa-Kari Tveiten
Fossen
3350 Prestfoss

Vedlegg 2

8.11.2014

14/1013-9

Til
Sigdal Kommune
3350 Prestfoss

KLAGE OVER VEDTAK, ARKIVSAKNR: 14/1013-7, LØPENR: 6892/14, ARKIVNR: GNR 36/56, datert 22.10.2014-11-08

Jeg tillater meg å klage på vedtak og godkjenning av søknad om boligbygg med 6 leiligheter i 3 etasjer – søknad om dispensasjon, datert 22.10.14, gnr 36 bnr 56.

Som skrevet i innsigelsen til nabovarselen er jeg nærmeste nabo til det tiltenkte nybygget, og vil bli mest berørt av det. Videre bemerket jeg at bygget vil skygge for morgensolen på min terrasse, mens beboere i nybygget, i følge mottatte tegninger, vil ha god utsikt og innsyn til min plass og hus. Dette er selvfølgelig bare min ulempe.

I denne veien er ellers bare lave trehus så dette bygget vil skille seg spesielt ut. Dette er ikke bare min mening, men alle jeg har snakket med om denne saken mener det samme.

Mine ønsker for nybygget ville vært å bygge terrasseleiligheter inn i landskapet, som ikke ville skygge for meg eller andre naboer og som ville gli fint inn i veien og være med på å gi Prestfoss sentrum et mer harmonisk bilde. Det jobbes vel også med forskjønnelse av Prestfoss sentrum?

Det er mulig jeg ikke har lest og sett nøye nok på søknad og vedtak, men jeg etterlyser i alle fall hvordan krav til minste uteoppholdsareal, leikeplasser, parkering med mer er tenkt løst. (PBL §69 nr 3) Og vil dette ha noen virkning på utformingen for øvrig? Det søkes om boligbygg, ikke eldrebygg/institusjon, dvs at også familie med barn skal kunne bo der og derfor må de nevnte kravene bli gjeldende.

Mvh

Elsa-Kari Tveiten
Elsa-Kari Tveiten

Ubebygde areal i bebygde områder skal holdes i ryddig og ordentlig stand. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av ubebygde areal, når det etter kommunens skjønn vil gjøre opphold eller ferdsel farlig, virke sterkt skjjemende eller være til vesentlig ulempe. Der forhold ved lagring og annen bruk eller terreng i nærheten av byggverk kan gjøre opphold og ferdsel farlig, kan kommunen pålegge eier å gjennomføre sikringstiltak.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 28-6. Sikring av basseng, brønn og dam

Basseng og brønn skal til enhver tid være sikret slik at personer hindres fra å falle i dem. Brønn eller dam som antas å medføre særlig fare for barn, kan kommunen pålegge gjenfylt eller sikret på annen måte innen en fastsatt frist. Gjenfylling kan ikke skje dersom brønn eller dam er påkrevet av hensyn til vannforsyningen. Dammer som faller inn under vannressursloven, skal sikres etter reglene i vannressursloven.

Grunneieren er ansvarlig for at anlegg er sikret som nevnt i første ledd. Er grunnen bortleid mer enn to år, påhviler ansvaret leieren eller festeren. Blir anleggene bare brukt av noen som ikke er ansvarlig etter foranstående regler, påhviler ansvaret brukeren.

Departementet kan gi forskrifter med krav til sikkerhetsnivå og sikringstiltak for basseng, brønn og dam.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 25 juni 2010 nr. 48.

§ 28-7. Den ubebygde del av tomta. Fellesareal

Uteareal skal innenfor sin funksjon være universelt utformet i samsvar med forskrifter gitt av departementet. Uteareal for arbeidsbygg skal være universielt utformet i samsvar med forskrift gitt av departementet.

Uteareal på tomta skal gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv. sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon, avkjørsel og parkering av biler, motorsykler, sykler o.l. Opparbeidet uteareal på tomta skal kunne brukes av alle innenfor tillatelsens formål. Kommunen kan godta at fellesareal avsettes for flere eiendommer.

Det kan bestemmes i kommuneplanen at kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde. Innbetalte beløp kan bare benyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsanlegg.

Bestemmelsen i første til tredje ledd gjelder tilsvarende ved bruksendring.

Departementet kan gi forskrifter om rammene for anvendelse av denne bestemmelsen, herunder bruk av midler innbetalt etter tredje ledd.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 28-8. Forskrifter om ivaretagelse av miljø

Departementet gir forskrifter for ivaretagelse av miljø, herunder naturmangfold, i forhold som omfattes av dette kapitlet.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

Kapittel 29. Krav til tiltaket

§ 29-1. Utforming av tiltak

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av denne lov.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 29-2. *Visuelle kvaliteter*

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 29-3. *Krav til universell utforming og forsvarlighet*

Tiltak etter kapittel 20 skal innenfor sin funksjon være universelt utformet i samsvar med forskrifter gitt av departementet. Tiltak etter kapittel 20 som omfatter arbeidsbygg skal være universelt utformet i samsvar med forskrift gitt av departementet.

Tiltak skal ikke medføre fare og skal oppfylle krav til forsvarlig sikkerhet herunder nødvendig evakuering, helse og miljø i eller i medhold av loven.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 29-4. *Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense*

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
- b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

Nærmere bestemmelser, herunder regler om avstand mellom byggverk, beregningsmåten for høyde, avstand fra nabogrense og areal på bygning som nevnt i andre ledd¹ bokstav b, gis ved forskrift.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 25 juni 2010 nr. 48. Endres ved lov 20 juni 2014 nr. 52 (i.kr. fra den tid Kongen bestemmer).

1 Skal være «tredje ledd».

§ 29-5. *Tekniske krav*

Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det ferdige tiltaket oppfyller krav til sikkerhet, helse, miljø og energi, og slik at vern av liv og materielle verdier ivaretas.

Bygning med oppholdsrom for mennesker skal prosjekteres og utføres slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt.

For å sikre at ethvert tiltak får en forsvarlig og tilsiktet levetid, skal det ved prosjektering og utførelse tas særlig hensyn til geografiske forskjeller og klimatiske forhold på stedet.

Departementet kan i forskrift gi utfyllende bestemmelser om tekniske krav til tiltak, herunder om krav til energiløsninger.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27. Endres ved lov 20 juni 2014 nr. 52 (i.kr. fra den tid Kongen bestemmer).

Vedlegg 4

<i>Sikkerhetsklasse for flom</i>	<i>Konsekvens</i>	<i>Største nominelle årlige sannsynlighet</i>
F2	middels	1/200
F3	stor	1/1000

(3) Første og annet ledd gjelder tilsvarende for stormflo.

(4) Byggverk skal plasseres eller sikres slik at det ikke oppstår skade ved erosjon.

§ 7-3. Sikkerhet mot skred

(1) Byggverk hvor konsekvensen av et skred, herunder sekundærvirkninger av skred, er særlig stor, skal ikke plasseres i skredfarlig område.

(2) For byggverk i skredfareområde skal sikkerhetsklasse for skred fastsettes. Byggverk og tilhørende uteareal skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot skred, herunder sekundærvirkninger av skred, slik at største nominelle årlige sannsynlighet i tabellen nedenfor ikke overskrides.

Tabell: Sikkerhetsklasser ved plassering av byggverk i skredfareområde

<i>Sikkerhetsklasse for skred</i>	<i>Konsekvens</i>	<i>Største nominelle årlige sannsynlighet</i>
S1	liten	1/100
S2	middels	1/1000
S3	stor	1/5000

§ 7-4. Sikkerhet mot skred. Unntak for flodbølge som skyldes fjellskred

(1) For byggverk som ikke omfattes av § 7-3 første ledd kan det likevel tillates utbygging i områder med fare for flodbølger som skyldes fjellskred, der alle følgende vilkår er oppfylt:

- konsekvensene av byggerestriksjoner er alvorlige og utbygging er av avgjørende samfunnsmessig betydning,
- personsikkerheten er ivaretatt ved et forsvarlig beredskapssystem som er basert på sanntids overvåking, varsling og evakuering, og det er foretatt en særskilt vurdering av om det skal være restriksjoner for oppføring av byggverk som er vanskelige å evakuere. Varslingstiden skal ikke være kortere enn 72 timer og evakueringstiden skal være på maksimum 12 timer,
- det finnes ikke andre alternative, hensiktsmessige og sikre byggearealer,
- fysiske sikringstiltak mot sekundære virkninger av fjellskred er utredet, og
- utbyggingen er avklart i regional plan, kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan (områderegulering), herunder gjennom konsekvensutredning.

(2) Mindre tilbygging, påbygging eller underbygging av eksisterende byggverk kan tillates uten krav om plan etter første ledd bokstav e og dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19, så fremt utvidelsen ikke medfører økt fare for skade på liv og helse.

Kapittel 8. Uteareal og plassering av byggverk

§ 8-1. Uteareal

Uteareal skal ha tilstrekkelig egnethet og utforming etter sin funksjon. Med uteareal menes opparbeidet atkomst, parkeringsareal, uteoppholdsareal i tilknytning til byggverk og uteoppholdsareal for allmennheten.

§ 8-2. Uteareal med krav om universell utforming

(1) Følgende uteareal skal være universelt utformet slik det følger av bestemmelser i forskriften:

- a) uteareal for allmennheten
- b) felles uteareal for større boligområde
- c) uteareal for boligbygning med krav om heis
- d) uteareal for byggverk for publikum
- e) uteareal for arbeidsbygning.

(2) Første ledd gjelder ikke der uteareal eller del av uteareal etter sin funksjon er uegnet for personer med funksjonsnedsettelse.

§ 8-3. Plassering av byggverk

Byggverk skal ha god terrengmessig tilpasning ut fra hensyn til god arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgitte forutsetninger, sikkerhet, helse, miljø, tilgjengelighet, brukbarhet og energibehov. Byggverk skal plasseres slik at det tas hensyn til lys- og solforhold, samt lyd- og vibrasjonsforhold.

§ 8-4. Uteoppholdsareal

(1) Uteoppholdsareal skal etter sin funksjon være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper.

(2) Uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder i forhold til sol- og lysforhold, støy- og annen miljøbelastning.

(3) Uteoppholdsareal skal utformes slik at fare for personer unngås. Lekearealer skal avskjermes mot trafikk. Nivåforskjeller skal sikres slik at fallskader forebygges.

(4) Byggverk skal etter sin funksjon ha tilstrekkelig uteoppholdsareal.

(5) For uteoppholdsareal med krav om universell utforming gjelder i tillegg følgende:

- a) Opparbeidet areal avsatt til lek og rekreasjon skal ha et horisontalt felt med fast dekke på minimum 1,6 m x 1,6 m som muliggjør deltakelse og likestilt bruk.
- b) Opparbeidet utendørs nivåforskjell skal være sikret og/eller merket visuelt og taktilt.
- c) Stolper, rekkverk mv. skal ha synlig kontrast til omgivelsene.
- d) Det skal være plass for rullestol der det anlegges sitteplasser.
- e) Opparbeidet badeplass skal være utstyrt eller utformet slik at det er lett å komme ned i og opp av vannet.

§ 8-5. Generelle krav til gangatkomst og ganglinjer

(1) Gangatkomst skal være sikker og dimensjonert for forventet ferdsel og transport. Med gangatkomst menes gangvei fra kjørbær vei og parkering til inngangsparti til byggverk og uteoppholdsareal, og mellom disse.

(2) Sentrale ganglinjer som går over åpne arealer på større plasser og torg som skal være universelt utformet, skal ha tydelig avgrenset gangsoner eller nødvendig ledelinje. Mønstre i gategrunn som gir villedende retningsinformasjon skal unngås.

§ 8-6. Gangatkomst til byggverk

(1) Gangatkomst til bygning med boenhet skal være trinnfri og ikke ha større stigning enn 1:20. For kortere strekning inntil 3,0 m kan stigning være maksimum 1:12. For hver 0,6 m høydeforskjell skal det være hvileplan på minimum 1,6 m x 1,6 m. Dersom terrenget er for bratt til at kravet om stigningsforhold kan oppnås, gjelder ikke kravet om trinnfrihet og stigning til bygning med boenhet uten krav om heis.

(2) Gangatkomst til byggverk med krav om universell utforming skal være trinnfri og ikke ha større stigning enn 1:20. For kortere strekning inntil 3,0 m kan stigning være maksimum 1:12. For hver 0,6 m høydeforskjell skal det være hvileplan på minimum 1,6 m x 1,6 m. Dersom terrenget er for bratt til at kravet om stigningsforhold kan oppnås, skal stigningen være maksimum 1:10.

(3) Gangatkomst til bygning med boenhet med krav om heis og byggverk med krav om universell utforming skal i tillegg ha

- a) fri bredde minimum 1,8 m. For kortere strekning kan fri bredde være minimum 1,4 m. Tverrfall skal være maksimum 2 %
- b) fast og sklisikkert dekke
- c) visuell og taktil avgrensing
- d) nødvendig belysning.

(4) Gangatkomst til bygning med krav til tilgjengelig boenhet skal ha fri bredde på minimum 1,6 m. For kortere strekning kan fri bredde være minimum 1,4 m.

0 Endret ved forskrift 9 des 2011 nr. 1323 (i kraft 1 jan 2012).

§ 8-7. Gangatkomst til uteoppholdsareal med krav om universell utforming

Gangatkomst til uteoppholdsareal med krav om universell utforming skal være trinnfri og ikke ha større stigning enn 1:20. For kortere strekning inntil 3,0 m kan stigning være maksimum 1:12. For hver 0,6 m høydeforskjell skal det være hvileplan på minimum 1,6 m x 1,6 m. Der det er flere uteoppholdsareal med samme funksjon, skal minst ett av disse ha gangatkomst som oppfyller kravene. Øvrig gangatkomst skal ha stigning maksimum 1:10. Dersom terrenget er for bratt til at kravet om stigning på 1:20 kan oppnås, skal stigningen være maksimum 1:10. I tillegg gjelder følgende:

- a) Fri bredde skal være minimum 1,8 m. For kortere strekning kan fri bredde være minimum 1,4 m. Tverrfall skal være maksimum 2 %.
- b) Det skal være fast og sklisikkert dekke og visuell og taktil avgrensing.

§ 8-8. Kjøreatkomst

Byggverk skal ha tilfredsstillende kjøreatkomst tilpasset byggverkets funksjon.

§ 8-9. Parkerings- og annen oppstillingsplass

(1) Byggverk skal ha nødvendig parkerings- og oppstillingsplass tilpasset byggverkets funksjon.

(2) Byggverk skal ha tilstrekkelig oppstillingsplass for forutsatt vareleveranse.

(3) Bygning med boenhet med krav om heis og byggverk med krav om universell utforming skal ha tilstrekkelig antall parkeringsplasser for forflytningshemmede og tilstrekkelig annen oppstillingsplass for rullestol, barnevogn mv. For parkeringsplassene gjelder følgende:

- a) Parkeringsplass skal være nær hovedinngang.
- b) I byggverk med parkeringsplasser skal disse være plassert nær heis.
- c) Parkeringsplass skal ha tilfredsstillende belysning og være tydelig skiltet og merket.

(4) Uteareal for allmennheten skal ha tilstrekkelig antall parkeringsplasser for forflytningshemmede og tilstrekkelig annen oppstillingsplass for rullestol, barnevogn mv. For parkeringsplassene gjelder følgende:

- a) Parkeringsplass skal være nær hovedinngang.
- b) Parkeringsplass skal ha tilfredsstillende belysning og være tydelig skiltet og merket.

§ 8-10. Trapp i uteareal

(1) Trapp i uteareal skal være lett og sikker å gå i.

(2) Trapp i uteareal med krav om universell utforming skal i tillegg ha

- a) jevn stigning og samme høyde på opptrinn
- b) rekkverk med håndlist på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes etter første og siste trinn med avrundet kant
- c) taktilt og visuelt farefelt foran øverste trinn, oppmerksomhetsfelt foran og inntil nederste trinn og synlig kontrastmarkering på trappeforkant på øvrige inntrinn.

0 Endret ved forskrift 9 des 2011 nr. 1323 (i kraft 1 jan 2012).

Kapittel 9. Ytre miljø

§ 9-1. Generelle krav til ytre miljø

Byggverk skal prosjekteres, oppføres, driftes og rives, og avfall håndteres, på en måte som medfører minst mulig belastning på naturressurser og det ytre miljø.

§ 9-2. Helse- og miljøskadelige stoffer

Det skal velges produkter til byggverk uten, eller med lavt, innhold av helse- eller miljøskadelige stoffer.

§ 9-3. Forurensing i grunnen

Ved planlegging av byggverk skal det undersøkes om det finnes grunnforurensning. Eventuell grunnforurensning skal behandles i samsvar med forskrift om begrensning av forurensning (forurensningsforskriften), kapittel 2.

§ 9-4. Utvalgte naturtyper

Følgende bestemmelser gjelder når det er fastsatt forskrift i medhold av naturmangfoldloven § 52 og § 53 femte ledd om bestemte naturtyper, der forekomster finnes i kommunen og forholdet til naturtypen ikke er avklart gjennom rettslig bindende plan:

- a) Ved oppføring, plassering og utforming av tiltak skal det tas særskilt hensyn til forekomster av en utvalgt naturtype for å unngå forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand.
- b) Der konsekvensene for den utvalgte naturtypen ikke er klarlagt etter reglene om konsekvensvurderinger i plan- og bygningsloven kapittel 4, skal tiltakshaver utarbeide konsekvensanalyse for tiltakets virkninger på naturtypen.

§ 9-5. Avfall

(1) Byggverk skal sikres en forsvarlig og tilsiktet levetid slik at avfallsmengder over byggverkets livsløp begrenses til et minimum.

(2) Med avfall menes materialer og gjenstander fra bygging, rehabilitering eller riving av bygninger, konstruksjoner og anlegg. Avfall som består av gravemasser fra byggevirksomhet er ikke omfattet.

(3) Det skal velges produkter til byggverk som er egnet for ombruk og materialgjenvinning.

§ 9-6. Avfallsplan

(1) For følgende tiltak skal det i en avfallsplan gjøres rede for planlagt håndtering av avfall fordelt på ulike avfallstyper og -mengder:



SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 13/1188

GNR 36 BNR 56

4-MANNSBOLIG MED PARKERINGSETASJE / SØKNAD OM DISPENSASJON

Saksbehandler: Steinar Strøm

Arkiv: GNR 36/56

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

65/14 Hovedutvalget for næring og drift

09.10.2014

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.

Behandling/vedtak i Hovedutvalget for næring og drift den 09.10.2014 sak 65/14

Behandling:

Alternativ 1. ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Hovedutvalget for næring og drifts 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.

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 tomte 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.

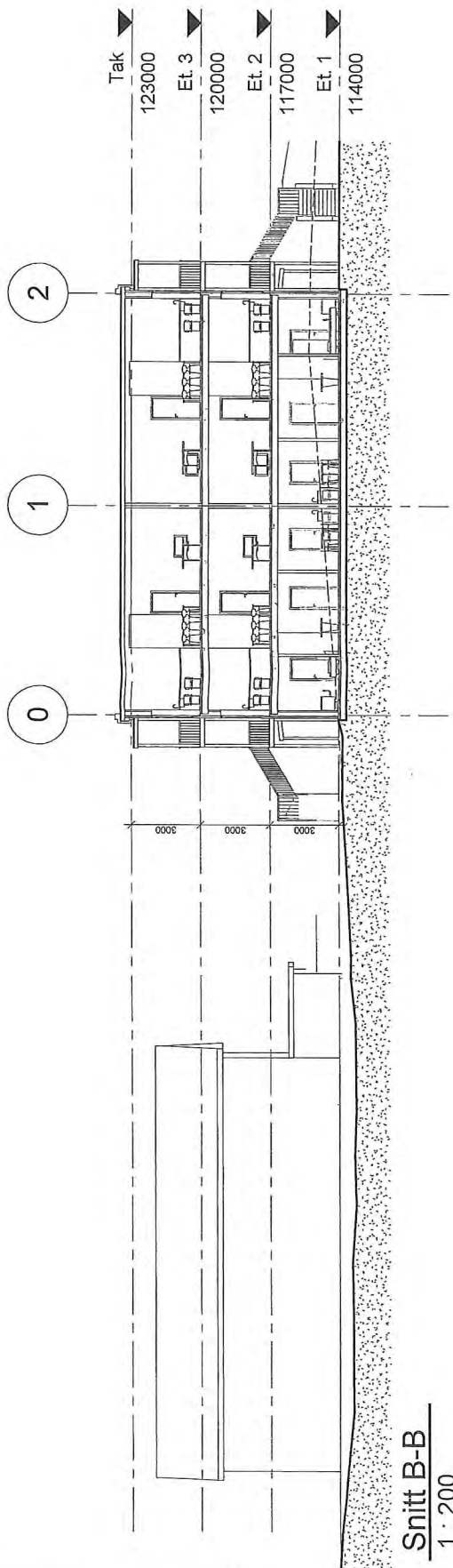
Nabo sine merknad forholder seg særlig til byggets volum og plassering. Reguleringsplanen legger opp til høy utnyttelse og bygninger som er høyere enn hva som det søkes om. Bygningen er også plassert lenger unna enn hva som det tillates i området. Det vi ser er at flere av nabo sine merknader går på 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.



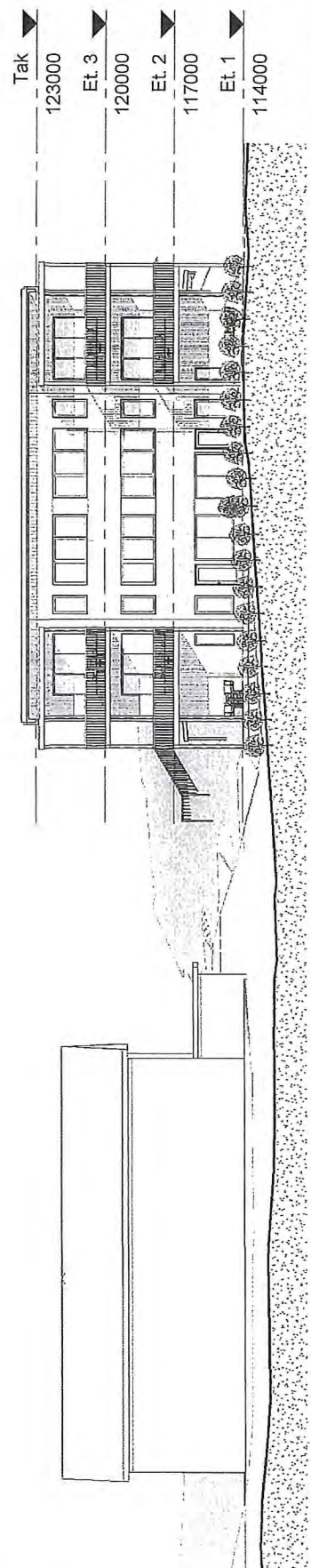
Administrasjonen har drøftet tiltaket i forhold til reguleringsplanen og merknaden til nabo. Administrasjonen drøftet tiltakets form og uttrykk, hvor det er delte meninger. Vi vil derfor legge frem to innstillinger til saken.

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.



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

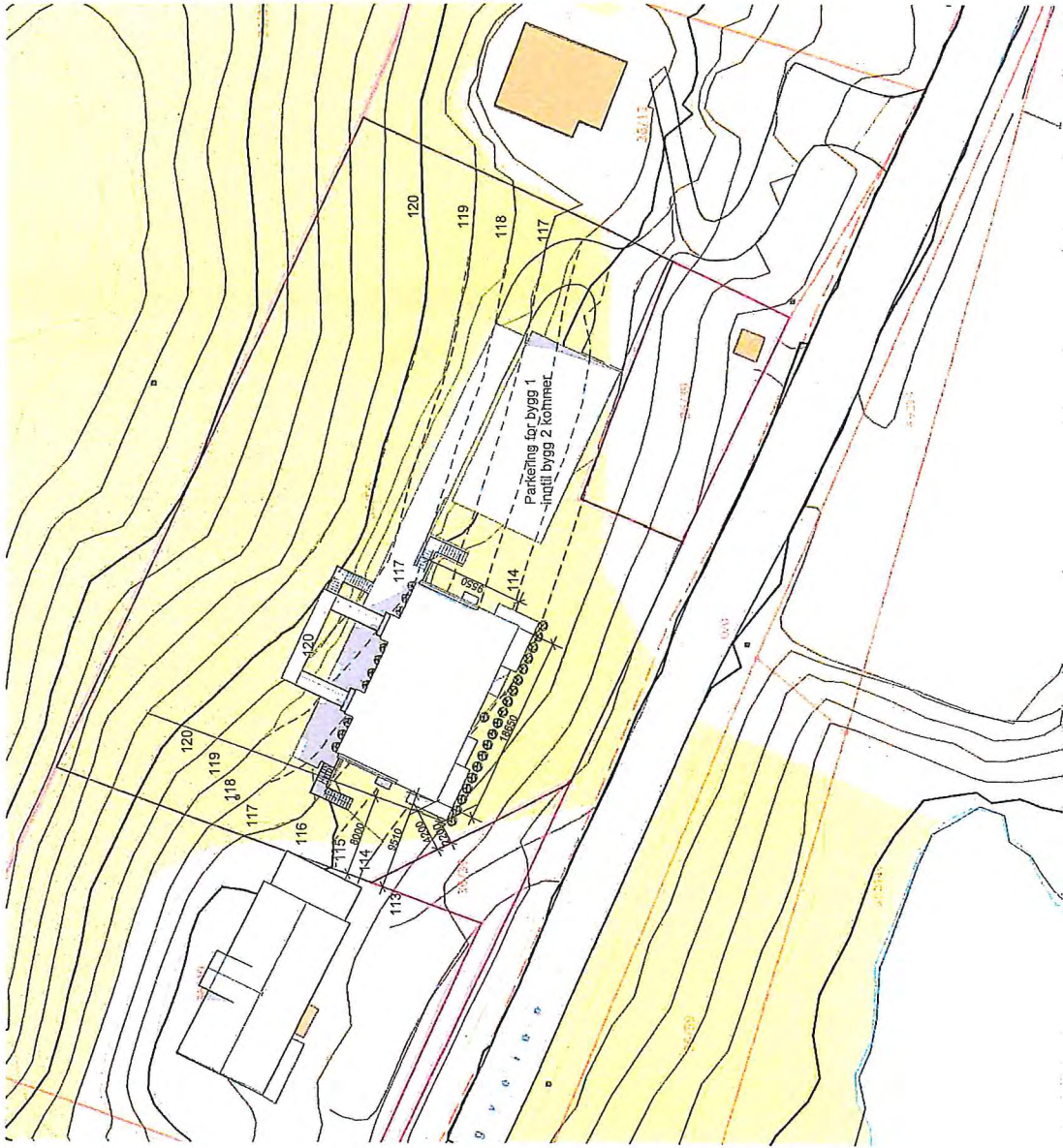


Boligfelt Fossåsen

Agd Arkitektgruppen
Bjørn Vider Eriksen
Hans-Erik Jacobsen
Silje Arfjell Mjøl
Svein Arne Lund
Cecil Erik Jørgen
Arkitekt/Driftskole
Drømmer AS
Kjøpmannsgaten 6
3044 Drammen
Tlf.: 32 26 55 80
Faks.: 32 26 55 90
firmaspost@agd.no

Prosjekt nr.	414-015	Avdeling	4	Ansv.	CEU	Dato	08.05.2014
Prosjektart	SPA	Tegnet	SRA	Kontroll	CEU	Målestokk	1 : 200
Tegning						Tegning nr./Rev	111 B

Snitt B-B



Godkjent... 26.10.2014 på vilkår
 som nevnt i sak D-ND-14/HAH
 Hfr. sak ND-14/65

AGL
 Tegning

B	Flyttet nybygg 2,5m mot sørvest, gulv 1. etg på kote 114	SRA	CEU	26.08.2014
A	Senket etasjehvåer 1,5m, lagt inn eks. terreng	SRA	CEU	19.09.2014
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato



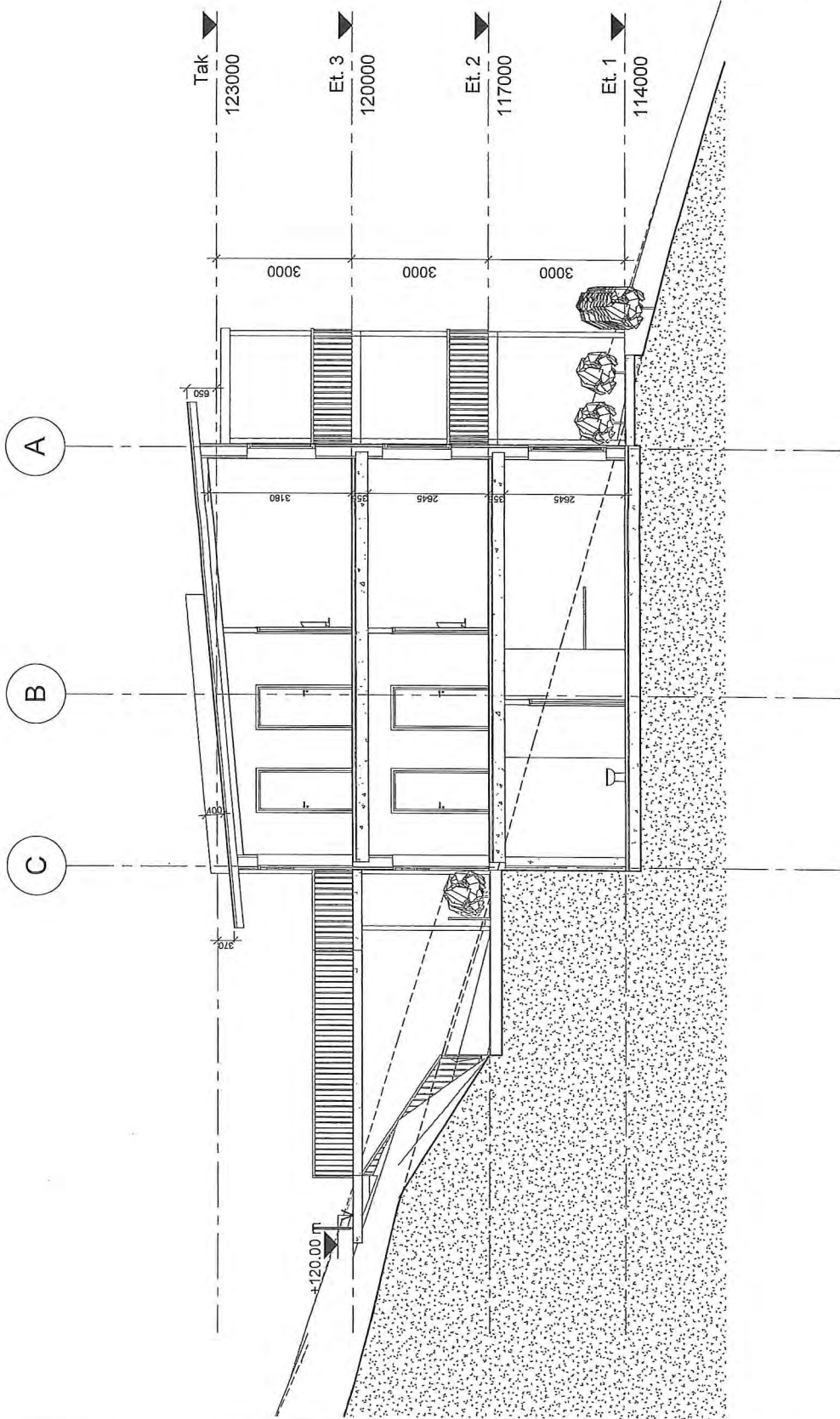
Bjørn Vieler Eikelen
 Håvard Håkonsen
 Siv.arkitekt mmal
 Svein Arne Uekelund
 Carl Erik Urnesson
 arkitekt/direksjonsm
 Drammen AS
 Torger Aaras plass 6
 3600 Drammen
 Tlf.: 32 26 55 00
 Faks.: 32 26 55 90
 E-post: firmapost@aglr.no

Boligfelt Fossåsen

Prosjekt nr.	414-015	Avdeling	4	Ansvar.	CEU	Dato	01.09.2014	
Prosjektart	SRA	Tegnet	SRA	Kontroll		Målestokk	1 : 500	
Tegning							Tegn. nr./Rev	B

Situasjonsplan

100



Godkjent 22.10.2014 på vilkår
 som nevnt i sak D-ND-14/144
 Hfr. sak NB 14/65

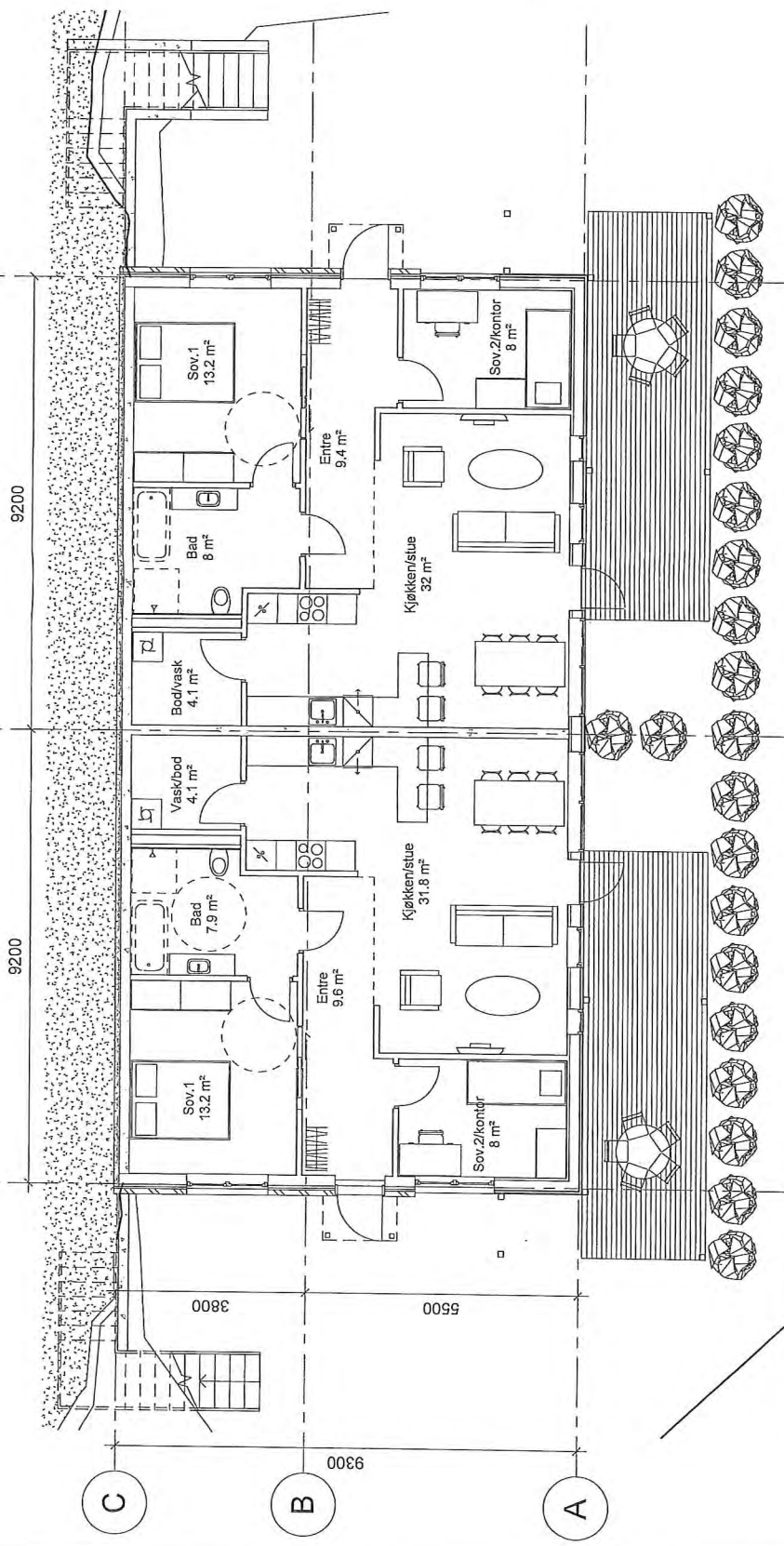
SIGDAL AS
 Teknisk avdeling

B	Fløytt nybygg 2,5m mot sørvest, gully 1,0g 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

AGL
 Arkitektgruppen Drammen AS
 Bjørn Vidar Erikson
 siv.arkitekt m.m.
 Svein Arne Lurkefjord
 siv.arkitekt m.m.
 Ole Petter Skjerve
 arkitekt/skisseansvarlig
 Arkitektgruppen Drammen AS
 Torsteil Veas plass 6
 3064 Drammen
 Tlf.: 32 26 55 80
 Tlf.: 32 26 55 89
 E-post: firmapost@aglas.no

Boligfelt Fossåsen

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



Godkjent *22.10.2014* på vilkår
 som nevnt i sak *D.N.D.14/H14*
 Hfr. sak *N.D.14/65*

SIGDAAL AS
 Teknisk kontor

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

AGL Arkitektgruppen Drammen AS		Boligfelt Fossåsen	
Bjørn Vibe Erikson Siv.arkitekt mm	Ansvarlig	Avdeling	Dato
Arvid Kvaloy Siv.arkitekt mm	CEU	4	17.06.2014
Stein Arne Larkeland Siv.arkitekt mm	Kontroll	Tegnet	Målestokk
Christine Lunde Siv.arkitekt/mm	SRA	SRA	1 : 100
Kjellbjørn Drammen AS	Tegning		Tegn. nr / Rev
Torgeir Vraas plus 6 3048 Drammen			
Tlf.: 32 25 00			
Faks: 32 25 20			
E-post: firmapost@aglar.no			

2

1

0

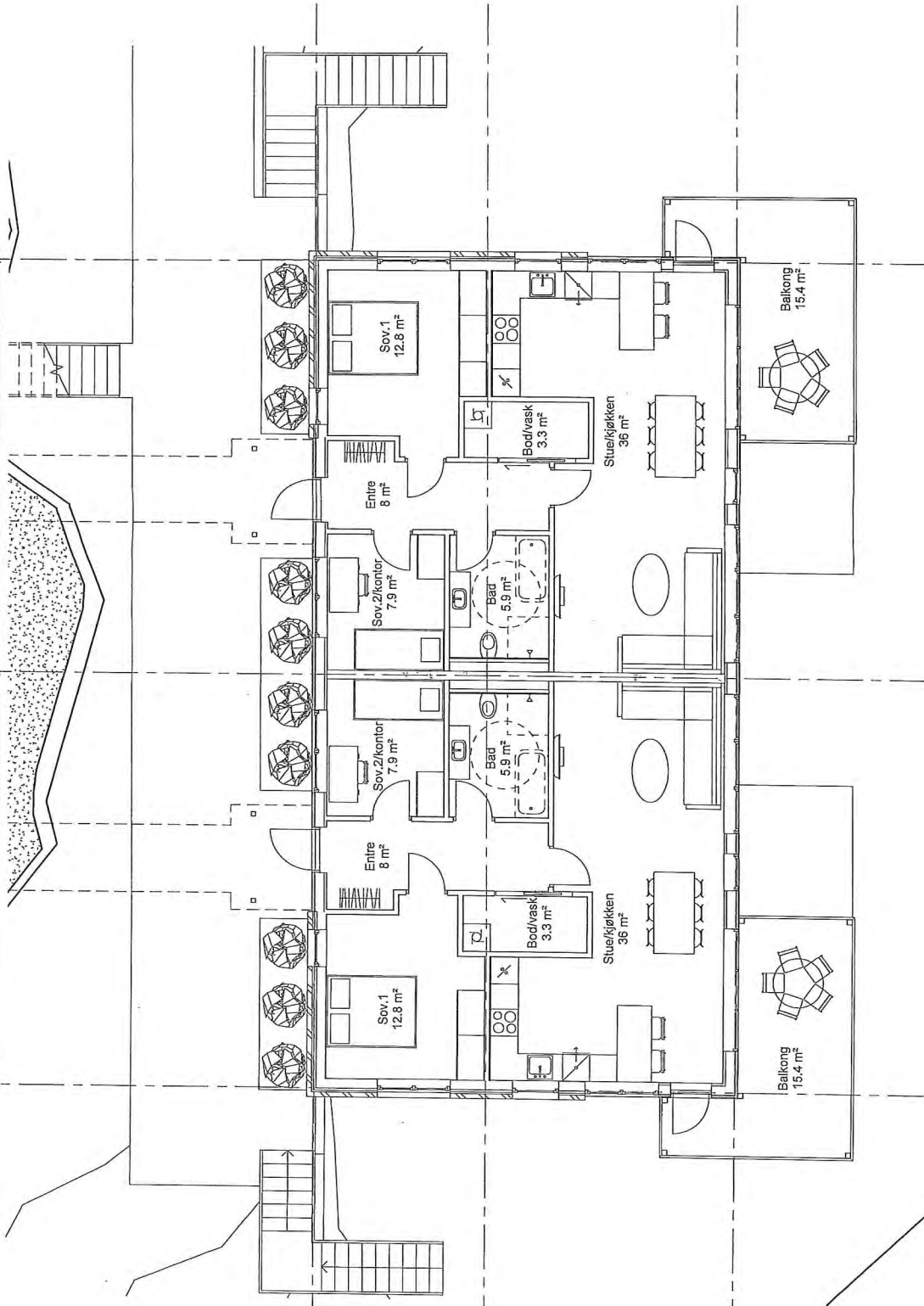
9200

9200

C

B

A



Godkjent 22.10.2014 på vilkår
 som nevnt i sak D-ND.14/414
 Hfr. sak ND-14/65

SYSDAL AS
 Teknisk sektor

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kont.	Dato
Boligfelt Fossåsen				
Prosjekt nr.	Avdeling	Ansv.	Dato	
	4	CEU	17.06.2014	
Prosjektart	Tegnet	Kontroll	Målestokk	
SRA/CEU	SRA		1 : 100	
Tegning				Tegn. nr./rev
				102
Plan 2. etg				



Bjørn Vidar Eriksen
 Arkitekt med
 siv.arkitekt tittel

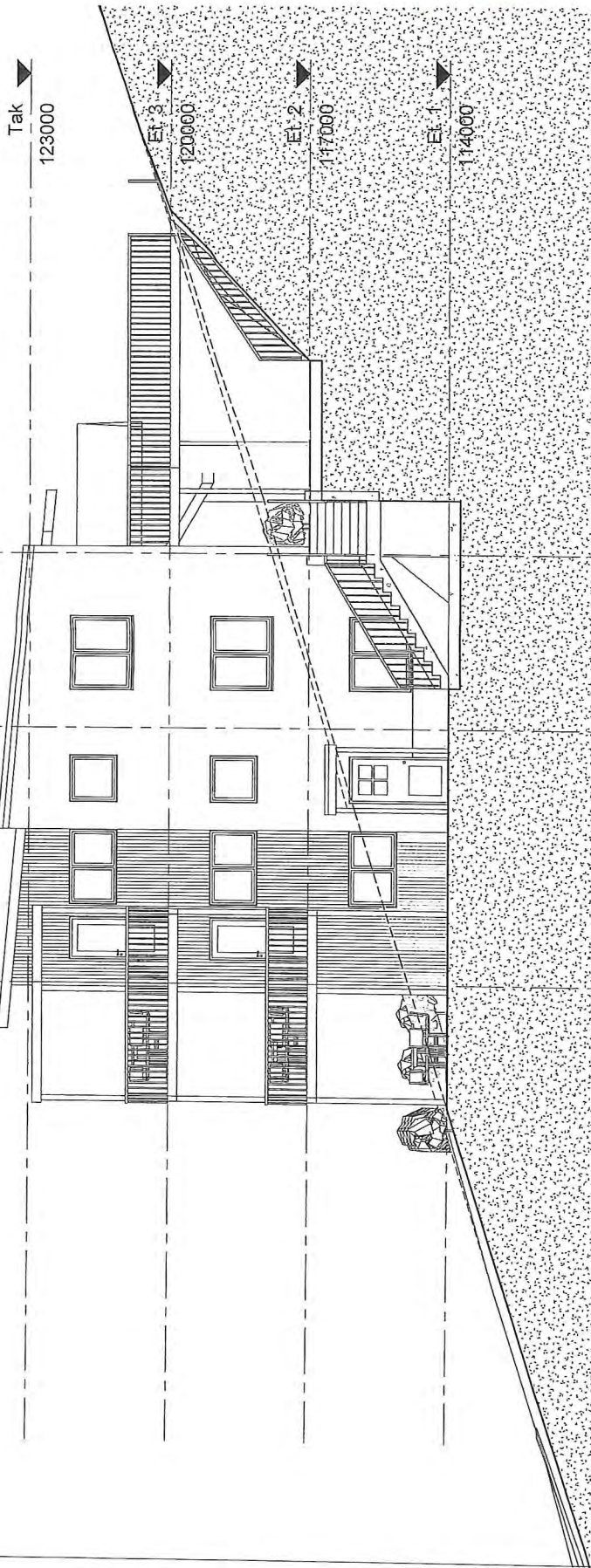
Svein Arne Larkeland
 Arkitekt med
 arkitekt tittel

Arkitektgruppen
 Drammen AS
 Torshov Væres plass 6
 3505 Fosnes
 Tlf.: 32 25 50 00
 Faks: 32 25 50 90
 E-post: info@agd.no

A

B

C



Godkjent. *ad. to. ad. H. på vilkår*
 som nevnt i sak. *D-Nb 14/11/14*
fpr. sak Nb-14/65

SIGDAL KONTOR
 TILBUDS SAKER

A	Flyttet, nybygg 2,5m mot sørvest, gulv 1.etg på kote 114	SRA	CEU	26.09.2014
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

AGL
 Arkitektbyrå
 Drammen AS

Bjørn Victor Erikson
 Håvard Hærdalen
 Svein Arne Urhekdal
 Carl Erik Urhekdal
 arkitekt/direktør

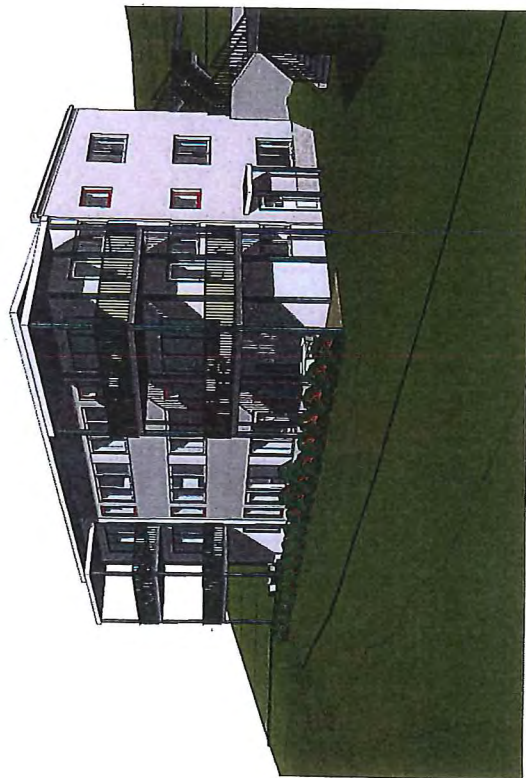
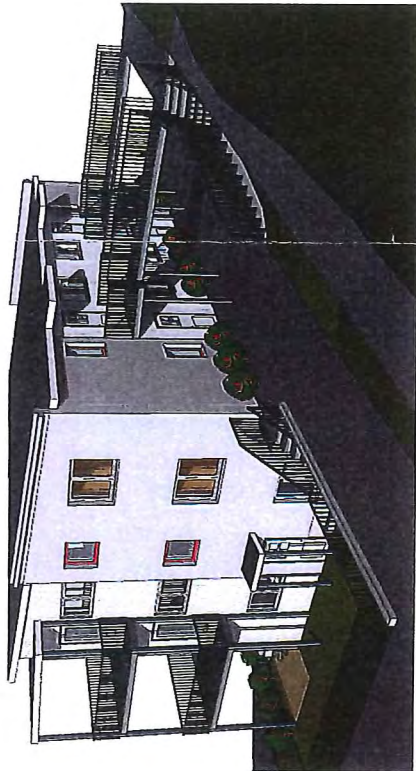
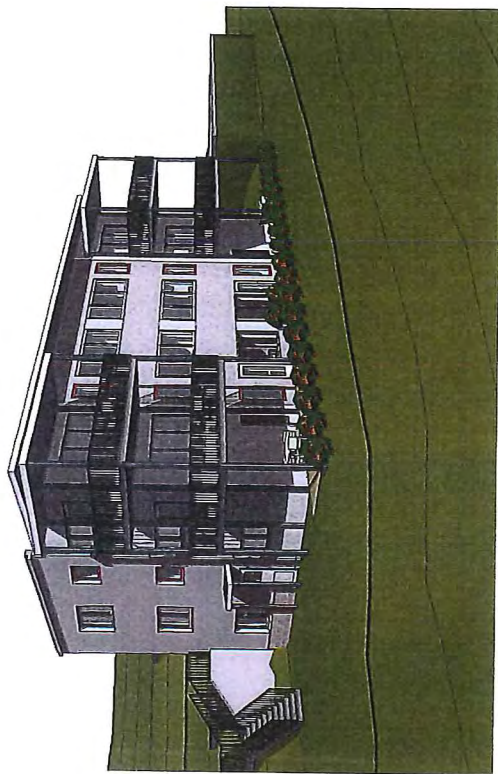
Adresser
 Drammen AS
 Torshovveien 6
 3618 Drammen
 Tlf.: 32 26 55 95
 Faks.: 32 26 55 90
 E-post: firmapost@agl.no


Boligfelt Fossåsen

Prosjekt nr.	414-015	Avdeling	4	Ansv.: CEU	Dato	19.09.2014	
Prosjektet	Tegnet	SRA	SRA	Kontroll	Målestokk	1 : 100	
Tegning						Tegn. nr./rev	A

Snitt C-C

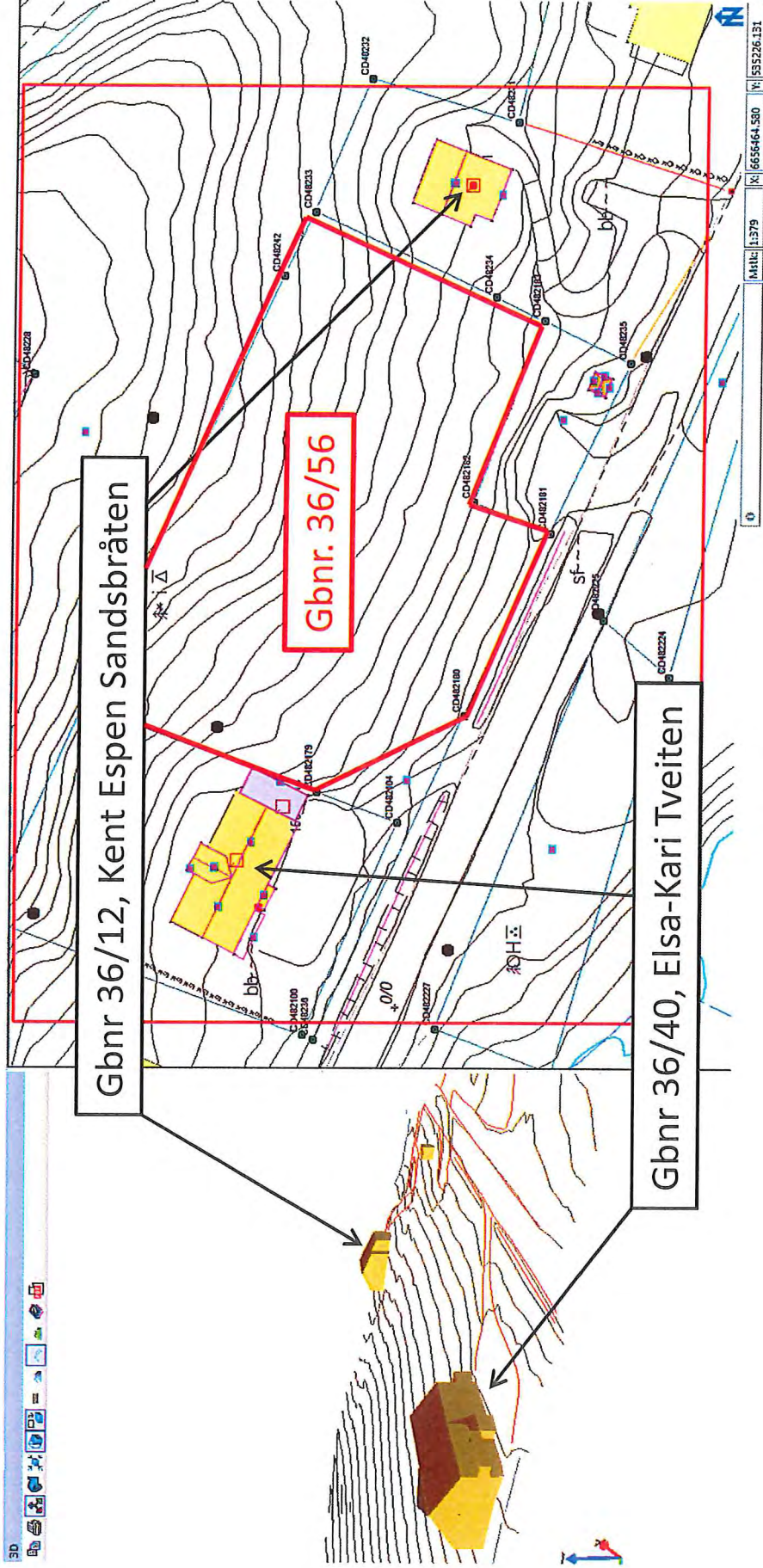
112



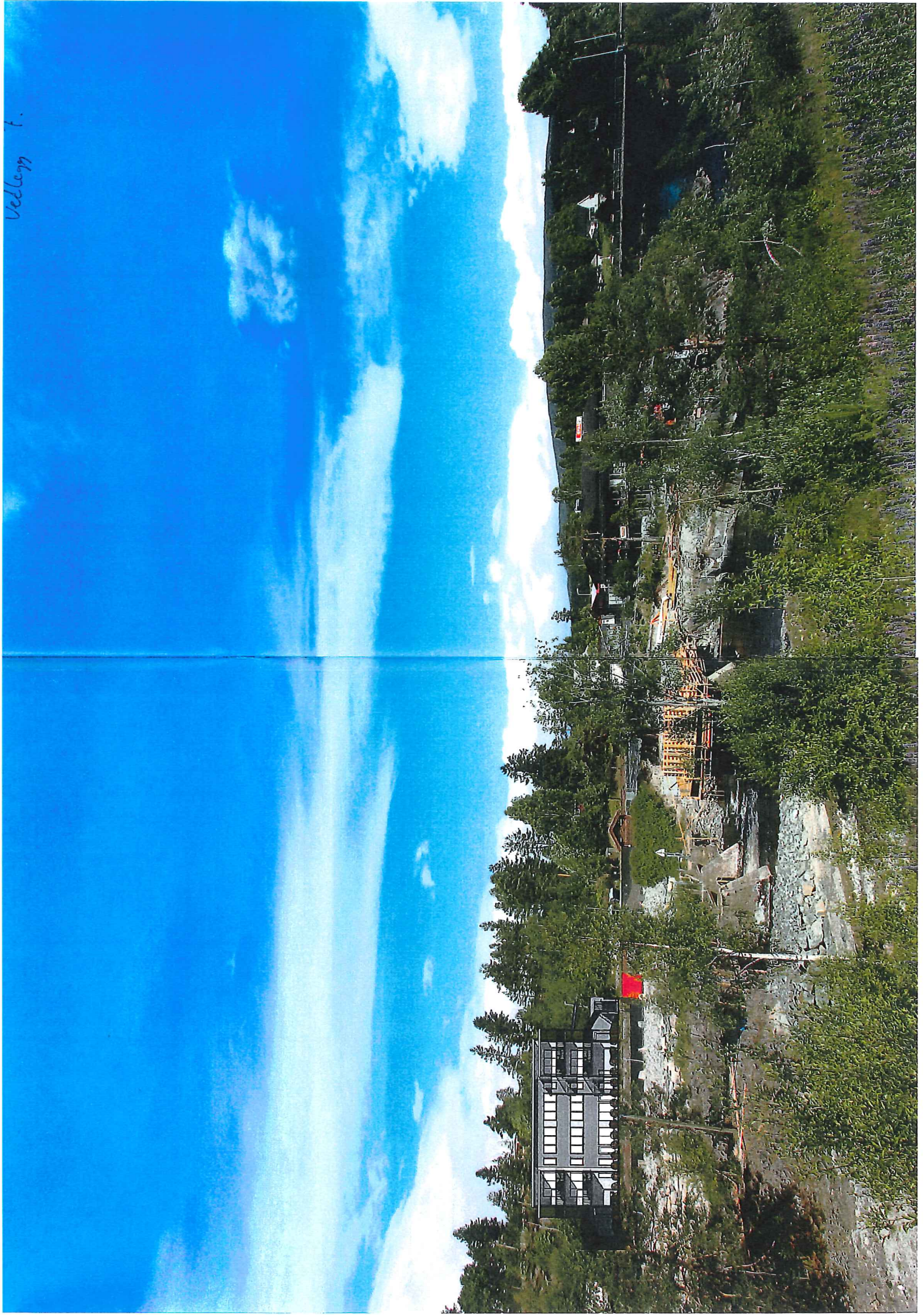
Rev.	Revisjonen gjelder	Uttert	Kontr.	Dato
Boligfelt Fossåsen				
 Arkitektgruppen AS Aker Brygge 10 0457 Oslo Tlf.: 32 25 55 00 E-post: firmapost@aglad.no		Prosjekt nr.: 4	Avdeling CEU	Dato 17.06.2014
		Prosjekt nr.: SRA/CEU	Tegnet SRA	Målestokk SRA
		Tegning Perspektiver		
		Tegn. nr./Rev 130		

Vedlegg 6

3-D Modell av situasjonsplan



Vedlegg f.



SIGDAL KOMMUNE

Hovedutvalget for næring og drift

MØTEBOK

Arkivsaknr.: 14/89-10
 Løpenr.: 8031/14
 Arkivnr.: GNR 143/39
 Saksbeh.: Steinar Strøm

Styre/råd/utvalg
 Hovedutvalget for næring og drift

Møtedato
 11.12.2014

Saksnr.
 ND-14/81

GNR 143 BNR 39 REGULERINGSPLAN FOR TOREBRÅTEN OG BLEIKEMYRSTYKKET

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 Torebråten og Bleikemyrstykket gnr 143 bnr 39 med plan ID 14001 ut til offentlig ettersyn.

Vedtaket forutsetter at tomt T41 tas ut av planen.

Saken avgjøres av: Hovedutvalg for næring og drift

Vedlegg:

Plankart
 Planbestemmelser
 Planbeskrivelse
 Oversiktskart

Saksutredning

Konklusjon:

Forslag til reguleringsplan for Torebråten og Bleikemyrstykket legges ut til offentlig ettersyn.

Bakgrunn:

Grunneier for området er Lars H. Larsen.

Det søkes om fortetting av reguleringsplan for Torebråten og Bleikemyrstykket med til sammen 18 nye tomter. Samtidig legger planen opp til å løse adkomst til de fleste eksisterende tomter. Eksisterende skiløype blir også regulert inn i reguleringsplanen.

Adkomsten til området går fra fv 287 i Eggedal sentrum til Tempelseterveien. Videre går adkomsten videre inn i adkomstvei som fører til flere hyttefelt. Vi anser at det ikke vil være noen grunn til å endre adkomstforholdene til dette planområdet.

Det er foretatt søk i artsdatabasen uten at det er gjort funn av vernede eller truede arter. Vi anser derfor at kunnskapsgrunnlaget for å konkludere at det ikke finnes vernede eller bevaringsverdige arter i området som oppfylt jf naturmangfoldloven §§ 8-12.

Området ligger innenfor dekningsområdet for fellesledninger for vann og avløp. Reguleringsplanen forutsetter tilknytting til fellesanlegg for vann og avløp.

Det er gjort et funn av automatisk fredet kulturminne. Dette ligger i del av reguleringsplanen hvor det ikke er planlagt fortetting. Kulturminnet sikres gjennom hensynssone og bestemmelser i planen.

Vurdering:

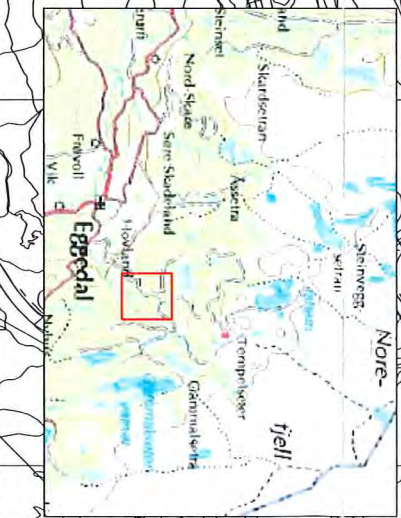
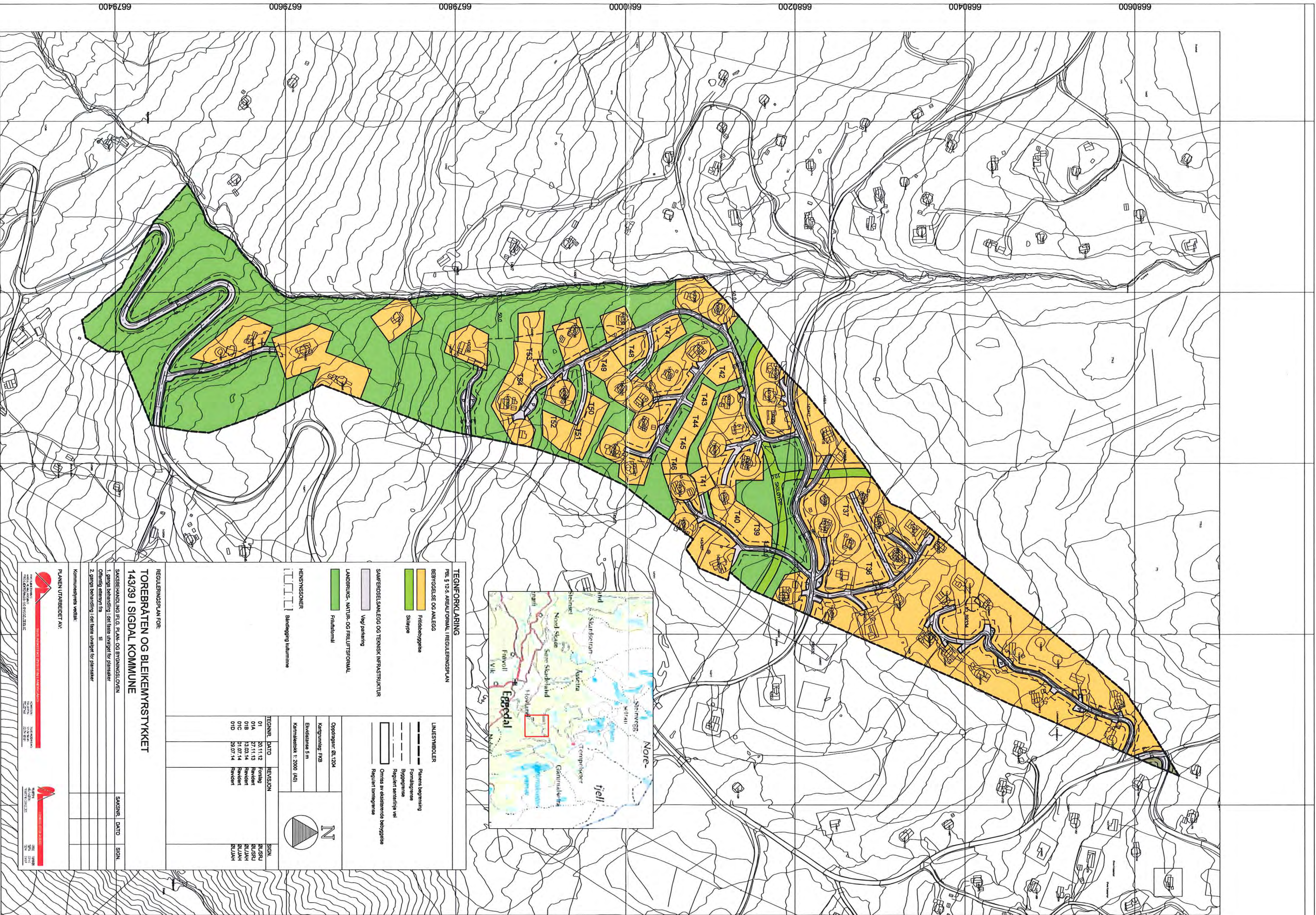
Fortettingen er av svak karakter og tomtene er forsøkt plassert skånsomt i terrenget.

Det er kommet inn merknader til planforslaget. Forslagsstiller har kommentert merknadene i planbeskrivelsen. Administrasjonen kommenterer ikke disse merknadene utover hva vi selv mener bør komme frem.

Administrasjonen ser at tomt T41 kan få en uheldig virkning ved at denne plasseres på en hylle i skrått terreng. Denne hylla er nedenfor en rekke med hytter samt at denne også plasseres rett ovenfor en annen rekke med hytter. Det er ønskelig at et slikt horisontalt drag i terrenget beholdes, slik at vegetasjonsdraget opprettholdes. Det er også nevnt fra nabo at det oppleves at det er orreleik ved dette tomteforslaget. Administrasjonen anbefaler at tomt T41 tas ut av planen.

Det er tatt opp fra hytteeier at det finnes servitutt som kan være til hinder for å kunne bebygge i området rundt 143/39/32. En slik servitutt vil ikke være til hinder for en reguleringsplan i seg selv. Men før en eventuell bebyggelse gjennomføres, må en sikre at servitutter som er til hinder for utbygging avklares.

Administrasjonen anbefaler at reguleringsplan for Torebråten og Bleikemyrstykket legges ut til offentlig ettersyn.



TEGNFORKLARING
 PBL § 12-5 AREALFORMLI REGULERINGSPLAN

- BEVØGELSE OG ANLEGG**
- Fritidsbebyggelse
 - Skoleplass

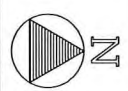
- SWAFERBELEGGNING OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
- Vei/parkerings

- LANDBRUKS-, NATUR- OG REKREASJONSOMRÅDE**
- Fritidsferiemål

- HELVISNINGSSONER**
- Balneariegnings sone

- LINESTYMBOLER**
- Planens begrensning
 - Formålsgrensning
 - Oppgjørsgrensning
 - Regulert arealstørrelse vkt
 - Områder av skiltebetenning bebyggelse
 - Regulert tomtegrense

Oppgjørsgnr. 01.1204	
Kartutgitt: F08	
Endret dato: 5 m	
Kartmålestokk 1: 2000 (M)	



TEGNER	DATE	BEVISJON	SIGN.
SA	05.11.13	Foring	SA/RSB
OLA	07.11.13	Foring	OLA/RSB
OTB	13.03.14	Revidert	OLA/RSB
OTC	01.07.14	Revidert	OLA/RSB
OTD	29.07.14	Revidert	OLA/RSB

REGULERINGSPLAN FOR:

TORBRETTEN OG BLEIKEMYSTYKKET
143391 | SIGDAL KOMMUNE

- SARSEKUNNINGEN BL.G. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**
- 1. Planens beredning, heri inntatt utvalgt for planarbeid
 - 2. Planens beredning, heri inntatt utvalgt for planarbeid

SAKSINN.	DATE	SIGN.



PLANEN UTARBEIDET AS
 143391 | SIGDAL KOMMUNE



SIGDAL KOMMUNE
 143391 | SIGDAL KOMMUNE

521000

521200

521400

521600

521800

6679400

6679600

6679800

6680000

6680200

6680400

6680600

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR TOREBRÅTEN OG BLEIKEMYRSTYKKET, DEL AV EIENDOMMEN 143/ 39 I SIGDAL KOMMUNE.

Bestemmelsene er vedtatt	1204REG4.BST
Bestemmelsene datert	20.11.2012, ØL.
Bestemmelsene er revidert	27.11.2013, ØL.
Bestemmelsene er revidert	01.07.2014, ØL.
Bestemmelsene er revidert	29.07.2014, ØL.
Bestemmelsene er revidert	03.11.2014, ØL.

§ 1. PLANENS FORMÅL.

Reguleringsplanen skal digitalisere eksisterende plan og legge tilrette for utbygging av fritidsboliger i tilknytning til eksisterende byggeområder. Beboerne i området skal sikres tilgang til natur og til fjellet gjennom eksisterende løyper og stier. Det skal sikres adkomstvei til alle fritidsboliger.

§ 2. AVGRENSNING.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart 1204/ 01E, rev. 04.09.2014.

§ 3. REGULERINGSFORMÅL.

Området er regulert til følgende formål, jfr. Plan- og Bygningslovens (Pbl § 12-5).

§ 5 Byggeområde, (Pbl §12-5 nr. 1): Område for fritidsboliger.

§ 6 Spesialområder, (Pbl. § 12-5 nr. 3): Område for skiløype.

§ 7 Fellesområder, (Pbl. § 12-5 nr. 2): Felles avkjørsel, adkomst.

§ 8 LNF områder, (Pbl. § 12-5 nr. 5): Friluftsområder.

§ 4. FELLES BESTEMMELSER.

4.1 BYGNINGSPLASSERING.

Bygninger kan oppføres slik at bygninger plasseres innfor tomtegrense og i samsvar med bestemmelser i Plan- og Bygningsloven.

4.2 PARKERING, VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

Det er ikke tillatt å opparbeide andre kjøreveier enn de som er vist på plankartet.

Parkeringsplassene anlegges, for nye fritidsboliger, på egen tomt og dimensjoneres for 2 bilplasser pr. fritidsbolig.

Alle nye fritidsboliger og eksisterende fritidsboliger hvor det søkes om å legge inn vann, (innenfor planområdet), skal tilknyttes TVA, (Tempelseter Vann og Avløp).

TVA har utbygget anlegg innen planområdet.

4.3 VEGETASJON.

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Evt. hogst skal utføres av grunneier.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan være til hinder for allmennhetens ferdsel.

4.4 PLANERING, RYDDING.

Byggearbeidene skal utføres under hensyntagen til terreng og vegetasjon. I tilfelle hvor det forekommer utgravde masser, bør disse henlegges på steder der de ikke virker skjemmende. Planering i større utstrekning bør ikke tillates. Veiskråninger og andre planerte arealer skal være fri for røtter og stor stein. Ved utbygging skal det skje en fortløpende oppussing av området.

4.5 GJERDER.

Inngjerding er ikke tillatt, verken av areal rundt fritidsboligen eller parkeringsplasser.

4.6 KABLER.

Alle kabler som føres inn i området og interne kabler, skal føres fram som jordkabler. Byggeforbudsgrensen mot nettstasjoner er 5,0 meter.

4.9 KULTURMINNER.

Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet, må arbeidet straks stanses og Kulturavdelingen i Fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.

Kullgropen, ID_89334, med sikringssone er automatisk fredet. Det må ikke gjøres noen form for fysiske inngrep, tildekking eller liknende i bevaringsområdet.

4.10 VA-ANLEGG – REKKEFØLGEBESTEMMELSER.

Det skal foreligge godkjent VA-plan for reguleringsområdet før igangsettingstillatelse for nye tiltak kan gis.

Nødvendige tekniske anlegg skal være bygd, godkjent og satt i drift før det kan gis brukstillatelse for bygninger som skal knyttes til disse anleggene.

4.11 UTBYGGINGSFOND – REKKEFØLGEBESTEMMELSER.

Det skal være innbetalt avgift til utbyggingsfond i samsvar med kommunalt vedtak om saken, når skjøtet på den enkelte tomt blir tinglyst.

§ 5.

5.1 BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBOLIGER.

Innenfor områdene tillates oppført 1 fritidsbolig på hver tomt, tillatt bebygd areal totalt skal, for vanlige tomter, ikke overstige 200 m² BYA, med tillegg av 36 m² til utendørs parkering, parkeringsarealet kan ikke bebygges. Det kan oppføres hovedhus, uthus, garasje/ annekset og evt. andre bygninger innenfor totalarealets begrensning.

Uthus, garasje/ annekset og andre bygninger kan være frittliggende.

Bebyggelsen kan oppføres med maks. mønehøyde 6,3 m fra gjennomsnittlig planert terreng til topp møne, med unntak av bebyggelse på tomt T41, hvor det kun tillates 5,5m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Kjeller kan tillates.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22- og 34 grader.

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel- og harmonisk utforming.

I forbindelse med bygging kan skjæringer og fyllinger ha en høyde på inntil 1,5 m i forhold til eksisterende terreng.

Bebyggelsen skal videre:

- Oppføres i tre – andre naturmaterialer kan benyttes i tillegg.
- Kles med stående kledning med kraftige hjørnemarkeringer om hytta oppføres i bindingsverk, evt. kan liggende, ukantet kledning tillates. Det kan også bygges i laft og stavlaft.
- Ha brede vindskibord.
- Ha taktekking av torv, bord, (ikke kreosotimpregnerte), trespon, eller liknende.
- Ha oppdelte vinduer.
- Ha alt treverk utvendig, inkl. tretak, beiset i tjære- og jordfargeskala i mørke nyanser, vindskier bør beises i samme farge som vegg.

§ 6.

6.1 GRØNNSTRUKTUR – SKILØYPER.

Innenfor områdene kan det anlegges turveier og løyper.

Innenfor områdene er det ikke tillatt å sette i verk bygningsmessige tiltak som beskrevet i Plan- og Bygningslovens § 20.

§ 7.

7.1 FELLESOMRÅDE – FELLES ADKOMSTVEI/ PARKERING.

Adkomstveier til fritidsboligene og parkeringsplasser skal anlegges skånsomt i terrenget. Skjæringer, fyllinger og grøfter tilføres skogsjord og såes til.

Reguleringsbredde på interne, felles adkomstveier skal være min. 6 m – opparbeidet kjørebane skal ha bredde 3,5 m.

Byggegrense fra alle interne veiers regulerte kantlinje skal være 5 m.

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. boenhet.

§ 8.

8.1 LNF – FRILUFTSOMRÅDER.

Innenfor områdene kan det anlegges turveier og løyper.

Innenfor områdene er det ikke tillatt å sette i verk bygningsmessige tiltak som beskrevet i Plan- og Bygningslovens §20.

Eventuelle lednings- og kabelarbeider skal utføres på en slik måte at det blir minst mulig synlige spor etter at arbeidene er utført.

Innenfor disse områdene er det viktig at den naturlige vegetasjonen blir best mulig bevart, både som skjerm mellom hyttene og i forhold til omgivelsene – grunneier kan foreta en forsiktig tynning.



**REGULERINGSPLAN FOR TOREBRÅTEN OG
BLEIKEMYRSTYKKET HYTTEOMRÅDE, DEL AV
EIENDOM 143/39 I SIGDAL KOMMUNE**

Planbeskrivelse

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn	4
1.1 Hensikten med planen	4
1.2 Oppdragsgiver	4
1.3 Eiendomsforhold	4
1.4 Planlegger	4
1.5 Utbyggingsavtale	4
1.6 Konsekvensutredning og planprogram	5
2. Planprosessen	5
2.1 Deltakere i planprosessen	5
2.2 Kunngjøring	5
2.3 Innspill til planarbeidet	6
2.4 Samarbeid og medvirkning	6
2.5 Innkommende merknader	6
3. Planstatus og rammebetingelser	10
3.1 Overordnede planer	10
3.2 Tilgrensende planer	10
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	11
4.1 Områdeavgrensning og lokalisering	11
4.2 Bebyggelse, infrastruktur og tekniske anlegg	11
4.3 Landskap, geologi og vegetasjon	12
4.4 Naturverdier og biologisk mangfold	12
4.5 Kulturminner og kulturmiljø	12
4.6 Rekreasjonsverdi og daglig bruk av området	12
5. Ros-analyse	13
5.1 Metode	13
5.2 Sannsynlighetsvurdering	13
5.3 Konsekvensvurdering	13

5.4 Risikomatrise.....	14
5.5 Risiko- og sårbarhet for planområdet	14
6. Beskrivelse av planforslag	17
6.1 Arealformål og arealoppgave	17
6.2 Landskap og tilpasning til omgivelsene	17
6.3 Utnyttelsesgrad, høyder, etc	18
6.4 Adkomstveg og parkering	18
6.5 Tilknytning til EL og VA- infrastruktur.....	19
6.6 Universell utforming	19
6.7 Uteoppholdsareal	19
6.8 Skiløyper	19
7. Plankart	20
8. Virkninger av planforslaget	21
8.1 Virkninger på landskapsbildet	21
8.2 Virkninger på naturverdier og biologisk mangfold.....	21
8.3 Virkninger på rekreasjon og friluftsliv	22
8.4 Virkninger på energibehov - energiforbruk.....	23

1. Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Utarbeidelse av en ny reguleringsplan for areal som tidligere er regulert. Hensikten med planen er gjennomgang av hele området med tanke på å fortette de områder som er egnet for dette.

1.2 Oppdragsgiver

Oppdragsgiver er Lars Harald Larsen, 3359 Eggedal. Mobil 993 26 073.

1.3 Eiendomsforhold

Eiendommen 143/39 eies av Lars Harald Larsen.

1.4 Planlegger

Planlegger er Numedal Hus AS, og Siv. ark Øystein Landsgård, Sentrum 11, 3630 Rødberg. Mobil 915 22 915, e-post oystein@vidda.no.

1.5 Utbyggingsavtale

Det er i kontakt med Sigdal kommune klarlagt at planen vil utløse krav om Utbyggingsavtale.

1.6 Konsekvensutredning og planprogram

Reguleringsplanen omfattes ikke av krav til utarbeidelse av planprogram og utløser heller ikke krav om konsekvensutredning siden den samsvarer med kommuneplanens arealdel og ikke bryter med statlig/ regional plan. Det skal likevel foretas en kvalitativ vurdering og beskrivelse av de virkninger planen kan ha for miljø og samfunn. Blant annet skal kravene i naturmangfoldloven kap. II vurderes. I tillegg hjemler plan- og bygningsloven § 4-3 krav til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for alle planer som legger til rette for utbygging.

2. Planprosessen

2.1 Deltakere i planprosessen

Planprosessen har skjedd i samarbeid med grunneier og Sigdal kommune.

2.2 Kunngjøring

Oppstart av planarbeidet ble varslet gjennom brev til Buskerud fylke, Fylkesmannen, Statens Vegvesen og Mattilsynet samt eierne av eksisterende fritidsboliger i området. I tillegg ble oppstart varslet gjennom annonsering i Bygdeposten, i samsvar med Plan og Bygningsloven § 12-8.

Kulturminneundersøkelser er gjennomført innenfor planområdet.

2.3 Innspill til planarbeidet

Offentlige instanser og eierne av eksisterende fritidsboliger har blitt invitert til å komme med innspill til oppstart av planarbeidet. Planlegger og grunneier har vært på befaring i området sammen, før oppstart av planarbeidet.

2.4 Samarbeid og medvirkning

I reguleringsprosessen er alle det var naturlig å involvere, tatt med; grunneier, Sigdal kommune og andre offentlige instanser.

2.5 Innkommende merknader

Innkommne merknader / forhåndsuttalelser er som følger(forkortet):

Navn	Merknad	Kommentar/løsning
Merknad nr. 1. fra Anne-Marie Hansen.	Hytteeieren har bedt om mer detaljerte opplysninger.	Vedkommende har fått dette tilsendt og ingen merknad mottatt etter det.
Merknad nr. 2 fra Erik Mortensen.	Hytteeieren har bedt om mer detaljerte opplysninger.	Vedkommende har fått dette tilsendt og ingen merknad mottatt etter det.
Merknad nr. 3 fra Bjørn G. Gillestad, eier av hytte på tomt nr. 143/39/F36.	Hytteeieren mener forslaget legger opp til en for sterk fortetting, spesielt skeptisk til tomt nr. T36 og T37.	Vei inn til eksisterende hytte på tomt nr. F8 fra vest, som hytteeieren ønsker, betinger kryssing av eksisterende skiløype på en bratt og vanskelig strekning – dette er en løsning vi ikke kan anbefale. Veiadkomst fra øst blir liggende mye bedre i terrenget og fremstår betydelig mer skånsom i forhold til terrenginngrep. Tomt nr. T36 og T37 er lagt til denne veien til tomt F8, de foreslåtte, nye tomtene blir liggende lavere enn hytte på tomt nr. F36, og burde være til liten sjenanse. Vi foreslår at de to foreslåtte tomtene, T36 og T37 opprettholdes.

<p>Merknad nr. 4 fra Bjørn Gustav Fiskum.</p>	<p>Hytteeieren har kommentarer til at ikke egen tomtegrense fremgår av kartgrunnlaget, men har lovt å sende oss skjøte med nøyaktig inntegnede tomtegrenser.</p> <p>Hytteeier skriver videre at han har kommentarer til tomt T48 uten at det fremgår hva disse kommentarene går på.</p> <p>Hytteeieren antar videre at Sigdal kommune har kommentarer til T47 og T48, uten at det sies noe om hva slags kommentarer han forventer.</p> <p>Hytteeier har kommentarer til tillatt bebygd areal, han mener det er for stort.</p>	<p>Vi vil legge inn tomtegrensen så snart vi har mottatt skjøte.</p> <p>I alle nyere planer i dette og andre områder i Sigdal kommune, er tillatt bebygd areal 200 m2 BYA. Det vil virke underlig og lite forutsigbart dersom en enkelt plan i forhold til det som er vanlig i Sigdal, skal skilles ut når det gjelder tillatt bebygd areal.</p> <p>Vi foreslår at tillatt bebygd areal beholdes som det er foreslått, og at tomtene T47 og T48 beholdes.</p>
<p>Merknad nr. 5 – felles fra 9 hytteeiere.</p>	<p>Hytteeierne mener forslaget representerer en for sterk fortetting, og at tillatt utbygging på hver tomt settes til 200 m2 BYA – det foreslås 120 m2 for hytter og 20 m2 for uthus, uten å klargjøre om det menes BYA eller BRA.</p> <p>Hytteeierne oppfordrer grunneier til å redusere vesentlig antall foreslåtte nye hyttetomter samt å gjøre en grundig vurdering av tomtenes plassering i samråd med Sigdal kommune, hytteeiere og Vellet. De foreslår også at ikke størrelsen på hyttene økes ut over dagens bestemmelser.</p>	<p>Det er en svært generell kommentar som er vanskelig å ta stilling til når det gjelder de enkelte foreslåtte tomter. Siden det ikke pekes på konkrete tomter som foreslås tatt bort, mener vi alle tomter bør beholdes.</p> <p>I alle nyere planer i dette og andre områder i Sigdal kommune, er tillatt bebygd areal 200 m2 BYA.</p> <p>Det vil virke underlig og lite forutsigbart dersom en enkelt plan i forhold til det som er vanlig i Sigdal, skal skilles ut når det gjelder tillatt bebygd areal.</p> <p>Vi foreslår at tillatt bebygd areal beholdes som det er foreslått.</p>
<p>Merknad nr. 6 fra Anja Kjeldaas Nygaard og Martin W. Nygaard, eier av hytte på 143/39/F47.</p> <p>(Hytteeierne har også underskrevet fellesuttalelsen som er behandlet som merknad nr. 5.)</p>	<p>Hytteeierne mener at bygging av hytte på foreslått tomt nr. T41 vil ødelegge utsikt og andre forhold for de hyttene som ligger rundt foreslått tomt T41, spesielt for 143/39/47.</p>	<p>Tomt T41 er foreslått i et flatt område mellom eksisterende hytter. Vi har forståelse for merknaden fra eiere av hytte på tomt 143/39/47, og flytter tomt T41 til et lavere platå mot syd-øst, (se også merknad nr. 7). Samtidig foreslås maksimal tillatt mønehøyde for bygging på tomt T41 til 5,5m, (ikke 6,3m som ellers)</p>

<p>Felles merknad nr. 7 fra Ida og Øystein Schönberg-Grevbo, Martin og Anja Nygaard og Bjørn Storsul og Thomas Vincent Usler.</p> <p>(Alle underskriverne har også undertegnet fellesuttalelsen som er behandlet som merknad nr. 5.)</p>	<p>Hytteeierne ber om at tomt T41 fjernes.</p>	<p>Tomt T41 er foreslått i et flatt område mellom eksisterende hytter.</p> <p>Vi har forståelse for merknaden fra eiere av hyttene, og flytter tomt T41 til et lavere platå mot syd-øst, (se også merknad nr. 6). Samtidig foreslås maksimal tillatt mønehøyde for bygging på tomt T41 til 5,5m, (ikke 6,3m som ellers).</p>
<p>Merknad nr. 8 fra advokat Kaare J. E. Stephensen, eier av hytte på tomt 143/39/32.</p>	<p>Hytteeier protesterer mot foreslått tomt nr. T54 og T50, T51 og T52, og vei fram til T51/ T52.</p> <p>Hytteeier hevder også nærområdet rundt hans hytte ikke kan bebygges mer og viser i den forbindelse til sin festekontrakt fra 1975 hvor det står: <i>«Bebyggelse i planområdet ut over det som er angitt i vedlagte kartskisse, er ikke tillatt. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veier, parkeringsplasser, kraftledninger, tømmeplasser for avfall m.v. forutsatt at ikke anleggene legges på en utilbørlig og sjenerende måte.»</i></p>	<p>Her bør nok grunneier og fester undersøke hva som står registrert som en heftelse på hovedbruket. Er en slik «servitutt» om forbud mot utbygging ut over det som var planlagt i 1969, tinglyst som en heftelse på hovedbruket, vil det kunne påvirke muligheten for utbygging. En slik privatrettslig avtale er, slik jeg vurderer det, en avtale mellom to parter som berører disse to.</p> <p>En reguleringsplan er et juridisk dokument som redegjør for arealbruken på eiendommen.</p> <p>Hvis det ikke er tinglyst en slik «servitutt» vedrørende utbygging rundt festetomt F31, vil vi foreslå at det legges inn et «grøntbelte» rundt F31 for å oppnå noen grad av usjenerthet og at de 4 tomtene T50, T51, T52 og T54 opprettholdes.</p>
<p>Merknad nr. 9 fra Trinelise Jannang.</p> <p>(Hytteeier har også underskrevet fellesmerknad fra hytteeiere behandlet som merknad nr. 5.)</p>	<p>Hytteeier hevder det er orreleik vis a vis 143/143, og hevder at T41 eller T40 ikke må ødelegge for orreleiken.</p>	<p>Det er ikke offisielt registrert orreleik i området, men det er jo flott om det spiller orrfugl der.</p> <p>Vi har tidligere, (merknad nr. 6 og 7), foreslått å flytte tomt T41 ut fra andre hensyn enn orreleik. Det synes litt lite dokumentert at det er orreleik i området siden vi ikke finner dette i offisielle opplysninger, så vi foreslår å beholde tomt T39 og T40.</p>

<p>Merknad nr. 10 fra Brit Roald, eier av hytte på eiendommen 143/39/F22.</p>	<p>Hytteieier hevder at tomtene T42-T46 alle er lagt i et myrområde.</p> <p>Videre hevdes det at vei til F11, F21, F22, 12 og F2 er bygd annerledes enn opprinnelig plan viser – det sies at i forslag til ny plan er veien vist riktig i forhold til det som er bygd, men at det burde være en snuplass ved tomt 12.</p> <p>Hytteieier mener at foreslått mønehøyde på 6,3m fra gjennomsnittlig planert terreng, er for høyt.</p> <p>Til sist mener hytteieier at det viste veisystem i planforslaget er riktig i forhold til inngått avtale mellom hytteieier og grunneier.</p>	<p>Slik utbyggingen var tenkt, skulle hytter på tomt T42-T46 legges på de tørrere områder nord og øst for myrdraget.</p> <p>Vi er enig med hytteieier i at slik det ser ut på plankartet, kan det gi et misvisende bilde av det som var tenkt.</p> <p>Vi foreslår derfor å markere myrområdet som friluftsområde og avgrense tomtene T42-T46 til de tørre områdene nord- og øst for myrdraget. Vi har vist en snuplass ved tomt F12.</p> <p>I alle nyere planer i dette og andre områder i Sigdal kommune, er tillatt mønehøyde satt til 6,3m over gjennomsnittlig planer terreng. Det vil virke underlig og lite forutsigbart dersom en enkelt plan i forhold til det som er vanlig i Sigdal, skal skilles ut når det gjelder tillatt mønehøyde. Vi foreslår derfor at tillatt mønehøyde blir som foreslått.</p>
<p>Merknad nr. 11 fra Buskerud Fylkeskommune, Regionalavdelingen.</p>	<p>Det er ved arkeologiske undersøkelser funnet et automatisk fredet kulturminne. Kulturminnet ligger i den nord-østligste delen av plankartet – det er ikke planlagt nye tiltak i området der kulturminnet ligger.</p>	<p>Det automatisk fredede kulturminnet tas inn i plankartet, og Regionalavdelingens forslag til endring av reguleringsbestemmelsene medtas.</p>
<p>Merknad nr. 12 fra Buskerud Fylkeskommune, Utviklingsavdelingen.</p>		<p>Dette er en kopi av en uttalelse fra 2005 til en tidligere reguleringsplan i dette området og ansees ikke å ha relevans til det forslag til reguleringsplan som nå er foreslått.</p>
<p>Merknad nr. 13 fra Fylkesmannen i Buskerud, Miljøvern-avdelingen.</p>	<p>Fylkesmannen ber om at forhold knyttet til friluftsliv, landskap, vassdrag og naturmangfold blir tilstrekkelig ivarettatt i tråd med nasjonale føringer.</p>	<p>Skiløyper og stier er vist med egne arealformål slik Miljøvern-avdelingen ber om, og det er vist byggegrense langs Jelleelva. All foreslått ny bebyggelse er lagt utenfor byggegrense mot Jelleelva. Det er ikke foreslått nye veier som krysser eksisterende løypenett.</p>

<p>Merknad nr. 14 fra Statens Vegvesen.</p>		<p>Merknaden er en oppstilling av generelle holdninger, og vi kan ikke se at noe av dette ikke er løst innenfor det foreliggende forslag.</p>
---	--	---

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer

Reguleringsplanen omfattes / hjemles av kommuneplanens arealdel. Forslag til ny reguleringsplan er i samsvar med overordnet plan.



Figur 1: Utsnitt fra kommuneplan viser arealformål til gjeldene plan i området.

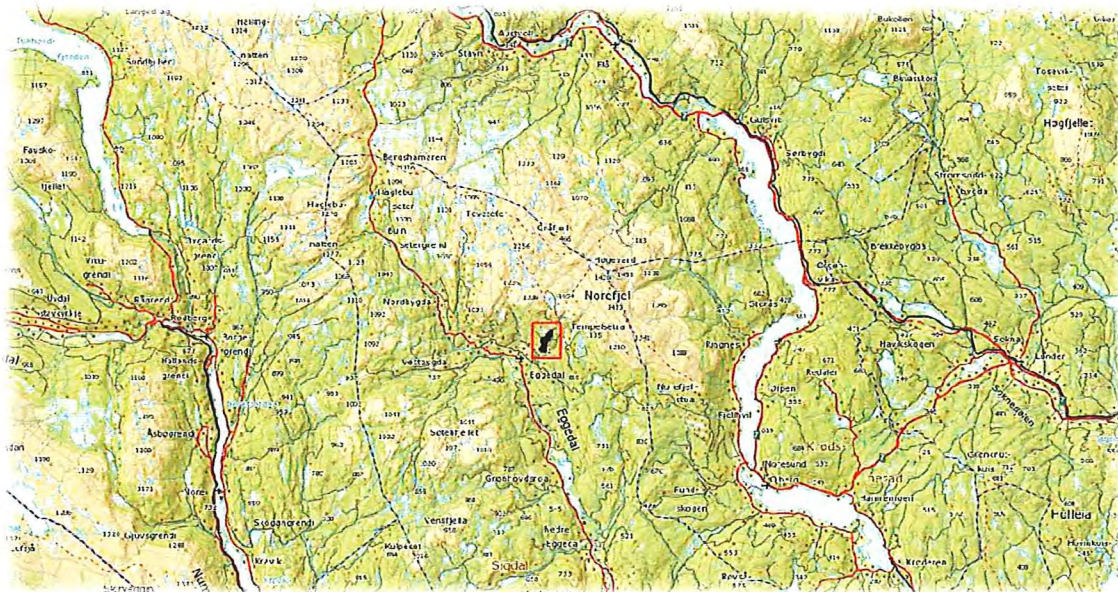
3.2 Tilgrensende planer

Tiltakshaver og planlegger er kjent med tilgrensende planer – det er ingen konflikter i forhold til disse planene.

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Områdeavgrensning og lokalisering

Området ligger vest for veien til Tempelseter og øst for reguleringsområdet for Søre Teigeseter hytteområde. Det foreslåtte byggeområdet er på totalt ca. 226,6 dekar inkludert veier og friluftsområder.



Figur 2: Planområdet ligger nær Eggedal og Tempelseter i Sigdal kommune.

4.2 Bebyggelse, infrastruktur og tekniske anlegg

I dag er det aktuelle området utnyttet med en del fritidsbebyggelse med tilhørende adkomstveg.

En skiløype går gjennom område i dag, i tillegg til et nettverk av mindre stier.

Det er felles ledningsnett for vann og avløp fra Tempelseter VA. Eksisterende el-anlegg finnes også innenfor planområdet.

4.3 Landskap, geologi og vegetasjon

Ifølge det nasjonale referansesystemet til skog- og landskap er planområdet en del av landskapsregionen «øvre dal- og fjellbygder i Oppland og Buskerud» og «Lågfjellet i Sør-Norge»

Byggeområdet er en del av en li med fast mark, grunnlendt med betydelige moreneforekomster. Løsmassedekke består av en god del moreneavsetninger. Området har flott utsikt mot vest og sør - og har gode solforhold.

4.4 Naturverdier og biologisk mangfold.

Vegetasjonen består for det meste av gran og bjørk og med et varierende bunnsjikt bestående av blant annet noe lyng. Vegetasjonen er av lav bonitet.

Det finnes ingen registrert informasjon om viktige biotoper, verdifull vegetasjon og naturtyper for sårbare arter (miljostatus.no, naturbase.no og skogoglandskap.no).

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er funnet et automatisk fredet kulturminne som ligger i den nord-østligste delen av plankartet.

4.6 Rekreasjonsverdi og daglig bruk av området

Arealet innenfor planområdet utmerker seg ikke som et friluftsområde med høy bruksfrekvens, med unntak av en skiløype som blir benyttet i tilknytning til friluftsliv. Naturmark i umiddelbar tilknytning til de eksisterende hyttene blir brukt av hyttefolk, og til lek for barna.

5. Ros-analyse

5.1 Metode

I følge plan- og bygningsloven § 4-3 skal det i alle reguleringsplaner for utbygging gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS- analyse). Hensikten er å få en oversikt over planens egnethet som utbyggingsformål, og hvilken risiko det eventuelt innebærer at planen blir gjennomført. Metoden som brukes er hentet fra direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin temaveileder «Samfunnssikkerhet i arealplanlegging – kartlegging av risiko og sårbarhet». Det vurderes både eksisterende og fremtidige forhold, samt forslag til tiltak der dette kreves. Alle punktene på «sjekklisten» gjennomgås. Noe av dette vil videre bli utdypet under kapittelet om virkninger av planforslaget.

5.2 Sannsynlighetsvurdering

	Begrep	Frekvens
1	Lite sannsynlig	Mindre enn en gang i løpet av 50 år.
2	Mindre sannsynlig	Mellom en gang i løpet av 10 år og en gang i løpet av 50 år.
3	Sannsynlig	Mellom en gang i løpet av ett år og en gang i løpet av 10 år.
4	Meget sannsynlig	Mer enn en gang i løpet av ett år.

5.3 Konsekvensvurdering

1	Ufarlig	Ingen personskader. Ingen skader på miljø.
2	En viss fare	Få og mindre personskader. Mindre skader/lokale skader på miljø.
3	Kritisk	Alvorlige personskader. Omfattende miljøskader, regionale konsekvenser med restitusjonstid mindre enn 1 år.
4	Farlig	Alvorlige skader. Alvorlige miljøskader, regionale konsekvenser med restitusjonstid på mer enn 1 år.
5	Katastrofalt	En eller flere døde. Svært alvorlige og langvarige skader, uopprettelig miljøskade.

5.4 Risikomatrise

	Ufarlig	En viss fare	Kritisk	Farlig	Katastrofal
Meget sannsynlig					
Sannsynlig					
Mindre sannsynlig					
Lite sannsynlig					

Forklaring til risikomatrise:

Akseptabel risiko – grønt felt. Ingen nødvendige tiltak må iverksettes.

Vurderingsområde- gult. Bør vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risiko.

Uakseptabel risiko – rødt. Tiltak iverksettes; reduseres til nivå gult eller grønt.

5.5 Risiko- og sårbarhet for planområdet

Naturbaserte hendelser					
Hendelse	ROS-analyseres nærmere etter vurdering eller relevans?	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Tiltak / kommentar
Snø, eller steinskred?	Nei				
Utglijning, ras, skred og/eller annen geoteknisk ustabilitet?	Nei				
Radongass i grunnen?	Nei				
Flom?	Nei				
Vindutsatt?	Nei				
Nedbørsutsatt?	Nei				
Skog- og lyngbrann?	Nei				
Annet?	Nei				



Natur, kultur og landskapsbilde					
Hendelse	ROS-analyseres nærmere etter vurdering eller relevans?	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Tiltak / kommentar
Sårbar flora eller fauna?	JA	Mindre sannsynlig	En viss fare		I henhold til kunnskapsgrunnlaget finnes det ingen registrert informasjon om viktige biotoper, verdifull vegetasjon og naturtyper for sårbare arter, men det er en potensiell mulighet for at det kan forekomme lokale tilfeller for det. I bestemmelsene er det tatt hensyn til bevaring av naturmark.
Kulturminner og/eller kulturmiljø?	JA	Lite sannsynlig	En viss fare		Kulturminneloven §8,2. Gjennomført kulturminneundersøkelser.
Viktige landskap og omgivelser, forringet landskapsbilde ved utarbeidelse av plan	JA	Mindre sannsynlig	En viss fare		Det vil i bestemmelsene vektlegges god terrengtilpasninger av vei, tomter og fritidsboliger.
Annet?	Nei				

Farlige omgivelser					
Hendelse	ROS-analyseres nærmere etter vurdering eller relevans?	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Tiltak/kommentar
Terrengformasjoner eller landskapsformer som kan være farlig (stup, gruver, sjakter etc.?)	Nei				
Påvirkning av høyspentmaster (elektromagnetiske felt), og klatrefare	Nei				
Trafikkarfarlige forhold og farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende?	Ja	Lite sannsynlig	Farlig		Sone der hvor veg og skiløype krysser må formes med tanke på trafiksikkert. Tiltak kan være fjerning av vegetasjon som busker og kratt for mer oversiktighet.
Forurensning, luft og grunn?	Nei				
Annet?	Nei				

Diverse forhold					
Hendelse	ROS-analyseres nærmere etter vurdering eller relevans?	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Tiltak / kommentar
Spesielt farlig anlegg?	Nei				
Tilkomstruter for utrykningskjøretøy, ved brann etc.?	Ja	Lite sannsynlig	Farlig		God tilgjengelig adkomstveg inn til området.
Tilstrekkelig slokkevannsforsyning?	Ja	Lite sannsynlig	Farlig		God tilgjengelig adkomstveg inn til området.
Er området forurenset fra tidligere bruk?	Nei				
Er tiltaket i seg selv et terrormål, eller finnes det steder i nærheten?	Nei				
Støyforhold?	Ja	Lite sannsynlig	Ufarlig		Det er liten trafikk i området og lav fart.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Arealformål og arealoppgave

Planområdet reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)

- Fritidsbebyggelse (110967 m²)
- Skiløypetrase (3618 m²)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)

- Veg (25723 m²)
- Annen veggrunn – grøntareal (247 m²)

Landbruks-, natur- og friluftsmål (§12-5 nr. 5)

- Friluftsmål (89869 m²)

6.2 Landskap og tilpasning til omgivelsene

Nye atkomstveger vil forankres god i terrenget, og det er tatt hensyn til plasseringen med ønske om å bevare landskapets karakter, og samtidig få til en god plassering av tomter. Det er samtidig viktig at fritidsbolig får en god plassering på tomten, og at skjæring og fylling utføres på en skånsom måte, samt at uheldig eksponering i landskapet unngås.

Myrområder holdes fri for bebyggelse.

6.3 Utnyttelsesgrad, høyder, etc.

Innenfor områder hvor det kan oppføres fritidsboliger er det tillatt med bebygd areal på 200 m² BYA, med tillegg av 36 m² til utendørs parkering. Utendørs parkeringsareal kan ikke bebygges.

Bebyggelsen kan oppføres med maks. mønehøyde 6,3 m fra gjennomsnittlig planert terreng til topp møne. Unntak er tomt T41 hvor mønehøyde er satt til maks 5.5 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Høyde skal for den enkelte fritidsbolig tilpasses med hensyn til visuell dominans i feltet og utsikt for bakenforliggende fritidsboliger.

Det kan oppføres hovedhus, uthus, anneks og evt. andre bygninger innenfor totalarealets begrensning. Uthus, anneks og andre bygninger kan være frittliggende. Andre bygninger skal som hovedregel plasseres i tun sammen med hovedbygning.

Kjeller kan tillates.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22- og 34 grader.

6.4 Adkomstveg og parkering

Adkomst skjer fra eksisterende vei inn i området. Det er ikke planlagt endringer i eksisterende forhold når det gjelder avkjøring, etc. Felles adkomstveier er felles for de fritidsboliger som benytter veien. Parkeringsplasser anlegges på egen tomt og skal dimensjoneres for 2 bilplasser pr. fritidsbolig.

Skjæringer, fyllinger og grøfter til adkomstveier og parkeringsplasser skal tilføres skogsjord og såes til.

Reguleringsbredde på felles adkomstveier skal være min. 6 m. Byggegrense fra alle interne veiers regulerte kantlinje skal være 5 m. Kjørebanebredde kan være 3,5 m.

6.5 Tilknytning til EL og VA-infrastruktur

I dag er det et felles vann- og avløpsanlegg fra Tempelseter VA. VA-planer for den planlagte utbygging, vil bli utarbeidet og innlevert til kommunal behandling etter innsendelse av reguleringsplanen – rekkefølgebestemmelser om dette er medtatt i reguleringsbestemmelsene. Alle nye fritidsboliger, (og eksisterende hvor det ønskes innlagt vann), skal tilknyttes fellesanlegg fra Tempelseter VA.

Både el.- og telenett i området er utbygget – all utbygging skjer med jordkabler.

6.6 Universell utforming

Det er i reguleringsbestemmelsene ikke stilt spesielle krav til universell utforming av veier og uteområder, **men** utbyggerne vil ved opparbeidelsen av området, søke å gjøre områdene best mulig tilgjengelige for folk med bevegelsesproblemer, både ved utforming av veier og uteområder.

6.7 Uteoppholdsareal

Det forutsettes at det på den enkelte tomt er tilstrekkelig privat areal for uteopphold. I tillegg er det avsatt fellesareal internt i feltet til friluftsmål til lek og turbruk.

6.8 Skiløyper

Eksisterende skiløype tas vare på og sikrer ved at den inntas i planen som eget reguleringsformål.

8. Virkninger av planforslaget

Planen skal ikke konsekvensvurderes, men det er likevel gjennomført kvalitative vurderinger av tema som omhandler miljø og samfunn, samt vurderinger fra ROS-analysen.

8.1 Virkninger på landskapsbildet

Slik planlegger ser det, vil planen vil ikke ha noen negative konsekvenser for sine omgivelser, da fritidsboligene vil ligge tilbaketrukket i skogen, og inngrepene tilpasses eksisterende terreng. Selv om området ligger i en noe slak helning, vil eksponering av fritidsboligene være av et minimalt omfang, og med liten fjernvirkning forøvrig.

Landskap og stedets karakter ansees ivaretatt gjennom arbeidet med reguleringsplanen og bevaring av landskapsdrag og vegetasjonsområder mellom fritidsboligene. Etter planleggers syn er tiltaket godt planlagt i tråd med den Europeiske landskapskonvensjonen som Norge har ratifisert(http://www.coe.int/t/dg4/cultureheritage/heritage/Landscape/default_en.asp).

8.2 Virkninger på naturverdier og biologisk mangfold

Det er satt krav i naturmangfoldloven kapittel II om redegjørelse for naturmangfoldet, og at eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.

Da det ikke er funnet andre opplysninger om naturverdier og biologisk mangfold som er sårbare i denne sammenheng, vurderes det at tiltaket ikke vil ha negative konsekvenser. Det er likevel, under planleggingen, tatt hensyn til «føre-var prinsippet» i Naturmangfoldloven (NML) § 9.

Dette er tildels tatt inn i bestemmelsene, ved at naturmarken i størst mulig grad skal bevares, også innenfor private tomter, og at terrengendringer skal utføres så skånsomt som mulig.

Sett i et landskapsøkologisk perspektiv vil dette kunne bidra til mindre fragmentering av potensielt viktige biotoper som ikke er dokumentert, men som kan eksistere, og derfor mer sannsynlighet for at disse opprettholdes i fremtiden (NML § 4 og § 5).

Det er viktig å påpeke at områder som foreslått regulert til byggeområde for fritidsboliger, er vist som byggeområde for fritidsboliger også i gjeldende kommuneplan, ingen nye områder er tatt i bruk.

Tiltakshaver dekker evt. kostnader for å hindre skade på naturmangfoldet i samsvar med NML § 11.

I samsvar med NML §12, er lokalisering av ny fritidsbebyggelse gjort slik at nåværende og fremtidig bruk gir de beste samfunnsmessige resultater.

8.3 Virkninger på rekreasjon og friluftsliv

De viktigste friluftsjnteressene i området er knyttet til å sikre- og forbedre sti og løype som fører opp mot fjellet. Folk søker rekreasjon i nærområdet gjerne knyttet til egen friluftsbolig/tomt, mens turer går ut av området opp mot fjellet. Eksisterende sti- og løype er inntatt i reguleringsplanen.

Utbyggingen forutsettes ikke å skape behov for noen endring av hovedvei eller trafikksystem for øvrig. En utbygging som den som foreslås her, vil endre dagens trafikksituasjon svært lite.

Oversiktlig vegmiljø er særdeles viktig der hvor skiløyper krysser veg, noe som forutsetter gode frisiktlinjer og at vegetasjon holdes nede ved krysningspunkt.

8.4 Virkninger på energibehov - energiforbruk

Alle bygninger skal oppføres for optimal bruk av energi. Energibruken skal i hovedsak baseres på lokale ressurser og fornybar energi.

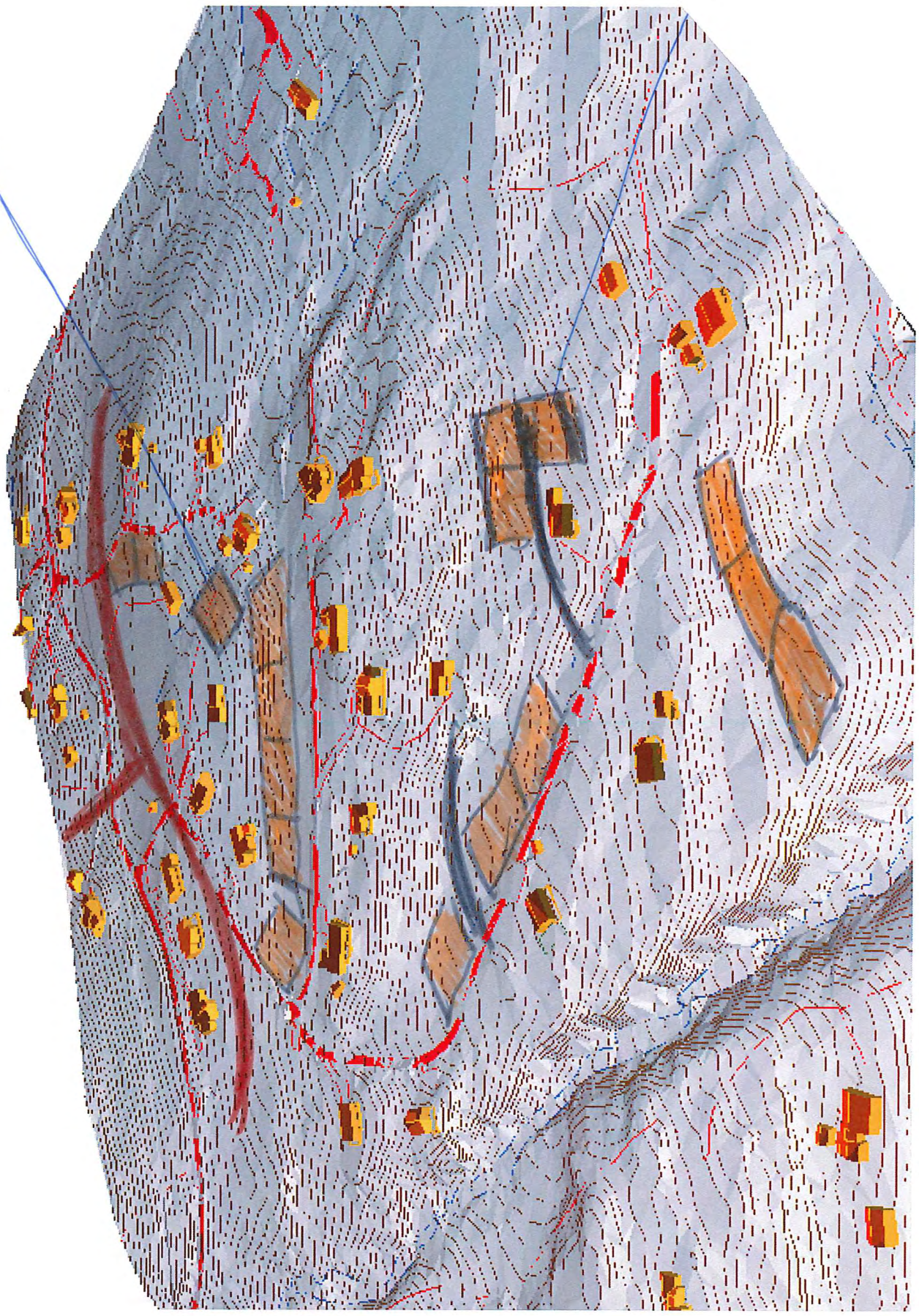
Rødberg 20.11.2012.

Øystein Landsgård

Rødberg 20.01.2014, rev. ØL

Rødberg 03.11.2014, rev. ØL

Ekponant 2.



SIGDAL KOMMUNE

Hovedutvalget for næring og drift

MØTEBOK

Arkivsaknr.: 14/664-9
 Løpenr.: 7936/14
 Arkivnr.: GNR 174/4
 Saksbeh.: Steinar Strøm

Styre/råd/utvalg	Møtedato	Saksnr.
Hovedutvalget for næring og drift	11.12.2014	ND-14/82

GNR 174 BNR 4 - HEIMSETERFELTET REGULERINGSPLAN

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 Heimseterfeltet gnr 174 bnr 4 med planID 2014003 med plankart datert 22.04.2014 og bestemmelser datert 20.11. 2014 ut til offentlig ettersyn.

Saken avgjøres av:

Hovedutvalg for næring og drift

Vedlegg:

Plankart
 Planbeskrivelse
 Planbestemmelser

Saksutredning

Konklusjon:

Forslag til reguleringsplan legges ut til offentlig ettersyn.

Bakgrunn:

Grunneier i området er Jon Bøle.

Reguleringsplan for Dønnhaugliseter ble egengodkjent våren 2014. I søndre del av denne planen foreslås en ny fortetting. Her har forslagstiller sett at området egner seg til fortetting av tomter med lav utnyttelse. Det foreslås en fortetting med 22 hyttetomter. Innenfor området er det allerede 5 hyttetomter med høyere utnyttelse

Adkomsten til området er via fv 287 til Vestbygda, videre tar veien av ved gården Bøle

Største delen av reguleringsplanen er avsatt til LNF i kommuneplanen, men området dekkes i en stor del av ovennevnte reguleringsplan. Planen vil ikke berøre eksisterende stier og løyper. Denne vil heller legges mot eksisterende løype slik at nedre delen vil ha bedre tilgang til løypenettet i området.

Planen legger opp til at man kan legge inn vann fra egne brønner. Avløp planlegges lagt til separate avløpsrenseanlegg.

Vi har søkt i artsdatabanken og det er ikke registrert funn som tilsier at det er viktige arter innenfor planområdet som er til hinder for gjennomføring av planen. Vi anser derfor at vi har nok kunnskapsgrunnlag jf naturmangfoldloven §§ 8 – 12 for å anse at det ikke er grunner for å kunne gjennomføre tiltak etter planforslaget.

Planforslaget ligger også slik til at skred eller ras ikke er noen problemstilling innenfor området.

Vurdering:

Vi har sett på området. Område består av et åpent myrdrag som strekker seg på vestsiden av planområdet. For øvrig er området skogkledt. Planforslaget ligger i et område hvor innsyn fra fjerne naboområder ikke er mulig. De landskapsmessige virkningene vil derfor kunne være i liten skala.

Fortettingen som foreslås består av 22 tomter med lav utnyttelse i forhold til området for øvrig. Området rundt og de 5 eksisterende tomtene har en utnyttelse på 200 kvm BYA, mens de foreslåtte tomtene som er planlagt har en utnyttelse på 100 kvm BYA pr tomt. Det vil si den halve utnyttelsen. Administrasjonen mener at dette er en god måte å fortette på.

Øst for området ligger eksisterende skiløype. Området er planlagt slik at det enkler adkomsten til skiløypa for både de eksisterende og nye tomter i området.

Administrasjonen mener at reguleringsplan for Heimseter bør kunne bli lagt ut til offentlig ettersyn.



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5. AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Eksisterende fritidsbebyggelse
- Ny fritidsbebyggelse

SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

- Friluftsmål

LINJESYMBOLER

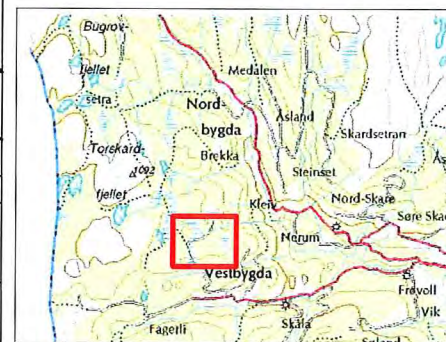
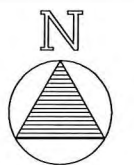
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje vei
- Måle- og avstandslinje

Oppdrags nr. 1402

Kartgrunnlag: FKB Data

Ekvidistanse 5 m

Kartmålestokk 1:1000 (A2)



TEGNNR	DATO	REVISJON	SIGN
D1/0532	26.06.06	Forslag	ØL
D1/0533	26.06.06	Forslag	ØL
D1A	04.07.07	Revidert og digitalisert	SRJ
D1B	27.11.07	Revidert	SRJ
D1C	06.12.07	Revidert	SRJ
D1D	24.11.08	Revidert til kommuneplan	ØL
D1E	28.11.08	Revidert	ØL
D1F	22.12.08	Revidert	ØL
D1G	13.07.09	Revidert	ØL
D1H	14.01.11	Revidert	ØL
D1I	16.05.11	Revidert	ØL
D1J	24.05.12	Revidert	ØL
D1K	04.06.13	Revidert	ØL
D1L	20.02.14	Revidert	ØL
D1M	20.03.14	Revidert	ØL/JAH
D1N	22.04.14	Revidert	ØL/JAH

**REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSER FOR
Del av eiendommen 174/4 (Jon Bøle) i Sigdal kommune**

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

Offentlig ettersyn fra til

2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

SAKSNR. DATO SIGN.

Kommunestyrets vedtak:

PLANEN UTARBEIDET AV:

SIVILARKITEKT ØYSTEIN LANDSGÅRD
 PROSJEKTERING
 AREAL- OG BYGGELEDELSE
 ADRESSE: 3630 RØDBERG
 TELEFON: 32 74 14 83
 TELEFAX: 32 74 18 91



250600
250500
250400

46800 46900 47000 47100

**REGULERINGSPLAN FOR DEL AV EIENDOM
174/4 (JON BØLE) I SIGDAL KOMMUNE**

Planbeskrivelse

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn	4
1.1 Hensikten med planen	4
1.2 Oppdragsgiver	4
1.3 Eiendomsforhold	4
1.4 Planlegger	4
1.5 Utbyggingsavtale	4
1.6 Konsekvensutredning og planprogram	4
2. Planprosessen	5
2.1 Deltakere i planprosessen	5
2.2 Kunngjøring	5
2.3 Innspill til planarbeidet	5
2.4 Samarbeid og medvirkning	6
2.5 Innkommende merknader	6
3. Planstatus og rammebetingelser	7
3.1 Overordnede planer	7
3.2 Tilgrensende planer	8
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	9
4.1 Områdeavgrensning og lokalisering	9
4.2 Bebyggelse, infrastruktur og tekniske anlegg	10
4.3 Landskap, geologi og vegetasjon	10
4.4 Naturverdier og biologisk mangfold	10
4.5 Kulturminner og kulturmiljø	11
4.6 Rekreasjonsverdi og daglig bruk av området	11
5. Ros-analyse	11
5.1 Metode	11
5.2 Sannsynlighetsvurdering	11
5.3 Konsekvensvurdering	12

5.4 Risikomatrise.....	12
5.5 Risiko- og sårbarhet for planområdet	13
6. Beskrivelse av planforslag	15
6.1 Arealformål og arealoppgave	15
6.2 Landskap og tilpasning til omgivelsene	16
6.3 Utnyttelsesgrad, høyder, etc	16
6.4 Adkomstveg og parkering.....	17
6.5 Tilknytning til EL og VA- infrastruktur.....	17
6.6 Universell utforming	18
6.7 Uteoppholdsareal	18
7. Plankart	19
8. Virkninger av planforslaget	20
8.1 Virkninger på landskapsbildet	20
8.2 Virkninger på naturverdier og biologisk mangfold.....	20
8.3 Virkninger på rekreasjon og friluftsliv	21
8.4 Virkninger på energibehov - energiforbruk.....	21

1. Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Utarbeidelse av reguleringsplan for areal som i gjeldende kommuneplan er utlagt til- eller ligger umiddelbart inntil byggeområde for fritidsbebyggelse.

1.2 Oppdragsgiver

Oppdragsgiver er Jon Bøle 3359 Eggedal.

1.3 Eiendomsforhold

Eiendommen 174/4 eies av Jon Bøle.

1.4 Planlegger

Planlegger er Numedal Hus AS v/ Siv. ark Øystein Landsgård, Sentrum 11, 3630 Rødberg. Mobil 915 22 915, e-post oystein@vidda.no.

1.5 Utbyggingsavtale

Det ble under oppstartsmøtet med Sigdal kommune ikke klarlagt om planen vil utløse krav om Utbyggingsavtale.

1.6 Konsekvensutredning og planprogram

Forslaget til ny reguleringsplan ligger innenfor allerede regulert byggeområde for fritidsbebyggelse, mens randsonene berører LNF-område i både kommuneplan og eksisterende reguleringsplan. Etter kontakt med kommunen ble det bestemt at detaljplanen for dette området skal behandles som en revisjon av hovedplanen for Dønnhaugliseter.

Reguleringsplanen omfattes derfor ikke av krav til utarbeidelse av planprogram og utløser heller ikke krav om konsekvensutredning siden den behandles som revisjon av hovedplanen, og i tillegg i hovedsak samsvarer med kommuneplanens arealdel og ikke bryter med statlig/regional plan. Det skal likevel foretas en kvalitativ vurdering og beskrivelse av de virkninger planen kan ha for miljø og samfunn. Blant annet skal kravene i naturmangfoldloven kap. II vurderes. I tillegg hjemler plan- og bygningsloven § 4-3 krav til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for alle planer som legger til rette for utbygging.

2. Planprosessen

2.1 Deltakere i planprosessen

Planprosessen har skjedd i samarbeid med grunneier og Sigdal kommune.

2.2 Kunngjøring

Oppstart av planarbeidet ble varslet gjennom brev til Buskerud fylke, Fylkesmannen og Statens Vegvesen samt eierne av eksisterende fritidsboliger i området. I tillegg ble oppstart varslet gjennom annonsering i Bygdeposten, i samsvar med Plan og Bygningsloven § 12-8.

Kulturminneundersøkelser er gjennomført innenfor planområdet.

2.3 Innspill til planarbeidet

Offentlige instanser har blitt invitert til å komme med innspill til oppstart av planarbeidet. Planlegger og grunneier har vært på befaring i området sammen, før oppstart av planarbeidet og underveis i prosessen. Det er ingen eksisterende fritidsboliger i området.

2.4 Samarbeid og medvirkning

I reguleringsprosessen er alle det var naturlig å involvere, tatt med; grunneier, Sigdal kommune og andre offentlige instanser.

2.5 Innkommende merknader

Innkommne merknader / forhåndsuttalelser er som følger(forkortet):

Navn	Merknad	Kommentar/løsning
Merknad nr. 1 fra Fylkesmannen i Buskerud, Miljøvernavdelingen.	<p>Fylkesmannen forutsetter at området sikres en god grønnstruktur som ivaretar hensynet til landskap, natur- og friluftsinnteresser.</p> <p>Nye hytteområder må ikke gripe inn i gjennomgående grøntdrag eller plasseres nær viktige turtraseer slik som i endringsforslaget som er vedlagt varselet om oppstart.</p> <p>Fylkesmannen ber om at det må redegjøres for hvordan prinsippene for offentlig beslutningstaking i § 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp.</p>	<p>Vi mener at planforslaget ikke griper ikke inn i gjennomgående grøntdrag eller er plassert ved viktige turtraseer, med et unntak av tomt B126 som ligger i nærheten av skiløype trase i sør-øst.</p> <p>Naturmangfoldloven §8-12 vurderes nærmere i planbeskrivelsen.</p>
Merknad nr. 2 fra Buskerud Fylkeskommune.	<p>Buskerud Fylkeskommune ber om at følgende bestemmelse innarbeides ved planforslag til offentlig ettersyn: « Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen ved fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminneloven §8 annet ledd».</p>	<p>Er medtatt i bestemmelser punkt 3.8.</p>
Merknad nr. 2 fra Statens Vegvesen.	<p>Statens vegvesen peker på viktigheten av at nye byggeområder er vurdert i en større sammenheng med hensyn på samordnet areal- og transportplanlegging.</p> <p>Eventuelle endringer av veg- og trafikkforhold på riks- eller fylkesveger forlanges gjennomført før området tas i bruk.</p>	<p>Planforslaget kommer ikke i konflikt med riks- eller fylkesveger.</p> <p>Veger innenfor planområdet er plassert med tanke på god oversiktighet og synbarhet for myke trafikanter, og er et ledd i trafikksikkerhet for barn og unge.</p>

	Trafikksikkerhet for barn og unge må avklares og bli tatt hensyn til i den videre planleggingen.	
--	--	--

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer

Reguleringsplanen omfattes / hjemles av Kommuneplanens Arealdel (se figur 1). En del av planområdet ligger innenfor eksisterende reguleringsplan for Dønnhaugliseter (se figur 2).



Figur 1: Utsnitt av gjeldene kommuneplan for planområdet. Planforslaget ligger innenfor områder for fritidsbebyggelse og deler av LNF-området.



Figur 2: Utsnitt av reguleringsplan for Dønnhaugliseter. Planforslaget strekker seg noe utenfor byggeområdet for fritidsbebyggelse i den eksisterende reguleringsplanen.

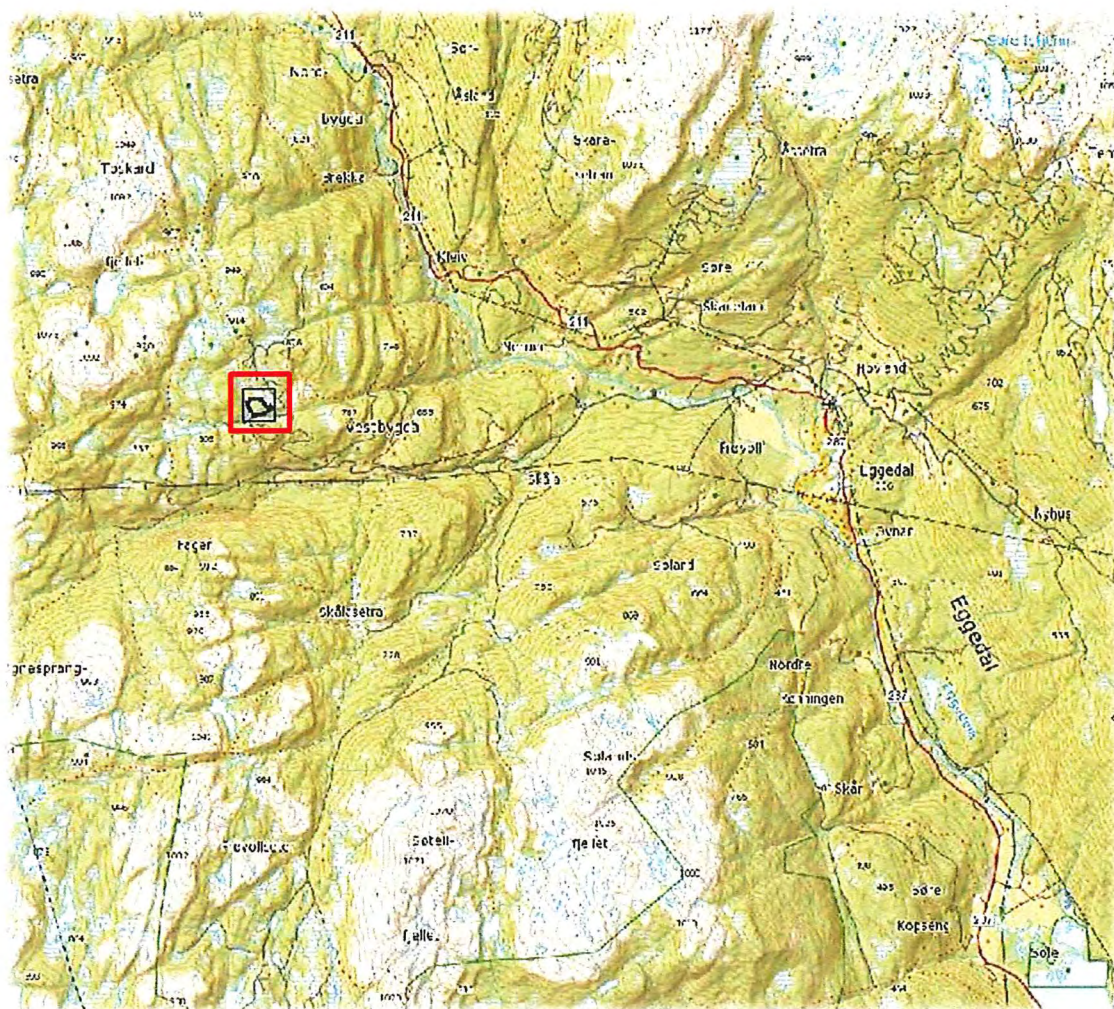
3.2 Tilgrensende planer

Tiltakshaver og planlegger er kjent med tilgrensende planer – det er ingen konflikter i forhold til disse planene.

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Områdeavgrensning og lokalisering

Planområdet omfatter areal med tilknytning til eksisterende vei fra gården Bøle mot Rønningsetra. Det foreslåtte byggeområdet er totalt ca. 39 dekar inkludert veier og LNF-landbruksområder.



Figur 3: Lokalisering i forhold til Eggedal og tilgrensede områder.

4.2 Bebyggelse, infrastruktur og tekniske anlegg

I dag er en del av planområdet godkjent utnyttet til fritidsbebyggelse med tilhørende adkomstveg. Adkomst skjer fra eksisterende vei fra Bøle.

Det går en sti fra veiens endepunkt i dag, inn til Frøvoldsetra, og det kjøres løype fra eksisterende hytteområder innover mot Rønningsetra og videre nordover og vestover fra setra.

Like utenfor planområdet i østre retning går det en skiløype, i tillegg til et nettverk av mindre stier.

Det er ikke felles ledningsnett for VA i området. Både el. – og telenett er utbygget.

4.3 Landskap, geologi og vegetasjon

Ifølge det nasjonale referansesystemet til skog- og landskap er planområdet en del av landskapsregionen «øvre dal- og fjellbygder i Oppland og Buskerud» og «Lågfjellet i Sør-Norge»

Byggeområdet er en del av en li med fast mark, grunnlendt med betydelige moreneforekomster. Området har flott utsikt sørover og østover, og har gode solforhold hele dagen.

4.4 Naturverdier og biologisk mangfold.

Vegetasjonen består for det meste av gran og bjørk og med et varierende bunnsjikt bestående av blant annet noe lyng. Vegetasjonen er av lav bonitet.

Det finnes ingen registrert informasjon om viktige biotoper, verdifull vegetasjon og naturtyper for sårbare arter (miljostatus.no, naturbase.no og skogoglandskap.no).

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det har ikke blitt funnet automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet.

4.6 Rekreasjonsverdi og daglig bruk av området

Arealet innenfor planområdet utmerker seg ikke som et friluftsområde med høy bruksfrekvens, med unntak av en skiløype som blir benyttet i tilknytning til friluftsliv. Naturmark i umiddelbar tilknytning til de eksisterende hyttene blir brukt av hyttefolk, og til lek for barna.

5. Ros-analyse

5.1 Metode

I følge plan- og bygningsloven § 4-3 skal det i alle reguleringsplaner for utbygging gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS- analyse). Hensikten er å få en oversikt over planens egnethet som utbyggingsformål, og hvilken risiko det eventuelt innebærer at planen blir gjennomført. Metoden som brukes er hentet fra direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin temaveileder «Samfunnssikkerhet i arealplanlegging – kartlegging av risiko og sårbarhet». Det vurderes både eksisterende og fremtidige forhold, samt forslag til tiltak der dette kreves. Alle punktene på «sjekklisten» gjennomgås. Noe av dette vil videre bli utdypet under kapittelet om virkninger av planforslaget.

5.2 Sannsynlighetsvurdering

	Begrep	Frekvens
1	Lite sannsynlig	Mindre enn en gang i løpet av 50 år.
2	Mindre sannsynlig	Mellom en gang i løpet av 10 år og en gang i løpet av 50 år.
3	Sannsynlig	Mellom en gang i løpet av ett år og en gang i løpet av 10 år.
4	Meget sannsynlig	Mer enn en gang i løpet av ett år.

5.3 Konsekvensvurdering

1	Ufarlig	Ingen personskader. Ingen skader på miljø.
2	En viss fare	Få og mindre personskader. Mindre skader/lokale skader på miljø.
3	Kritisk	Alvorlige personskader. Omfattende miljøskader, regionale konsekvenser med restitusjonstid mindre enn 1 år.
4	Farlig	Alvorlige skader. Alvorlige miljøskader, regionale konsekvenser med restitusjonstid på mer enn 1 år.
5	Katastrofalt	En eller flere døde. Svært alvorlige og langvarige skader, uopprettelig miljøskade.

5.4 Risikomatrise

	Ufarlig	En viss fare	Kritisk	Farlig	Katastrofal
Meget sannsynlig					
Sannsynlig					
Mindre sannsynlig					
Lite sannsynlig					

Forklaring til risikomatrise:

Akseptabel risiko – grønt felt. Ingen nødvendige tiltak må iverksettes.

Vurderingsområde- gult. Bør vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risiko.

Uakseptabel risiko – rødt. Tiltak iverksettes; reduseres til nivå gult eller grønt.

5.5 Risiko- og sårbarhet for planområdet

Naturbaserte hendelser					
Hendelse	ROS-analyseres nærmere etter vurdering eller relevans?	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Tiltak / kommentar
Snø, eller steinskred?	Nei				
Utglidning, ras, skred og/eller annen geoteknisk ustabilitet?	Nei				
Radongass i grunnen?	Nei				
Flom?	Nei				
Vindutsatt?	Nei				
Nedbørsutsatt?	Nei				
Skog- og lyngbrann?	Nei				
Annet?	Nei				

Natur, kultur og landskapsbilde					
Hendelse	ROS-analyseres nærmere etter vurdering eller relevans?	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Tiltak / kommentar
Sårbar flora eller fauna?	JA	Mindre sannsynlig	En viss fare		I henhold til kunnskapsgrunnlaget finnes det ingen registrert informasjon om viktige biotoper, verdifull vegetasjon og naturtyper for sårbare arter, men det er en potensiell mulighet for at det kan forekomme lokale tilfeller for det. I bestemmelsene er det tatt hensyn til

					bevaring av naturmark.
Kulturminner og/eller kulturmiljø?	JA	Lite sannsynlig	En viss fare		Kulturminneloven §8,2. Gjennomført kulturminneundersøkelser.
Viktige landskap og omgivelser, forringet landskapsbilde ved utarbeidelse av plan	JA	Mindre sannsynlig	En viss fare		Det vil i bestemmelsene vektlegges god terrengtilpasninger av vei, tomter og fritidsboliger.
Annet?	Nei				

Farlige omgivelser					
Hendelse	ROS-analyseres nærmere etter vurdering eller relevans?	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Tiltak/kommentar
Terrengformasjoner eller landskapsformer som kan være farlig (stup, gruver, sjakter etc.?)	Nei				
Påvirkning av høyspentmaster (elektromagnetiske felt), og klatrefare	Nei				
Trafikfarlige forhold og farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende?	Ja	Lite sannsynlig	Farlig		Veger i området er plassert med tanke på god oversiktighet og synbarhet for myke trafikanter. Tiltak kan være fjerning av vegetasjon som busker og kratt for mer oversiktighet.
Forurensning, luft og grunn?	Nei				
Annet?	Nei				

Diverse forhold					
Hendelse	ROS-analyseres nærmere etter vurdering eller relevans?	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Tiltak / kommentar
Spesielt farlig anlegg?	Nei				
Tilkomststruter for utrykningskjøretøy, ved brann etc.?	Ja	Lite sannsynlig	Farlig		God tilgjengelig adkomstveg inn til området.
Tilstrekkelig slokkevannsforsyning?	Ja	Lite sannsynlig	Farlig		God tilgjengelig adkomstveg inn til området.
Er området forurenset fra tidligere bruk?	Nei				
Er tiltaket i seg selv et terrormål, eller finnes det steder i nærheten?	Nei				
Støyforhold?	Ja	Lite sannsynlig	Ufarlig		Det er liten trafikk i området og lav fart.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Arealformål og arealoppgave

Planområdet reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)

- Fritidsbebyggelse (16939 m²)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)

- Veg (4335 m²)

Landbruks-, natur- og friluftsmål (§12-5 nr. 5)

- Friluftsmål (17519 m²)

6.2 Landskap og tilpasning til omgivelsene

Nye atkomstveger vil forankres god i terrenget, og det er tatt hensyn til plasseringen med ønske om å bevare landskapets karakter, og samtidig få til en god plassering av tomter. Det er samtidig viktig at fritidsbolig får en god plassering på tomten, og at skjæring og fylling utføres på en skånsom måte, samt at uheldig eksponering i landskapet unngås.

6.3 Utnyttelsesgrad, høyder, etc.

Innenfor området kan det oppføres fritidsboliger – tillatt bebygd areal 100 m² BYA, med tillegg av 36 m² til utendørs parkering, utendørs parkeringsareal kan ikke bebygges.

Det kan oppføres hovedhus, uthus, anneks og evt. andre bygninger innenfor totalarealets begrensning. Uthus, anneks og andre bygninger kan være frittliggende. Andre bygninger skal som hovedregel plasseres i tun sammen med hovedbygning.

Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje med hems eller oppstugu, - der terrenget har helning 1:4 eller brattere, kan det bygges med underetasje i stedet for hems.

Maks. mønehøyde regnes fra gjennomsnittlig planert terreng til topp møne.

På alle nye tomter og alle eksisterende tomter, kan oppføres fritidsbolig med maks. 5,7 m mønehøyde.

Høyde skal for den enkelte fritidsbolig tilpasses med hensyn til visuell dominans i feltet og utsikt for bakenforliggende fritidsboliger.

Høyder er valgt ut fra hvordan tomtene ligger i terrenget og landskapsforhold rundt den enkelte tomt.

Liten kjeller kan tillates.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22- og 34 grader.

6.4 Adkomstveg og parkering

Parkeringsplasser anlegges på egen tomt der vei føres fram til tomt, og skal dimensjoneres for 2 bilplasser pr. fritidsbolig. Tomter som ikke har adkomstvei fram til egen tomt, skal ha parkering på fellesplasser.

Felles adkomstveier er felles for de fritidsboliger som benytter veien.

Adkomstveier til fritidsboliger og parkeringsplasser skal anlegges skånsomt i terrenget - skjæringer, fyllinger og grøfter skal tilføres skogsjord og såes til.

Reguleringsbredde på felles adkomstveier skal være 8 m, og mindre «sideveger» skal ha reguleringsbredde på 6,0 m.

Byggegrense fra alle interne veiers regulerte midtlinje skal være 9 m.

Kjørebanebredde skal være på 5,0 m ved 8 m reguleringsbredde og maks 3,5 m ved 6 m reguleringsbredde.

Utbyggingen forutsettes ikke å skape behov for noen endring av hovedvei eller trafikksystem for øvrig. En utbygging som den som foreslås her, vil endre dagens trafikksituasjon svært lite.

6.5 Tilknytning til EL og VA-infrastruktur

Nye fritidsboliger som skal ha innlagt vann, skal enten tilknyttes fellesanlegg eller ha egne, separate anlegg, der kommunen godkjenner dette. Tilknytning og ledningstrasèer vil bli vurdert i forbindelse med utarbeidelse av VA-plan.

6.6 Universell utforming

Det er i reguleringsbestemmelsene ikke stilt spesielle krav til universell utforming av veier og uteområder, men utbyggerne vil ved opparbeidelsen av området, søke å gjøre områdene best mulig tilgjengelige for folk med bevegelsesproblemer, både ved utforming av veier og uteområder.

6.7 Uteoppholdsareal

Det forutsettes at på den enkelte tomt, er det tilstrekkelig privat areal for uteopphold. I tillegg er det avsatt store områder internt i feltet til LNF- landbruksformål, som kan nyttes til leik og turbruk.

7. Plankart



Figur 4: Plankart.

8. Virkninger av planforslaget

Planen skal ikke konsekvensvurderes, men det er likevel gjennomført kvalitative vurderinger av tema som omhandler miljø og samfunn, samt vurderinger fra ROS-analysen.

8.1 Virkninger på landskapsbildet

Slik planlegger ser det, vil planen vil ikke ha noen negative konsekvenser for sine omgivelser, da fritidsboligene vil ligge tilbaketrukket i skogen, og inngrepene tilpasses eksisterende terreng og bebyggelse. Selv om området ligger i en noe slak helning, vil eksponering av fritidsboligene være av et minimalt omfang, og ha en liten fjernvirkning forøvrig.

Landskap og stedets karakter ansees ivaretatt gjennom arbeidet med reguleringsplanen og bevaring av landskapsdrag og vegetasjonsområder mellom fritidsboligene. Etter planleggers syn er tiltaket godt planlagt i tråd med den Europeiske landskapskonvensjonen som Norge har ratifisert (http://www.coe.int/t/dg4/cultureheritage/heritage/Landscape/default_en.asp).

8.2 Virkninger på naturverdier og biologisk mangfold

Det er satt krav i naturmangfoldloven kapittel II om redegjørelse for naturmangfoldet, og at eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.

Da det ikke er funnet andre opplysninger om naturverdier og biologisk mangfold som er sårbare i denne sammenheng (NML § 8), vurderes det at tiltaket ikke vil ha negative konsekvenser. Det er likevel, under planleggingen, tatt hensyn til «føre-var prinsippet» i Naturmangfoldloven (NML § 9). Dette er til dels tatt inn i bestemmelsene, ved at naturmarken i størst mulig grad skal bevares, også innenfor private tomter, og at terrengendringer skal utføres så skånsomt som mulig (NML § 9 og § 10).

Sett i et landskapsøkologisk perspektiv vil dette kunne bidra til mindre fragmentering av potensielt viktige biotoper som ikke er dokumentert, men som kan eksistere, og derfor mer sannsynlighet for at disse opprettholdes i fremtiden (NML § 4 og § 5).

Tiltakshaver dekker evt. kostnader for å hindre skade på naturmangfoldet i samsvar med NML § 11.

I samsvar med NML § 12, er lokalisering av ny fritidsbebyggelse gjort slik at nåværende og fremtidig bruk gir de beste samfunnsmessige resultater.

I området finnes det de vanligste arter av småvilt og elg. Artene har vist stor tilpasningsevne i andre områder, så vi tror ikke at de blir vesentlig forstyrret av nye vegger og ny fritidsbebyggelse.

8.3 Virkninger på rekreasjon og friluftsliv

De viktigste friluftsjnteressene i området er knyttet til å sikre- og forbedre sti og løype som fører opp mot fjellet. Folk søker rekreasjon i nærområdet gjerne knyttet til egen friluftsbolig/ tomt, mens turer går ut av området opp mot fjellet. Tilknytning til eksisterende sti- og løype er vist i reguleringsplanen.

Sti/ løyper tas vare på og sikres ved at de inntas i planen. Internt i området er det sørget for plass til internløyper og tilknytning til hovedløyper.

8.4 Virkninger på energibehov - energiforbruk

Alle bygninger skal oppføres for optimal bruk av energi. Energibruken skal i hovedsak baseres på lokale ressurser og fornybar energi.

Rødberg 13.11.2014.

Øystein Landsgård

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HEIMSETERFELTET, PÅ DEL AV EIENDOMMEN 174/ 4 I SIGDAL KOMMUNE.

Rødberg 26.06.2006 ØL

1402REG.BST

Rødberg 24.07.2006 ØL rev.

Rødberg 24.11.2008 ØL rev.

Rødberg 28.11.2008 ØL rev.

Bestemmelsene er revidert i samsvar med kommunalt vedtak i sak ND-09/57 – 12.07.09, ØL.

Rødberg 22.06.2012 ØL rev.

Rødberg 06.03.2013 ØL rev.

Rødberg 11.03.2013 ØL rev.

Rødberg 22.04.2014 ØL rev.

Prestfoss 20.11.2014 SST

§ 1.

GYLDIGHETSOMRÅDE.

Disse bestemmelser gjelder for det området som på plankart nr. 1402/ 01N, rev. 22.04.2014, er vist med reguleringsgrense.

§ 2.

GENERELT.

Området er regulert til følgende formål, jfr. Plan- og Bygningslovens (Pbl § 12-5):

§ 4 Bebyggelse og anlegg, (Pbl §12-5 nr. 1): Område for fritidsboliger.

§ 5 Samferdselsanlegg, (Pbl. § 12-5 nr. 2): Veg.

§ 6 LNF områder, (Pbl. § 12-5 nr. 5): Friluftsområder.

§ 3.

FELLES BESTEMMELSER.

3.1 BYGNINGSPLASSERING.

Bygninger plasseres innfor tomtegrense og i samsvar med bestemmelser i Plan- og Bygningsloven.

3.2 SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK, (BYGGESØKNAD).

Med søknad skal det sendes inn planer som redegjør for:

- Terrengforhold.
- Vegetasjon, (eksisterende og ny).
- Bygningers plassering med høydeangivelse.
- Forhold til bebyggelse på naboeiendommer.

3.3 VEIER, PARKERING, VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

Det er ikke tillatt å opparbeide andre kjøreveier enn de som er vist på plankartet. Parkeringsplassene anlegges, for både nye- og eksisterende fritidsboliger på egen grunn og dimensjoneres for 2 bilplasser pr. fritidsbolig.

3.4 VEGETASJON.

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

Det tillates hogst utenom byggeområder for enkelte busker for å sikre utsikt.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan være til hinder for allmennhetens ferdsel.

3.5 PLANERING, RYDDING.

Byggearbeidene skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon. I tilfelle hvor det forekommer utgravde masser, bør disse henlegges på steder der de ikke virker skjemmende. Planering i større utstrekning bør ikke tillates. Veiskråninger og andre planerte arealer skal være fri for røtter og stor stein. Ved utbygging skal det skje en fortløpende oppussing av området.

3.6 GJERDER.

Inngjerding er ikke tillatt., verken av areal rundt fritidsboliger eller parkeringsplasser.

3.7 KABLER.

Alle kabler som føres inn i området og interne kabler, skal føres fram som jordkabler.

3.8 KULTURMINNER.

Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet, må arbeidet straks stanses og

Utviklingsavdelingen i Buskerud fylkeskommune varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.

3.9 VA-ANLEGG - REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Det tillates innlagt vann. Avløp kan løses som separat utslipp eller fellesanlegg for flere eiendommer. Avløp skal godkjennes.

§ 4.

4.1 BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBOLIGER.

Innenfor områdene tillates oppført 1 fritidsbolig på hver tomt, bebygd areal - jfr. NS 3940, (eksklusiv åpen terrasse), skal for tomtene BB4, B21-B25, totalt ikke overstige 200 m² BYA, med tillegg av 36 m² til utendørs parkering, parkeringsarealet kan ikke bebygges. For tomtene B115-B135 skal bebygd areal - jfr. NS 3940, (eksklusiv åpen terrasse), totalt ikke overstige 100 m² BYA, med tillegg av 36 m² til utendørs parkering, parkeringsarealet kan ikke bebygges. Dersom det bygges en fritidsbolig som er mindre enn tillatt totalareal, kan det oppføres anneks, garasje og uthus innenfor totalarealets begrensning.

Anneks/uthus kan være frittliggende.

Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje med hems eller oppstugu, - der terrenget har helning 1:4 eller brattere, kan det bygges med underetasje i stedet for hems.

Maks. mønehøyde regnes fra gjennomsnittlig planert terreng til topp møne.

På alle tomter innenfor planområdet, kan oppføres fritidsbolig med maks. 5,7 m mønehøyde.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22- og 34 grader.
Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel- og harmonisk utforming.

Bebyggelsen skal videre:

- Oppføres i naturmaterialer.
- Ha taktekking av torv, bord, (ikke kreosotimpregnerte), trespon, eller liknende.
- Ha oppdelte vinduer.
- Ha alt treverk utvendig, inkl. tretak, beiset i tjære- og jordfargeskala i mørke nyanser, vindskier skal beises i samme farge som vegg. Hvite og lyse farger på vinduer og omramming, kan godkjennes.

§ 5. SAMFERDSELSANLEGG.

5.1 Veg.

Adkomstveger til fritidsboligene skal anlegges skånsomt i terrenget. Skjæringer, fyllinger og grøfter tilføres skogsjord og såes til.

Reguleringsbredde på felles adkomstveg skal være 8 m, «sideveger» skal ha reguleringsbredde på 6,0 m – som vist på plankart.

Kjørebanebredden skal maks være 5,0 m ved 8 m reguleringsbredde og maks. 3,5 m ved 6 m reguleringsbredde.

Byggegrense fra alle interne veiers midtlinje skal være 9 m.

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. tomt. Når adkomstvei føres fram til tomta skal parkering skje på egen tomt.

§6. LNF-OMRÅDER.

6.1 Friluftsområder.

Innenfor områdene kan det anlegges turveier og løyper.

Innenfor områdene er det ikke tillatt å sette i verk bygningsmessige tiltak som beskrevet i Plan- og Bygningslovens §20.

Eventuelle lednings- og kabelarbeider skal utføres på en slik måte at det blir minst mulig synlige spor etter at arbeidene er utført.

Innenfor disse områdene er det viktig at den naturlige vegetasjonen blir best mulig bevart, både som skjerm mellom hyttene og i forhold til omgivelsene – grunneier kan foreta en forsiktig tynning.



Delegerte vedtak

Dato: 22.09. - 28.11.2014 Utvalg: ND Hovedutvalget for næring og drift

Saksnr.	Dato Navn Innhold	Arkivsak	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
DS 198/14	14.11.2014 Anders B. Røren TILSKUDD TIL SPESIELLE MILJØTILTAK I JORDBRUKET	14/590	LA/LA/LKG	GNR 29/5, 83/2 Søknad innvilget
DS 251/14	15.07.2014 Björg Guttormsen GNR 143 BNR 7 REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING TILLEGGSAREAL TIL BNR 428	11/1129	TE/OPP/GB	GNR 143/7 Søknad innvilget
D 359/14	24.09.2014 Saksnummeret utgår (jfr. vedtak sak D-ND 14/362)	14/993	TE/OPP/GB	GNR 137/27
DS 401/14	20.10.2014 Helje Medalen GNR 167 BNR 4 REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING TOMT 37	14/766	TE/OPP/TL	GNR 167/4 Søknad innvilget
DS 402/14	20.10.2014 Helje Medalen GNR 167 BNR 4 REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING TOMT 38	14/765	TE/OPP/TL	GNR 167/4 Søknad innvilget
DS 404/14	20.10.2014 Helje Medalen GNR 167 BNR 4 TOMT 32 OPPMÅLINGSFORRETNING VED OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHET	13/1096	TE/OPP/TL	GNR 167/4 Søknad innvilget
DS 406/14	20.10.2014 Helje Medalen GNR 167 BNR 4 TOMT 36 OPPMÅLINGSFORRETNING VED OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHET	13/1098	TE/OPP/TL	GNR 167/4 Søknad innvilget
DS 407/14	20.10.2014 Helje Medalen GNR 167 BNR 4 TOMT 39 OPPMÅLINGSFORRETNING VED OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHET	13/1099	TE/OPP/TL	GNR 167/4 Søknad innvilget

DS 421/14	23.10.2014	14/99	TE/OPP/TL	GNR 147/1
	Steinar Bjerkmann			Søknad innvilget
	GNR 147 BNR 1 FNR 21 REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING			
DS 422/14	23.10.2014	14/120	TE/OPP/TL	GNR 147/1
	Steinar Bjerkmann			Søknad innvilget
	GNR 147 BNR 1 FNR 1 REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING			
DS 455/14	31.10.2014	14/1117	TE/BYG/HMØ	GNR 143/16
	Harald Friisk og Jørgen Jørgensen			Søknad innvilget
	GNR 143 BNR 16 ANLEGG AV VEI TIL BNR 104 OG BNR 272			
DS 459/14	04.11.2014	14/1196	TE/BYG/HR	GNR 114/2
	Per Olav Aasen			Søknad innvilget
	GNR 114 BNR 2 GARASJE			
DS 460/14	04.11.2014	14/1194	TE/BYG/HMØ	GNR 173/1, 174/4
	Numedal Hus v/siv.ark. Ø. Landsgård			Søknad innvilget
	GNR 173 BNR 1, GNR 174 BNR 4 ANLEGG AV VEIER I SAMSVAR MED GODKJENT REGULERINGSPLAN DØNNHAUGLISETER			
DS 462/14	05.11.2014	14/899	TE/BYG/SST	GNR 167/341
	Sindre Lunde Medalen			Søknad innvilget
	GNR 167 BNR 341 BRUKSENDRING FRA BOLIG TIL FRITIDSBOLIG			
DS 464/14	07.11.2014	07/837	TE/BYG/SST	GNR 131/7/11
	Liv og Øystein Sandvik			Søknad innvilget
	GNR 131 BNR 7 FNR 11 RIVING AV GAMMEL/BYGGING AV NY FRITIDSBOLIG			
DS 465/14	10.11.2014	09/326	TE/BYG/HR	GNR 143/346
	Sverre Kolbjørnsrud			Søknad innvilget
	GNR 143 BNR 346 TILBYGG FRITIDSBOLIG			
DS 466/14	11.11.2014	14/1213	TE/BYG/HR	GNR 145/1/0/TB80
	Tone Aase og Frank Teige-Hølen			Søknad innvilget
	GNR 145 BNR 1 TOMT TB80 FRITIDSBOLIG			
DS 467/14	11.11.2014	13/376	TE/BYG/HR	GNR 167/1/19
	Børre og Rønnaug Bjerntnæs			Søknad innvilget
	GNR 167 BNR 1 FNR 19 RIVE GAMMEL HYTTE/OPPSETT AV NY			
DS 468/14	11.11.2014	14/1227	TE/BYG/HR	GNR 123/58

			Mette Gabrielsen og Morten Flågan	Søknad innvilget
			GNR 125 BNR 58 ENDRING FASADE BOLIG / BRUKSENDRING GARASJE	
DS 469/14	11.11.2014	14/1076	LA/SK/KOH	V83
			Frode Haugen	Søknad innvilget
			BYGGING AV LANDBRUKSVEI, GNR 67 BNR 5 - TRAKTORVEIER	
DS 471/14	11.11.2014	14/577	TE/BYG/HR	GNR 31/1
			Ørnulf Kroken	Søknad innvilget
			GNR 31 BNR 1 DRIFTSBYGNING	
DS 472/14	11.11.2014	14/1178	TE/BYG/HMØ	GNR 151/66
			Roar Ombye	Søknad innvilget
			GNR 151 BNR 66 FRITIDSBOLIG OG GARASJE	
DS 473/14	12.11.2014	13/432	TE/BYG/HR	GNR 127/1/0/126
			Anders Grønhovd Bjørnsrud	Søknad innvilget
			GNR 127 BNR 176 - FRITIDSBOLIG	
DS 474/14	12.11.2014	08/1294	TE/BYG/HR	GNR 23/18
			Vegar Holth	Søknad innvilget
			GNR 23 BNR 18 TERRASSE TIL BOLIG	
DS 475/14	13.11.2014	14/1223	LA/LA/GG	GNR 97/1
			Ole Narum	Tilskudd innvilget
			TILSKUDD TIL SPESIELLE MILJØTILTAK I JORDBRUKET	
DS 476/14	13.11.2014	14/1197	TE/BYG/HR	GNR 80/2/4
			Knut Olav Furuseth	Søknad innvilget
			GNR 80 BNR 2 FNR 4 TILBYGG FRITIDSBOLIG	
DS 477/14	14.11.2014	07/1137	TE/BYG/SST	GNR 130/143
			Sverre Hasvold	Søknad innvilget
			GNR 130 BNR 143 FRITIDSBOLIG	
DS 478/14	20.11.2014	14/1229	LA/LA/GG	GNR 116/1
			Torstein Gunnerud	Tilskudd innvilget
			TILSKUDD TIL SPESIELLE MILJØTILTAK I JORDBRUKET	
DS 479/14	14.11.2014	14/1226	TE/BYG/HMØ	GNR 143/7/232
			Terje Olsen	Søknad innvilget
			GNR 143 BNR 7 FNR 232 TILBYGG - FRITIDSBOLIG	
DS 480/14	17.11.2014	14/1232	TE/BYG/HMØ	GNR 143/4/74
			Tom Christoffersen	Søknad innvilget

GNR 143 BNR 4 FNR 74 TILBYGG FRITIDSBOLIG

DS 481/14	18.11.2014	14/1115	TE/OPP/TL	GNR 160/7 Søknad innvilget
	Elisabeth Hamre			GNR 160 BNR 7 TOMT 6 OPPMÅLINGSFORRETNING
DS 483/14	21.11.2014	14/1033	TE/BYG/HMØ	GNR 143/4 Søknad innvilget
	Bjørn Hovde			GNR 143 BNR 4, 5 OG 7 ANLEGG AV VEI TIL BNR 438
DS 484/14	24.11.2014	14/1187	TE/BYG/HMØ	GNR 130/156 Søknad innvilget
	Inger Lise Hallgren			GNR 130 BNR 156 GARASJE
DS 485/14	24.11.2014	14/880	TE/BYG/HMØ	GNR 36/66 Søknad innvilget
	John Biringvad			GNR 36 BNR 66 TILBYGG CARPORT
DS 486/14	24.11.2014	11/752	TE/BYG/HMØ	GNR 109/4 Søknad avslått
	Hans Bjerkens Kornrud			GNR 109 BNR 4 AVSLAG PÅ BYGGETILLATELSE - ANLEGG AV VEI TIL BNR 20
DS 487/14	24.11.2014	11/898	TE/BYG/HR	GNR 131/3 Søknad avslått
	Siri Merete Killand			GNR 131 BNR 3 AVSLAG PÅ SØKNAD OM RIVINGSTILLATELSE, HENLEGGELSE AV SØKNAD - LÅVE
DS 488/14	24.11.2014	11/817	TE/BYG/HR	GNR 103/1/0/33 Søknad avslått
	Anne-Britt og Tom Dokken			GNR 103 BNR 1 TOMT 33 AVSLAG PÅ SØKNAD OM BYGGETILLATELSE OG HENLEGGELSE AV SAK - FRITIDSBOLIG
DS 489/14	24.11.2014	12/876	TE/BYG/HR	GNR 143/6 Søknad avslått
	Christoffer Reidar Frølich-Braathen			GNR 143 BNR 6 – AVSLAG PÅ SØKNAD OM TILLATELSE OG HENLEGGING AV BYGGESAK - VÅNINGSHUS
DS 490/14	24.11.2014	14/1154	TE/TE/SS	GNR 71/50 Søknad innvilget
	Trym Hansén			GNR 71 BNR 50 TILBYGG FRITIDSBOLIG
DS 491/14	24.11.2014	14/1153	TE/BYG/HMØ	GNR 71/13 Søknad innvilget
	Trym Hansén			GNR 71 BNR 13 ANLEGG AV VEI TIL BNR 50

Dato: 22.09. - 28.11.2014 Utvalg: ND Hovedutvalget for næring og drift

DS 502/14 28.11.2014 14/122 TE/OPP/TL GNR 142/1
Tone Besserud Søknad innvilget
GNR 142 BNR 1 TOMT F1 FRADELING/OPPMÅLINGSFORRETNING