



Til medlemene i Plan, miljø og teknisk utval

Det vert med dette kalla inn til / gjort kjent med møte i Plan, miljø og teknisk utval

**Møtestad:** Møterom 2. etg., Kommunehuset

**Dato:** 30.04.2014

**Tid:** 09:00

---

Dersom De ikkje kan møte, ber ein om at De melder frå til sentralbordet snarast råd.



## Saksliste

Utvals- saksnr	Innhald	Lukka
	Referatsak delegerte saker DS	
RS 25/14	Dyrsku'n Arrangement AS - Motoroppvisning - Vårmarknaden 2014	
RS 26/14	48/48 - Bringsåsvegen 13 - Løyve til oppføring av lafta bur	
RS 27/14	17/34 - Garvikstrondi 462 - Søknad frå Harald Gravalid om utvidelse av veranda	
RS 28/14	45/37 - Gamle Gullnesveg 4 - Odd Skogheim - Endring/reparasjon av støttemur	
RS 29/14	93/14 - Åsanvegen 7 - Løyve til igangsetting	
RS 30/14	149/1- Myrbøenvegen - Søknad om frådelling av hyttetomt	
RS 31/14	49/56 - Korensveg 13 - Aud Foldal- Løyve til oppføring av garasje	
	<b>Saker til handsaming</b>	
PS 19/14	Søknad om deling av driftseining- Åsheim gnr. 50, bnr. 1, 2 og 11.	
PS 20/14	71/6 - Flatdalsbyen 61 - Skorve Samdrift DA - Søknad om løyve til oppføring av ny driftsbygning i landbruket	
PS 21/14	75/2 - Flatdalsvegen 1164 - Søknad om frådelling av tomt med påståande bustadhus og overføring av areal til fritidseigedom	
PS 22/14	1/59 - Brøløsvegen 74 - Espen Dyrud - Søknad om oppføring av garasje	
PS 23/14	28/17 - Nordbygdivegen 550 - Søknad om frådelling av tomt for næringsføremål	
PS 24/14	45/81 - Borgenvegen 11 - Fred Reutz - Søknad om oppføring av tilbygg	
PS 25/14	50/11 - Heimkleiv - Gullnesvegen 68 - Søknad om dispensasjon/bruksendring	

## Referatsak delegerte saker DS

RS 25/14 Dyrsku'n Arrangement AS - Motoroppvisning - Vårmarknaden 2014

RS 26/14 48/48 - Bringsåsvegen 13 - Løyve til oppføring av lafta bur

RS 27/14 17/34 - Garvikstrondi 462 - Søknad frå Harald Gravalid om utvidelse av veranda

RS 28/14 45/37 - Gamle Gullnesveg 4 - Odd Skogheim - Endring/reparasjon av støttemur

RS 29/14 93/14 - Åsanvegen 7 - Løyve til igangsetting

RS 30/14 149/1- Myrbøenvegen - Søknad om frådeling av hyttetomt

RS 31/14 49/56 - Korensveg 13 - Aud Foldal- Løyve til oppføring av garasje

Saker til handsaming

Saker til handsaming

**Saksframlegg**

Utval	Utvalssak	Møtedato
Plan, miljø og teknisk utval	17/14	19.03.2014
Plan, miljø og teknisk utval	19/14	30.04.2014

**Søknad om deling av driftseining- Åsheim gnr. 50, bnr. 1, 2 og 11.****Saksdokument:**

Vedlegg:

- 1 Søknad om deling av landbrukseigedomen Aasheim og Sundbø - Trygve Aasan

**Bakgrunn**

Trygve Aasan fekk i 2005 konsesjon på eigedomen Åsheim gnr. 50, bnr. 1, 2 og 11. Han eigde frå før Sundbø gnr. 63, bnr. 9, samt ein del av sameige Kråkerøe gnr. 137, bnr. 4.

Planutvalet fatta fylgjande vedtak i sak 086/05:

*"Seljord kommune godkjenner søknad om konsesjon på fylgjande vilkår:*

- *Den kjøpte eigedomen blir ein del av driftseininga Sundbø gnr 63, bnr. 8.*
- *Søkaren må drive dyrka jorda i minst 5 år etter overdraging.*
- *Kommunen pålegg fast busetnad på Åsheim i 5 år"*

Trygve Aasan har etter det administrasjon kjenner til oppfylt vilkåra som vart sett til konsesjonen. Han søker nå å dele frå Åsheim gnr. 50, bnr. 1, 2 og 11 frå resten av driftseininga si. Bakgrunnen for søknaden er eit ønske om å overdra Åsheim til sonen Torje, som har budd på Åsheim i 3 år, og som nå bygger nytt våningshus på eigedomen.

Totalt består driftseininga av følgjande eigedomar og areal i daa:

Eigedom	Fulldyrka	Overflatedyrka	Innmarksbeite	Produktiv skog
Sundbø gnr. 63 ,bnr. 8	123,6	0	0	885,0
Åsheim gnr. 50, bnr. 1, 2, og 11	59,6	6,2	5,5	923,5
Kråkerøe gnr. 137, bnr. 4	0	0	33,0	612,0
Rinde Skog gnr. 137, bnr. 2	5,6	0	0	234,0
Sum	188,8	6,2	38,5	2654,5

Landbruksdrifta består av mjølkeproduksjon på Sundbø og støylsdrift på Kråkerøe.

Avstanden mellom gardane Åsheim og Sundbø er 12 km. På Kråkerøe og Rinde skog er det ikkje bustadhus.

## Vurdering

Jordlova § 12, tredje ledd seier:

*... "Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.*

*Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busettinga i området"...*

### Tenleg og variert bruksstruktur

Åsheim er ein gard med produktive arealressursar som er over gjennomsnittet i Seljord. Eigedomen eignar seg svært godt til busetting.

### Omsynet til vern av arealressursane

Ei frådelling fører ikkje til noko endring i arealbruken på Åsheim. Jordbruksareala skal etter planen drivast vidare av Trygve Aasan. Rådmannen vurderer at det bør vere enkelt å leige vekk areal til andre dersom det i framtida skulle vere behov for det.

### Driftsmessig god løysing

Jf. rundskriv M-1/2013 inneber ei driftsmessig god løysing at driftseiningane bør vere samla med korte avstandar. Det er også ei driftsmessig god løysing at driftsapparatet (driftsbygningar) kan utnyttast på ein god måte.

Avstanden mellom gardane Åsheim og Sundbø er 12 km, og det er såpass langt at det i liten grad er snakk om nokon rasjonaliseringsgevinst.

Driftsbygningen på Åsheim eignar seg ikkje for moderne husdyrproduksjon og har ikkje vore i bruk på mange år. Det er difor vanskeleg å sjå at samanslåinga har ført til nokon kostnadsreduksjon eller rasjonalisering av drifta som heilhet. Tvert i mot er det ein kostnad med fleire gamle bygningar som må vedlikehaldas og som det er vanskeleg å få inntekter på. Ei frådelling jf. søknad vil difor neppe svekke den gjenverande driftseininga nemneverdig etter rådmannens vurdering.

### Driftsmessig eller miljømessige ulemper for landbruket i området

Ei frådelling jf. søknad vil ikkje føre til verken driftsmessige eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

### Samla vurdering

Etter ei samla vurdering vil rådmannen tilrå at det vert gjeve løyve til deling som omsøkt. Ved vurderinga har rådmannen lagt særleg vekt på følgjande:

- Avstanden mellom gardane Åsheim og Sundbø er 12 km.
- Driftsbygningen på Åsheim er ikkje ein del av produksjonsapparatet i driftseininga.
- Det er nytt våningshus på eigedomen under oppføring og det vil sikre busetnad på eigedomen.
- Areal på Åsheim skal fortsatt nyttast til landbruksproduksjon.

### **Rådmannen si tilråding:**

Rådmannen rår utvalet til å gjere følgjande vedtak:

Plan, miljø og teknisk utval godkjenner søknad om å dele Åsheim gnr. 50, bnr. 1, 2 og 11 frå noverande driftseining. Vedtaket er grunngeve utfrå ei heilskapeleg vurdering av omsyna knytt til tenleg og variert bruksstruktur, vern av arealressursane, driftsmessig god løysing og driftsmessige eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Vedtaket er gjort med heimel i jordlova § 12.

**Handsaming i Plan, miljø og teknisk utval - 19.03.2014**

Framlegg frå E.Mæland: Saka vert utsett til neste møte.

Avrøysting : Samrøystes vedteke.

**Vedtak i Plan, miljø og teknisk utval - 19.03.2014**

Saka vert utsett til neste møte.

Utskrift til:

Seljord Kommune

Næringskontoret

SELJORD KOMMUNE		
Saksnr./År	Dok.nr.	
19 NOV 2013		
Ark.kode P		
Ark.kode S		
Seljord	18. november 2013	Grad.

Seljord, 18. november 2013

### **SØKNAD OM DELIG AV LANDBRUKSEIGEDOMEN AASHEIM OG SUNDBØ**

For snart 10 år sidan kjøpte underteikna Aasheim gnr. 50 bnr 1-2 og 11. Aasheim vart då «slege» saman med eignedomen Sundbø gnr 63 bnr. 8.

Etter det har Sundbø eignedomen også blitt stryka med at me overtok Rinde skog gnr. 137 bnr. 2 i 2008. No i desse dagar kjøper/overtek me også Kråkeroe gnr. 137 bnr. 4.

Sjølv om Aasheim og Sundbø etter jordlova er å sjå på som ei driftseining er likevel eignedomane to «sjølvstendige» bruk. Me har fire born og alle kunne tenke seg å overta eignedomane. Torje nest eldst sonen har budd på Aasheim i 3 år og han og kona Siv byggjer no nytt våningshus på Aasheim. Det er derfor naturleg at Torje får overta Aasheim.

Me søker derfor Seljord kommune om løyve etter §12 i jordlova og dele Aasheim i frå driftseininga Sundbø-Aasheim.

Etter dei signala som både den gamle og den nye regjeringa har gjeve skulle det vel heller ikkje vera noko problem med ei slik frådelling. Det ligg sjølvstendige i avtala/overdraginga at underteikna (Sundbø drifta) får fortsette å drive den dyrka jorda/beite på Aasheim.

#### **Arealfordeling :**

Sundbø gnr. 63 bnr. 8                      ca. 1800 dekar

Rinde skog gnr 137 bnr. 2                ca. 260 dekar

Kråkeroe gnr. 137 bnr. 4                ca 4600 dekar

Aasheim gnr. 50 bnr 1-2-11            ca. 1100 dekar

Me vil så håpe at Seljord kommune ser med velvilje på delingsøknaden slik at overdraginga kan finne stad. Ynskjer kommune fleire opplysningar kan underteikna kontaktast på tlf. 48112035.

Med helsing

Trygve Aasan

(sign.)

Flatdalsvegen 920

3841 Flatdal



Saksframlegg

Utval	Utvalssak	Møtedato
Plan, miljø og teknisk utval	20/14	30.04.2014

## 71/6 - Flatdalsbyen 61 - Skorve Samdrift DA - Søknad om løyve til oppføring av ny driftsbygning i landbruket

### Saksdokument:

Søknad  
Nabovarsel  
Situasjonsplan  
Teikningar  
Gjennomføringsplan  
Søknad om ansvarsrettar

### Vedlegg:

- 1 71/6 - Flatdalsbyen 61 - Situasjonkart 1:2000 - 29.01.2014
- 2 71/6 - Flatdalsbyen 61 - Plan
- 3 71/6 - Flatdalsbyen 61 - Fasade

### Saksutgreiing:

Søknaden gjeld oppføring av driftsbygning i landbruket - fjøs og gjødselkum. Bebygd areal på fjøset blir 1355m<sup>2</sup> og bruksarealet blir 1327m<sup>2</sup>. Gjødselkummen får eit bebygd areal på 660m<sup>2</sup>. Fjose er planlagt for 98 mjølkekyr og oppførast med veggjar og tak i stål/stålplater og sandwich-element og med saltak og takvinkel på 22°. Gjødselkummen utførast med ei plass-støypt betongplate og prefabrikkerte veggelement i betong. Kummen blir 4m djup. Fjøset får innlagt privat vassforsyning der avløpet førast ut i gjødselkummen.

Naboar har samtykka til tiltaket. Naudsynte søknadar om ansvarsretter er innsendt, vurdert og funne i orden.

Området som tiltaket skal oppførast på er i arealdelen i kommuneplanen avsett til LNF-område der landbruk er dominerande. Delar av tiltaket vil berøre området som er vist som LNF-område der naturvern er dominerande. Etter ei samla vurdering vil tiltaket ikkje føre til endra bruk av verdifulle naturområde (skredvifte).

Tiltaket ligger i eit område som NVE/NGU har klassifisert som ras utsatt. Det er i fleire generasjonar ikkje gått ras der tiltaket er planlagt. Dei ras som er gått har gått lenger sør mot Flatsjø. Sannsynet for ras er svært liten i tiltaksområdet. Tiltakshavar må vurdere rasfaren utifrå dei varsel som blir utgitt av sentrale aktørar som NVE/NGU og eventuelt iversette tiltak som minimaliserer skader på personar og dyr.

Rådmannen har ingen andre merknadar.

**Rådmannen si tilråding:**

Rådmannen tilrår at Plan, miljø og teknisk utval gjer fylgjande vedtak;  
Med heimle i § 20-1 i Pbl-lov vert søknad om oppføring av driftsbygning i landbruket – fjøs og gjødselkum på eigedomen 71/6 Flatdalsbyen 61 godkjent i samsvar med søknad.

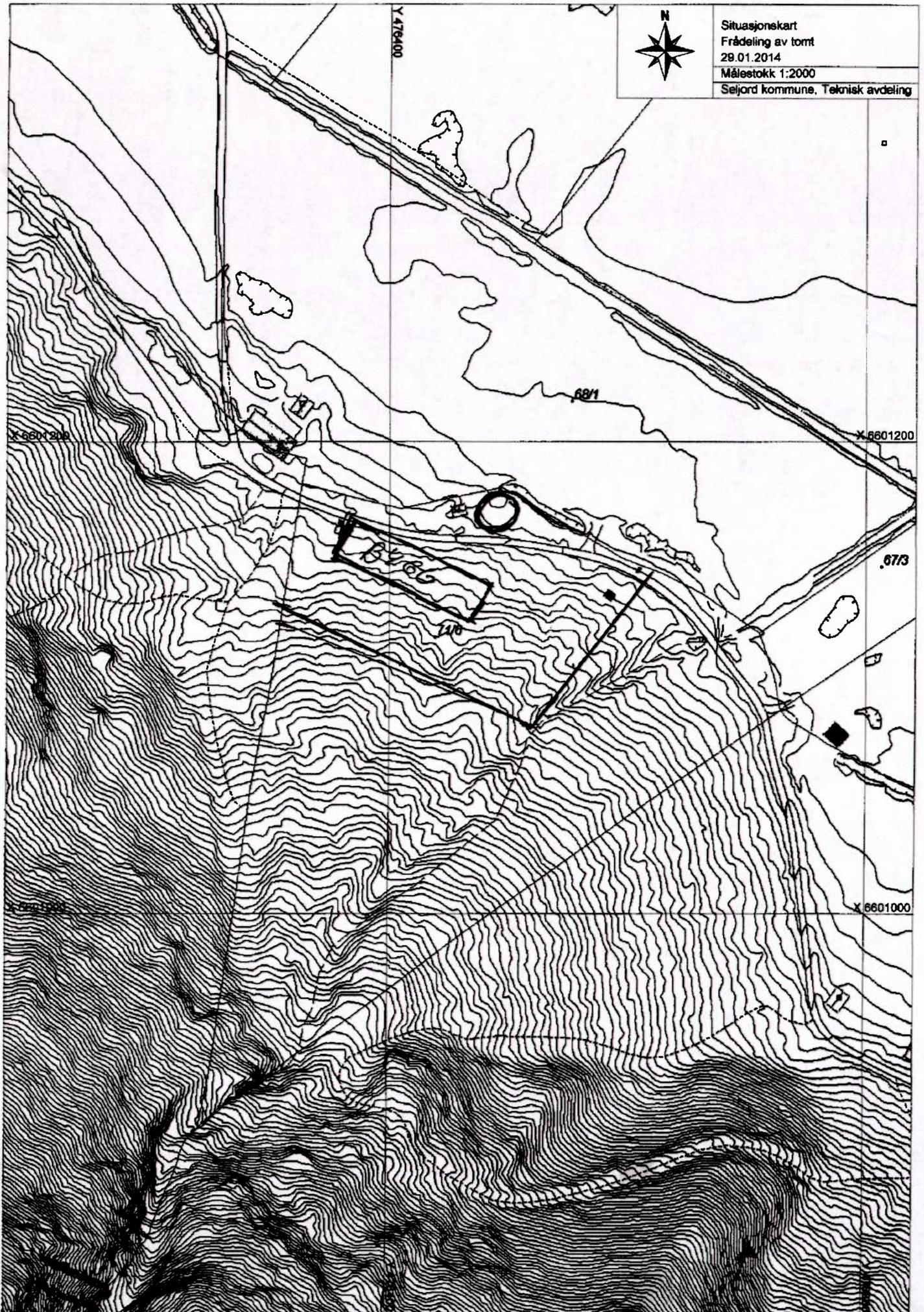
Utskrift til:

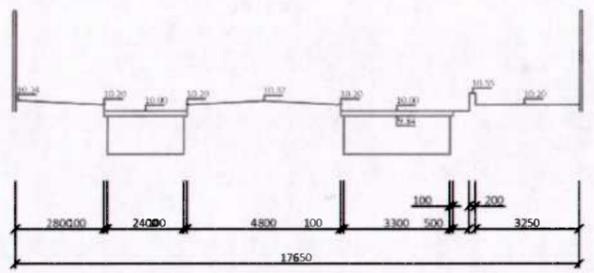
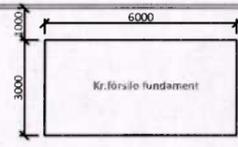
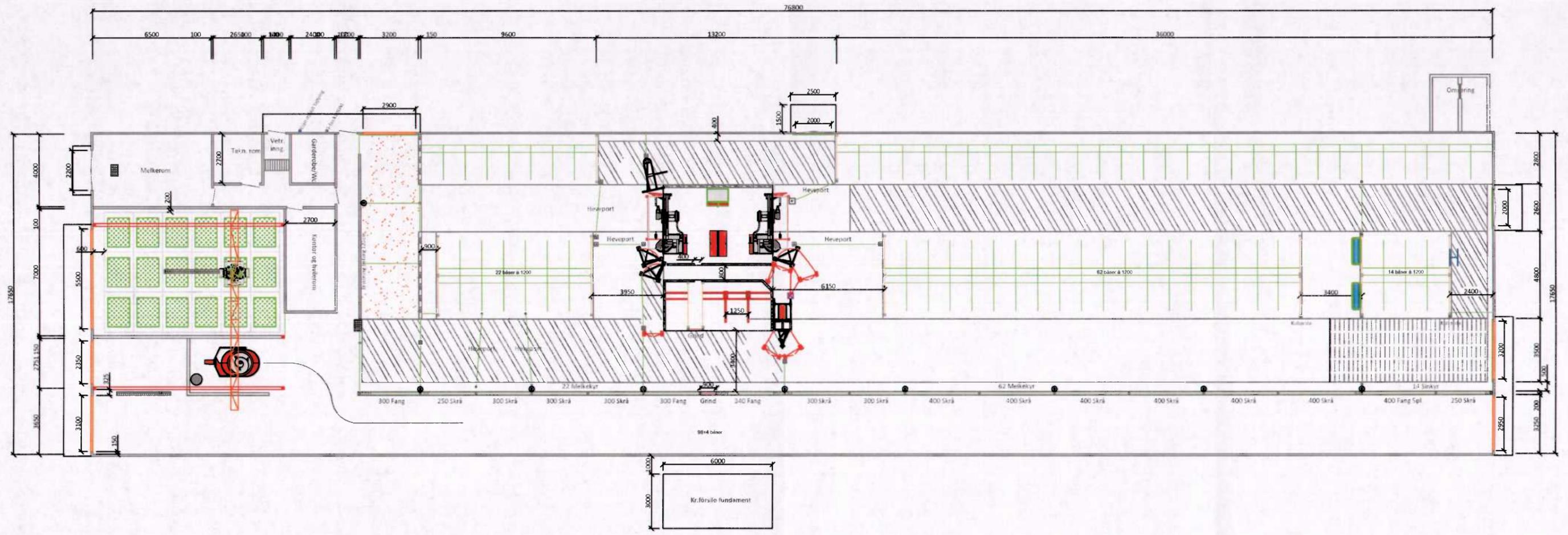


Situasjonskart  
Frådeling av tomt  
29.01.2014

Målestokk 1:2000

Seljord kommune, Teknisk avdeling





ALLE MÅL MÅ KONTROLERES PÅ BYGGEPLASS

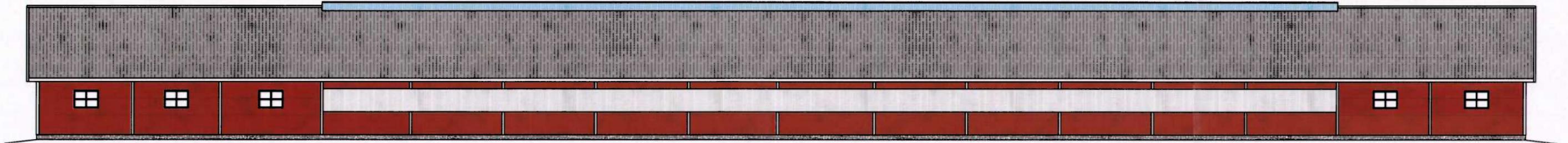
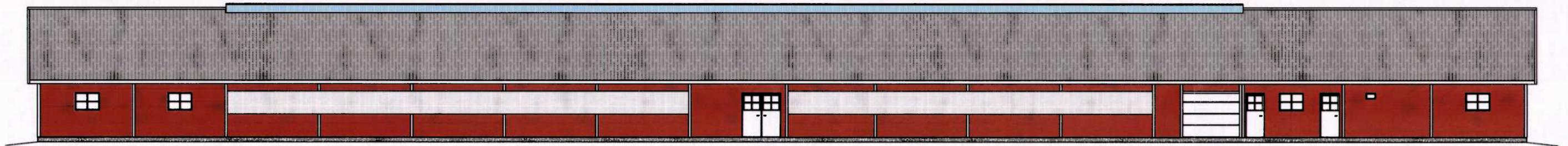
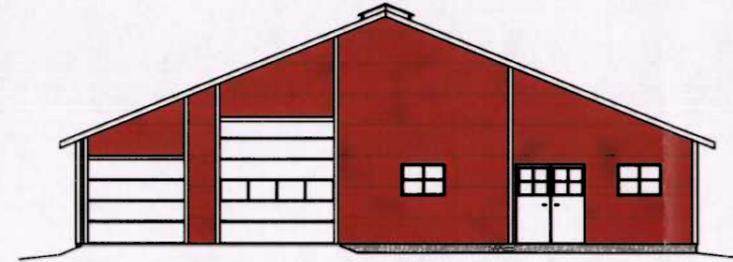
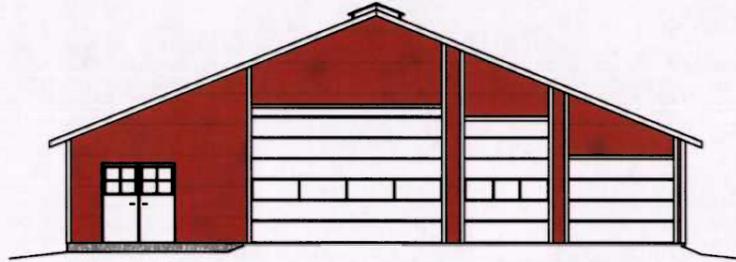
Denne tegningen tilhører FJØSSYSTEMER A/S og er beskyttet av åndsverkloven. Kopiering eller annen benyttelse i strid med våre interesser er forbudt. Misbruk kan medføre straffe og erstatningsansvar.

Betongkonstruksjoner utføres i.f.l.g. spesielle tegninger fra godkjent betongkonsulent. Fjøssystemer A/S har ikke ansvar for betongkonstruksjoner.

Fjøssystemer A/S har ikke ansvar for gjødsellagerberegninger med mindre dette er avtalt mellom kunde og Fjøssystemer A/S sin representant.

Prosjekt	Skorve samdrift	Oppdragsleder	Per Heggelund	Dato	14.02.2014	Bladnr	1/1
Kunde	SSA1 Flåtdeil	Prosjektleder	Per Heggelund	Oppdragsnr	14-02-2014	Bladnavn	1/1
Byggherrens kontaktperson	Mjølleku	Byggherrens kontaktperson	Per Heggelund	Byggherrens kontaktperson	Per Heggelund	Byggherrens kontaktperson	Per Heggelund

**FJØSSYSTEMER**  
Bonden og dyrenes førstvalg



Alle mål må kontrolleres på byggeplass

Denne tegningen tilhører FJØSSYSTEMER Bygg A/S og er beskyttet av åndsverkløven. Kopiering eller annen benyttelse i strid med våre interesser er forbudt. Misbruk kan medføre straffe og erstatningsansvar.

Dato: 24.02.2014	Rev:	Målestokk:	Rev:
Type tegning: Fasader			<b>FJØSSYSTEMER</b> Bonden og dyrenes førstevalg
Prosjekt: Skorve Samdrift 3841 Flatdal			
Tegnet av: A. Stø			Tegning nr: FT 180214

**Saksframlegg**

Utval	Utvalssak	Møtedato
Plan, miljø og teknisk utval	21/14	30.04.2014

75/2 - Flatdalsvegen 1164 - Søknad om frådelling av tomt med påståande bustadhus og overføring av areal til fritidseigedom

Saksopplysningar:	
Søkjar (ar) : Kåre Bjørklund	
Gnr/Bnr: 72/2	Eigedommens adresse: Flatdalsvegen 1164
Sakstype: Deling av grunneiendom med kartforretning	
Planstatus: Bustad	Plantype: Kommunedelplan Flatdal

**Saksdokument: Søknad om deling motteke den 23.03.14**  
**Situasjonskart**  
**Gjenpart av nabovarsel**  
**Utsnitt av kommunedelplan Flatdal.**

Vedlegg:

- 1 75/2 - Flatdalsvegen 1164 - Utsnitt av kommunedelplan Flatdal

**Saksutgreiing:**

Eigar av gnr. 75, bnr. 2, Kåre Bjørklund, søker om å dele frå ein parsell på ca. 3.5 mål frå sin eigedom i Flatdal. På parsellen som ein ynskjer å dele frå står det i dag eit eldre bustadhus og ein uthusbygning. Kjøpar av tomta er Darius Koltuniak som i dag er leigetakar av husa. I tillegg til denne frådellinga vert det også søkt om å overføre eit areal på ca. 150 kvm frå gnr. 75, bnr. 2 til gnr. 75, bnr. 13. Eigar av 75/13 er Bjørn Pedersen frå Porsgrunn og dette er ein mindre fritidseigedom med ei hytte som står i nær tilknytning til hus på tomta som han ynskjer å dele frå.

Restarande tomteareal på gnr. 75, bnr. 2 vil etter frådelling av desse areal bli ca. 3,9 mål. Etter administrasjonens er det ikkje knytt problem til arealutnyttinga i denne saka.

Vurdering etter plan- og bygningslova

I kommunedelplanen for Flatdal som vart eigengodkjent den 20.06.1991 er området vist som område for bustad, mindre gardsbruk og næringsverksemdar med områdenamn c. Søknad om frådelling av bustadeigedom er såleis i tråd med gjeldande plan, medan overføring av eit areal på ca. 150 kvm til ein eksisterande fritidseigedom må seiast å vere eit så lite inngrep at ein ikkje kjem i konflikt med arealføremålet i planen.

Ved frådeleing av tomter er det viktig at ein passar på at den fråskilde parsellen har tinglyst vegrett fram til off. veg. I dette tilfelle ligg den aktuelle parsellen heilt inntil dagens europaveg og det vil ikkje vera behov for noko vegrett over andre eigedommar. Når det gjeld 75/13 må det tinglyst adkomstrett over den nye parsellen då dette er den naturleg adkomsten til denne tomta.

### **Vurdering etter jordlova § 12, Jørn Ingar Sanda**

Vurderingane er gjort på grunnlag føringane og rammene gjeve i jordlova §12 og rundskriv M-1/2013. §12, tredje ledd i jordlova som vart gjeldande frå 01.07.2013 seier:

*..."Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.*

*Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil ivareta omsynet til bustjinga i området"...*

Frådelinga berører ein lite areal med fulldyrka jord som er om lag 3.7 daa stort. Etter det som administrasjonen kjenner til har det ikkje blitt søkt om produksjonstilskot på arealet på mange år. Arealet er slik arrondert at det eignar seg dårleg til moderne landbruksdrift og det er nok ikkje her omsynet til jordvern bør vektleggast mest. Administrasjonen kan heller ikkje sjå at ei frådeling vil føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Ei frådeling vil gjere bustadtomta meir attraktiv og vil ivareta omsynet til busetnad i området. Etter ei samla vurdering vil rådmannen tilrå at det vert gjeve samtykke til deling som omsøkt.

Ein har ikkje fått opplyst om at det har kome inn merknader til søknaden frå naboar som er varsla i saka.

### **Rådmannen si tilråding:**

Rådmannen rår plan, miljø og teknisk utval til å gjere fylgjande vedtak:

Plan, miljø og teknisk utval godkjenner frådeling av eit areal på ca. 3.5 mål til bustadføremål frå eigedommen gnr. 75, bnr. 2. Vedtaket grunngjevast med at det verkar naturleg å dele eigedommen i to nesten like store delar då eigedommen i dag består av to separate bueiningar. Utvalet godkjenner arealoverføringa mellom 75/2 og fritidseigedommen 75/13 på 150 kvm med grunngjeving i at arealomfanget er så lite at ein ikkje ser problem knytt opp arealføremålet som er bustad. Det vert sett som vilkår for godkjenninga at gnr. 75, bnr. 13 får tinglyst adkomstrett over den nye parsellen.

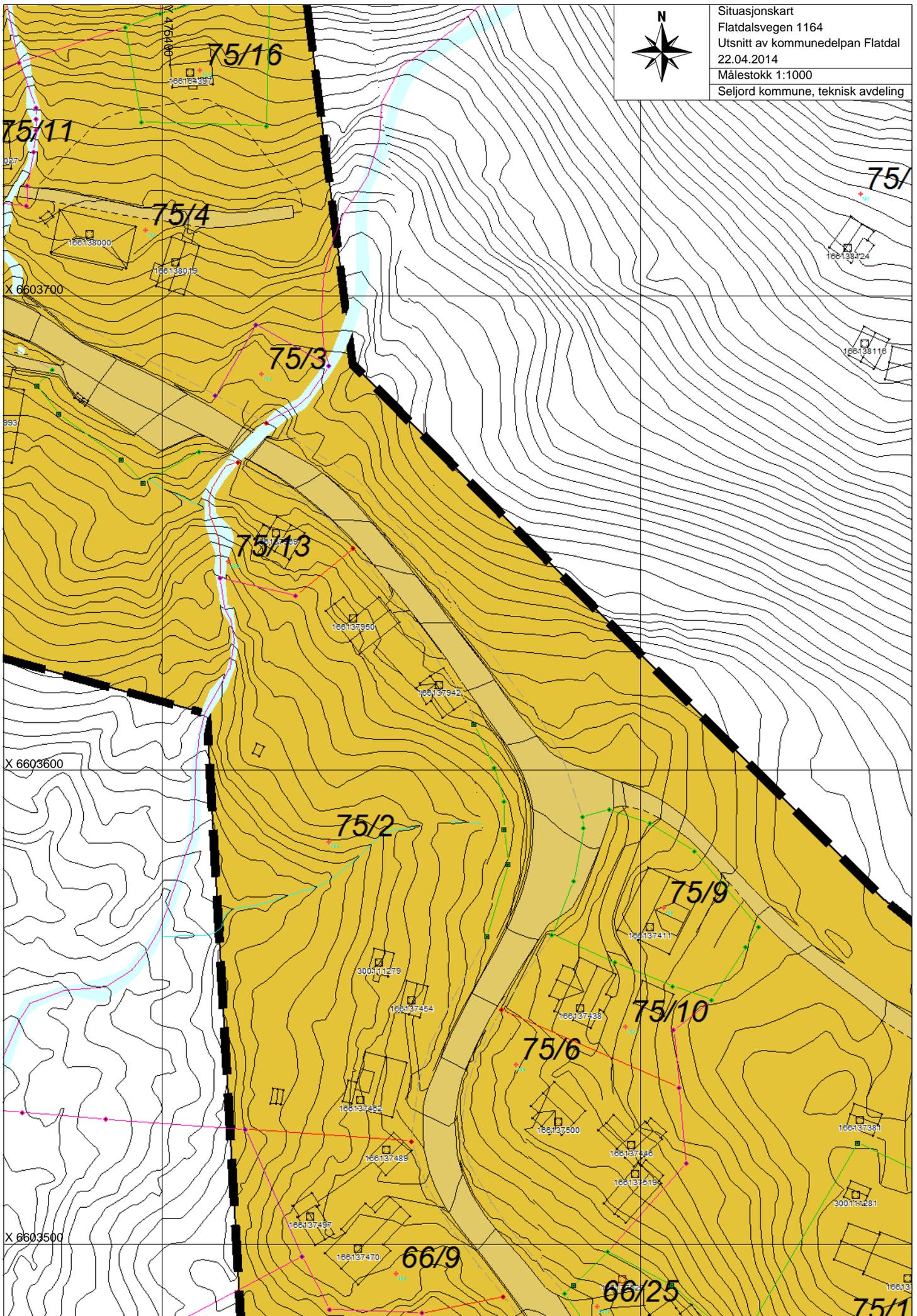
Vedtaket er gjort etter plan- og bygningslovas § 20-1 og jordlovas § 12.

Utskrift til:

KJ	Bjørn Pedersen v/Kjell Pedersen	Langoddveien 9	1367	SNARØYA
KJ	Darius Koluniak	Flatdalsvegen 1166	3841	FLATDAL
RE	Kåre Bjørklund	Vigdis Cordtsensv. 3c	3684	NOTODDEN



Situasjonskart  
Flatdalsvegen 1164  
Utsnitt av kommunedelplan Flatdal  
22.04.2014  
Målestokk 1:1000  
Seljord kommune, teknisk avdeling





Saksframlegg

Utval	Utvalssak	Møtedato
Plan, miljø og teknisk utval	22/14	30.04.2014

## 1/59 - Brøløsvegen 74 - Espen Dyrud - Søknad om oppføring av garasje

### Saksdokument:

Søknad  
Situasjonsplan  
Teikning

### Vedlegg:

- 1 1/59 - Brøløsvegen 74 - Kart
- 2 1/59 - Brøløsvegen 74 - Teikning
- 3 Utsnitt reg.plan plankart IV

### Saksutgreiing:

Søknaden gjeld oppføring av garasje på egedomen. Bebygd areal blir 42m<sup>2</sup> og bruksarealet blir 39m<sup>2</sup>. Takvinkel og ytterkledning blir lik eksisterande garasje på egedomen.

Naboar har samtykka til tiltaket ved å signere på teikningar.

I følge gjeldanes reguleringsplan for området, Plankart IV – Seljord nord er framtidig tilkomstveg til naboeigedom mot sør gnr/bnr 1/38 lagt over søkars egedom. Eksisterande garasje som er satt opp i tidlegare må rivast/flyttast dersom denne veg skal byggast.

På førespurnad frå representant til eigar av 1/38 uttalte Planutvalet den 06.11.13 i drøftingssak at utvalet er positive til å nytte dagens innkjøring til denne egedomen.

Tiltaket er i samsvar med gjeldanes reguleringsplan og føresegner.

Rådmannen ha ingen andre merknadar.

### Rådmannen si tilråding:

Rådmannen tilrår Plan, miljø og teknisk utval gjer fylgjande vedtak:

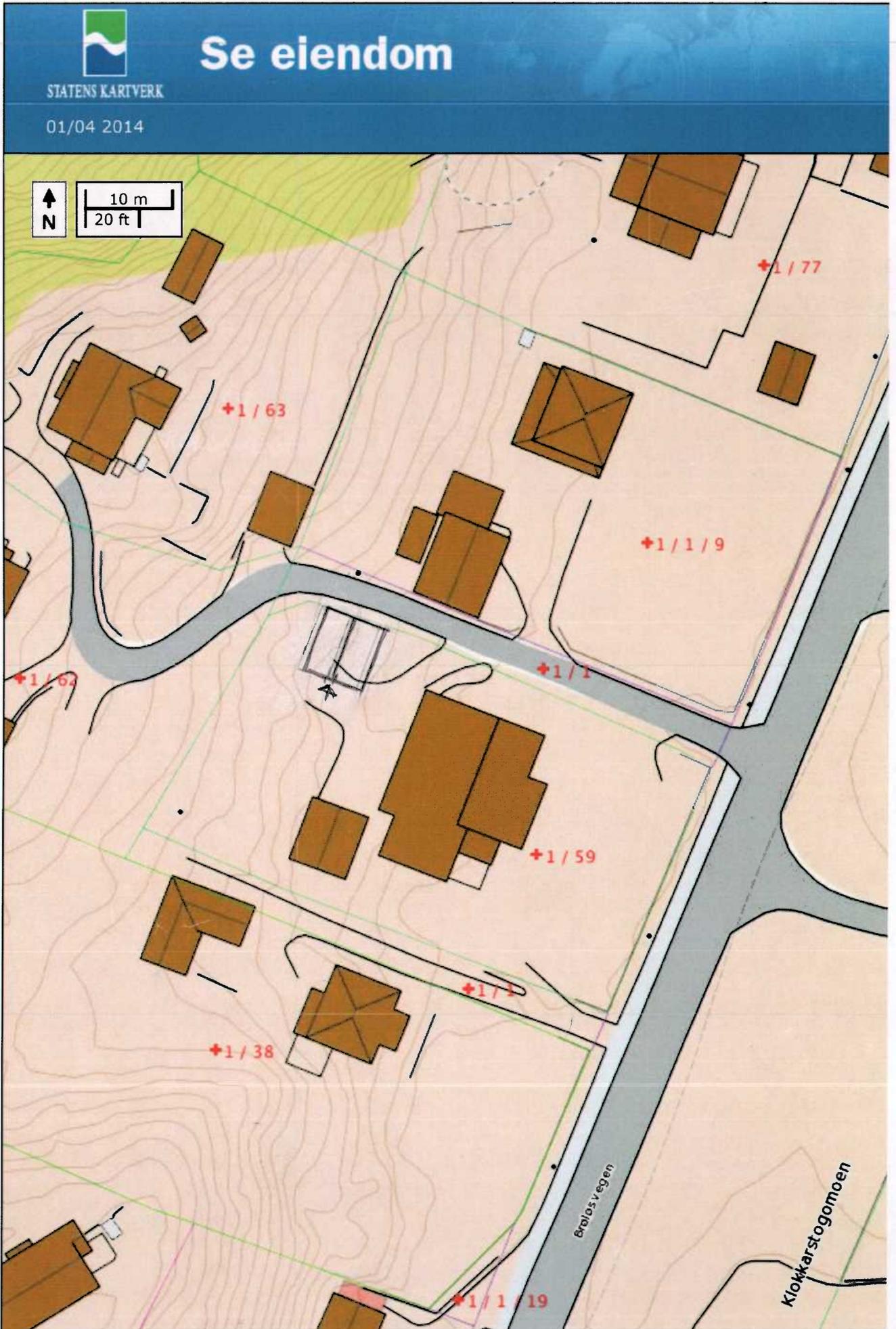
Med heimel i §20-2 i Pbl-lova vert søknad om oppføring av ny garasje på egedomen 1/59 Brøløsvegen 75 godkjent i samsvar med søknad.

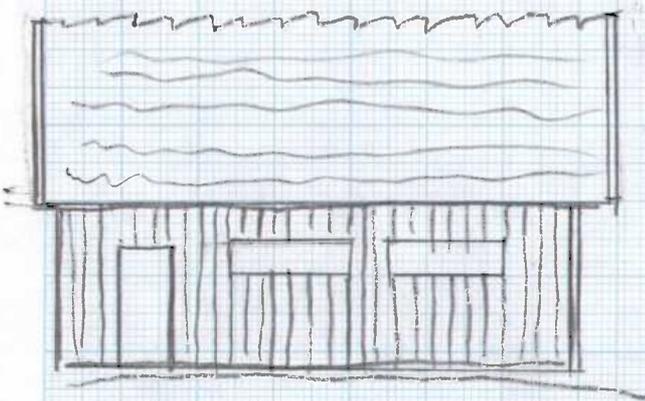
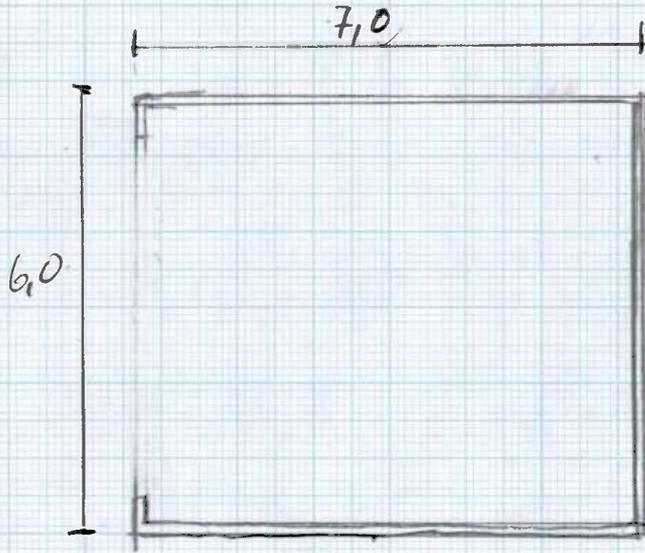
Utskrift til:

Espen Dyrud

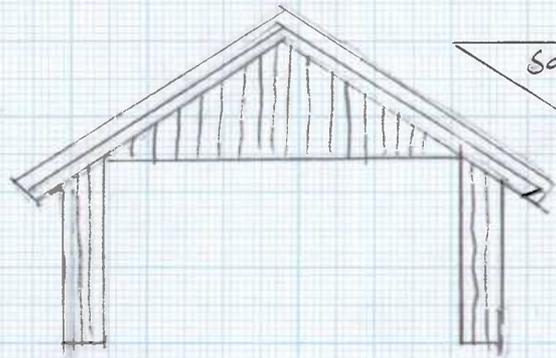
Brøløsvegen 74

3840 Seljord





FASADE OST



50m eks. garage

FASADE SØR

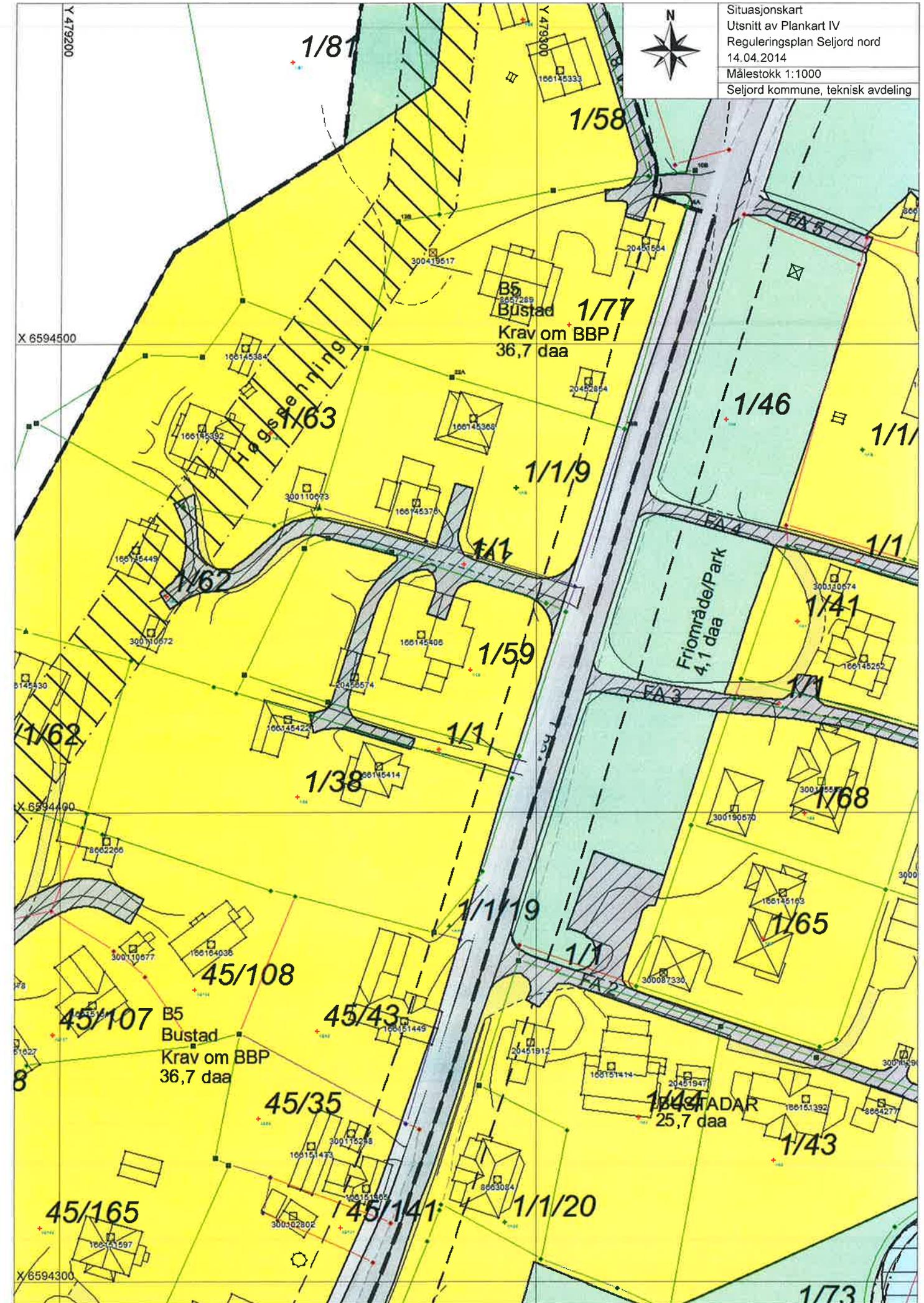
6.4.2014

*[Signature]*

6.4.2014 Bergit Dymland

6.4.2014 Ingrid Kærsted.





Situasjonskart  
Utsnitt av Plankart IV  
Reguleringsplan Seljord nord  
14.04.2014  
Målestokk 1:1000  
Seljord kommune, teknisk avdeling



Y 479200  
X 6594500  
X 6594400  
X 6594300

1/81

1/58

B5  
Bustad 1/77  
Krav om BBP /  
36,7 daa

1/46

1/63

1/1/9

1/1/

1/1/

1/62

1/59

Frimråde/Park  
4,1 daa 1/41

1/62

1/38

1/1

1/68

X 6594400

1/1/19

1/65

45/108

45/107

B5  
Bustad  
Krav om BBP  
36,7 daa

45/43

1/44  
STADAR  
25,7 daa

1/43

8

45/35

45/141

1/1/20

45/165

1/73

X 6594300

**Saksframlegg**

Utval	Utvalssak	Møtedato
Plan, miljø og teknisk utval	23/14	30.04.2014

28/17 - Nordbygdivegen 550 - Søknad om frådelling av tomt for næringsføremål og dispensasjon til avkjøring frå E134.

Saksopplysningar:	
Søklar (ar) : Carl Øygarden og Tor Reidar Moen	
Gnr/Bnr: 28/17	Eigedommens adresse: Nordbygdivegen 550
Sakstype: Søknad om deling av tomt	
Planstatus: LNF m/spreidd bustad/næring	Plantype: Kommuneplanens arealdel.

**Saksdokument:** Søknad om deling med gjenpart av nabovarsel og kart motteke den 08.07.13.  
Brev frå Statens vegvesen ang avkjøring datera 01.10.13.  
Brev til partane ang. saksgang datera 21.11.13  
Brev ang. søknad om deling datera 14.04.14  
Brev ang. endring av avkjøring datera 23.04.14

Vedlegg:

- 1 28/17 - Angående endring av avkjøring
- 2 28/17 - Byggeløyve og frådelling på Mæland til Sveinung Gundersen
- 3 28/17 - Reguleringsplan for E-134 Seljord - Ordal - Utsnitt av kart
- 4 28/17 - Situasjonsskart 1:1000
- 5 28/17 - Kart over alternative avkjøringar

**Saksutgreiing:**

Eigarar av gnr. 28, bnr. 17, Carl T. Øygarden og Tor Reidar Moen søker om å dele frå ein parsell på ca. 2 mål til området for lagerbygg på sin eigedom Mæland i Nordbygdi. Eigedommen ligg på sørsida av E134 ca. 700-800 m mot vest frå avkjøring til Seljord. Kjøpar av tomte er Sveinung Gundersen frå Seljord som ynskjer å sette opp ein lagerbygning.

## Vurdering etter Plan og bygningslova:

Området er i kommuneplanens arealdel sett av til LNF m/spreidd bustad/næringsføremål med områdenamn 102 Nordbygdi. I dette området er det tillat med oppføring av 1 næringsbygg i planperioden (2006-2021), noko som ikkje er oppbruka. Tiltaket er såleis i tråd med gjeldande kommuneplan.

For vegstrekninga, avkjøring Seljord – Kviteseid kommune, vart det den 16.06.11 godkjent ein reguleringsplan over vegføremålet på E134. Føremålet med reguleringsplanen er å leggja til rette for utbetring av E134 i Seljord kommune på strekninga mellom Seljord og Ordal. Under punkt 3. 6 i føresegnene for planen står det : *Avkøyrslar markert med pil på plankartet gjeld for avkjøring frå E134 i samsvar med dagens bruk.*

Søkjarane har oppført to alternative løysingar for avkjøring frå europavegen. Det første alternativet, som er hovudforslaget, er å utvide ei lita avkjøring til ein mindre garasje som står der i dag. Denne avkjøringa er avmerkt med piler på kartet og ein utvida bruk vil såleis verta i strid med føresegnene til planen og difor vert det nå søkt om dispensasjon frå denne planen til å legge avkjøringa dit. Staten vegevesen har vore på synfaring på staden og i brev av 01.10.13 skriv dei fylgjande:

*Vår vurdering er ihht. Pbl. §19-2 er derfor at det ikkje bør dispenseres frå planbestemmelsene og gis tillatelse til utvidet bruk av avkjørselen som omsøkt for etablering av næringsbygg på denne eiendommen.*

Som grunngeving for dette vert det vist til at E134 skal vera trygg og framkommelig og at ein nå skal sette i gang trafikktryggingstiltak mange stader langs denne vegstrekninga. Ein ynskjer då i størst mogleg grad å begrense talet på avkjørslar då ein meiner talet på avkjørslar og aktiviteten rundt dei reduserar trafikksikkerheten og vegens transportfunksjon. Det blir også vist til at dette vil bli ein av få forbikjøringsstrekningane på fleire km vegstrekning når reguleringsplanen over Nordbygdi er ferdigutbygd (avkjøring til " Bergene Holm området").

Administrasjonen ser ikkje at det er lagt fram argument som talar for å gå imot vevesenet si uttale i denne saka og ser heller ikkje behov for ei ytterlegare avklaring av dispensasjons-spørsmålet med tanke på for og imot då det i søknaden ikkje er oppført særskilde grunnar for dispensasjon.

Alternativ to til avkjøring til denne parsellen er at ein nyttar seg av den vegen som er vist som ny avkjøring til butikken som eigarane driv i dag. Her er det teikna inn ei ny avkjøring som tilfredstiljer dei krav som er sett til avkjøring frå europavegen og det er heller i nemnd noko om at denne ikkje kan utvidast i reguleringsføresegnene. Det rår litt uvisse om vegvesenet har uttala seg munnleg om utvida bruk av denne vegen, men ein har ikkje fått noko skriftleg avklaring på at dette spørsmålet. Sidan vegen er teikna inn på kartet så kan det i alle tilfelle her ikkje vera snakk om ein dispensasjonssak, men at vegvesenet då må uttale seg etter veglovas reglar. Administrasjonen er positive til delingssøknaden dersom vegvesenet stiller seg positive til utvida bruka av denne avkjøringa.

## **Vurdering etter jordlova §12. Jørn Ingar Sanda**

Vurderingane er gjort på grunnlag føringane og rammene gjeve i jordlova §12 og rundskriv M-1/2013. §12, tredje ledd i jordlova som vart gjeldande frå 01.07.2013 seier:

*... "Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.*

*Sjølvs om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil ivareta omsynet til bustjinga i området"...*

Frådelinga berører produktiv skog og ikkje dyrka mark. Ei frådeling jf. søknaden er etter rådmannens vurdering uproblematisk i høve til dei omsyna som skal vurderast etter jordlova § 12. Etter ei samla vurdering vil rådmannen tilrå at det vert gjeve samtykke til deling som omsøkt etter jordlova §12.

Ein har ikkje fått opplyst at det har kome inn merknader til søknaden frå naboar som er varsla.

### **Rådmannen si tilråding:**

Rådmannen rår utvalet til å gjere fylgjande vedtak:

Plan, miljø og teknisk utval godkjenner søknad om frådeling av ei industri/næringstomt på ca. 2 mål frå eigedommen gnr. 28, bnr. 17. Det er ein føresetnad for godkjenninga at Statens vegvesen godkjenner utvida bruk av avkjøringa som er teikna inn rette nord for butikken til søkjarane. Utvalet ynskjer ikkje å gje dispensasjon frå reguleringsplanen over E134 til avkjøring som er i strid med plan. Dette vedtaket bygger på ei vurdering av Statens vegvesen sine uttaler i brev av 01.10.13.

Det vert sett som vilkår at den fråskild parsellen får tinglyst vegrett over hovudbruket.

Vedtaket er gjort etter reglane i plan- og bygningslovas § 20-1 og jordlovas § 12.

Utskrift til:

Seljord 23.04.2014.

Mæland Da

Org.nr. 890782302 Eiere: Reidar Moen og Carl Øygarden.

Tlf. 90133067

3840 Seljord

Seljord kommune

3840 Seljord

BYGGELØYVE OG FRÅDELING PÅ MÆLAND GNR.28 BNR 17 TIL SVEINUNG GUNDRSEN.

ALTERNATIV AVKJØRING TIL E- 134. TILLEGG TIL SØKNAD AV 14.04.2014.

Som ett alternativ til adkomst til E – 134, er vi villige til å flytte avkjøringen opp til Meåsbui.

Håper Statens vegvesen ser mer velvillig på denne løsningen.

Hilsen

  
Carl Øygarden

Seljord 14.04.2014.

Mæland Da

Org.nr. 890782302 Eiere: Reidar Moen og Carl Øygarden.

Tlf. 90133067

3840 Seljord

SELJORD KOMMUNE		
Saksnr./År	Dok.nr.	
2013/3265	5	
14 APR 2014		
Ark.kode P		
Ark.kode S		
Avd.	Saksb.	Grad.
	BAH	

Seljord kommune

3840 Seljord

BYGGELØYVE OG FRÅDELING PÅ MÆLAND GNR.28 BNR 17 TIL SVEINUNG GUNDRSEN.

Ber om ny saksbehandling av denne saken, da det virker som det har vært en del feiltolking av brevet fra Statens vegvesen , hvor de gir sitt syn på vår henvendelse.

Sitat fra dette brevet. (Saken må derfor behandles etter plan- og bygningsloven , og det er Seljord kommune som må ta stilling til spørsmålet om endret bruk av avkjørselen.)

Vi viser ellers til reguleringsplan for E-134 Seljord – Ordal, som også er godkjent av Seljord kommune, sak 42/11, den 16.06.2011..

Vedlegg:

Brev fra Statens vegvesen, ref. 2013/091627.002.

Reguleringsplan for E-134 Seljord- Ordal. ( Utsnitt av kart )

Kommunestyrets godkjenning av reguleringsplan for E-134, sak 42/11, den 16.06.2011.

Resymé av saksgang: Sveinung Gundersen

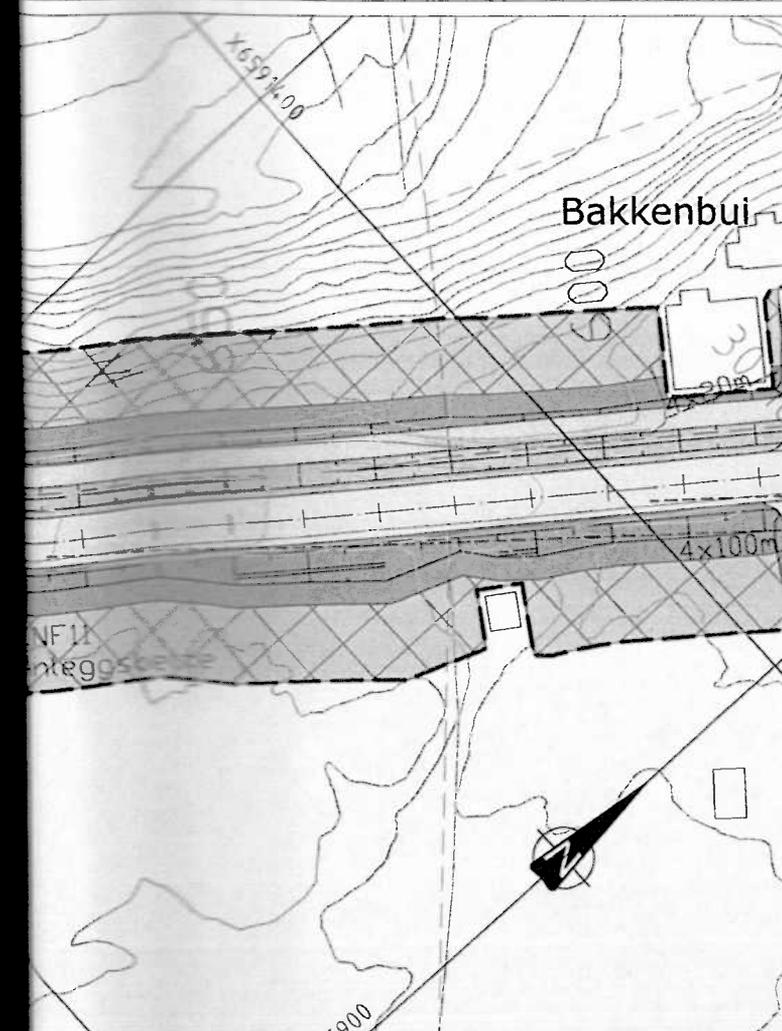
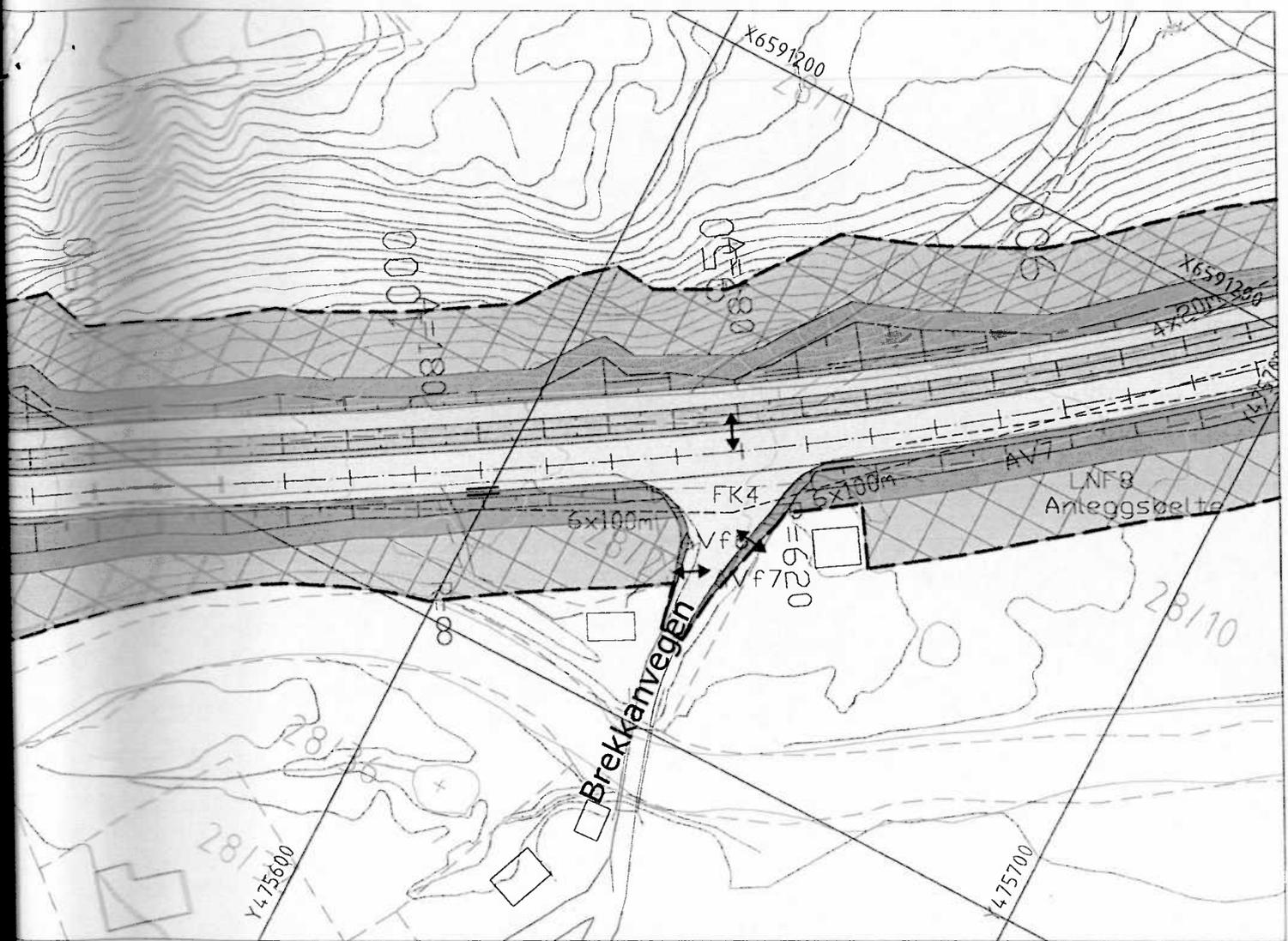
Viser også til tidligere byggesøknad fra Sveinung Gundersen.

Håper dette kan behandles på planmøte den 30.04.2014.

Hilsen

  
Carl Øygarden

  
Tor Reidar Moen



TEIKNFORKLARING

PBL 12-5. AREALFØREMÅL

2. Sanferdsleianlegg og teknisk infrastruktur

- K** Offentlig køyevveg
- FK** Felles køyevveg
- PK** Privat køyevveg
- GS** Gang- og sykkelveg
- GSK** Kjørbar gang- og sykkelveg
- AVt** Anna veggrunn tekniske anlegg
- AV** Anna veggrunn offentlig grøntareal
- AVF** Anna veggrunn felles grøntareal
- AVP** Anna veggrunn privat grøntareal
- H** Haldeplass/ repos
- KH** Kollektivhaldeplass

5. Landbruks-, natur og friluftsområder

- LNF** LNFområde der det er have til spredt utbygging

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

- FV** Friluftsområde i sjø og vassdrag

PBL 12-6. HENSYNSSONAR

d) Førebels bandleggingsområde

- Anleggsbelte

STREKSYMBOL M.V.

- Planavgrensing
- Føremålsgrønne
- Reguliert senterline
- Frisiktkline
- Støyvoll/ skjerm
- Bru
- Grense for bandleggingssone
- Avkøyrslie
- Stenging av avkøyrslie

ANDRE SYMBOL:

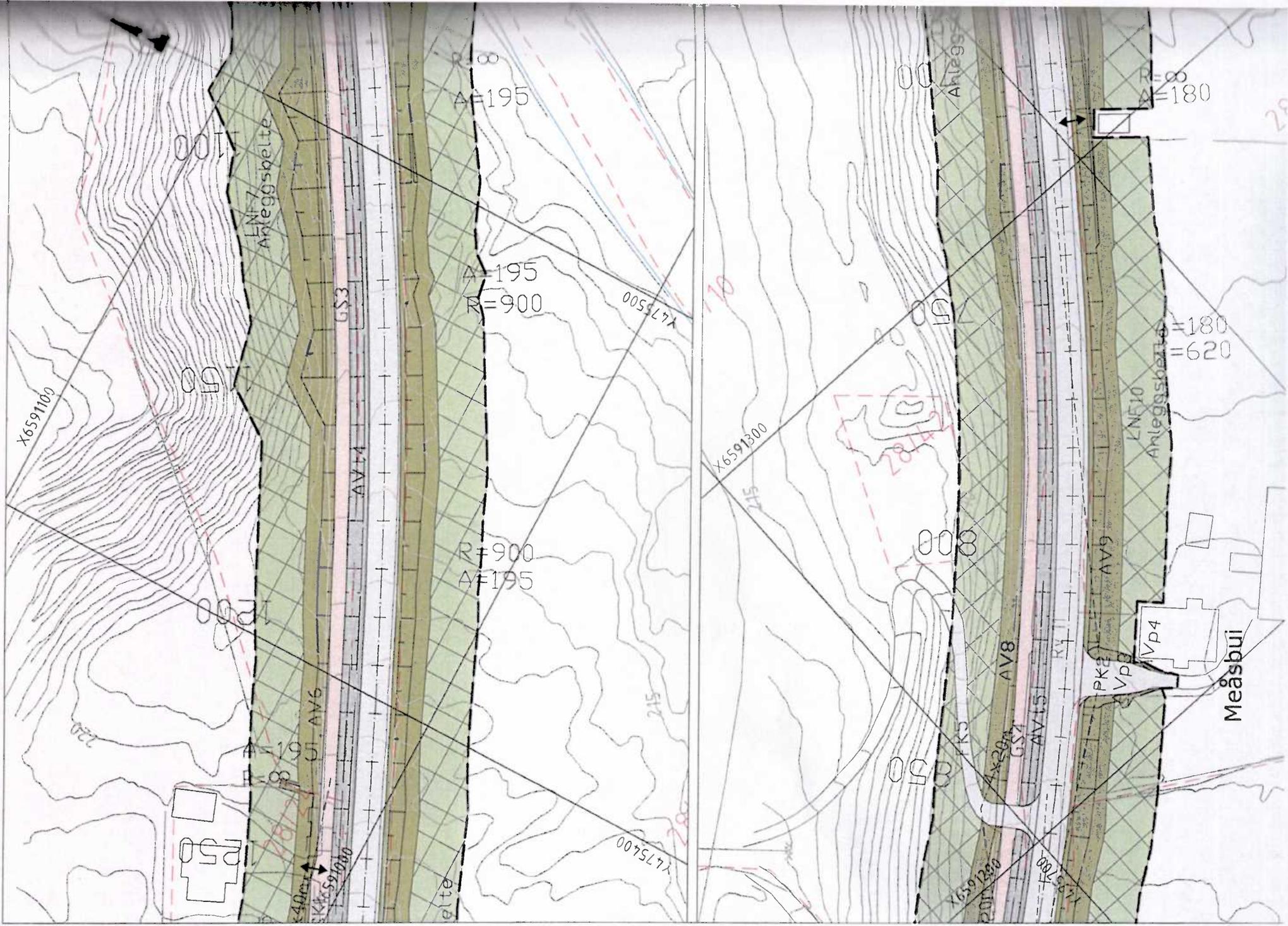
- Elgdomsgrensar
- Rekkverk

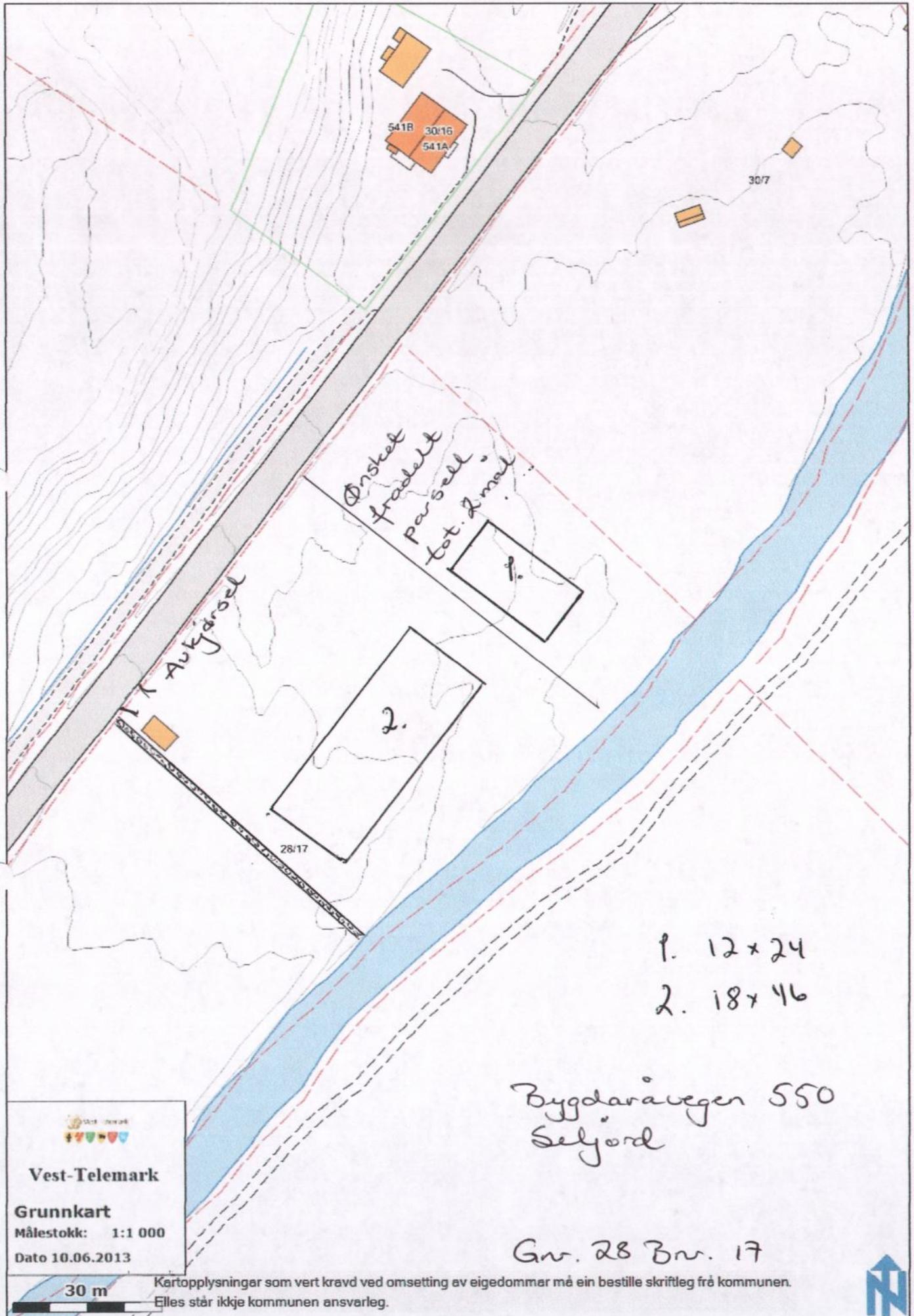
Revisjonsnr.	Dato	Saksnr.	Signatur

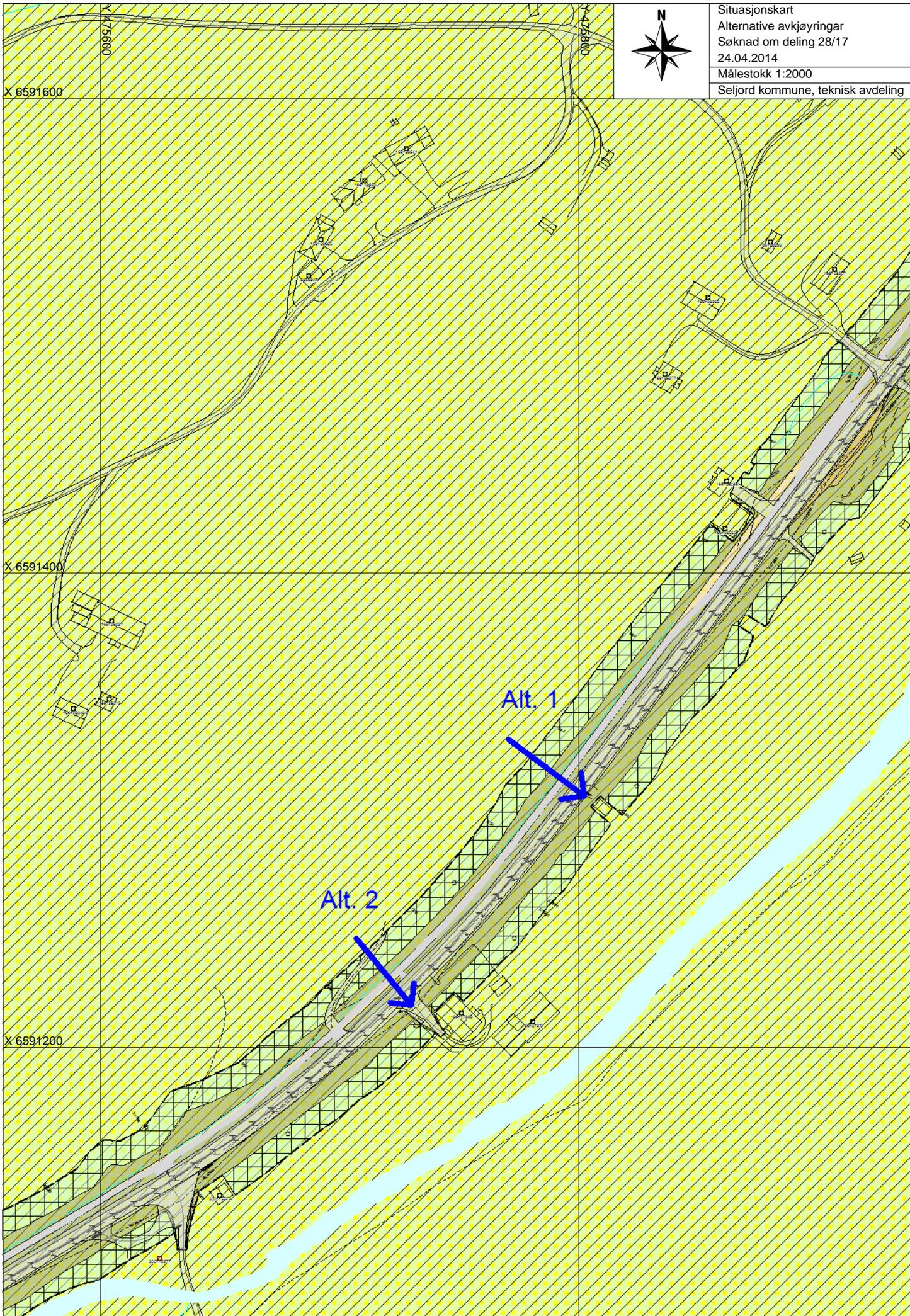
Reguleringsplan for E134 Seljord - Ordal

SAKSHANDSAMING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVA	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Kunngjeving om oppstart av planarbeid		02.09.09	
1. gangs handsaming			
Offentleg ettersyn frå ... til ...			
2. gangs handsaming			
VEDTAK I KOMMUNESTYRET			

Målestokk	1:1000 (A3)
Planstatus	
Utstokstidspunkt	
Dato	29.03.10







Situasjonskart  
Alternative avkjøyringer  
Søknad om deling 28/17  
24.04.2014  
Målestokk 1:2000  
Seljord kommune, teknisk avdeling

X 6591600

X 6591400

X 6591200

Alt. 1

Alt. 2



Saksframlegg

Utval	Utvalssak	Møtedato
Plan, miljø og teknisk utval	24/14	30.04.2014

## 45/81 - Borgenvegen 11 - Fred Reutz - Søknad om oppføring av tilbygg

### Saksdokument:

Søknad med følgebrev  
Opplysningar om tiltakets ytre rammer  
Nabovarsel  
Situasjonsplan  
Teikningar  
Gjennomføringsplan  
Søknadar om ansvarsrettar

### Vedlegg:

- 1 45/81 - Borgenvegen 11 - Situasjonkart 1:500 - 17.03.2014
- 2 45/81 - Borgenvegen 11 - Fasade

### Saksutgreiing:

Søknaden gjeld oppføring av tilbygg til bustadhus. Tilbygget får eit bebygd areal på 186m<sup>2</sup> og eit bruksareal på 204m<sup>2</sup>. Dagens lafta bustad er på 40m<sup>2</sup>. Søkar vil la denne stå slik den er i dag, men ny kjøkkeninnreiing og fornying av måling og overflater på golv. Tilbygget vil bestå av eit mellombbygg i tradisjonelt bindingsverk med utvendig ståande tømmermannskledning og ein hovuddel i lafta konstruksjon – Isolaft. Takvinkel blir 30° som på dagen bustad og tekkas med takstein. Ny ytterkledning/-veggar vil bli behandla med måling/beis med farge som på dagen bustad. Naboar har samtykka til tiltaket. Naudsynte søknadar om ansvarsrettar er innsendt og funne i orden. Tiltaket er i tråd med arealbruken i gjeldanes reguleringsplan og føresegner. Rådmannen har ingen andre merknadar.

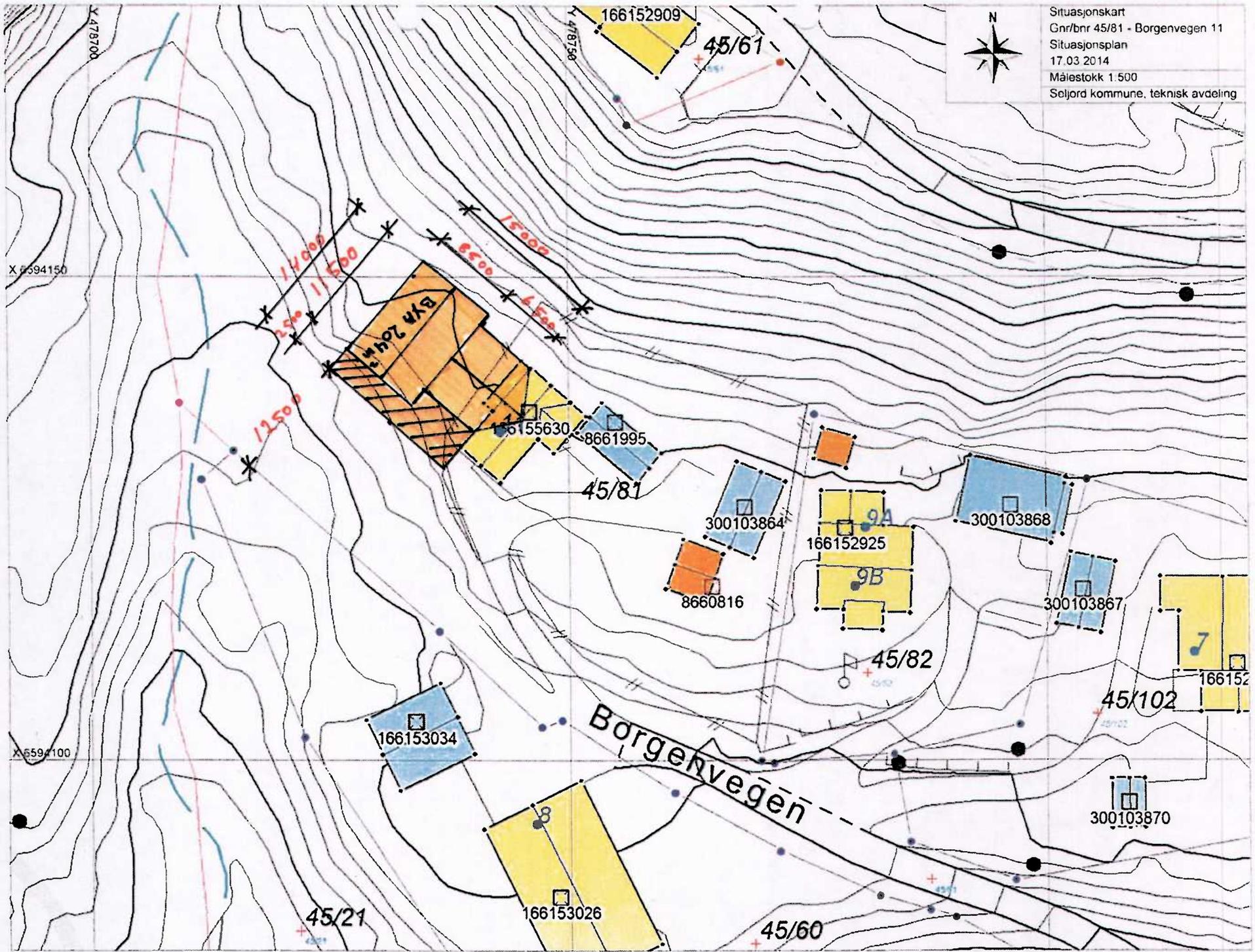
### Rådmannen si tilråding:

Rådmannen tilrår at Plan, miljø og teknisk utval gjer fyljande vedtak;

Med heimel i § 20-1 i Pbl-lova vert søknad om oppføring av tilbygg til bustad på eigedomen 45/81 Borgenvegen 11 godkjent i samsvar med innsendt søknad.

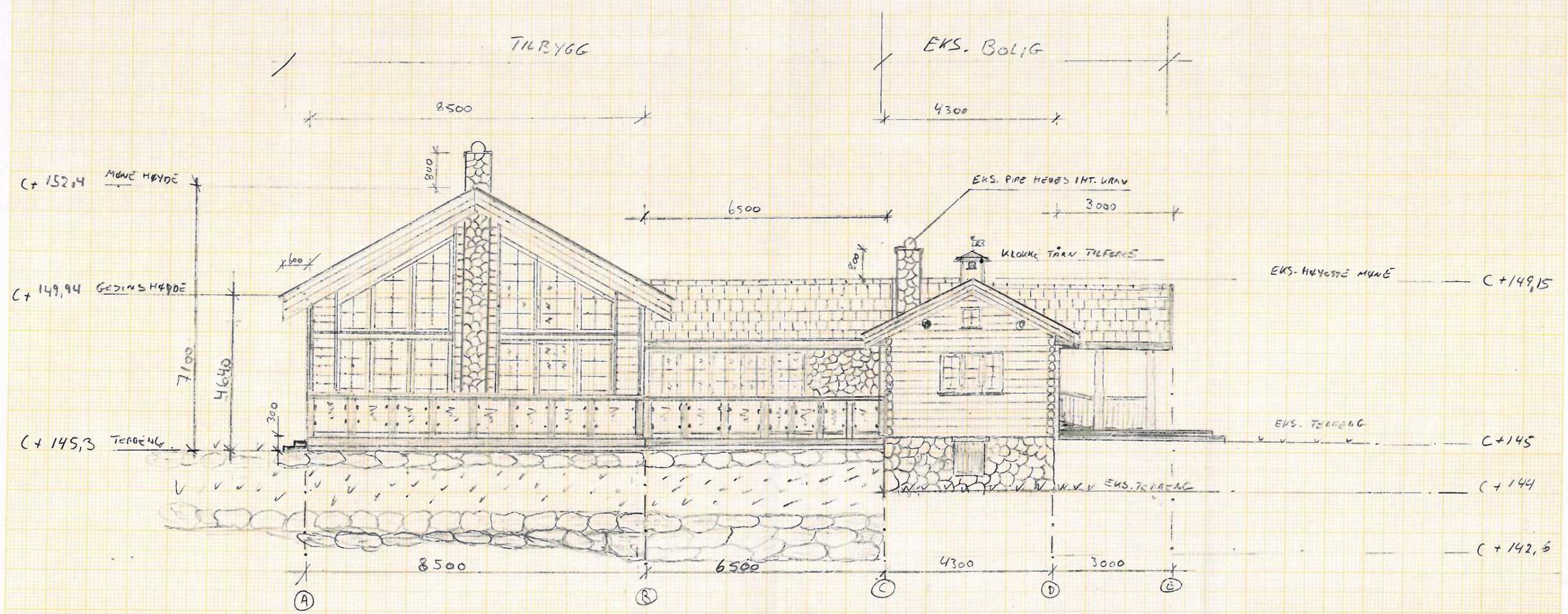
Utskrift til:

Situasjonskart  
 Gnr/bnr 45/81 - Borgervegen 11  
 Situasjonsplan  
 17.03.2014  
 Målestokk 1:500  
 Seljord kommune, teknisk avdeling

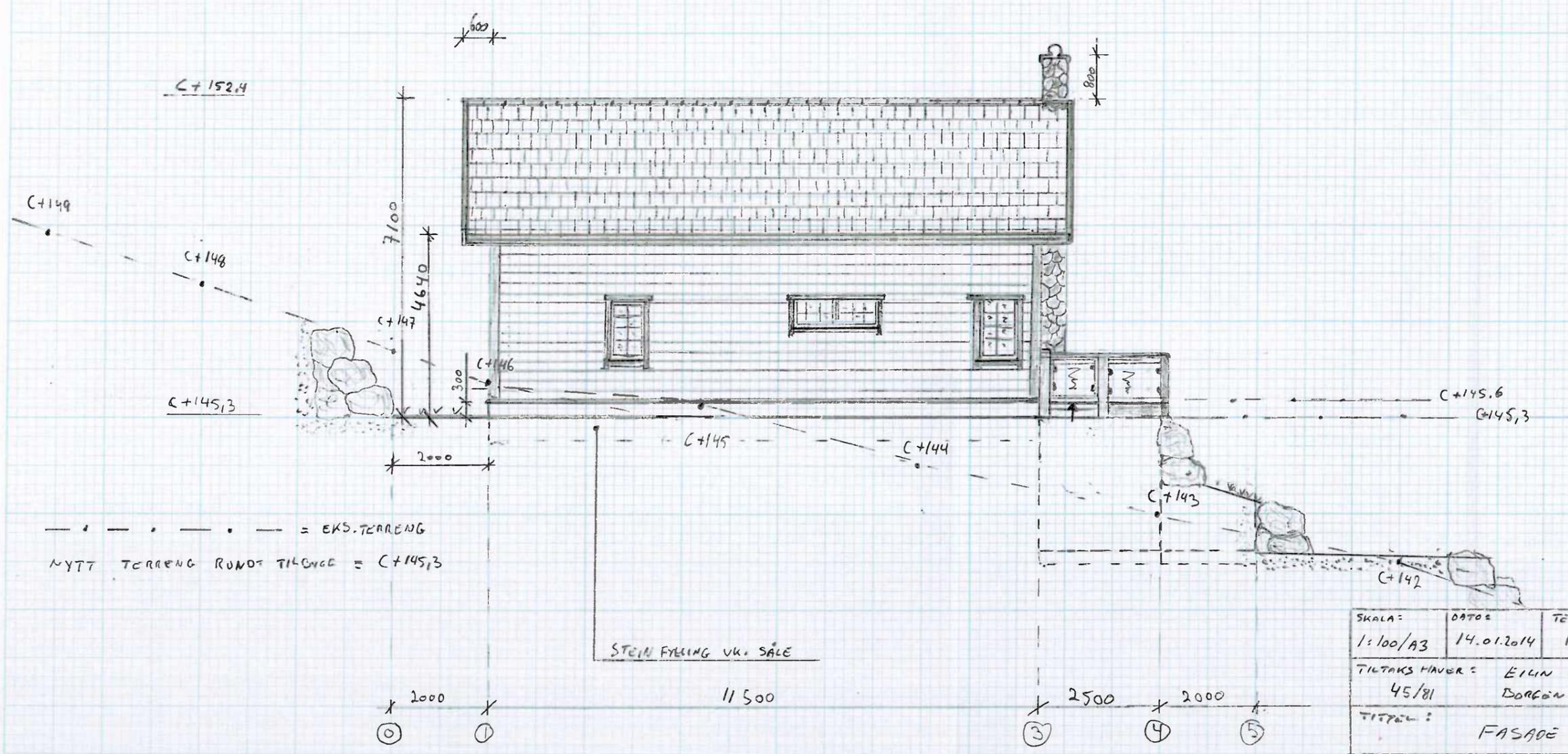


D-1

OSLO 19.03.2014 / Ingrid Pettersen



SKALA:	DATE:	TEGN.NR.:	INDEX:
1:100/A3	14.01.2014	A-301	
TILTAKSHVERV:	EILIN & FRED REUTZ 45/81 BORGEN VEGEN 11, 3840 SELTORO		
TITTEL:	FASADE SYD/VEST		
TEGNING STATUS:	BYGGESKILD TILBYGG		



— · — · — · — · — = EKS. TERRENG  
 NYTT TERRENG RUNDT TILBENGE = C+145,3

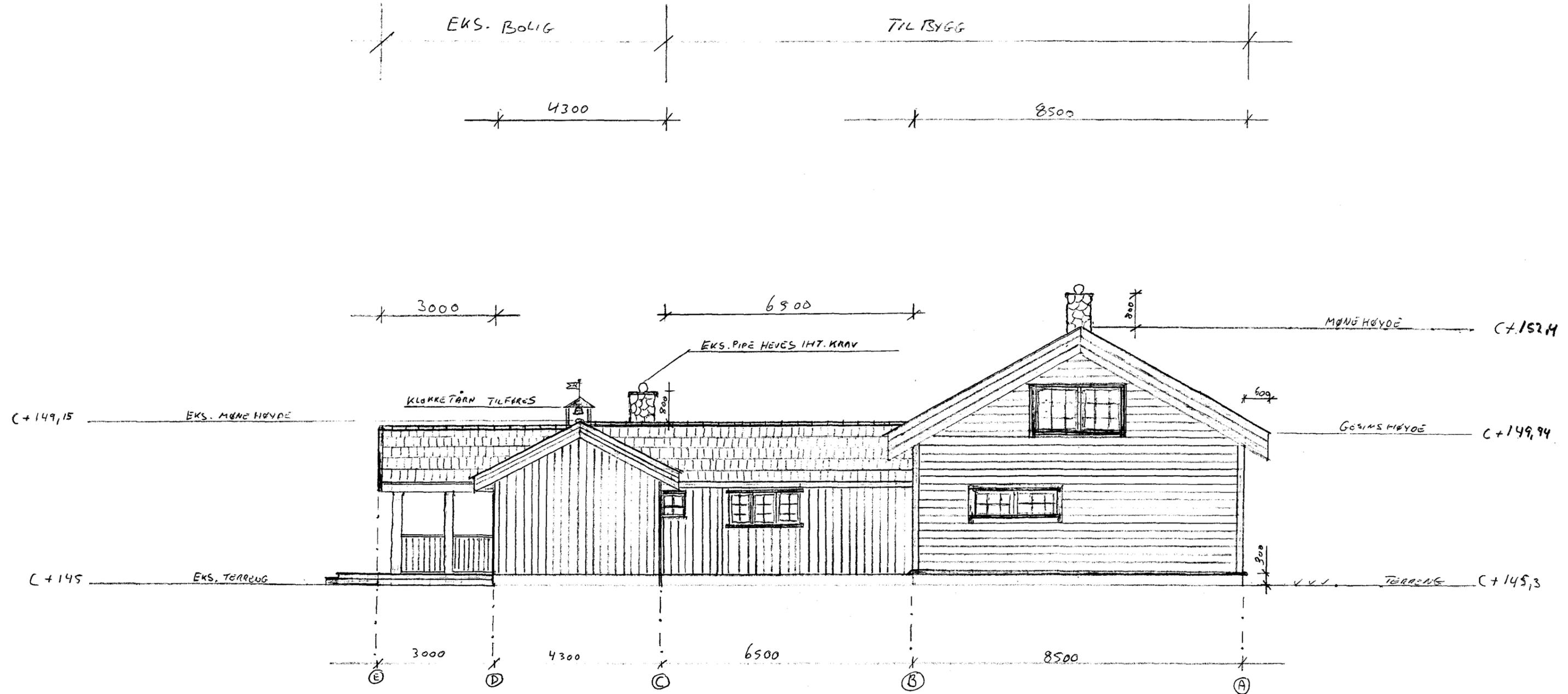
STEIN FILLING UK. SÅLE

SKALA:	09702	TEGN. NR.:	INDEX:
1:100/A3	14.01.2014	A-302	

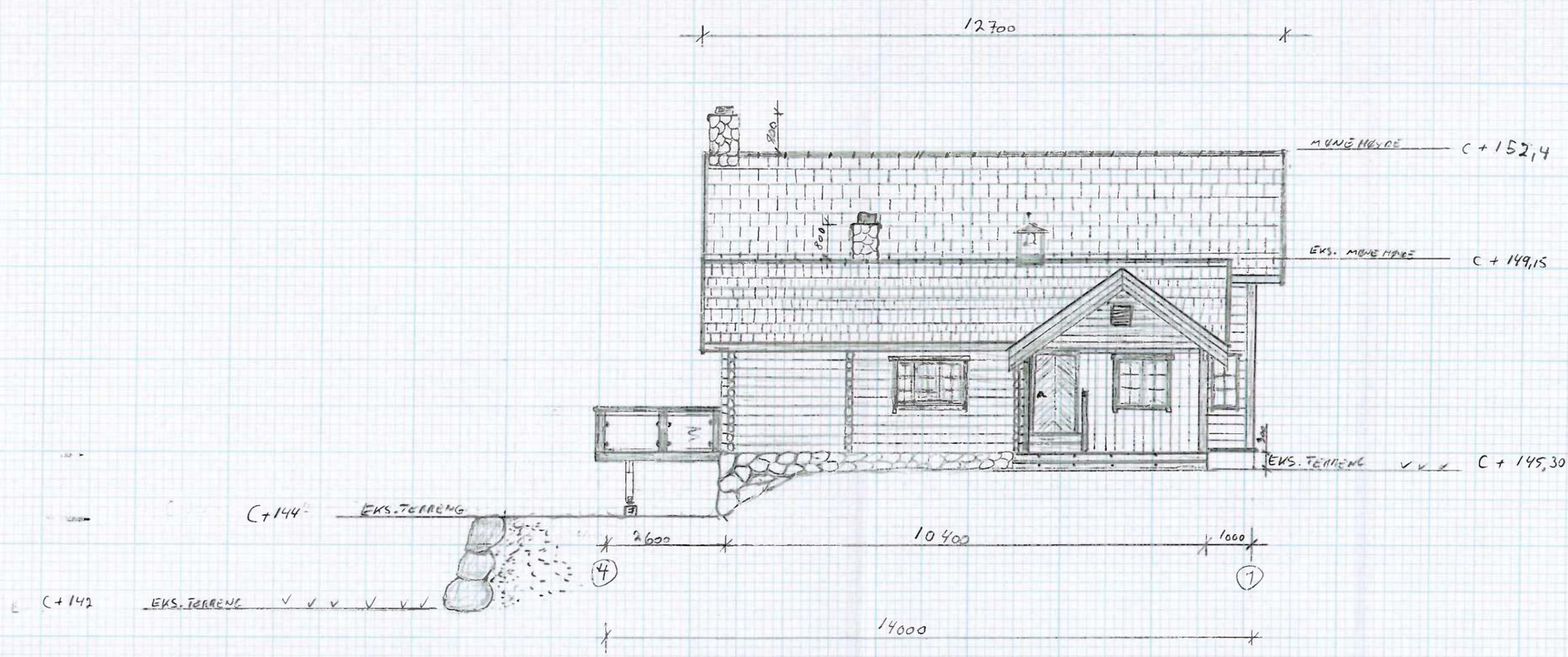
TILTAKS HVER: EILIN & FRED RØVIZ  
 45/81 BORGENVÆGEN 11, 3840 SÆTORP

TITTEL: FASADE NORD/VEST

TEGNING STATUS: BYGGESØKNING TILBYGG



SKALA: 1:100/A3	DATO: 14.01.2014	TEGN.NR.: A-303	INDEX:
TILTAKSHAVER: 45/81		EILIN & FRØD REUTZ BORGENSEGEN 11, 3840 SELTORP	
TITTEL: FASADE NORD / ØST			
TEGNINGENS STATUS: BYGGESKINNAD TILBYGG			



SKALA:	DATE:	TEG.NR.:	INØKX:
1:100/A3	14.01.2014	A-304	
TILTAKSHVER: LILIN & FRED REUTZ			
45/81 BORGEN VEGEN 11, 3840 SØLTORO			
TITTEL: FASADG SYD/ØST			
TEGNINGENS STATUS: RAMMESTRUK TILBYGG			

**Saksframlegg**

Utval	Utvalssak	Møtedato
Plan, miljø og teknisk utval	25/14	30.04.2014

**50/11 - Heimkleiv - Gullnesvegen 68 - Søknad om dispensasjon/bruksendring****Saksdokument:**

Utvalsak 57/12 den 17.10.12.  
Fylkesmannens oppheving av vedtak datert 26.06.13.  
Dispensasjonssøknad datert 15.08.13.  
Kommunens brev til Fylkesmannen datert 26.09.13.  
Fylkesmannens uttale datert 08.10.13.  
Grunneigars brev datert 22.10.13 – ber om utsetting av søknaden.  
Søkjars brev datert 14.11.13 – ber om at søknad blir handsama.  
Grunneigars brev datert 23.11.13 – ber om frist for svarbrev.  
Kommunens brev datert 28.11.13 til grunneigar og søkjar.  
Advokat Aarnes sitt brev datert 03.12.13.  
Planutvalets vedtak i utvalsak 10/14 den 29.01.14.  
Klage på vedtak datert 24.02.14.  
Kommunens svarbrev datert 04.03.14.  
Planutvalets vedtak i utvalsak 14/14 den 19.03.14.  
Kommunes brev datert 20.03.14.  
Grunneigars brev m/vedlegg datert 02.04.14 – nye synspunkt

**Vedlegg:**

- 1 50/11 - Heimkleiv - Dispensasjon - Bruksendring - Brev med vedlegg
- 2 50/11 - Heimkleiv - Kopi av leigeavtale
- 3 50/11 - Heimkleiv - Kopi av teikningar
- 4 50/11 - Heimkleiv - Kopi av melding om tiltak fra 30.12.04
- 5 50/11 - Heimkleiv - Endra møtedato for Planutvalet
- 6 50/11 - Heimkleiv - Gullnesvegen 68 - Utvalsak 14/14 den 19.03.14
- 7 50/11 - Heimkleiv - Gullnesvegen 68 - Utvalsak 10/14 den 29.01.14

**Saksutgreiing:**

Planutvalet har tidlegare handsama og godkjent søknad om bruksendring av uthus til anneks (bruk for overnatting/opphald) i utvalsak 57/12 den 17.10.12.  
Fylkesmannen oppheva Planutvalet si godkjenning på grunn av feil lovhenviisningar.  
Leigetakar av eigedomen søkte deretter om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel og bruksendring etter plan og bygningslova. Kommunen innhenta uttale frå Fylkesmannen.

Tilbakemeldinga var at dei omsyn Miljøvernavingdelinga til Fylkesmannen er satt til å ivareta er ikkje vesentleg rørt av ei eventuell bruksendring.

Planutvalet handsama og godkjente søknaden om dispensasjon/bruksendring i utvalsak 10/14 den 29.01.14. Grunneigar og leigetakar hadde i brev datert 28.11.13 blitt orientert om at søknaden skule handsamast i Planutvalet i februar møte. Grunneigar klaga på vedtaket då møtet vart halden i slutten av januar.

Planutvalet oppheva i utvalsak 14/14 den 19.03.14 vedtak gjort i utvalsak 10/14. Grunneigar fekk frist til 02.04.14 for å kome med nye synspunkt på dispensasjonssøknaden.

Kommunen mottok dette brev den 02.04.14. I dette brev er det ingen nye synspunkt i forholdet til handsaming av søknaden etter plan- og bygningslova.

Grunneigar framhevar at det saken nå dreiar seg om er;

- Må ein søkar i ei byggesak/søknad om bruksendring dokumentere at han har rett til å søke?
- Dersom det er tvil eller heilt tvillaust om søkar har slik rett, kan då kommunen handsame ein slik søknad?
- Grunneigar ber om at kommune avslår søknaden om dispensasjon
- Dersom kommunen vel å handsame søknaden ber grunneigar om grundig grunngjeving med lov henvisningar for å kunne sjå bort frå ei tinglyst kontrakt/leigeavtale for Heimkleiv

Hans Brattestå (leigetakar) søkte den 30.12.04 om å få løyve til å bygge ei bod 14m<sup>2</sup> på egedomen. Den gongs grunneigar Gunleik Aasheim godkjente tiltaket ved å signere på ei handteikna skisse der det omsøkte tiltaket er kaldt "Nytt annekst i laft". Handteikning og teikning av boden som ligg med søknaden er identiske. Bodan vart ført opp og er seinare innreidd som eit annekst (for opphald og overnatting). Innreiinga går utpå å sette inn møblar for overnatting i ei lafta bod. Utvendig ser boden og annekset heilt like ut.

Leigetakar hadde rett til å bygge eit lite bur og/eller uthus i følgje leigeavtale mellom leigetakar og tidlegare eigar av egedomen (Gunleik Aasheim).

Leigeavtala er datert 18.08.03. Den 30.12.04 godtok G Aasheim bygging av "Nytt annekst i laft". Leigeavtala er tinglyst den 25.02.05. Vi må gå utifrå at G Aasheim med dette godtok at leigetakar fekk samtykke til å oppføre ein bygning der bruken av bygningen var annleis enn det som står i leigeavtale. Seljord kommune har ikkje sett bort frå denne tinglyste leigekontrakten, men at denne gjelder i dag og regulerer eit privat forhold mellom partane.

Ein søknad om oppføring av bod, dispensasjon og bruksendring skal handsamast etter plan og bygningslova. Forhold som er privat rettslege handsamar ikkje kommunen.

Forvaltninga si plikt til undersøking etter forvaltningslova §17, når det gjeld innhaldet av privatrettslege tilhøve, må berre ha som siktemål å klarleggje at det ikkje vert gitt løyve til noko som klart ville være i strid med privatrettslege tilhøve å gje løyve til.

Rådmannen fekk derfor Advokat Helge Aarnes til å vurdere § 21-6 i Pbl-lova i denne saka, der det står at: *"Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det framstår som klart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, kan søknaden avvises. Eventuell tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Kommunen kan fastsette frist for tiltakshaver for supplering av søknaden."*

Advokat Helge Aarnes sine vurderingar er som følgje;

#### **"Hovedregelen i pbl. § 21-6 første punktum**

Bestemmelsens første punktum fastslår hovedregelen om at plan- og bygningsmyndighetenes oppgave ikke er å kartlegge privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Det er imidlertid noen lovbestemmelser der privatrettslige forhold skal avklares først, f.eks. pbl. § 27-1, 27-2 27-4 om vann, avløp, atkomst og minsteavstand.

Bygningsmyndighetene har ikke noen plikt til rutinemessig å undersøke og vurdere underliggende

privatrettslige forhold før det gis tillatelse. Ifølge forarbeidene i Ot prp. Nr. 45 (2007-2008) s 99 er utgangspunktet i første punktum av stor betydning for en effektiv og rask byggesaksbehandling. Kommunen har ingen generell plikt til å undersøke hjemmelsforholdene til tiltakseiendommen, men hvis en tredjemann dokumenterer overfor kommunen at han har hjemmel til den gjeldende eiendommen, kan det være aktuelt å avvise søknaden etter andre punktum, jf Ot. Prp nr 45 /2007-2008) s 322.

### **Unntaket i pbl. § 21-6 andre punktum**

Andre punktum er et unntak fra hovedregelen i første punktum, og gir kommunen anledning til å avvise søknader dersom det fremstår som klart for kommunen at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter som søknaden forutsetter. Klarhetskriteriet gjelder både faktum og jus, og vil bero på en helhetvurdering. Det vil for eksempel være klart at tiltakshaver er uberettiget på privatrettslig grunnlag, dersom det sannsynliggjøres at vedkommende ikke er hjemmelshaver til eiendommen. Kommunen har likevel som nevnt ikke en generell undersøkelsesplikt om hjemmelsforholdene. For det tilfellet at søknaden gjelder tiltak på fremmed grunn, er det privatrettslige utgangspunktet at tiltakshaver ikke har rett til å råde over tiltakseiendommen.

### **Mer om klarhetskriteriet**

I Ot. prp. Nr 45 (2007-2008) s 99 vil man videre stå overfor et klart tilfelle dersom det søkes om bygge på fremmed grunn og det samtidig ikke er tvil om at eieren av eiendommen ikke har gitt sitt samtykke til tiltakshaver. Selv om lovteksten her sier at kommunen kan avvise søknaden, så fremholdes det i forarbeidene at bygningsmyndigheten bør velge avvisning i de klare tilfellene. Dette er for unngå unødig bruk av forvaltningens ressurser.

Andre klare tilfeller som nevnes i forarbeidene er hvis det fremgår utvetydig av offentlige register, dommer og avtaler at tiltakshaver ikke har rett til å råde over den aktuelle eiendommen som er forutsatt i søknaden. Kommunen trenger ikke å gå inn på tolkning av uklare avtaler, men skal likevel foreta en begrenset undersøkelse av dokumentasjon som f eks kan være fremlagt av en protesterende tredjemann.

Dersom tredjemann kan dokumentere at tiltakshaver åpenbart ikke kan disponere over eiendommen, kan kommunen avvise søknaden. Dersom det derimot ikke er åpenbart eller det er tvil om tiltakshaver kan disponere eiendommen, bør søknaden realitetbehandles. Kommunen må i såfall påse at det fremgår av tillatelsen at den bare gjelder i forhold til plan- og bygningslovgivningen, og ikke innebærer noen avgjørelse av den privatrettslige tvisten, jfr. pbl. § 21-6 tredje punktum.

### **Konklusjon**

Tiltakshaver her er Hans Brattestå, og det er kjent for kommunen at Trygve Aasan er grunneier og hjemmelshaver. I utgangspunktet kan ikke tiltakshaver her råde over eiendommen, hvis det ikke foreligger samtykke fra grunneier. Spørsmålet blir videre om det foreligger samtykke fra grunneier til oppføring av anneks ved søknaden som ble sendt til kommunen i 2005. Daværende grunneier Gunleik Aasheim signerte den 30.12.2004 på en tegning av en liten bygning som kan karakteriseres som et anneks, og denne fulgte byggesøknaden. Ifølge leiekontrakten av 18.08.2003 er det kun uthus/bod som skal kunne settes opp på eiendommen med grunneiers samtykke. Det er usikkert hva en domstol ville kommet fram til i forhold til om det foreligger et privatrettslig samtykke til oppføring av anneks eller om det bare er gitt samtykke til uthus og bod.

Det fremstår etter dette ikke som klart at Hans Brattestå ikke råder over eiendommen. Denne uklarheten her er derfor etter min mening ikke tilstrekkelig til at kommunen er pliktig til å avvise søknaden. Kommunen kan derfor behandle søknaden, på tross av protester fra grunneier."

Seljord kommune har difor valt å handsame søknaden om dispensasjon/bruksendring av bod på fritidseigedomen Heimkleiv.

Rådmannen har vurdere dei mottatte brev frå grunneigar og kan ikkje sjå at det har kome fram nye argument i høve til tidlegare sakshandsaming, utvalsak 10/14 den 29.01.14.

Rådmannen har vurdert søknaden i henhold til jordlova. Det har ikkje kome fram forhold som kan råde til at dispensasjon ikkje blir gitt.

Heimkleiv ligg i eit område som er avsett til LNF-område 2 i kommuneplanens arealdel der deling og utbygging bare kan skje innanfor landbruk. Eigedomen Heimkleiv er ein fritidseigedom som inneheld ei eldre stoge, uthus, bod som det nå søkjast dispensasjon og

bruksendring på.

Rådmannen har vurdert søknaden og kan ikkje sjå at eit sidebygg (boden) på eigedomen er til hinder for fortsatt bruk av området som LNF-område 2.

Etter ein samla vurdering er fordelane ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene. Lovas formålsvilkår er tatt omsyn til.

### **Rådmannen si tilråding:**

Rådmannen tilrår at Planutvalet gjer fylgjande vedtak:

Med heimel i §19-2 i PBL-lova gis det dispensasjon frå kommuneplanens arealdel for oppføring av bod på eigedomen 50/11 – Heimkleiv – Gullnesvegen 68.

Med heimel i § 20-1d) i PBL-lova gis det bruksendring på bod for bruk som eit anneks på sama eigedom. Fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene og det er tatt omsyn til lovas formålsvilkår.

Utskrift til:

! Seljord kommune  
teknisk avdeling  
3840 Seljord

SELJORD KOMMUNE		
Saksnr./Ar	Dok.nr.	
07 APR 2014		
Ark.kode P		
Ark.kode S		
Awd.	Saksb.	Grad

Flatdal, 2. april 2014

## DISPENSASJON – BRUKSENDRING – GNR. 50 BNR. 11 – HEIMKLEIV

Visar til tidlegare dokument vedrørande ovennemnte sak.

Det denne saka her dreiar seg om er, treng ein søkar vedr. ein bygge/bruksendring søknad dokumentere at han har rett til å søkje på det som det vert søkt om.

Dersom det er tvil, eller heilt tvillaust om søkar har slik rett kan då ein kommune i det heile teke handsame ein slik søknad og gje løyve ?

Ja, seier Seljord kommune, kommunen skal kun bry seg om det bygningsmessige, ikkje om det privatrettslege.

Nei, seier Fylkesmannen av 27.06.2013 og Sivilombudsmannen. Sitat Fylkesmannen:

*«Fylkesmannen skal kun ta stilling til saken etter det offentligrettslige regelverket i plan- og bygningsloven. Privatrettslige forhold faller som utgangspunkt utenfor bygningsmyndighetenes behandling i byggesaker, jf. pbl §21-6 første punktum. Imidlertid skal en søknad avvises «dersom det fremstår som klart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter», jf. Pbl § 21-6 annet punktum.»*

Eg spurte også i ein nabokommune korleis dei praktisera plan og bygningslova i forhold til søkars rettigheitar, dei praktisera det heilt på linje med Fylkesmannen sitt syn.

Er det rett praktisering av plan og bygningslova som Kommunen her legg til grunn, vil det ha stor interesse og konsekvensar langt utover denne saka.

I søknad av 30.12.04, vedlegg 1, søkte Hans Brattestå om løyve til å bygge ein bod på 14 m2 på gnr. 50 bnr. 11. H. Brattestå hadde rett til å byggje denne boden /uthuset i følgje tinglyst leigekontrakt av 18. august 2003, vedlegg 2.

I siste setning i punkt 2 i leigekontrakten stend det: *«plassering og utforming skal i så fall på forhånd avtales med utleier»*. Brattestå teikna ei detaljert skisse av slik han ynskte bygget plassera og av byggets utforming, vedlegg 3. Skissa viser til og med byggets plassering i forhold til himmelretinga. Det var så opp til dåverande eigar Gunleik Aasheim om han ville godta Brattestå sitt forslag til plassering og utforming av boden. Som vist på vedlegg nr. 2 hadde ikkje Gunleik nokon merknader til utforming og plassering av bygget. Det var sjølv sagt ikkje noko anna Gunleik skreiv under enn ei godkjenning i forhold til siste setning i punkt 2 i leigekontrakten.

Som tidlegare nemnt, leigekontrakten gav Brattestå ein rett til bygging av eit uthus/bod og ikkje noko meir. Dersom den tinglyste leigekontrakten skal leggest til grunn og etter det som Fylkesmannen har uttala kan ikkje Seljord kommune godkjenne Brattestå sin søknad om bruksendring av boden. Seljord kommune har i sine tidlegare sakshandsaming sagt at den tinglyste leigekontrakten gjeld ikkje lenger, fordi når Gunleik Aasheim skreiv under på og godtok utforming og plassering av boden har han også godkjent ei bruksendring av boden til ei «fritidshytte». Sakshandsamar forklarar det med at Brattestå hadde skrive «anneks», på vedlegg 3, og derfor

meiner kommunen at Gunleik var klar over at det her ikkje var ein bod det var snakk om, men ei lita fritidshytte. For ordens skuld, ordet anneks tyder i fylgje Store Norsk leksikon: «*vedheng, mindre bygning som høyrer til ein større*».

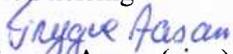
Sakshandsamar i Kommunen har mange gonger sagt at Kommunen ikkje skal taka stilling til det privatrettslege. Om det blir slik at kommunen tilsideset den tinglyste leigekontrakten og gjev Brattestå løyve til bruksendring må det vel i høgste grad vera, å gå inn i det privatrettslege. Eg har gjort ein del undersøkingar og det kjem nokså klart fram at kommunal forvaltning aldri kan tilsidesetta eller sjå bort i frå ein tinglyst leigekontrakt, det er det bare partane sjølve eller domstolane som kan gjera.

Ut i frå det eg har lagt fram ber eg Seljord kommune avslå søknaden i frå Hans Brattestå om dispensasjon/bruksendring, grunna av at Brattestå i fylgje tinglyst leigekontrakt ikkje har rett til bruksendring av uthuset sitt.

Blir det likevel slik at kommunen stend fast på at dei både kan og har rett til å tilsidesetja ein tinglyst kontrakt, som då igjen vil vera til fordel for ein av partane, ber eg om at sakshandsamar – kommune kjem med grundig begrunning for vedtaket. Likeså ber eg om at det då vert visa konkret til kva for lovparagraf eller forskrift Kommunen meiner som gjer rett til å sjå bort frå ein tinglyst kontrakt.

Denne saka har vart snart i fire år og har utan tvil blitt ei belastning for både meg og Brattestå. Brattestå skriv også i eit av breva at han har mista lysten på heile Heimkleiv. Det synest no og vera heilt håplaut å fortsette leigeforholdet, eg sender derfor i desse dagar eit brev til Brattestå, der eg kjem med forslag/tilbod til opphøyr av leigeforholdet.

Med helsing

  
Trygve Aasan (sign)

Brev med vedlegg blir sendt i posten.

## LEIEAVTALE

Mellom GUNLEIK AASHEIM (utleier) og HANS BRATTESTÅ (leietaker) er inngått følgende avtale om leie av plassen Heimkleiv under Østre Aasheim:

1. Leieforholdet gjelder plassens påstående bu og uthus, samt inngjerdet område umiddelbart rundt husene og ned til veien, med adkomst til denne (til sammen ca. 1.5 mål). Leietakers ektefelle eller etterkommere gis rett til å tre inn i leieforholdet på samme betingelser ved leietakers død.
2. Leietaker forplikter seg til å holde bygningene ved like, minst i den stand de var da leieforholdet først ble påbegynt (i juni 1998). Leietaker gis videre adgang til utover dette og for egen regning, å pusse opp og utbedre bygningene i forståelse med utleier. Leietaker gis også rett til, med forbehold om samtykke av lokale bygningsmyndigheter, eventuelt å sette opp et lite bur og/eller uthus på tunet. Plassering og utforming skal i så fall på forhånd avtales med utleier.
3. Denne avtalen gjelder for 50 (femti) år fra 1. september 2003. Årsleien settes til kr. 1.000 (ett tusen kroner). Leien betales forskuddsvis for 20 (tjue) år, frem til 1. september 2023, med et engangsbeløp på kr. 20.000 (tjue tusen kroner). Deretter kan leiebeløpet årlig indeksreguleres.
4. Eventuelt oppført bur/uthus kan av leietaker, som dennes eiendom, tas ned og flyttes dersom leieforholdet opphører før eller ved utløp av denne avtalen.
5. Leieavtalen er utferdiget i to eksemplarer – ett til utleier og ett til leietaker.

Seljord, 18. august 2003

  
Gunleik Aasheim (utleier)

  
Hans Brattestå (leietaker)

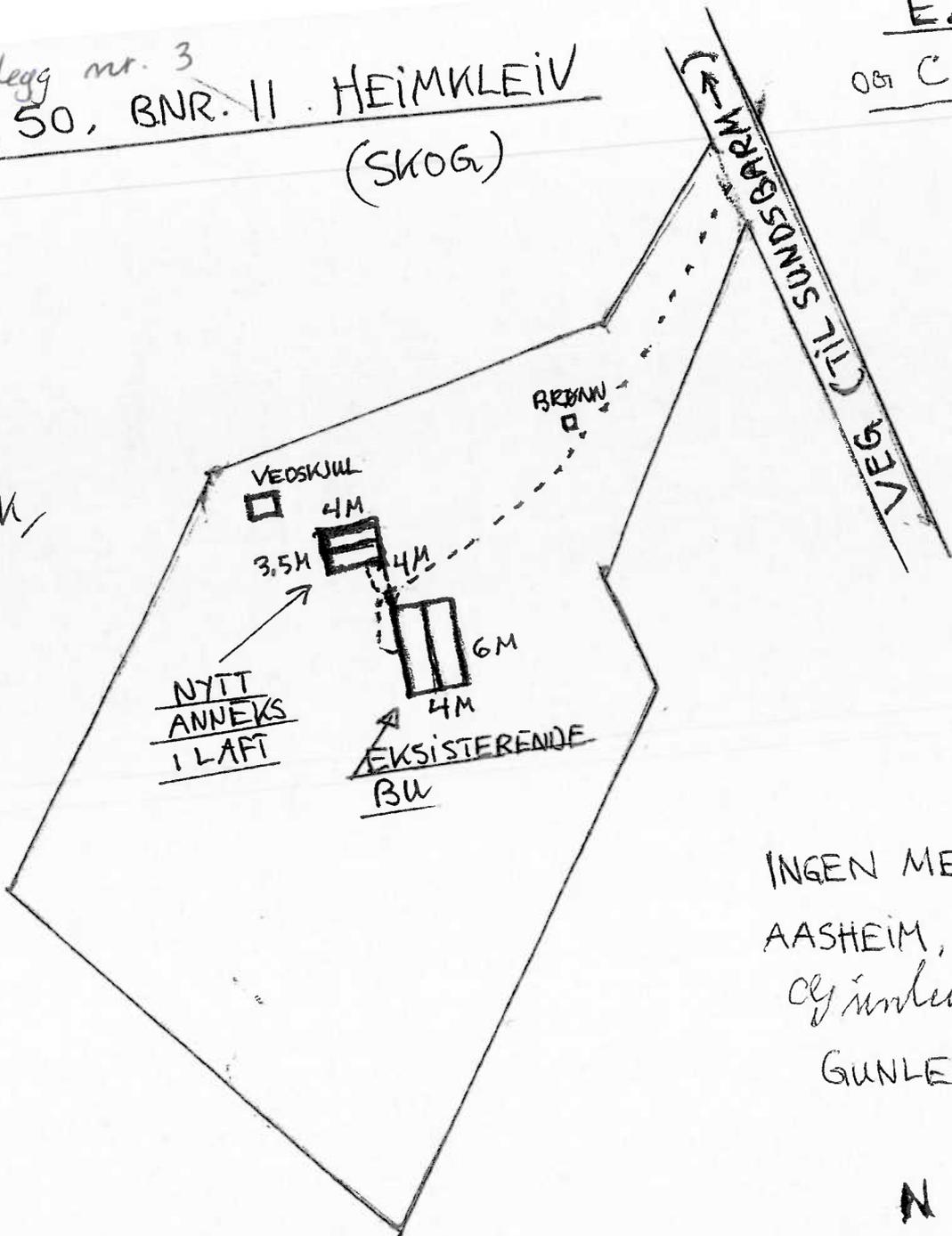
Kr. 20.000,- (tjue tusen kroner) mottatt ved undertegning  
for leieperioden 1. september 2003 - 1. september 2023,  
i samsvar med pkt. 3 i avtalen.

Gunleik Aasheim

Vedlegg nr. 3  
G.NR. 50, BNR. 11. HEIMKLEIV  
(SKOG)

E. VEDL. 1  
081 C. VEDL. 1

UTMARK  
BEITE



INGEN MERKNAD  
AASHEIM, 30. DES. 2004  
Gj. innleis Aasheim  
GUNLEIK AASHEIM

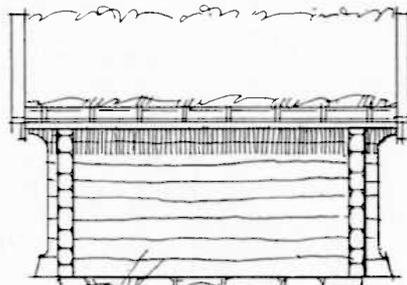
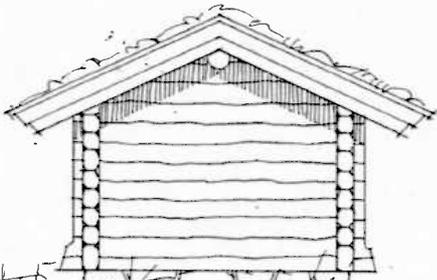
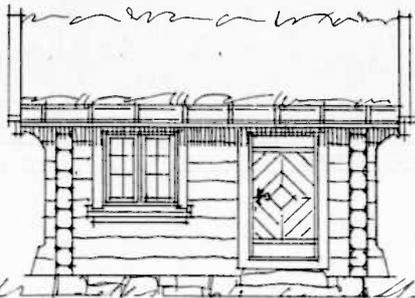
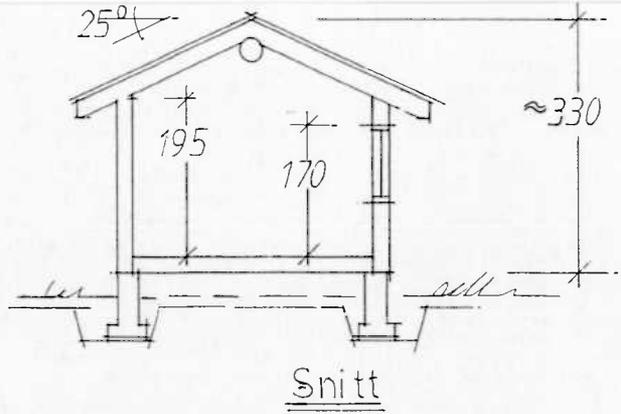
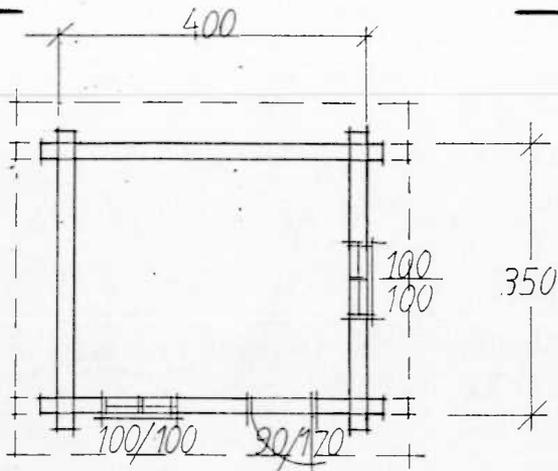
UTMARK  
(BEITE)

NYTT ANNEKS  
I LAFT



S

N



SELJORD KOMMUNE		
Bete nr./år	Dok. nr.	
21. 01. 2005		
Arkiv nr. P		
Arkiv nr. S		
Art.	Sak.	Grat.



**Flatdal Handlaft  
Telemark**

3841 Flatdal

Tlf./Faks 35 05 70 05 - Mob. 971 53 66

Føretaks nr. 969 248 930 MVA



UTHUS / BOO

HANS BRATTESTÅ

Storingsstad

3841 33

**HANS BRATTESTÅ**  
Storingsstad direktør

tegn.	Dag Hellested
kontr.	
mål	1:100
dato	11.01.2005

**SELJORD KOMMUNE**

Stempel: 11. 01. 2005

Dok.nr. 2

60/11

642842

Berører inntak eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?  Ja  Nei

Bilag nr. 1

Kommunens saksnr.

**Melding om tiltak**  
etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a

Til kommune: **SELJORD**

Hvis ja, skal NBR nr 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

**Meldingen gjelder**

Etendom/ byggested	Gnr <b>50</b>   Bnr <b>11</b>   Fester	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse <b>HEIMKLEIV, 3840 SELJORD</b>		Postnr <b>3840</b>	Poststed <b>SELJORD</b>
Tiltakets art	<input type="checkbox"/> Driftsbygning i landbruket <input type="checkbox"/> Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg <input checked="" type="checkbox"/> Mindre byggearbeid			
	Spsifiser kort tiltakets art <b>LAFTET <del>AREAL</del> PÅ 14 M<sup>2</sup>. BOD</b>			

**Forhåndskonferanse**

Pbl § 93 a Forhåndskonferanse er avholdt  Ja  Nei Dersom ja, vedlegg referat Vedlegg nr E -

**Estetikk**

Pbl § 74, 2. ledd Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene **LAFTE. SAMME STIL SOM EKSISTERENDE BIL.** Vedlegg nr E -

**Arealdisponering**

Arealdel av kommuneplan  Reguleringsplan  Bebyggelsesplan **Sett kryss for eksisterende plan**

Spesifiser nærmere

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv

Tillatt grad av utnyttning

Beregningsregler i reguleringsplan

Prosent bebygd areal (%BYA)  Tillatt bruksareal (T-BRA m<sup>2</sup>)

Prosent tomteutnyttelse (% TU)  Annet

Oppmålt tomt  Ja  Nei Tomteareal **2106,5 M<sup>2</sup>**

Bebyggelsen; størrelse og grad av utnyttning	Eksisterende bebyggelse		Ny bebyggelse		Sum
	Antall etasjer (TEK § 4-1)	1	1		
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	20 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>	
Bebygd areal (NS 3940)	25 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2</sup>		
Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket					<b>39/2106</b>

Vis beregning av grad av utnyttning

**Seljord kommune**  
Teknisk ned.  
13/1-05

BYGGERIS

**Arealdisponering (forts.)**

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense <b>CA 20 M</b>	Vegmidte <b>CA 50 M</b>	Annen bygning <b>4M</b>
	Går det høyspent kraftlinje/kabel t, over eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja	Avstand	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja	Avstand	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabelledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørt myndighet/rettinghavere

Vedlegg nr 1-

**Tilknytning til veg og ledningsnett**

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:			
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringsstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
		<input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg	Er avkjøringsstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

**Vannforsyning**  
pbl §§ 65, 67

Tilknytning i forhold til tomta

- offentlig vannverk  
 Privat vannverk  
 Annen privat vannforsyning, innlagt vann  
 Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv **BRUNN PÅ TOMTA.**

Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?  Ja  Nei

**Avløp**  
pbl §§ 66, 67

Tilknytning i forhold til tomta

Offentlig avløpsanlegg  
 Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett?  Ja  Nei  
Foreligger utslippstillatelse?  Ja  Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?  Ja  Nei

**Overvann**

Takvann/overvann føres til:  Avløpssystem  Terreng

**Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)**

Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved -	
			X-koordinat:	Y-koordinat:
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode		

**Vedlegg**

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Gjenpart av nabovarsel	C	VEDL 1 -	<input checked="" type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Fasadetegninger og snitt	E	VEDL 1 -	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

**Erklæring og underskrift**

Tiltakshaver

Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)

Navn **HANS BRATTESTÅ** Telefon (dagtid) **2331 3527** Mobiltelefon **93063523** Ev organisasjonsnr

Adresse **SKØYEN TERR 38, #** Postnr **0276** Poststed **OSLO**

E-postadresse **hans.brattesta@stortinget.no**  Enkeltperson  Foretak/lag/sameie  Off. virksomhet

Dato **30.12.04** Underskrift **Hans Brattesta** Gjentas med blokkbokstaver **HANS BRATTESTÅ**



**Seljord kommune**

Teknisk avdeling

Arkivkode: L44  
Sakshand.: Egil Birkrem  
Dir.tlf.: 35065163  
Vår ref.: 2012/785 - 28  
Dato: 20.03.2014

Trygve Aasan  
Flatdalsvegen 920  
3841 FLATDAL

### **50/11 - Heimkleiv - Endra møtedato for Planutvalet**

Vi viser til dykkar klage datert 24.02.14 og vårt brev datert 04.03.14.

I vårt brev datert 04.03.14 vart det opplyst om at dispensasjonssøknaden skal handsamast i Planutvalet i møte den 23.04.14. Dette møte vart i Planutvalet den 19.03.14 utsatt til 30.04.14.

Oppgitt frist den 02.04.14 gjelder fortsatt for å komme med nye synspunkt vedkomande dispensasjonssøknad og bruksendring for eigedomen gnr/bnr 50/11.

Med venleg helsing

Egil Birkrem  
Avdelingsingeniør

Kopi: Hans Brattestå Skøyen terrasse 38 0276 OSLO



**Seljord kommune**

Arkiv: L44  
 Saksnr.: 2012/785-27  
 Sakshand.: Egil Birkrem  
 Direkte tlf.: 35065163  
 Dato: 11.03.2014

**Saksframlegg**

Utval	Utvalssak	Møtedato
Plan, miljø og teknisk utval	14/14	19.03.2014

**50/11 - Heimkleiv - Gullnesvegen 68 - Søknad om dispensasjon/bruksendring**

**Saksdokument:**

Klage på vedtak datert 24.02.14  
 Kommunens svarbrev datert 04.03.14

**Vedlegg:**

- 1 50/11 - Heimkleiv - Klage på vedtak - Dispensasjonssøknad
- 2 50/11 - Heimkleiv - Kopi av brev om dispensasjonssøknad frå Seljord kommune - 28.11.13
- 3 50/11 - Heimkleiv - Klage på saksførebuing og sakshandsaming
- 4 Dispensasjonssøknad Heimkleiv - Hans Brattestå

**Saksutgreiing:**

Planutvalet handsama søknad om dispensasjon og bruksendring i utvalsak 10/14 møte den 29.01.14. Planutvalet gjorde følgjande vedtak:

*Med heimel i §19-2 i PBL-lova gis det dispensasjon frå kommuneplanens arealdel for oppføring av bod på eigedomen 50/11 – Heimkleiv – Gullnesvegen 68.*

*Med heimel i § 20-1d) i PBL-lova gis det bruksendring på bod for bruk som eit anneks på sama eigedom. Fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene og det er tatt omsyn til lovas formålsvilkår.*

I møte vart det orientert om mottatt mail den 28.01.14 frå klagar.

**Nye opplysningar i saka**

Seljord kommune har mottatt klage på dette vedtak. Klagar ber om å omgjere/ugyldiggjera kommunen sitt vedtak pga. feil saksførebuing og handsaming. Saka må takast opp at til ny handsaming slik at klagar får legge fram sine synspunkt.

Kommunen sendt ut eit brev datert 28.11.13 til leigetakar og grunneigar (klagar) av eigedomen Heimkleiv. Det vart her orientert om at dispensasjonssøknaden skulle handsamast tidlegast i februar møte i 2014. Dette brev var også eit "svarbrev" til grunneigars brev datert 23.11.13 der han ber om frist ut året med å kome med svar/kommentere leigetakar sin dispensasjonssøknad. Den 27.01.14 vart klagar informert (sms-melding) om at saken skulle handsamst i Planutvalet den 29.01.14. I klagebrevet opplyser klagar at dersom vedtaket i utvalsak 10/14 ikkje blir omgjort, vil han klage på vedtaket. Ei klage på dette vil han i såfall kome tilbake på.

For ordens skuld må nemnast at klagar har tidlegare sendt inn kommentarar til dispensasjonssøknaden i brev datert 22.10.13 og 23.11.13.

Rådmannen ser at i kommunens brev datert 28.11.13 ( jf. vedlegg 2) burde ein ha gitt aksept for frist ut året for komme med svar/kommentar til dispensasjonssøknaden (jf. vedlegg 4).

I tillegg skulle klagar fått melding om at handsaminga av disp.søknad skulle skje i møte den 29.01.14, så snart dette vart avklart.

Etter ei totalvurdering har Rådmannen kome fram til at vedtaket i utvalsak 10/14 vert gjort ugyldig og at klagar får ny frist til å kome med grunngjeven klage på dette vedtak.

Seljord kommune sendte brev datert 04.03.14 til klagar der vi informerte om dette og gav han frist til 02.04.14 for å komme med nye synspunkt til dispensasjonssøknad og bruksendring av eksisterande bygning ("anneks") på eigedomen Heimkleiv. I brevet opplyste vi også om at søknaden vil bli handsama på nytt i Planutvalet den 23.04.14.

#### **Rådmannen si tilråding:**

Rådmannen tilrår at Planutvalet gjer fylgjande vedtak:

Planutvalet sitt vedtak i utvalsak 10/14 den 29.01.14 vert gjort ugyldig.

#### **Handsaming i Plan, miljø og teknisk utval - 19.03.2014**

Avrøysting: Samrøystes vedteke.

#### **Vedtak i Plan, miljø og teknisk utval - 19.03.2014**

Planutvalet sitt vedtak i utvalsak 10/14 den 29.01.14 vert gjort ugyldig.

Utskrift til:

Trygve Aasan

Hans Brattestå

Flatdalsvegen 920

Skøyen terrasse 38

3841 Flatdal

0276 Oslo



**Seljord kommune**

Arkiv: L44  
 Saksnr.: 2012/785-23  
 Sakshand.: Egil Birkrem  
 Direkte tlf.: 35065163  
 Dato: 21.01.2014

**Saksframlegg**

Utval	Utvalssak	Møtedato
Plan, miljø og teknisk utval	10/14	29.01.2014

**50/11 - Heimkleiv - Gullnesvegen 68 - Søknad om dispensasjon/bruksendring**

**Saksdokument:**

Utvalsak 57/12 den 17.10.12.  
 Fylkesmannens oppheving av vedtak datert 26.06.13.  
 Dispensasjonssøknad datert 15.08.13.  
 Kommunens brev til Fylkesmannen datert 26.09.13.  
 Fylkesmannens uttale datert 08.10.13.  
 Grunneigars brev datert 22.10.13 – ber om utsetting av søknaden  
 Søkjars brev datert 14.10.13 – ber om at søknad blir handsama  
 Grunneigars brev datert 23.11.13 – ber om frist for svarbrev  
 Kommunens brev datert 28.11.13 til grunneigar og søkjar

**Vedlegg:**

- 1 50/11 - Gullnesvegen 68 Heimkleiv - Opphevelse av vedtak i klagesak - Bruksendring av uthus til anneks og oppføring av hundehus
- 2 50/11 - Heimkleiv - Dispensasjonssøknad for uthus/anneks samt oppføring av hundehus
- 3 50/11 - Heimkleiv - Gullnesvegen 68 - Uttale til søknad om dispensasjon - Anneks
- 4 50/11 - Heimkleiv - Dispensasjonssøknad frå Trygve Aasan
- 5 50/11 - Heimkleiv - Gullnesvegen 68 - Dispensasjonssøknad
- 6 Dispensasjonssøknad Heimkleiv - Hans Brattestå

**Saksutgreiing:**

Planutvalet handsama søknad frå Hans Brattestå (kaldt leigetakar) om bruksendring av eksisterande bygning. Bygningen var i utgangpunktet godkjend som bod, men i ettertid innreidd for overnatting, dvs. brukt som eit anneks. Planutvalet godkjente søknaden i utvalsak 31/12 den 07.06.12. Det kom inn klage på vedtaket frå Trygve Aasan (kaldt eigar). I denne klagen tar eigar også opp at det i dei siste åra er bygd eit hundhus som det ikkje er søkt om. Planutvalet handsama klagen i utvalsak 57/12 den 17.10.12. Klaga vart ikkje tatt til fylgje og saka vart sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjer. Fylkesmannen svara i brev den 27.06.12 at;  
*"Kommunens vedtak om bruksendring og oppføring av hundehus oppheves som ugyldig på grunn av feil lovanvendelse. Kommunen må behandle saken på ny."*

Vedtaket må opphevas og saken handsamast på nytt. Det må takas stilling til om det kan gis dispensasjon etter §19-2 i PBL-lova frå LNF – formål i kommuneplanens arealdel både for bruksendring og hundehuset.

Ny søknad om dispensasjon, jf. PBL §19.1, frå kommuneplanens arealdel er mottatt frå leigetakar. Søknaden gjelder også bruksendring av bod slik at dette kan brukast til overnatting formål. Han opplyser også om at hundehuset vil bli lagt ut for sal for å få dette fjerna i løpet av hausten 2013.

Fylkesmannen har gitt høve til å utale seg. Dei omsyn miljøvernavingdelinga er satt til og ivaretake er ikkje vesentleg rørt. Kommunen må vurdere om saken kan ha negative verknadar for lokale miljøverdiar eller lokale interesser. Ein eventuell dispensasjon må grunngjevast nøye ut frå konkrete tilhøve i denne saka for å unngå presedens i høve til tilsvarande saker.

Eigar har i brev datert 22.10.13 informert kommunen om at han vil be sin advokat bringe saken om retten til Heimkleiv inn for Vest-Telemark Tingrett. Eigar ber derfor om at handsaming av dispensasjon/bruksendring blir utsatt til rettskraftig dom føreligg i saka.

Leigetakar har i brev datert 14.11.13 bedt kommunen fortsette handsaming av søknaden.

Både eigar og leiketakar framhevar forhold som er privat rettsleg. Kommunen handsamar berre saker etter Plan- og bygningslova. Leigetakar tek fram Fylkesmannen si utale i brev datert 27.06.13; "Oppføring av anneks er ikke omfattet av leieavtalen. Tidligere eier har imidlertid underskrevet på tegning av bygget den 30.12.04. På tegningen er bygget omtalt som anneks. Dette må av bygningsmyndighetene anses som en godkjenning av oppføringen, uavhengig av hva partene la i begrepet anneks".

Eigar sendte nytt brev datert 23.11.13. Eigar stiller her 2 konkrete spørsmål til kommunen:

1. Er det leiekontraktens innhald og bestemmelser kommunen må forhalde seg til, eller kan kommunen utifrå eige skjønn og vurdering setje leiekontrakten til side.
2. Er det foreinleg med den overordna planen her å gje dispensasjon?

Eigar ber om frist ut året med å kome med svar/kommentarar til leigetakars søknad.

Det opplyst vidare at eigar vurderer søksmålet han har satt i gang. Han vurderer å gje leiketakar eit tilbod om ei løysing på konflikten.

Eigars svar/kommentar til søknad innan 2013 har kommunen ennå ikkje mottatt.

Seljord kommune sendte ut brev der vi informerte om at søknaden om dispensasjon/bruksendring vil bli handsama i februar møte, dvs. før møteplanen for 2014 var vedtatt. Vi opplyste også om at kommunen har søkt juridisk bistand for å få avklart om søknaden bør utsettast.

Seljord kommune søkte juridisk bistand sjå Advokat Helge Aarnes. Advokatfullmektigen skriver i sin konklusjon;

*"Tiltakshaver her er Hans Brattestå, og det er kjent for kommunen at Tryve Aasan er grunneier og hjemmelshaver. I utgangspunktet kan ikke tiltakshaver her råde over eiendommen, hvis det ikke foreligger samtykke fra grunneier. Spørsmålet blir videre om det foreligger samtykke fra grunneier til oppføring av anneks ved søknaden som ble sendt til kommunen i 2005. Daværende grunneier Gunleik Aasheim signerte den 30.12.2004 på en tegning av en liten bygning som kan karakteriseres som et anneks, og denne fulgte byggesøknaden. Ifølge leiekontrakten av 18.08.2003 er det kun uthus/bod som skal kunne settes opp på eiendommen med grunneiers samtykke. Det er usikkert hva en domstol ville kommet fram til i forhold til om det foreligger et privatrettslig samtykke til oppføring av anneks eller om det bare er gitt samtykke til uthus og bod.*

*Det fremstår etter dette ikke som klart at Hans Brattestå ikke råder over eiendommen. Denne uklarheten her er derfor etter min mening ikke tilstrekkelig til at kommunen er pliktig til å avvise søknaden. Kommunen kan derfor behandle søknaden, på tross av protester fra grunneier."*

Denne konklusjon gir også svar på eigars spørsmål i brev datert 23.11.13.

Seljord kommune har difor valt å handsame søknaden om dispensasjon/bruksendring av bod på eigedomen Heimkleiv.

Rådmannen har vurdere dei mottatte brev frå eigar og kan ikkje sjå at det har kome fram nye argument i høve til tidlegare klagesaka, utvalsak 57/12 den 17.10.12.

Rådmannen har vurdert søknaden i henhold til jordlova. Det har ikkje kome fram forhold som kan råde til at dispensasjon ikkje blir gitt.

Heimkleiv ligg i eit område som er avsett til LNF-område 2 i kommuneplanens arealdel der deling og utbygging bare kan skje innanfor landbruk. Eigedomen Heimkleiv er ein fritidseigedom som inneheld ei eldre stoge, uthus, bod som det nå søkjast dispensasjon og bruksendring på. Hundehuset er seinhausten 2013 fjerna frå eigedomen.

Rådmannen har vurdert søknaden og kan ikkje sjå at eit sidebygg (boden) på eigedomen er til hinder for fortsatt bruk av området som LNF-område 2.

Etter ein samla vurdering er fordelane ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene. Lovas formålsvilkår er tatt omsyn til.

### **Rådmannen si tilråding:**

Rådmannen tilrår at Planutvalet gjer fylgjande vedtak:

Med heimel i §19-2 i PBL-lova gis det dispensasjon frå kommuneplanens arealdel for oppføring av bod på eigedomen 50/11 – Heimkleiv – Gullnesvegen 68.

Med heimel i § 20-1d) i PBL-lova gis det bruksendring på bod for bruk som eit anneks på sama eigedom. Fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene og det er tatt omsyn til lovas formålsvilkår.

### **Handsaming i Plan, miljø og teknisk utval - 29.01.2014**

Utvalet vart orientera om mail frå T.Aasan motteken 28/1-14.

Avrøysting : Samrøystes vedteke.

### **Vedtak i Plan, miljø og teknisk utval - 29.01.2014**

Med heimel i §19-2 i PBL-lova gis det dispensasjon frå kommuneplanens arealdel for oppføring av bod på eigedomen 50/11 – Heimkleiv – Gullnesvegen 68.

Med heimel i § 20-1d) i PBL-lova gis det bruksendring på bod for bruk som eit anneks på sama eigedom. Fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene og det er tatt omsyn til lovas formålsvilkår.

Utskrift til: Hans Brattestå  
Trygve Aasan

Skøyen terrasse 38  
Flatdalsvegen 920

0276 Oslo  
3841 Flatdal

