

**Saksframlegg**

Utval	Utvalssak	Møtedato
Plan, miljø og teknisk utval		19.03.2014

113/12 - Valetjønn - Klage på vedtak om ikkje å gi dispensasjon for bygging av hytte nær vassdrag.**Saksdokument:**

Klagebrev datert 08.02.14.

Vedlegg:

1 113/12 - Valetjønn - Klage på forvaltningsvedtak

Saksutgreiing:

Planutvalet handsama søknad om dispensasjon for bygging av ny hytte nær vassdrag den 29.01.14 i utvalsak 8/14.

Saksutgreiing og vedtak i denne handsaming er her gjenngitt:

Søknaden gjeld dispensasjon frå byggeforbod sona langs vassdrag. Søkjar ynskjer å bygge hytte på eigedomen som ligg heilt inntil Valetjønn der Stubbåi renn inn i vatnet. Søkjar kjøpte tomte i 1958. I kjøpekontrakten datert 22.08.58 er ordet hyttetomt brukt. I skyldskifte frå 13.10.58, tinglyst 23.04.59 er det medtatt at tomte skal brukast til byggetuft for hytte.

I PBL-lova er det forbod mot tiltak i 100-metersbelte langs sjø og vassdrag. Kommunane kan i 100-metersbelte gje løyve til naudsynnte tiltak for landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel i kommuneplanens arealdel. Arealdelen kan også innehalde forbod mot å sette i verk bestemte angitt bygge- og anleggstiltak, jf. §11-11. Vassressurslova krev også at det kan utarbeidast eit planverk som regulerer kor nærme det er tillat å bygge langs eit vassdrag.

Området er i arealdelen i kommuneplanen 2006 – 2021 avsett til LNF – område med høve til spreidd hyttebygging. I føresegner til denne plan er det byggjeforbod sone på 100m for einskilde vatn, deriblant Gjevarvatn. For nokre vassdrag er det ei byggjeforbod sone på 50m. I føresegner til kommuneplanens arealdel står det i §2.4:

Langs Seljordsvatnet, Sundsbarmvatn og Gjevarvatn gjeld byggjeforbodsone til vatnet på 100 m.

For fylgjande andre vassdrag gjeld ei byggjeforbodsone på 50 m:

Angreåi – Grovåi.

Bjæenåi - Åmotsdalsåi- Flatdøla

Flatsjø - Flatdøla-Vallaråi

Grunnåi

Kivleåi

I dei tilfella der det ligg vegar nærare vatnet enn byggjegrensa, vert vegen å sjå på som byggjegrense.

Under revidering av kommuneplanen i perioden 2002-2006 vart det framheva at ein måtte sikre strandsona. Vegen blir brukt som byggjeforbod grense mot vatnet (100m grense der vegen går lengre i frå vatnet). Gjevarvatn, med 100m byggjeforbod sone har sitt utløp i Stubbåi. Sjølv om ikkje Stubbåi og Valetjønn er nemnt i føresegnene må vi tru at intensjonen med byggjeforbod langs vassdrag også skal gjelde for dette vassdrag.

I dag er det 5 hytter ved Valetjønn og 6 ved Leitestjønn som alle ligg i 50m byggjeforbod sona. Hyttene er bygd for fleire år sidan. Dersom kommunen nå gir løyve til hyttebygging kan dette skape ytterlegare press på kommunen om løyve til bygging på eksisterande tomter i forbodsona. Rådmannen ser det som svært viktig at ein sikrar allmenn ferdsel langs vatn og vassdrag i Seljord kommune. Dersom ein nå skulle opne opp for bygging av nye fritidshus ned mot vatn og vassdrag vil dette virke svært uheldig og vere i strid med dei signal statleg og fylkeskommunal forvaltning gir.

Vedtak i Plan, miljø og teknisk utval - 29.01.2014

Med heimel i PBL §1-8 og føresegner til kommuneplanens arealdel gis det ikkje dispensasjon for bygging av hytte på eigedomen 113/12 – Gjevarvatn 191 ved Valetjønn.

Nye opplysningar i saka.

Seljord kommune har mottatt klage på dette vedtak. I klagen er det framheva at klagar har sidan 13.10.1958 eigd eigedomen 113/12 med det formål å bygge ei hytte på tomta. Skyldskifte vart av nedre Telemark sorenskrivarembete dagbokført den 23.04.1959 og i skyldskifte pkt 6 står det at tomta nyttas til byggetuft (hytte).

Klagen blir grunngeven slik:

Pkt 1: *"Det anføres i beslutet "Arealdelen kan også innehalde forbod mot å sette iverk bestemte angitt bygg- og anleggstiltak". Visserligen finns den lagliga möjligheten, men det är att jämföra med konfiskering av egendom då tomten registrerades redan 1959 som en egendom som skulle bebyggas med en hytte och under alla gångna år har tagit för sant att den skulle få bebyggas.*

Utgående från ändamålet med tomten, att det var en hyttetomt, har också tomten (einedomen) åsatts ett beräkningsgrunnlag med en nettoformue grundat på fastighetens ändamål, att bebyggas med en hytte. På så vis har skatt erlagts år efter år i förvisningen att denna var grundad på riktiga förhållanden - vad tomten enligt registrerade skötehandlingar skulle användas till - en hyttetomt. Ett nej till dispens innebär att skatt betalats på felaktiga grunder."

Pkt 2: *Nuvarande kommuneplan tillåter viss spridd hytteutbyggnation i området. Eftersom inga fler tomter tillåts avstyckas och det sedan 1960-talet bara finns några få fastigheter kring Valetjønn och då min fastighet avstyckades 1958 för att bebyggas med en hytte så innebär byggnation av en hytte på tomten inte något avsteg från kommuneplanen som tillåter spridd bebyggelse. De få tomter som omger Valetjønn utgör spridd bebyggelse. Någon egentlig förtätning av bebyggelsen är det i så fall inte frågan om.*

Pkt 3: *I avsnittet om olika byggsoner 100 respektive 50m anges olika områden uppräknade där 50 m gäller. " Sjølv om ikkje Stubbåi og Valetjønn er nemnt i føresegnene må vi tru at intensjonen med byggjeforbod langs vassdrag også skal gjelde for dette vassdrag". Dette er en subjektiv bedömning och man kan lika väl utgående från att inget nämnsanföra att 50 m sonan gäller kring Valetjønn. Vad står uttryckligen skrivet och vad står inte angivet, är en viktig fråga att ta ställning till i juridiska sammanhang. Eftersom inga nya tomter avstyckats kring Valetjønn sedan många år tillbaka och det finns en tomt redan 1958 avstyckades för hyttebebyggelse och då det inte uppräknas förbud kring Valetjønn vidhåller jag att en hytta mycket väl kan få byggas på tomten.*

Pkt 4: *I det beslut som nu fattats anføres att en medgiven dispens för denna eigendom skulle "skape ytterligere press på kommunen om løyve til bygging på eksisterande tomter i forbudssona."*

Såvitt jag är rätt underrättad medgavs inga ytterligare avstyckningar från om med någon gång i början av 1960-talet då det allmänt talades om att en större areal av området eventuellt skulle dränkas i vatten då en stor kraftverksdamms skulle byggas och hela trakten i så fall skulle bli sjöbotten. Så har det inte heller blivit någon omfattande byggnation.

Finns det verkligen några fler avstyckade tomter kring Valetjønn där det i avstyckningshandlingarna tydligt anges att de avstyckats för hyttebebyggelse och som fortfarande är obebyggda?

Man måste skilja på övrig mark som tillhör olika gårdar och som ligger standnära och som i avstyckningshandlingarna inte har med ordet hyttetomt. För dessa tomter kan kommunen tillämpa nu gällande bestämmelser.

Min tomt er sedan 1958 avstykkad för detta hytteändamål och medgiven dispens för bebyggelse skulle endast i mycket liten utsträckning påverka antalet fastigheter och kan då INTE anföras som prejudikat för ökad bebyggelse

Pkt 5: *Avslutningsvis framhålls "viktigt at ein sikrar allmenn ferdsel langs vatn og vassdrag" Bebyggelse av tomten innebær inte att det rörliga friluftslivet och Allmänhetens möjligheter att stöva utmed sjökanten begränsas Tyvärr är tomten mer utsträckt utmed strandkanten än djup inåt landområdet, men en liten hytte kan om tillstånd gives placeras så lång från strandkanten som det är möjligt.*

Rådmannen sine kommentarar til klagen.

Pkt 1: 1.avsnitt – Setninga som er gjenngitt er eit utdrag av §11-11 pkt 5 i Pbl-lova. §11 omfattar krav til Kommuneplanen. §11-11 gir vilkår for arealformål i kommuneplanen arealdel. Disse vilkår er i føresegner for kommuneplanens arealdel medtatt i § 2.4 i denne plan, jf. saksutgreiing til utvalsak 8/14 den 29.01.14. I samband med utarbeiding av Kommuneplanen godkjent i 1999 og revidering av denne godkjent i 2006 kom det ingen merknader eller opplysningar fram om at det for eigedomen 113/12 var ein tinglyst rett til hyttetomt frå 1959. Kommunane overtok ansvaret for ajourføring og nyregistrering av eigedsregisterert – matrikkelen frå 1980. Denne eigedomen var ikkje registrert i kartgrunnlaget og ingen tinglyst rett er tidlegare oversendt til kommunen.

2.avsnitt – I matrikkelen fram til 19.08.13 var det registrert ein fritidseigedom med gnr/bnr 113/12 med heimelshavar E F Bergman. Gnr/bnr vart samtidig endra til 113/11. og denne fritidseigedomen er bebygd med ei lita stove/tømre. Det er denne eigedomen eigar av 113/11 (tidlegare 113/12) har fått ilagt grunnlag for formueskatt av Skatteetaten. Skatteetaten innhentar opplysningar om gnr/bnr og eigar frå matrikkelen. Eigedomen 113/11 har frå 19.08.13 fått ny eigar.

Pkt 2 og 3: Eigedomen 113/12 ligg i eit område som i arealdelen til Kommuneplanen tillater spreidd hyttebygging men der det også er forbod mot bygging nærmare enn 50m frå vassdrag, jf. § 2.4 i føresegner til denne plan. Stubbsåi og Valetjønn er ikkje nemnt, men vi må tru at intensjonen med byggeforbod på 50m langs dei nemnte vassdrag også gjelder dette vassdrag. Pbl-lova §1-8 1.ledd gir forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag i 100-metersbelte. I §1-8 3.ledd står det; "Forbodet etter andre ledd gjelder så langt ikkje annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan". Dette betyr at det er 100-metersgrensa som gjelder som byggeforbodsona langs sjø og vassdrag i Seljord kommune med unntak av dei vatna og vassdrag som er opplista i føresegner til Kommuneplanen sin arealdelen.

Pkt 4: Kommunen har ikkje kjennskap til at det i dag er fleire ubebygde tomter ved Valetjønn. Seljord kommune mottar søknadar om å få bygge nye fritidshus på tomter som ikkje er vist i matrikkelkartet. Disse tomter er oftast av eldre dato. Er bruken av tomta i strid med gjeldanes plan med føresegner må det føreligge dispensasjon for arealbruken. Ein slik søknad blir handsama i kvart tilfelle etter gjeldanes plan/føresegner. Kommunen ser det som svært viktig at ein handhevar regelverket einsarta og likeverdigt. Dersom kommunen skulle tillate bygging i forbodsona langs vassdrag i ein skilde høve kan dette lett skape presedens, som i seinare høve vil bli vanskelege å ikkje ta omsyn til.

Pkt 5: Bakgrunnen for byggeforbodsona langs vassdrag er 2-delt, sikre fri allmenn ferdsel og forureining av vassdraget. Tomta 113/12 ligg heilt ned til Valetjønn der Stubbsåi renn inn i Valetjønn. Tomta er på 1639 m². Avstaden frå nabogrense strandkanten til Valetjønn varierer frå ca. 25-30m. Med generell minsteavstand frå nabogrense til

bygning på 4m og ei hyttebredde på ca. 8-10m, vil det blir kort avstand frå hyttevegg til strandlinja for denne tomte. Dette kan hindre fri ferdsel og kan føre til ei større fare for forureining enn om hytta vart plassert utanfor byggjeforbodsona på 50m.

Rådmannen kan ikkje sjå at det i klagen har komme inn nye vesentlege argument som endrar innstillinga til søknaden. Etter ei samla vurdering er ulempene med å ikkje gi dispensasjon frå byggjeforbodsona på 50m klart mindre enn å gi dispensasjon.

Rådmannen si tilråding:

Rådmannen tilrår Planutvalet å følgjande vedtak:

Plan, miljø og teknisk utval avviser klagen på vedtak i utvalsak 8/14 den 29.01.14 og held fast på tidlegare vedtak.

Med heimel i PBL §1-8 og føresegner til kommuneplanens arealdel gis det ikkje dispensasjon for bygging av hytte på eigedomen 113/12 – Gjevarvatn 191 ved Valetjønn.

Saka vert sendt til Fylkesmannen til endeleg avgjerd.

Utskrift til: