

# **DAGSORDEN |SON| Planutvalget (2015-2019) d. 07-05-2018**

**Mødedato** Mandag d. 07. maj 2018 kl. 12:30

**Mødested** Songdalen rådhus - Juvet

## Indholdsfortegnelse

Program for møtet.....	3
Delegerte saker.....	6
Godkjent- Søknad om dispensasjon . Midlertidig oppfylling Mebakken boligfelt - gnr. 78 bnr. 25....	8
Godkjent - Rammesøknad og dispensasjon - gnr. 19 bn. 77. Lauvslandsvegen 59.....	12
Godkjent - Søknad uten ansvarsrett - driftsbygning - bygning syd for riksveg - gnr. 104 bnr. 21. Sor	16
Godkjent - tiltak uten ansvarsrett - terrasse - gnr. 78 bnr. 137. Tverrmoen 3.....	19
Godkjent - søknad uten ansvarsrett - driftsbygning nord for riksveg -Songdalsveien 224.....	22
Svar på søknad om dispensasjon - Vestmovegen 4 gnr. 110 bnr. 163.....	25
Godkjenning av protokoll.....	32
Behandling etter jordloven Søknad om deling gnr. 37 bnr. 6.....	34
Søknad om konsesjon - fritak boplikt gnr. 38 bnr. 1 Skogen.....	38

## **Punkt 3/18: Program for møtet**



## MØTEINNKALLING

### Planutvalget

**Dato:** 07.05.2018 kl. 12:30  
**Sted:** Songdalen rådhus - Juvet  
**Arkivsak:** 18/00006  
**Arkivkode:** 033

Eventuelle forfall må meldes snarest.  
Vararepresentanter møter etter nærmere innkalling.  
Sakslisten er utlagt til offentlighet i rådhuset, på bibliotekene og [www.songdalen.kommune.no](http://www.songdalen.kommune.no)

SAKSKART			Side
<b>Program for møtet</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li><b>Befaringer i sakene 8 og 9/18. Fremmøte kl. 12.30 med felles transport. Ta på egnet fottøy. Det kan være vått i marka.</b></li></ul>			
<b>Delegerte saker</b>			
<a href="#">63/18</a>	18/00006-22	Delegerte saker	5
<a href="#">64/18</a>	16/01612-32	Godkjent- Søknad om dispensasjon . Midlertidig oppfylling Mebakken boligfelt - gnr. 78 bnr. 25	5
<a href="#">65/18</a>	18/00091-4	Godkjent - Rammesøknad og dispensasjon - gnr. 19 bn. 77. Lauvslandsvegen 59	5
<a href="#">66/18</a>	18/00011-7	Godkjent - Søknad uten ansvarsrett - driftsbygning - bygning syd for riksveg - gnr. 104 bnr. 21. Songdalsvegen 119	5
<a href="#">67/18</a>	18/00338-2	Godkjent - tiltak uten ansvarsrett - terrasse - gnr. 78 bnr. 137. Tverrmoen 3.	6
<a href="#">68/18</a>	18/00011-8	Godkjent - søknad uten ansvarsrett - driftsbygning nord for riksveg -Songdalsveien 224.	6
<a href="#">69/18</a>	16/03225-27	Svar på søknad om dispensasjon - Vestmovegen 4 gnr. 110 bnr. 163	6
<b>Godkjenning av protokoll</b>			
<a href="#">4/18</a>	18/00006-21	Godkjenning av protokoll	7
<b>Saker til behandling</b>			
<a href="#">8/18</a>	17/01551-10	Behandling etter jordloven Søknad om deling gnr. 37 bnr. 6	8

<a href="#">9/18</a>	17/01788-12	Søknad om konsesjon - fritak boplikt gnr. 38 bnr. 1 Skogen	12
----------------------	-------------	--	----

Songdalen kommune, 2.mai 2018

Reidar Heivoll  
Leder

Reidun Fredriksen  
Form.skap.sekr.

## **Punkt 63/18: Delegerete saker**



Dato 27. april 2018  
Saksnr.: 18/00006-22  
Saksbehandler Reidun Fredriksen

**Saksgang**  
Planutvalget

**Møtedato**  
07.05.2018

### **Delegerte saker**

Forslag til vedtak

[Delegerte saker godkjennes](#)

**Punkt 64/18: Godkjent- Søknad om dispensasjon . Midlertidig oppfylling  
Mebakken boligfelt - gnr. 78 bnr. 25**



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.  
Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:  
16/01612-32  
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:  
Songdalen, 19.04.2018

---

**Godkjent- Søknad om dispensasjon . Midlertidig oppfylling Mebakken boligfelt - gnr. 78 bnr. 25**

---

Byggeplass:	Eiendommen 78/25/0/0 har ikke adresse.	Eiendom:	78/25
Ansvarlig søker:	Møvik Byggjenester AS	Adresse:	Andøyfaret 19 B 4623 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Meteigen Eiendom AS	Adresse:	Tronstadvegen 12 4645 NODELAND
Tiltakstype/ tiltaksart:	Enebolig /Nytt anlegg - vesentlig terrenginngrep		

---

---

**TILLATELSE**

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 jf § 20-2

---

**Det vises til revidert søknad om dispensasjon for oppfylling av løsmasser ved Mebakken boligfelt.**

**I medhold av plan- og bygningsloven § 19-3 gis midlertidig dispensasjon i 3 år fra godkjenningsdatoen på vilkår. Det vises til begrunnelsen gitt i saksutredningen.**

**Området tilbakeføres til dagens tilstand innen 01.06.2021.**

**Videre forutsettes fyllingen steinsatt som vist og at det kun brukes løsmasser fra boligfeltet.**

**Det foreligger ikke protester til søknaden.**

**Tiltaket kan ikke igangsettes før tillates til tiltak foreligger.**

---

**Postadresse**  
Songdalen kommune

Ressurs og  
arealforvaltningsavdelingen  
Postboks 53  
4685 Nodeland

**Besøksadresse**  
Songdalsvegen 53

**Vår saksbehandler**

Harald Anders Sørlien  
**Telefon**  
+47 38 18 33 33

**E-postadresse**  
postmottak@songdalen.kommune.no

**Webadresse**

<http://www.songdalen.kommune.no>  
**Foretaksregisteret**  
NO 938091900

## Saksutredning

### Søknaden om dispensasjon:

Omfatter revidert søknad om midlertidig oppfylling i forbindelse med anleggsarbeider for infrastrukturen på Medbakken. Omfatter ca. 500m<sup>3</sup> stedegen løsmasse. Søknaden er endret med blant annet erosjonssikring etter forutgående høring. Se ellers dispensasjonsvurderingen. Tiltaket ønskes gjennomført i et område som er avsatt i kommuneplanen til LNF-område med vekt på landbruk.

Forhold er i strid med kommuneplanen med bestemmelser §2 vedrørende plankrav da tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven §20-1. Det ligger i LNF-området. Tiltakshaver har derfor søkt midlertidig dispensasjon.

### Dispensasjonsvurderingen:

#### Dispensasjon:

Etter plan- og bygningslovens § 19-3 kan kommunen gi midlertidig dispensasjon dersom hensynene i bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Hva som legges i begrepet vesentlig beror på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på konsekvensene for helse, miljø sikkerhet og tilgjengelighet.

#### Søkers begrunnelser:

1. Utfyllingen er midlertidig i 3 år (merk. febr. 2018)
2. Erosjonssikres med steinkant mot elveløp.(merk. febr. 2018)
3. Landbrukskontoret har ingen merknader.
4. Rene jordmasser fra feltet og marka tilbakeføres etterpå (merk 21.06.2017)
5. Besparende å mellomlagre og deponiet fjernes under utbygging i feltet (merk 21.06.2017).

Det vises ellers til søknaden med vedlegg i sin helhet.

#### Regionale myndigheter:

Søknaden er sendt regionale myndigheter på nytt, men det foreligger ingen merknader etter at fristen er løpt ut 20.03.2018 for vurdering nærhet til vassdrag etc. og til selve plankravet. Se opprinnelig uttalelse med merknad, som ansees ivarettatt. Elvelagets uttalelse ble sendt fylkesmannen.

#### Elvelagets uttalelse:

*«Bekkefare har gjennomgått betydelig opprydding, og mye av den jobben er allerede gjort. Det skal ryddes ytterligere ifølge grunneier. Deponiet ligger i flomsone, men om det steinsettes rundt som planlagt, så ser jeg ikke for meg at det skal bli noe problem for fisken. Dette er tross alt ikke forurenset masse, denne type avrenning er vanlig her i elva. Slik det ligger utgjør den heller ingen fare for gyteområdene. Men utbygger/entreprenør må være veldig oppmerksomme på flomfaren.»*

#### Ingeniøravdelingen:

Ingen merknader.

#### Landbrukskontoret/skogsjefen:

Det angis følgende forhold:

Påse at det ikke tilføres fremmede plantearter. Stedegen masse må kun benyttes fra planområdet. Berører ikke dyrkbarjord, men det må tilbakeføres uten forutgående varsel etter at midlertidigheten er utløpt. Se uttalelsene i sin helhet.

#### Forhold til naboer:

Naboer og gjenboere er varslet. Det foreligger ikke protester til tiltaket.

#### Naturmangfoldloven:

Tiltaket berører ikke naturmangfoldet. Se Fylkesmannens uttalelse.

#### Dispensasjonsvurdering:

Spørsmål om hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt?

Følgende forhold i søknaden påvirker at kommuneplanen ikke berøres i særlig grad: A. Regionale myndigheter har innen merknader til revidert søknad. B. Landbrukskontoret anser at det ikke berører dyrkbar mark. C. Søknaden er midlertidig for en kort periode på 3 år og at massene skal tilbakeføres.(punkt 1 og 4 i søknad) D. Nærhet til reguleringsplan for bolig- og lagerområdet.

Eventuelle negative forhold for kommuneplanen kan en ikke se foreligger for ett så kort tidsaspekt. Dette innebærer at det foreligger positive nok forhold til at planen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Spørsmål om fordelene er klart større enn ulempene?

Utover forhold nevnt i forrige avsnitt, må nevnes følgende forhold som ansees som fordeler:

E. Søker angir at det er kun stedege masser som skal mellomlagres og brukes etterpå.

F. Elvelaget er positive til søknaden med sikring mot erosjons, etc. G. Ingeniøravdelingen har ingen merknader.

Av ulemper må nevnes usikkerhet vedrørende tiltaket for å hindre oppdemning og at massene ikke påvirker bekkeløpet. Dog foreligger det positive momenter som oppveier noe av dette. Se punkt C, E og F i forrige avsnitt.

Det er dog viktig at det settes vilkår om krav til fjerning av fyllingen på ca. 500 m<sup>3</sup> innen 3 år etter tillatelse gitt og at marka på stedet tilbakeføres i sin helhet med stedege vegetasjon.

Kommunen konkluderer med at det foreligger større fordeler enn ulemper ved å gi dispensasjon på vilkår som omsøkt. Tiltaket som sådan gir således ikke økte negative konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet. Dette taler for å gi en midlertidig dispensasjon etter plan- og bygningsloven §19-3. Dispensasjon vil da bli gitt som omsøkt.

**Øvrig:**

Ønskes dispensasjonsforholdet endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt.

**Gebyrer:**

Tiltak	Gebyr	Adressat
§7. Dispensasjon fra plankrav	14000	Meteigen Eiendom AS

Regning sendes i eget brev

Med hilsen  
Ressurs og arealforvaltningsavdelingen

Arne Kjell Brunnes  
Avdelingsleder

Harald Anders Sørlien  
Senioringeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Liste over mottakere:  
Møvik Byggjenester AS, Andøyfaret 19 B, 4623 KRISTIANSAND S

Liste over kopimottakere:  
Meteigen Eiendom AS, Jan Ivar Jensen, Tronstadvegen 12, 4645 NODELAND

**Punkt 65/18: Godkjent - Rammesøknad og dispensasjon - gnr. 19 bn. 77.  
Lauvlandsvegen 59**



NOVO Arkitekter AS  
Tollbodgata 40  
4614 KRISTIANSAND S

Vår ref.:  
18/00091-4  
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:  
Songdalen, 18.04.2018

---

**Godkjent - Rammesøknad og dispensasjon - gnr. 19 bn. 77. Lauvlandsvegen 59**

---

Byggeplass:	Eiendommen 19/77/0/0 har ikke adresse.	Eiendom:	19/77
Ansvarlig søker:	NOVO Arkitekter AS	Adresse:	Tollbodgata 40 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Stian Kristoffer Åkset	Adresse:	Lauvlandsvegen 87 4646 FINSLAND
Tiltakstype/ tiltaksart:	Enebolig /Nytt bolig - boligformål over 70 m2		

---

---

**RAMMETILLATELSE OG DISPENSASJON**

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 19-2.

---

**Det er søkt om tillatelse til oppføring av enebolig. Søknaden er avhengig av dispensasjon. Bruksarealet er oppgitt til 385,6 m2.**

**I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 og § 21-4 godkjennes søknaden.**

**I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra retningslinje for bolig i LNF-område i kommuneplanen gjeldende maksimal BRA for ny bebyggelse.**

**Det foreligger ikke protester til søknaden.**

---

**Saksutredning**

**Søknaden:**

Omfatter søknad om rammetillatelse til oppføring av ny bolig med BRA på 385,6 m2. Søknaden er avhengig av dispensasjon for å kunne godkjennes.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Tiltaket ønskes gjennomført i et LNFR område i kommuneplanen.

Tillatt utnyttelsesgrad for eiendommen er BRA= 250 m2  
BRA for tiltaket er oppgitt til 385,6 m2.

**Postadresse**  
Songdalen kommune

Ressurs og  
arealforvaltningsavdelingen  
Postboks 53  
4685 Nodeland

**Besøksadresse**  
Songdalsvegen 53

**Vår saksbehandler**  
Samir Wisam George  
**Telefon**  
+47 38 18 33 33

**E-postadresse**  
postmottak@songdalen.kommune.no

**Webadresse**  
<http://www.songdalen.kommune.no>  
**Foretaksregisteret**  
NO 938091900

**Grunnforhold, rasfare og miljøforhold:**

Det oppgis i søknaden at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, jf. plan- og bygningsloven § 28-1.

**Veg, vann- og avløpsforhold:**

Det foreligger dokumentasjon på at disse forholdene er sikret, jf. plan- og bygningsloven kapittel 27.

**Estetiske krav:**

Kommunen har vurdert innsendte tegninger og situasjonsbeskrivelse og konkluderer med at tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

**Beliggenhet og høyde plassering:**

Høyde plasseringen definert som ferdig gulv 1.etasje fastsettes til cote + 259,00.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Prosjektering av stikningsplan og utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Rapporteringen skal skje som innmålte koordinater i kommunens koordinatsystem (Euref 89/NGO akse 2) i form av digital SOSI-fil med x-, y- og z verdier. Disse data vil bli oversendt oppmålingsavdelingen for administrativ ajourføring av kommunens kartverk.

**Avkjørsel**

Tiltaket gir ny adkomst til eiendommen. Signert veirett foreligger.

**Forhold til naboer:**

Aktuelle naboer og gjenboere er varslet. Det foreligger ikke protester til tiltaket.

**Naturmangfoldloven:**

Naturmangfoldet berøres ikke.

Godkjenning etter jordloven og PBL foreligger for bygging i denne tomten.

**Dispensasjon:**

Etter plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene i bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Hva som legges i begrepet vesentlig beror på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på konsekvensene for helse, miljø sikkerhet og tilgjengelighet.

**Dispensasjonsvurdering:**

Hjemmelshaver på gnr 17 bnr 77 ønsker å bygge ny bolig. Tomten ligger i LNF området i kommuneplanen. Tiltaket har en BRA på 385,6 m<sup>2</sup> og er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens retningslinjer som angir maksimal BRA for ny bebyggelse til 250 m<sup>2</sup>.

Spørsmål om hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt?

Kommunen kan etter en vurdering ikke se at hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i dette tilfellet. Bakgrunn for kommuneplanens retningslinjer for maksimal BRA for ny bebyggelse i LNF-områder er for å begrense bebyggelsens størrelse, da tomter godkjent for bolig bygging kan være opp til 5 daa. Selve boligen i dette tilfellet ligger godt innenfor tillatt BRA i kommuneplanens retningslinjer med en BRA på 211,5 m<sup>2</sup>. Det som trekker opp i areal er åpent overbygget areal som binder boligen og garasjen sammen og som må medtas i beregning.

Spørsmål om fordelene er klart større enn ulempene?

Søkerens begrunnelse er positive. Kommune kan ikke se at ny bolig vil medføre ulemper for noen. Naboene er varslet og ingen har merknader til tiltaket. Boligen er godt tilpasset i terrenget med moderne uttrykk og lav høyde som gjør at den virker mindre dominerende i terrenget. Boligen ligger også ved en skogkant og ingen av naboer vil se eller blir berørt av bygget. Kommunen finner at fordelene er klart større enn ulempene. Dispensasjon gis som omsøkt.

**Ansvar:**

Erklæring om ansvarsrett foreligger på følgende ansvarsområder:

Funksjon	Tk KI	Fag/ansvarsområde	Foretak	Sentral/ Lokal
SØK/PRO	1	Arkitektur	NOVO Arkitekter AS	S
PRO	1	Oppmålingsteknisk	Anleggsdata AS	S

**Klageadgang:**

Denne tillatelse er et enkeltvedtak og kan påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse innen 3 uker. Klagen sendes til kommunen

En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Tiltakshaver gjennomfører byggearbeidene på egen risiko, dersom de igangsettes før evt. klagefrist etter forvaltningsloven er utløpt og klagen er endelig avgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide dersom vedtaket blir omgjort som følge av klage.

Vedtaket om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

**Gebyrer:**

Tiltak	Gebyr	Adressat
Dispensasjon	Kr 5.000,-	Stian Kristoffer Åkset
To trinn søknad + 30%	Kr 19.500,-	

Regning sendes i eget brev

Med hilsen

Ressurs og arealforvaltningsavdelingen

Arne Kjell Brunnes  
Avdelingsleder

Samir Wisam George  
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

**Punkt 66/18: Godkjent - Søknad uten ansvarsrett - driftsbygning - bygning syd for riksveg - gnr. 104 bnr. 21. Songdalsvegen 119**



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.  
Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:  
18/00011-7  
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:  
Songdalen, 23.04.2018

**Godkjent - Søknad uten ansvarsrett - driftsbygning - bygning syd for riksveg - gnr. 104 bnr. 21. Songdalsvegen 119**

---

Byggeplass:	Songdalsvegen 224	Eiendom:	104/21
Byggeplass:		Eiendom:	104/21
Ansvarlig søker:	Møvik Byggetjenester A/S	Adresse:	Andøyfaret 19 B 4623 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Tom Børre Simonsen	Adresse:	Songdalsvegen 224 4645 NODELAND
Tiltakstype/ tiltaksart:	Hus for dyr/landbruk, lager/silo /Nytt bygg - ikke boligformål over 70 m2		

---

---

**GODKJENT SØKNAD**

Svar på søknad om tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-4.

---

**I medhold av plan- og bygningslovens § 20-4 samt forskrift om byggesak § 3-1 godkjennes søknad om mindre tiltak på bebygd eiendom.**

**Det foreligger ikke protester til søknaden.**

**Tiltaket tillates nå igangsatt.**

---

**Søknaden:**

Omfatter søknad om å sette opp nytt fjøs/stall syd for riksveg med BYA på 208,25 m2.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Tiltaket ønskes gjennomført i et LNF område i kommuneplanen.

Tiltaket er vurdert og funnet i tråd med gjeldende planbestemmelser.

**Spesielle forhold:**

Det er blitt foretatt en grunnundersøkelse med råd for fundamentering. Tiltakshaver er pliktig til å følge rapporten fra undersøkelsen samt rådene og ønske om å inspisere grøfter for fundamentering.

**Postadresse**  
Songdalen kommune

Ressurs og  
arealforvaltningsavdelingen  
Postboks 53  
4685 Nodeland

**Besøksadresse**  
Songdalsvegen 53

**Vår saksbehandler**

Samir Wisam George  
**Telefon**  
+47 38 18 33 33

**E-postadresse**  
postmottak@songdalen.kommune.no

**Webadresse**

<http://www.songdalen.kommune.no>  
**Foretaksregisteret**  
NO 938091900

**Estetikk:**

De estetiske forhold ved tiltaket er vurdert, og funnet i tråd med § 29-2 i plan- og bygningsloven.

**Beliggenhet:**

Tiltaket er søkt plassert 30 meter fra nabogrensen mot eiendommen 104/23.

Tiltaket er søkt plassert 30 m fra midt av veg.

**Avkjørsel**

Tiltaket medfører endring når det gjelder avkjøringsforhold til eiendommen. Statens vegvesen har gitt dispensasjon i vedtak 06.04.2018 fra byggegrensen mot fylkesveg.

**Naturmangfoldloven:**

Tiltaket medfører ingen konsekvenser for naturmangfoldet.

Driftsbygning for dyr i LNF område.

**Veg, vann- og avløpsforhold:**

Det foreligger dokumentasjon på at disse forholdene er sikret, jf. plan- og bygningsloven kapittel 27.

**Forhold til naboer:**

Naboer og gjenboere er varslet. Det foreligger ikke protester til tiltaket.

**Ansvar:**

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven, og øvrig lovverk. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt søknad.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

Ønskes tiltaket endret i forhold til denne tillatelsen, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse. Endringen må være godkjent av kommunen før den gjennomføres.

Tiltakshaver må etter at tiltaket er ferdig sende inn søknad om ferdigattest.

**Gebyrer:**

Tiltak	Gebyr	Adressat
§ 20-4	Kr 5.500,-	Tom Børre Simonsen

Regning sendes i eget brev

Med hilsen

Ressurs og arealforvaltningsavdelingen

Arne Kjell Brunnes  
Avdelingsleder

Samir Wisam George  
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Liste over mottakere:

Møvik Byggetjenester A/S, Andøyfaret 19 B, 4623 KRISTIANSAND S

Liste over kopimottakere:

Tom Børre Simonsen, Songdalsvegen 224, 4645 NODELAND

**Punkt 67/18: Godkjent - tiltak uten ansvarsrett - terrasse - gnr. 78 bnr. 137.  
Tverrmoen 3.**



Jørn Arild Vik  
Tverrmoen 3  
4645 NODELAND

Vår ref.:  
18/00338-2  
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:  
Songdalen, 25.04.2018

---

**Godkjent - tiltak uten ansvarsrett - terrasse - gnr. 78 bnr. 137. Tverrmoen 3.**

---

Byggeplass:	Tverrmoen 3	Eiendom:	78/137
Byggeplass:	Tverrmoen 3	Eiendom:	78/137
Ansvarlig søker:		Adresse:	
Tiltakshaver:	Jørn Arild Vik	Adresse:	Tverrmoen 3 4645 NODELAND
Tiltakstype/ tiltaksart:	Enebolig /Endring av bygg- utvendig fasade		

---

---

**GODKJENT SØKNAD**

Svar på søknad om tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-4.

---

**I medhold av plan- og bygningslovens § 20-4 samt forskrift om byggesak § 3-1 godkjennes søknad om mindre tiltak på bebygd eiendom.**

**Det foreligger ikke protester til søknaden.**

**Tiltaket tillates nå igangsatt.**

---

**Søknaden:**

Omfatter søknad om bygging av terrasse med en BRA på 42 m2.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Tiltaket ønskes gjennomført i et område som er regulert ved reguleringsplan for Rismyr. Eiendommen er avsatt til enebolig.

Tiltaket er vurdert og funnet i tråd med gjeldende planbestemmelser.

**Estetikk:**

De estetiske forhold ved tiltaket er vurdert, og funnet i tråd med § 29-2 i plan- og bygningsloven.

**Postadresse**  
Songdalen kommune

Ressurs og  
arealforvaltningsavdelingen  
Postboks 53  
4685 Nodeland

**Besøksadresse**  
Songdalsvegen 53

**Vår saksbehandler**  
Samir Wisam George  
**Telefon**  
+47 38 18 33 33

**E-postadresse**  
postmottak@songdalen.kommune.no  
o  
**Webadresse**  
<http://www.songdalen.kommune.no>  
**Foretaksregisteret**  
NO 938091900

**Beliggenhet:**

Tiltaket plasseres i tråd med mottatt situasjonskartet.

**Avkjørsel**

Tiltaket medfører ingen endring når det gjelder avkjøringsforhold til eiendommen.

**Naturmangfoldloven:**

Tiltaket medfører ingen konsekvenser for naturmangfoldet.

Tiltaket utføre i regulert boligfelt.

**Forhold til naboer:**

Naboer og gjenboere er varslet. Det foreligger ikke protester til tiltaket.

**Ansvar:**

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven, og øvrig lovverk. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt søknad.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

Ønskes tiltaket endret i forhold til denne tillatelsen, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse. Endringen må være godkjent av kommunen før den gjennomføres.

Tiltakshaver må etter at tiltaket er ferdig sende inn søknad om ferdigattest.

**Gebyrer:**

Tiltak	Gebyr	Adressat
Tiltak etter § 20-4	Kr 5.500,-	Jørn Arild Vik

Regning sendes i eget brev

Med hilsen

Ressurs og arealforvaltningsavdelingen

Arne Kjell Brunnes  
Avdelingsleder

Samir Wisam George  
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

**Punkt 68/18: Godkjent - søknad uten ansvarsrett - driftsbygning nord for riksveg -Songdalsveien 224.**



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.  
Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:  
18/00011-8  
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:  
Songdalen, 25.04.2018

**Godkjent - søknad uten ansvarsrett - driftsbygning nord for riksveg -Songdalsveien 224.**

---

Byggeplass:	Songdalsvegen 224	Eiendom:	104/21
Byggeplass:		Eiendom:	104/21
Ansvarlig søker:	Møvik Byggetjenester A/S	Adresse:	Andøyfaret 19 B 4623 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Tom Børre Simonsen	Adresse:	Songdalsvegen 224 4645 NODELAND
Tiltakstype/ tiltaksart:	Hus for dyr/landbruk, lager/silo /Nytt bygg - ikke boligformål over 70 m2		

---

**GODKJENT SØKNAD**

Svar på søknad om tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-4.

**I medhold av plan- og bygningslovens § 20-4 samt forskrift om byggesak § 3-1 godkjennes søknad om mindre tiltak på bebygd eiendom.**

**Det foreligger ikke protester til søknaden.**

**Tiltaket tillates nå igangsatt.**

**Søknaden:**

Omfatter søknad om å rive deler av en driftsbygning på 314 m2, og bygging av nytt fjøs/stall med BYA på 140 m2 i tilknytting til eksisterende bygg.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Tiltaket ønskes gjennomført i et LNF område i kommuneplanen.

Tiltaket er vurdert og funnet i tråd med gjeldende planbestemmelser.

**Estetikk:**

De estetiske forhold ved tiltaket er vurdert, og funnet i tråd med § 29-2 i plan- og bygningsloven.

**Postadresse**  
Songdalen kommune

Ressurs og  
arealforvaltningsavdelingen  
Postboks 53  
4685 Nodeland

**Besøksadresse**  
Songdalsvegen 53

**Vår saksbehandler**

Samir Wisam George  
**Telefon**  
+47 38 18 33 33

**E-postadresse**  
postmottak@songdalen.kommune.n  
o

**Webadresse**

<http://www.songdalen.kommune.no>  
**Foretaksregisteret**  
NO 938091900

**Beliggenhet:**

Tiltaket plasseres i tråd med mottatte tegninger og situasjonskart.

**Avkjørsel**

Tiltaket medfører ingen endring når det gjelder avkjøringsforhold til eiendommen.

**Naturmangfoldloven:**

Tiltaket medfører ingen konsekvenser for naturmangfoldet.

Tiltaket utføres i bebygd tomt.

**Veg, vann- og avløpsforhold:**

Det foreligger dokumentasjon på at disse forholdene er sikret, jf. plan- og bygningsloven kapittel 27.

**Forhold til naboer:**

Naboer og gjenboere er varslet. Det foreligger ikke protester til tiltaket.

**Ansvar:**

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven, og øvrig lovverk. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt søknad.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

Ønskes tiltaket endret i forhold til denne tillatelsen, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse. Endringen må være godkjent av kommunen før den gjennomføres.

**Tiltakshaver må etter at tiltaket er ferdig sende inn søknad om ferdigattest og sluttrapport for avfallshåndtering.****Gebyrer:**

Tiltak	Gebyr	Adressat
Riving	Kr 5.000,-	Tom Børre Simonsen
Tiltak etter §20-4	Kr 5.500,-	

Regning sendes i eget brev

Med hilsen

Ressurs og arealforvaltningsavdelingen

Arne Kjell Brunnes  
Avdelingsleder

Samir Wisam George  
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Liste over mottakere:

Møvik Byggetjenester A/S, Andøyfaret 19 B, 4623 KRISTIANSAND S

Liste over kopimottakere:

Tom Børre Simonsen, Songdalsvegen 224, 4645 NODELAND

**Punkt 69/18: Svar på søknad om dispensasjon - Vestmovegen 4 gnr. 110 bnr. 163**



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.  
Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:  
16/03225-27  
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:  
Songdalen, 30.04.2018

### Svar på søknad om dispensasjon - Vestmovegen 4 gnr. 110 bnr. 163

---

Byggeplass:	Vestmovegen 4	Eiendom:	110/163
Ansvarlig søker:	Prosjektgruppen AS	Adresse:	Rådhusveien 36 4640 SØGNE
Tiltakshaver:	Svein Frustøl	Adresse:	Songdalsvegen 7 4647 BRENNÅSEN
Tiltakstype/ tiltaksart:	Enebolig /Nytt bolig - boligformål over 70 m2		

---

#### DISPENSASJON

Svar på søknad om dispensasjon

---

**I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra avstandskravet i pbl § 29-4 for etablering av kjørerampe til parkeringskjeller inkl. dekke og mur. Det gis også dispensasjon fra reguleringsplanen for etablering av to avkjørsler til eiendommen. Det vises til begrunnelsen gitt i saksutredningen.**

**Tidligere gitt byggestopp på eiendommen oppheves, og byggearbeidene på tomten kan gjenopptas.**

---

#### Bakgrunn for saken/ tidligere behandlinger

Strek Arkitekter As har på vegne av Svein Frustøl søkt om tillatelse til oppføring av enebolig med garasje på eiendommen Vestmovegen 4, gnr 110 bnr 163. Bygget inneholder også garasjeplasser og boder i kjelleren. Det er vist kjørerampe ned til parkeringskjelleren.

Kommunen ga tillatelse til tiltaket i vedtak av 15.02.2017. Det ble gitt dispensasjon fra reguleringsplanens krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan, krav til takform og gesimshøyde.

På bakgrunn av henvendelse fra nabo Sven Jortveit gjennomførte kommunen befarings på eiendommen den 28.08.2017. Det ble da konstatert at deler av garasjeanlegget ble oppført nærmere nabogrensen enn 4 meter, uten at det forelå samtykke fra nabo etter plan- og

**Postadresse**  
Songdalen kommune

Ressurs og  
arealforvaltningsavdelingen  
Postboks 53  
4685 Nodeland

**Besøksadresse**  
Songdalsvegen 53

**Vår saksbehandler**  
Arne Kjell Brunnes  
**Telefon**  
+47 38 18 33 33

**E-postadresse**  
postmottak@songdalen.kommune.no

**Webadresse**  
<http://www.songdalen.kommune.no>  
**Foretaksregisteret**  
NO 938091900

bygningsloven § 29-4. Kommunen fattet på denne bakgrunn vedtak om stans i byggearbeidene, se brev av 07.09.2017.

I brev av 25.10.2017 anfører advokat Arild Storm Larsen, på vegne av tiltakshaver, at byggestoppen rammer hele byggeprosjektet, mens det i realiteten kun er nedkjøringsrampen til garasjekjelleren, støttemur og overbygd areal innerst på tomte nærmest nabo, som kommer nærmere nabogrensen enn 4 meter. Det anmodes om at byggeforbudet oppheves for den delen av tiltaket som ligger lenger borte enn 4 m fra nabogrensen. Når det gjelder den del av tiltaket som kommer nærmere nabogrense enn 4 m, så opplyses det om at det vil bli søkt om dispensasjon for dette forholdet.

I brev av 26.10.2017 opphever kommunen byggeforbudet for deler av byggetiltaket. Byggestoppen fastholdes kun for nedkjøringsrampen, garasjeanlegg og overbygg som kommer nærmere nabogrense enn 4 meter.

Help forsikring v/ Advokat Kathrine Hagen Finrud har på vegne av nabo Jortveit påklaget kommunens delvise opphevelse av byggestopp i epost av 01.11.2017. Kommunen viser til klagen i dens helhet.

Søknad om dispensasjon kom inn til kommunen 08.11.2017.

I vedtak av 16.01.2018 konkluderer kommunen med at vedtaket om delvis opphevelse av byggestopp er gitt på feilaktig grunnlag. Det omsøkte prosjekt krever dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad og regulert avkjørsel. Slik dispensasjon er ikke gitt. Videre er det uavklarte forhold knyttet til avstand til nabogrense. Kommunen tok på denne bakgrunn klagen fra adv. Finrud til følge. Vedtak om delvis opphevelse av byggestopp ble opphevet. Dette medfører at det er kommunens vedtak om stans i byggearbeidene av 07.09.2017 som gjelder for eiendommen.

Kommunen sendte den 16.01.2018 ut mangelbrev knyttet til den mottatte søknad om dispensasjon.

Det har skjedd endring av ansvarlig søker. Strek arkitekter AS har trukket seg som ansvarlig søker. Ny ansvarlig søker er Prosjektgruppen AS, ved Svein Haugen.

Kommunen mottok 26.03.2018 ny søknad om dispensasjon på bakgrunn av tidligere innsendte søknader og kommunens mangelbrev. Det er denne søknaden som nå behandles.

Kommunen har mottatt tilleggsmerknader fra nabo Sven Jortveit i epost av 16.04.2018. Nabo anfører at utbygger tilfører masse i en smal stripe langs baksiden av huset. Klager mener at hele vestsiden av bygget har opprinnelig terrengnivå (kote 22). Atriet er taket på garasjekjeller, og en del av byggverket med høyde 1,1 m over opprinnelig terrengnivå. Nabo ber om at kommunen ikke aksepterer terrengoppfyllingen, og viser til en veileder fra Oslo kommune. Det vises for øvrig til eposten i dens helhet.

Ansvarlig søker har kommet med merknader til eposten fra Jortveit den 18.04.2018. Ansvarlig søker er ikke enig med nabo, og anfører: «*Stripen mot naboen som det vises til som smal er jevnt over 4 meter bred hele veien mot øst. Mot sør så er det enda mere, bortsett fra langs garasjen der terrenget ligger på det lave nivået. På vestsiden mot Vestmøvegen er terrenget også hevet med en forstøtningsmur langs fortauet. Så begynner boligen (og parkeringskjelleren) litt inn forbi.*» Videre fremheves at det er departementets veileder til teknisk forskrift (grad av utnytting) som gir føringene, ikke interne veiledere i Oslo kommune. I veilederen til Grad av utnytting fremgår følgende: «*Gjennomsnittlig terrengnivå beregnes etter at eventuelle terrengarbeider har funnet sted*». Kommunen viser til eposten i dens helhet.

Nabo Jortveit har kommentert ansvarlig søkers merknader i epost av 23.04.2018. Kommunen viser til merknadene i deres helhet.

#### **Søknaden:**

Tiltaket gjelder oppføring av enebolig med underjordisk garasjekjeller, samt garasje på bakkeplan, på eiendommen gnr 110, bnr 63, Vestmøvegen 4. Tiltaket innebærer at det etableres to avkjørsler til eiendommen; Det er vist en avkjørsel i nord og en avkjørsel i sør, på eiendommen. Tiltaket medfører oppføring av nedkjøringsrampe til underjordisk parkeringskjelleren (avkjørselen mot sør). Avstanden fra mur i nedkjøringsrampen til nabogrensen mot eiendommen gnr 110, bnr 162 (Vestmøvegen 2) er på det minste 30 cm. Utnyttelsesgraden er beregnet til 38 %-BYA.

Kommunen presiserer at dispensasjonene gitt i vedtak av 15.02.2017 fra reguleringsplanens krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan, krav til takform og maks gesimshøyde er endelig avgjort, og ikke en del av denne saken. Det er nå søkt om ytterligere dispensasjoner fra reguleringsplanen, med hensyn til krav til avkjørsel, og fra plan- og bygningslovens bestemmelser om byggverks avstand til nabogrense. Det er disse to dispensasjonene som behandles i dette vedtaket.

### **Gjeldende plangrunnlag:**

Tiltaket ønskes gjennomført i et område som er regulert ved reguleringsplan for Nodeland sentrum med plan-ID 20010621. Omsøkt eiendom er i gjeldende område B12 regulert til småhusbebyggelse.

Tillatt utnyttelsesgrad for eiendommen er %-BYA=40% (%-bebygd areal). Det er oppgitt at utnyttelsesgraden for eiendommen blir 38 % BYA. Dette er innenfor reguleringsplanens krav. Kommunen har gjennomgått beregningen av utnyttelsesgrad, og finner at denne er i tråd med regelverket, se nærmere nedenfor.

Reguleringsplanen viser 1 avkjørsel til eiendommen. Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for etablering av to avkjørseler, se vurdering nedenfor.

### **Avstand til nabogrense**

Etter plan- og bygningsloven § 29-4 skal bygning ha avstand til nabogrense på minst 4 m, dersom ikke nabo skriftlig har samtykket til plassering nærmere nabogrensen.

Boligen er plassert 4,6 m fra nabogrensen mot eiendommen 110/162 (Vestmovegen 2). Avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4 er oppfylt for boligbygget.

Kjørerampen ned til parkeringskjelleren og mur langs kjørerampen, ligger nærmere nabogrensen enn 4 meter. Avstanden fra mur til nabogrense er på det minste 30 cm. Kjørerampen ligger under terrengnivå. Muren har en høyde på 50 cm over terrengnivå. Over den nederste delen av kjørerampen er det lagt et dekke/tak på nivå med nytt terreng mot øst. Dekket ligger også nærmere nabogrense enn 4 m. Det foreligger ikke skriftlig samtykke til plasseringen fra nabo på eiendommen Vestmovegen 2 for kjørerampe og dekke samt mur. Det er søkt om dispensasjon fra krav til avstand til naboeiendom, se vurdering nedenfor.

### **Naturmangfoldloven:**

Tiltaket berører ikke naturmangfoldet. Tiltaket oppføres på en tidligere bebygd tomt (en brannskadet bygning er revet på eiendommen).

### **Protester**

#### Protest fra Sven Jortveit

Det foreligger naboprotest fra adv. Finrud på vegne av nabo Sven Jortveit i Vestmovegen 2. Det anføres at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt. Det stilles spørsmål mht om beregning av utnyttelsesgraden er korrekt. Protesterende mener at flere bygningsdeler må tas med i beregningen av BYA, bl.a. betongdekket på atriumshagen, trappestrukturen opp til atriumshagen, samt deler av garasjebygget som delvis ligger under bakken.

Terrengendring rundt huset er heller ikke påpekt i søknadsgrunnlaget i tilstrekkelig grad.

Mur rundt eiendommen omfattes av plan- og bygningslovens avstandskrav, og det må søkes om dispensasjon for denne muren.

Nedkjøringsrampen med mur er avhengig av dispensasjon fra avstandskravet i pbl § 29-6. Adv. Finrud kan ikke se at hensynet til naboene er tilstrekkelig vurdert. Ulempene er videre klart større enn fordelene. Taket på den underjordiske garasjen vil fungere som uteplass, rett ved nabos inngangsparti. Mur og nedkjøringsrampe vil videre være visuelt skjemmende for nabo. Tiltaket gir lite luft mellom eiendommene, og medfører nødvendig fortetting.

Adv. Finrud mener videre at etablering av to avkjørsler vil skape en trafikkfarlig situasjon. Det legges til rette for et uoversiktlig og farlig trafikkbilde, i et boligområde der det ferdes barn. Kommunen viser til protesten i dens helhet.

#### Protest fra beboere i Vestmovegen 1 og Nye Kirkeveg 4

Det foreligger naboprotest fra Inger Østerhus (Vestmovegen 1 B), Torunn Lian (Vestmovegen 1 C), Arnfinn Furholt (Nye kirkeveg 4 C), Odd Nygård (Vestmovegen 1 F) Olga Marie Nygård (Vestmovegen 1 A) og Yngvar Halvorsen (Vestmovegen 1 D). Det anføres at bygget er altfor stort. Det stilles spørsmål med beregning av utnyttelsesgrad. Beboerne er bekymret for

trafiksikkerheten, og ber om at det ikke anlegges to utkjørsler. Kommunen viser for øvrig til protesten i dens helhet.

#### Kommentarer til naboprotestene fra ansvarlig søker

Ansvarlig søker fremholder at utnyttelsesgraden er beregnet korrekt. Beregningen følger vedlagt søknaden.

Fyllingsfot ligger i eiendomsgrensen. Det er vist på situasjonsplan og snitt, og inngår i omsøkt tiltak.

Forstøtningsmur i grensen er begrenset til 0,5 m, og inngår i søknaden.

En nedkjøringsrampe vil ikke ta hverken sol eller lys. Innsynet fra dekket over nederste del av rampen vurderes som lite problematisk. Det understrekes at boligen er utformet som en atriumbolig. Det innebærer at hoveduteplassen til planlagt bolig er inne i atriet. Fra atriet vil det ikke være noe innsyn til nabo, bort sett fra nabo på andre siden av Vestmovegen. Dersom det hadde det blitt oppført en mer tradisjonell bolig med uteplass rundt boligen, ville innsikten til naboene blitt betydelig større.

Vedlikeholdsbehovet på utsiden av en betongkonstruksjon (nedkjøringsrampen) er svært begrenset. Det er tale om en mur på maksimalt 0,5 meter.

Sekundæravkjørselen vil ikke være til daglig bruk, og ansvarlig søker kan ikke se at det vil skape et farligere og uoversiktlig trafikkbilde. Det er hverken tale om noen økt trafikk, eller dårligere siktforhold enn det man ellers har i området. Videre har den som kjører ut på veien fra nedkjøringsrampen ansvaret for å sjekke at det er klart før utkjøring, slik man har fra alle andre private utkjørsler til offentlig vei. Det nevnes også at det ikke vil være praktisk behov for eller mulig å rygge ut av parkeringskjelleren og over fortauet, i motsetning til hva som ofte vil være tilfelle ved utkjøring fra garasje. Det vil heller ikke være behov for høyere fart opp bakken vinterstid fordi det legges varmekabler i rampen. Sikten er også god på strekningen der ekstra avkjørsel ønskes.

Kommunen viser for øvrig til kommentarene i deres helhet.

#### **Uttalelser fra annen myndighet**

Søknaden er ikke sendt på høring til statlige eller regionale myndigheter, da deres ansvarsområder ikke anses å bli berørt.

#### **Grad av utnytting**

Utnyttelsesgraden er beregnet til 38 % BYA. Dette er innenfor reguleringsplanens krav. Protesterende naboer har stilt spørsmål mht beregningen av utnyttelsesgrad. Av hensyn til naboprotester og tidligere usikkerhet knyttet til beregningen av utnyttelsesgrad, så vurderer kommunen dette forholdet nærmere i saken.

Følgende fremgår av teknisk forskrift § 5-3 vedrørende beregning av %-BYA:

*Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal etter § 5-2 og tomtearealet. Prosent bebygd areal skrives %-BYA og angis i hele tall.*

Med tomteareal menes det areal som ligger innenfor tomtegrensen, og som er avsatt til område for bebyggelse og anlegg, jf. TEK § 5-8. Områder på tomten avsatt til annet formål, som eksempelvis samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur medregnes ikke i tomtearealet.

Det fremgår av redegjørelsen til ansvarlig søker at bygg og tomten er kontrollmålt. Tomtearealet som kan bebygges utgjør 986 kvm. Bebygd areal utgjør 373 kvm BYA. Dette tilsvarer en %-BYA på 38 %. Ansvarlig søker redegjør for at de har gjort noen endringer i prosjektet: det er fjernet et tak inne i atriet, samt fjernet tak over deler av nedkjøringsrampen.

Det følger av veileder til grad av utnytting at konstruksjoner og bygningsdeler som stikker mer enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt konstruksjonen/bygningsdelen skal medregnes i bebygd areal, se veileder til grad av utnytting s. 20. Det har tidligere knyttet seg usikkerhet til om overbygde deler av nedkjøringsrampen skal medregnes i %-BYA. Ansvarlig søker har foretatt en beregning mht terrengets gjennomsnittsnivå. Følgende fremgår av ansvarlig søkers konklusjon: «Gjennomsnittlig terreng er kote 22,8. Dekke over rampen ligger på kote 23,1. Dette er mindre enn 0,5 m over gjennomsnittlig terreng og skal derfor ikke regnes med i BYA.» Ansvarlig søker har videre lagt til grunn at atriet og boligen ligger på kote 23,1.

Kommunen kan ikke se at det foreligger feil ved beregningen til ansvarlig søker. Kommunen har heller ikke innvendinger mht de vurderinger som er gjort. Kommunen finner således at de vurderinger og beregninger ansvarlig søker har gjort, er i tråd med regelverket. Det vises til H-2300 B «Grad av utnytting», s. 49 hvor følgende fremgår: «Gjennomsnittlig terrengnivå beregnes etter at eventuelle terrengarbeider har funnet sted.»

### **Mur rundt eiendommen**

Det er i oversendelsen angitt at det mot naboeiendommene skal settes opp en forstøtningsmur, med maks høyde 0,5 m. Muren er også vist på situasjonskart.

Kommunen bemerker at murene er oppgitt å ha en høyde på maks 0,5 m. Følgende fremgår av tidligere veileder HO-1/2011:

*Avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4 kommer ikke til anvendelse på mindre murer med høyde inntil 1 m. Mindre murer er å anse som mindre konstruksjoner og avstandsbestemmelsen gjelder så langt den passer, jf. pbl. § 30-4. Mindre forstøtningsmurer har liten betydning i forhold til naboeiendommer og avstandsbestemmelsen anses ikke å passe på denne type tiltak.*

Kommunen fremhever at veilederen HO-1/2011 er erstattet pga forenklingene i plan- og bygningsloven som trådte i kraft 01.07.2016. Det fremgår av den nye veilederen at terrasser som ligger mindre enn 0,5 m over terreng ikke omfattes av tiltaksbegrepet i plan- og bygningsloven. Bakgrunnen for dette er at et byggverk som ligger lavt (dvs mindre enn 0,5 m over bakken) verken vil medføre særlig risiko for brannspredning eller påvirke andre forhold på naboeiendommer som for eksempel lys og luft. Videre fremgår at «Konstruksjoner og lignende som ikke anses som tiltak etter pbl. § 20-1, omfattes ikke av avstandskravet i pbl. § 29-4 andre ledd og kan plasseres nærmere nabogrensen enn 4 m.» Kommunen finner at en lav støttemur på under 0,5 m, i byggeområder, kan plasseres i nabogrensen uten søknad til kommunen eller samtykke fra nabo.

### **Dispensasjon**

Etter plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene i bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Hva som legges i begrepet vesentlig beror på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempe etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på konsekvensene for helse, miljø sikkerhet og tilgjengelighet.

Det er søkt om dispensasjon for etablering av to avkjørsler på eiendommen, samt dispensasjon fra avstandskrav for nedkjøringsrampe med dekke og mur.

#### Dispensasjon for etablering av to avkjørsler

Det første vilkåret for å dispensere er at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det er trafikksikkerhetshensyn som ligger bak innregulering av avkjørsel til de enkelte eiendommer. I denne saken er det regulert 1 avkjørsel til eiendommen. Tiltakshaver ønsker imidlertid 2 avkjørsler; En i nord (der den er regulert), og i tillegg en avkjørsel i sør. Avkjørselen i sør går ned til parkeringskjeller under bakken. Kjelleren er tenkt benyttet til lagring av kjøretøy, i hovedsak veterankjøretøy som benyttes svært lite. Det er ikke dårlig siktforhold i området. Fartsgrensen er lav. Tiltakshaver skal også legge varmekabler i nedkjøringsrampen. Kommunen kan på denne bakgrunn ikke se at hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Det neste vilkåret er at fordelene ved en dispensasjon må være klart større enn ulempe. Kommunen kan ikke se at en avkjørsel på dette stedet vil være til stor ulempe. Avkjørselen vil være sporadisk i bruk. Hovedavkjørselen vil være i nord. Det er også oversiktlige trafikkforhold i området. Fordelen med å gi dispensasjon er at tiltakshaver kan ha sine hobbykjøretøy i kjelleren, og arbeide på dem der. Alternativet ville vært å lagre kjøretøyene i hagen. Det er kommunens erfaring at en slik løsning kan være til sjenanse for naboer og estetisk mindre heldig. Kommunen konkluderer med at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempe.

Kommunen konkluderer med at vilkårene for å gi dispensasjon for etablering av to avkjørsler til eiendommen er oppfylt.

#### Dispensasjon fra avstandskrav i plan- og bygningsloven § 29-6

Det første vilkåret for å dispensere er at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Hensynene bak bestemmelsen i § 29-4 er å ivareta sikkerhet mot brann, sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse. Nedkjøringsrampe med dekke og mur medfører ikke noen økt brannfare for naboeiendommen. All utførelse er i ikke-brennbart materiale. Nedkjøringsrampen ligger under bakken, med en mur på 0,5 m over bakken langs

rampen. Tiltaket medfører ikke vesentlige ulemper for nabo mht. lys- og solforhold. Dekket over den nederste delen av nedkjøringsrampen flukter med terrenget mot øst. Kommunen kan ikke se at hensynene bak avstandsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Det neste vilkåret er at fordelene ved en dispensasjon må være klart større enn ulempene. Kommunen kan ikke se at tiltaket medfører store ulemper mht fare for brann, eller vesentlige ulemper i form av tap av utsikt eller sollys. Når det gjelder innsynsproblematikk, så kan ikke kommunen se at dette heller er en nevneverdig ulempe. Et eventuelt innsyn måtte være fra topp av dekke på nedkjøringsrampen. I dette tilfellet er imidlertid boligens utearealer lagt inne i atriet. Det er ikke lagt opp til uteoppholdsarealer på dekke over kjørerampen. Videre er naboens utearealer på andre siden av boligen, ut mot Nye Kirkeveg. Fordelene med tiltaket er at tiltakshaver får etablert en parkeringskjeller under bakken, hvor han kan lagre veterankjøretøy. Alternativet ville vært å lagre kjøretøyene i hagen. Det er kommunens erfaring at en slik løsning kan være til sjenanse for naboer og estetisk mindre heldig. Kommunen konkluderer med at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Kommunen konkluderer med at vilkårene for å gi dispensasjon fra avstandskravet i pbl § 29-4 er oppfylt.

### **Tidligere gitt byggestopp**

Kommunen har tidligere gitt byggestopp for videre arbeider på tomten, se nærmere ovenfor under overskriften «bakgrunn/tidligere behandlinger av saken». Det er nå søkt om og innvilget dispensasjon for de forhold som lå bak byggestoppen (avkjørsel og avstand til nabogrense), og det er foretatt justeringer i prosjektet som medfører at utnyttelsesgraden er innenfor reguleringsplanens krav. Tiltaket er nå etter kommunen vurdering i tråd med reguleringsplanen og kravene i plan- og bygningsloven. Byggestoppen oppheves på dette grunnlag.

### **Klageadgang**

Denne tillatelse er et enkeltvedtak og kan påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse innen 3 uker. Klagen sendes til kommunen.

En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Tiltakshaver gjennomfører byggearbeidene på egen risiko, dersom de igangsettes før evt. klagefrist etter forvaltningsloven er utløpt og klagen er endelig avgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide dersom vedtaket blir omgjort som følge av klage.

### **Gebyrer:**

<b>Tiltak</b>	<b>Gebyr</b>	<b>Adressat</b>
Dispensasjon	5.000,-	Svein Frustøl Songdalsvegen 7 4647 Brennåsen

Regning sendes i eget brev

Med hilsen  
Ressurs og arealforvaltningsavdelingen

Arne Kjell Brunnes  
Avdelingsleder

Stein Erik Watne  
Teknisk sjef

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Liste over mottakere:

Svein Frustøl, Songdalsvegen 7, 4647 BRENNÅSEN  
Sven Håvard Jortveit, Vestmovegen 2, 4645 NODELAND  
Help Forsikring AS, Postboks 1870 Vika, 0124 OSLO  
Prosjektgruppen AS, Rådhusveien 36, 4640 SØGNE

## **Punkt 4/18: Godkjenning av protokoll**

### **Bilag**

Protokoll Planutvalget 26.04.2018



Dato 27. april 2018  
Saksnr.: 18/00006-21  
Saksbehandler Reidun Fredriksen

**Saksgang**  
Planutvalget

**Møtedato**  
07.05.2018

### **Godkjenning av protokoll**

Forslag til vedtak

[Protokoll fra 26.4.18 godkjennes](#)

## **Punkt 8/18: Behandling etter jordloven Søknad om deling gnr. 37 bnr. 6**

### **Bilag**

Omsøkt areal gnr. 37 bnr. 6.msg

Bekreftelse på omsøkt areal gnr. 37 bnr. 6

Ny søknad om fradeling av hyttetomt gnr. 37 bnr. 6

Gårdskart med omsøkt tomt gnr. 37 bnr. 6.pdf

Kart

Vedtak PLAN, 01022018, Sak 2/18, Behandling etter jordloven Søknad om deling gnr. 37 bnr. 6



Dato 22. januar 2018  
Saksnr.: 17/01551-10  
Saksbehandler Anne Brattås Steen

### Saksgang

### Møtedato

Planutvalget  
Planutvalget

01.02.2018  
07.05.2018

## Behandling etter jordloven Søknad om deling gnr. 37 bnr. 6

Forslag til vedtak

**I medhold av Jordlova § 12 gis det ikke tillatelse til fradeling av en fritidstomt på 15 daa på gnr. 37 bnr. 6. Det vises til begrunnelsen gitt i saksfremlegget.**

### Sammendrag

**Det søkes om fradeling av 15 daa på gnr. 37 bnr. 6 på Follerås i Finsland. Formålet med delingssøknaden er å etablere en fritidseiendom. Søkers sønn ønsker å bygge hytte på tomten, og i tillegg ha mulighet til å eie litt skogbruksareal som han vil stille på tomten. Søkers sønn har en sterk tilknytning til eiendommen.**

Vedlegg:

Ny søknad om fradeling av hyttetomt gnr. 37 bnr. 6

Kart

Omsøkt areal gnr. 37 bnr. 6.msg

Gårdskart med omsøkt tomt gnr. 37 bnr. 6.pdf

Bekreftelse på omsøkt areal gnr. 37 bnr. 6

Vedtak PLAN, 01022018, Sak 2/18, Behandling etter jordloven Søknad om deling gnr. 37 bnr. 6

### Bakgrunn for saken

Det søkes om fradeling av hyttetomt fra gnr. 37 bnr. 6, på Follerås i Finsland. Grunneier er Gunnar Ivar Follerås. Sønnen har et ønske om å bygge hytte i skogen opp mot Furuåsen, og det søkes om å fradele et areal på ca. 15 daa. Adkomst er tenkt via eksisterende traktorveg som går inn like ved gårdsbebyggelsen på eiendommen. Det er tidligere søkt om en tredeling av eiendommen, dette ble avslått og senere påklaget. Klagesaken, vår sak 16/02030, ble avslått i Planutvalget i sak 19/16, den 08.09.16. Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder avsto klagen i endelig vedtak datert 25.01.17, deres sak 2016/13960.

### Opplysninger om eiendommen:

Eiendommen er en landbrukseiendom uten fast bosetting, og jordbruksarealet er bortleid til nabobruk. Det er en eiendom uten husdyr, som nå mest benyttes til fritidsformål. Søker er opptatt av at sønnen skal få mulighet til å bygge en hytte på bruket, og det beskrives i søknaden at sønnen har sterk tilknytning til omsøkte eiendom. Arealet som foreslås fradelte er ca. 15 daa, og det med bakgrunn i at sønnen ønsker å ha litt skog og utmark i tilknytning til hytta.

### Areal:

Areal	Daa
Jord:	
Fulldyrka jord	20
Innmarksbeite	9
Skog:	
Høg bonitet	472
Middels bonitet	87
Lav bonitet	22
Uproduktiv skog	13
Myr	63
Jorddekt fastmark	5
Bebygd, samf., vann, bre	8
Sum	698

**Kilde:** Tallene er hentet fra Gårdskart (Skog og landskap), og er avrundet til nærmeste hele tall. Derfor vil summen ikke stemme nøyaktig.

### Fordeling på teiger:

Eiendommen består av 4 teiger. Det er tre teiger nær gårdsbebyggelsen på Follerås, og en teig ligger ca. 1 km nord for krysset inn til Follerås, like ved Fløystølvegen, der Prestvegen starter.

### Bebyggelse på eiendommen:

Våningshuset er bygget på 1890-tallet, og er registrert i SEFRAK registeret. Det er også en stor låvebygning bygget i 1937, en enkel garasje og en gårds-sag på eiendommen.

### Planstatus:

Det omsøkte arealet ligger ifølge kommuneplan i et landbruks-, natur og friluftsområde, der det er tillatt med nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet.

### Formålet med fradelingen:

Formålet med fradelingen er fritidsformål, og formålet med fradelingen er hyttetomt.

### Skal dyrka jord tas i bruk til annet formål enn jordbruksproduksjon, jf jordlova § 9?

Fradelingen medfører ikke omdisponering av dyrket eller dyrkbar mark.

### **Lovgrunnlag: Lov om jord av 12. mai 1995 nr. 23**

En landbrukseiendom kan deles etter samtykke fra kommunen med hjemmel i jordlova § 12. Ved avgjørelse om deling kan tillates skal kommunen legge vekt på om deling legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderingen inngår blant annet hensynet til vern av arealressursene, om deling fører til en driftsmessig god løsning og om en deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan også legges vekt på andre hensyn dersom de faller inn under formålet i jordlova. Bosettingshensyn kan i tillegg vektlegges.

Skal dyrka jord tas i bruk til annet formål enn jordbruksproduksjon, kan samtykke til deling ikke gis uten at det samtidig er gitt samtykke til omdisponering av dyrka jord etter jordlova § 9.

### **Vurdering:**

#### Hensynet til en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket

Omsøkte fradeling vil i liten grad påvirke bruksstrukturen. Landbrukseiendommen for øvrig består slik den er. Fradelingen vil ikke være til vesentlig hinder for framtidig landbruksdrift på eiendommen.

#### Hensynet til vern av arealressursene

Det vises i søknadsbrevet til andre delingssaker behandlet av kommunen. Alle saker må vurderes hver for seg med utgangspunkt i jordlovens formål, og § 9 og 12 i jordloven. Fradeling av gårdsbebyggelse kan ikke sammenlignes med denne saken. Ved fradeling av gårdsbebyggelse skal som hovedregel øvrig restareal (jord, skog og utmark) legges til nabobruk som er i drift og som trenger tilleggsjord. Fradeling av tilleggsareal til boligomt er også noe annet enn fradeling av fritidstomt. En vurderer derfor at det må skilles på saker ut fra hva det faktisk er søkt om. Men en har forståelse for at tidligere vedtak, der kommunen har gitt tillatelse til å fradele store tomter i LNF-områder, skaper forventninger om å kunne fradele store tomter.

Dersom en skal verne om arealressursene for framtidig landbruk, vil det å tillate hyttetomter på 15 daa medføre at landbruksnæringa taper mye areal til framtidig drift. Slik omdisponering er i strid med landbrukshensynet. En hyttetomt på 15 daa er relativt stor i forhold til det en har tillatt som størrelse på bolig- og hytte-tomter i LNF -områder avsatt til spredt boligbebyggelse. I kommuneplanen er det gitt retningslinjer om fradeling av maks. 5 daa tomt til boligformål. Her består omsøkt areal av ca. 14 daa skog med høg bonitet, øvrig areal er myr og lav bonitet skog. Tillatelse til fradeling av store hyttetomter på landbrukseiendommer, betyr at en taper landbruket for verdifullt areal. Jordloven skal nettopp sikre at ressursene holdes samlet på bruket for framtidige generasjoner. I LNF- område er det kun tillatt med bygninger som skal brukes til stedbunden næring og gårdstilknyttet virksomhet. Familiær tilknytning til eiendommen er ikke noe argument for å gi tillatelse til å dele fra store tomter til fritidsformål. Det betraktes som en privat interesse og kan ikke tillegges vesentlig vekt.

#### Drifts- og miljømessige ulemper. Naturmangfoldloven.

Det er ikke miljøregistreringer i skogen på omsøkte sted ifølge Gårdskart.

Drifts- og miljømessige ulemper gjelder oftest boligtomter som blir fradelt nært opp til dyrket mark, der det kan oppstå konflikter i forhold til støv, støy og lukt fra landbruksdriften. Omsøkt areal ligger i god avstand fra fulldyrket mark her, og en vurderer at det å tillate fradeling i liten grad påvirker videre drift av eiendommen. Dersom tomten utformes slik at den ikke blir til hindrer for framtidig skogsdrift på eiendommen, så kan en heller foreslå at tomtestørrelsen reduseres noe.

#### Hensynet til driftsmessig god løsning

Ved reduksjon av tomtestørrelse, vil en mindre tomt i lavere grad påvirke mulighetene for framtidig landbruksdrift, og ressursgrunnlaget blir stort sett uendret. Bygging av hytte vil ofte medføre behov for opprusting av eksisterende traktorveg. Det kan være en fordel også for skogbruksdriften.

#### Hensynet til kulturlandskapet

Det er ikke registrert fredete kulturminner på omsøkte teig eller helhetlige kulturlandskap i området. Det er registrert et fredet kulturminne på en kolle like sør for gårdsbebyggelsen.

#### Hensynet til bosetting

En fradeling vil ikke påvirke hensynet til bosetting. Omsøkt parsell skal kun benyttes til fritidsformål. Gården er fraflyttet, og brukes i dag av søker til fritidsformål.

#### **Kommunens samlede vurdering:**

Det innstilles på avslag på søknad om fradeling av 15 daa stor fritidstomt. Bakgrunnen for avslaget er at for stort landbruksareal medgår til fritidstomt. En hadde vurdert saken annerledes om arealet hadde vært mindre, og mer i tråd med retningslinjene til kommuneplanen for fradeling til boligformål.

## **Punkt 9/18: Søknad om konsesjon - fritak boplikt gnr. 38 bnr. 1 Skogen**

### **Bilag**

Konsesjonssøknad søknad om fritak for boplikt

Utsnitt av gårdskart for omsøkt eiendom gnr. 38 bnr. 1

Orientering om bo- og driveplikt og spørsmål om befaring på gnr. 38 bnr. 1

Svar vedr. utleie og befaring Konsesjonssak gnr. 38 bnr. 1 Skogen.msg

Orientering om vedtak i Planutvalget 01.02.18 og behandling av søknad om konsesjon gnr. 38 bnr. 1

LDIR-385N Orientering om bu- og driveplikt.pdf



Dato 26. april 2018  
Saksnr.: 17/01788-12  
Saksbehandler Anne Brattås Steen

**Saksgang**

**Møtedato**

Planutvalget

07.05.2018

**Søknad om konsesjon - fritak boplikt gnr. 38 bnr. 1 Skogen**

Forslag til vedtak

**Det er søkt om konsesjon for erverv av gnr. 38 bnr. 1 Skogen i Finsland. I medhold av lov om konsesjon av 28.11.2003 innvilges Marianne Ottosen Slottet konsesjon for erverv av eiendommen.**

**Sammendrag**

Marianne Ottosen Slottet har overtatt en 1/2-part av eiendommen gnr 38, bnr 1 – Skogen, i Finsland. Det søkes om konsesjon fordi hun ikke vil flytte til eiendommen. Rådmannen mener at bosettingshensyn gjør seg gjeldende, men finner etter en samlet vurdering at konsesjonssøknaden kan innvilges.

**Vedlegg:**

Orientering om bo- og driveplikt og spørsmål om befarings på gnr. 38 bnr. 1

LDIR-385N Orientering om bu- og driveplikt.pdf

Svar vedr. utleie og befarings Konsesjonssak gnr. 38 bnr. 1 Skogen.msg

Utsnitt av gårdskart for omsøkt eiendom gnr. 38 bnr. 1

Orientering om vedtak i Planutvalget 01.02.18 og behandling av søknad om konsesjon gnr. 38 bnr.

1

Konsesjonssøknad søknad om fritak for boplikt

**Bakgrunn for saken**

Landbrukseiendommen Skogen ligger i Finsland, med adresse Harbakk 189. Marianne Ottosen Slottet og Svein Ottar Leland overtok eiendommen med en 1/2-part hver i 2013. Svein Ottar Leland overtok eiendommen på egenerklæring om konsesjonsfrihet 08.05.2013. Kommunen ga konsesjon til Marianne Ottosen Slotten i sak 12/2058 av 16.04.2013:

1. «I medhold av lov om konsesjon av 28. november 2003 nr. 98 innvilges Marianne Ottosen Slottet konsesjon for erverv av gnr. 38 bnr. 1.
2. Konsesjon innvilges på vilkår om at Svein Ottar Leland bosetter seg på eiendommen innen ett år fra tinglysingsdato, og selv bebor den i minst 5 år.»

Svein Ottar Leland har nylig overdratt sin del av eiendommen gnr. 38 bnr. 1 til sin kusine Marianne Ottosen Slottet, den 20.12.17, ved å bruke egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Marianne Ottosen Slottet overtok eiendommen på egenerklæring i desember 2017, og hun har odel til eiendommen. Kommunen oppfordret om at det ble søkt om konsesjon ettersom hun ikke skulle flytte til eiendommen. Konsesjonssøknad er derfor mottatt den 27.12.17 fra Advokatfirma Wigemyr & CO, ved advokat Anne Sundøy.

Søker er bosatt i Slottevegen 97, gnr. 20 bnr. 16 som ligger 1,8 km i luftlinje fra konsesjonsbruket. Søker hevder at det er uproblematisk å drive konsesjonseiendommen godt, og samtidig fortsette å bo i Slottevegen 97.

#### **Søknaden:**

Viser til søknad om konsesjon på erverv av gnr. 38 bnr. 1 mottatt den 27.12.17.

#### **Opplysninger om konsesjonseiendommen**

Landbrukseiendommen Skogen ligger i Finsland, med adresse Harbakk 189. Gården ligger med en nesten 2 km fra avkjørsel Slottevegen, sør for Follerås. Eiendommen har i følge matrikkel et totalt areal på 1.487 daa. Eiendommen er bebygd og har mer enn 500 daa produktiv skog. Det har vært to eiere på bruket siden mai 2013, Marianne Ottosen Slottet og Svein Ottar Leland.

#### **Arealopplysninger**

Kilde: Areal tall er hentet fra Gårdskart, NIBIO:

Jord: 33 daa fulldyrket og 18 daa innmarksbeite

Skog:

Høg bonitet: 687 daa

Middels bonitet: 285 daa

Lav bonitet: 126 daa

Sum produktiv skog: 1098 daa.

#### **Bebyggelse:**

Våningshuset er fra 1889. Det har enkel standard, beskrevet med middels teknisk tilstand. Søker fremhever at våningshuset ikke er å anse som beboelig etter dagens standard. Nåværende eier Svein Ottar Leland har oppfylt boplikt iht. vedtak av 16.04.2013, men boligen er ikke modernisert eller utbedret i noen grad i denne perioden i følge søknaden. I e-post fra Marianne Ottosen Slottet bekreftes det at det ikke er gjort noen endringer i bolighuset siden forrige befaring i 2013. Bolighuset er ikke vinterisolert og det er heller ikke innlagt vann (helårs) eller bad.

Søker skriver at det ikke er aktuelt å leie ut bolighuset til andre fastboende leietakere.

#### **Uthus:**

Dette er bygget i år 1900, og har dårlig teknisk tilstand.

Det er et nytt redskapshus på eiendommen, 150 m2 stor grunnflate bygget i 2014.

Det er også grillhytte og potethus på eiendommen.

#### **Veg til bruket:**

Det beskrives i søknad at vegstandarden til eiendommen er dårlig, og at vegen må stenges i vårløsningen. Vegen er nesten 2 km lang og tar av fra Slottevegen (Harbakk).

#### **Opplysninger om søker og søkers formål med ervervet**

Planen er at driften skal fortsette slik den har vært frem til nå. Det vil si at eier driver skogen selv og jordbruksarealet leies bort til nabobruk. Søker er bosatt i Slottevegen 97, gnr. 20 bnr. 16 som ligger 1,8 km i luftlinje fra Skogen gård. Søker vil fortsette å bo i Slottevegen 97, og fremhever at det er uproblematisk å drive gården selv om hun ikke er bosatt der.

#### **Planstatus**

Gården ligger i følge kommuneplan i et landbruks- natur- og friluftsområde der det rundt gårdsbebyggelsen er avsatt en hensynssone landbruk.

#### **Pris**

Kjøpesum er kr. 1.487.500,-

#### **Lovgrunnlag**

Etter konsesjonslova kan fast eiendom ikke erverves uten konsesjon. Gjelder ervervet en landbrukseiendom, skal det etter konsesjonsloven § 9 legges særlig vekt på følgende forhold:

- om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,

- om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
- om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
- om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
- om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

Følgende fremgår av konsesjonsloven § 5, annet ledd:

*«Ved erverv av bebyggd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 35 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år. Som bebyggd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig. Det samme gjelder eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring dersom tillatelse til bebyggelse er gitt med sikte på boligformål.»*

I dette tilfellet har eiendommen vært i bruk som helårsbolig av Svein Otto Leland i nesten 5 år. Eiendommen regnes som bebyggd eiendom.

### **Vurdering:**

#### Hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling

Det foretas ikke priskontroll i denne saken, og en har ingen merknader til prisen.

#### Hensynet til en driftsmessig god løsning

Driften av eiendommen vil bli ivaretatt som tidligere, med bortleie av jord med skriftlig avtale og egen drift av skogen.

#### Hensynet til erververs skikkethet

En anser at søker er godt skikket til å drive eiendommen, og har drevet denne og leid bort jorda til nabobruk i perioden fra hun overtok en halvpart av eiendommen den 14.05.2013.

#### Hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

Den beste ressursforvaltningen får en som regel når den som driver også bor på eiendommen. I følge rundskriv M-3/2017 står det at med "helhetlig ressursforvaltning" menes at en må se på hvilke virkninger et eierskifte har for alle ressursene på eiendommen enten det gjelder jord- og skogbruksarealer, bygninger eller øvrige deler av eiendommen. I begrepet ligger også at en i størst mulig grad ivaretar framtidige generasjoners behov. Ressursene skal disponeres på en slik måte at produksjonsevne og utnyttelsesevne ivaretas, slik at eiendommen i framtida kan legge grunnlag for drift og bosetting.

Hus som står tomme forfaller raskt og blir fort uegnet til helårs bosetting. Så lenge eiendommen blir drevet, og en ikke lar bygningsmassen forfalle, så vurderer en at ressursene på bruket blir ivaretatt. Men hvordan dette vil bli fremover for konsesjonseiendommen er nå uklart. Søker ønsker ikke å bosette seg på eiendommen, og hun ønsker heller ikke å leie ut huset til fast bosetting. Utleie kunne vært en mulig løsning slik at huset ble tatt vare på og modernisert.

#### Hensynet til bosettingen i området

Boplikt i 5 år oppstår når man overtar landbrukseiendom konsesjonsfritt fra nær familie eller man har odelsrett til eiendommen. Boplikten er personlig. Slik en vurderer det har ikke Svein Ottar Leland enda bodd på gården i 5 år i sammenheng, slik vilkåret var i vedtak av 16.04.2013. Fem år vil tidligst si i mai 2018. Vilkåret for konsesjon til Marianne Ottoson Slottet, som ble satt i 2013, er derfor ikke oppfylt.

Eiendommen Skogen ligger ca. 3,5 km langs veg fra den eiendommen der søker bor. En skal avgjøre med hvilken tyngde bosettingshensynet gjør seg gjeldende. I dette området er det en viss fare for at våningshus på bruk blir stående tomme og forfaller, dersom det ikke blir fast bosetting. Alternativt så blir disse husene ofte benyttet som fritidshus. Eier bor ikke på konsesjonsbruket og ønsker heller ikke å flytte til. Det begrunnes her med dårlige husforhold og at vegen til bruket i vårløsningen er så dårlig at den ikke er kjørbar.

Kommunen vurderer at det i området gården ligger er viktig å opprettholde og styrke bosettingen. Men en vurderer at så lenge søker bor relativt nær opptil konsesjonsbruket, dvs. en avstand på 1,8 km i luftlinje mellom de to gårdene, så vil ny eier greie å drive gården fra Slottevegen 97 som tidligere (ca 3,5 km kjøreveg). Det er ikke selve driften av bruket som er utfordringen.

Forfall av våningshus er ofte et resultat når de blir stående tomme. Så bosettingshensynet vurderes å ha betydning også for de framtidsmulighetene som er på eiendommen. Det er flere

eiendommer som har en relativt lang gårdsveg, og der teleløsning er et problem. Det er likevel ikke grunnlag for å si at en ikke kan bo på eiendommen.

Rådmannen finner likevel å kunne legge en viss vekt på at konsesjonssøker bor i nærheten av gården. Det fremgår av rundskriv M-3/2017 punkt 7.7 at boplikt kan anses oppfylt dersom eier bor på tomt som ligger i «umiddelbar nærhet» av gården. Følgende fremgår av rundskrivet: *Boplikten er for eksempel oppfylt hvis eieren bor på ektefellens gårdsbruk i kort avstand fra odelseiendommen og de to eiendommene blir drevet sammen som en enhet. Skal boplikten oppfylles på denne måten, må eieren være bosatt på naboeiendommen i hele pliktperioden.* Det er ikke definert hva som er «kort avstand». I dette tilfellet er det 3,5 km kjørevei til eiendommen.

Rådmannen ser det også som positivt at eiendomsretten til gården nå samles på en hånd. Erfaringsmaterieell viser at det kan være uheldig for driften av landbrukseiendom at gården ligger i et sameie, se rundskriv punkt 8.2.8.

I følge konsesjonsloven § 9, fjerde ledd, kan det legges vekt på eierens «tilknytning til eiendommen», som et korrigerende element i den helhetsvurdering kommunen skal gjøre. Søker har i dette tilfelle tilknytning til gården. Hun er eier av en 1/2-part, og har odell til eiendommen.

**Rådmannens samlede vurdering:**

Etter en samlet vurdering innstilles det på å gi konsesjon for erverv av eiendommen.