



Møteinnkalling

Utvalg: PLAN- OG MILJØUTVALGET
Møtested: Marker Rådhus
Møtedato: 31.01.2012
Tidspunkt: 18.30

Forfall meldes på tlf 6981 0500 til Kjersti Fosser eller mail kjersti.fosser@marker.kommune.no, som sørger for innkalling av varamenn. Varamenn møter kun ved spesiell innkalling.

Saksnr.	Arkivsaksnr.	Innhold
PS 1/12	12/3	Godkjenning av protokoll
PS 2/12	12/3	Referater/Delegerte saker
PS 3/12	10/194	Søknad om mindre endring av bebyggelsesplan for Nebba
PS 4/12	11/419	Søknad om dispensasjon for oppføring av nytt administrasjonsbygg/bolig Gnr. 126 bnr. 6 - Ytterbøltangen
PS 5/12	11/631	Søknad om fradeling av ny hyttetomt. Gnr 122 bnr 1 - Viken.
PS 6/12	11/704	Søknad om faste fortelt til campingvogner på Rørvik Camping. Gnr 120 bnr 20 - Rørvik.
PS 7/12	11/724	Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 metersbeltet for tilbygg av hytte Gnr. 57 bnr. 22 - Knatten, Rakkestadvika
PS 8/12	11/732	E18 Eidsberg og Marker kommune. Forslag til endring av fartsgrenser

PS 9/12 11/827
**Konsesjonssøknad med ønske om fritak for boplikt - Bøen Gnr. 90 bnr. 4,
30, 52, 86 og 143**

PS 10/12 12/31
Konsesjon på erverv av fast eiendom - Igletjern, gnr. 81 bnr. 1.

Gunnar Leren
leder

Vidar Østenby
kommunalsjef



Godkjenning av protokoll

Saksnr.: 1/12	Utvalg Plan- og miljøutvalget	Møtedato 31.01.2012
-------------------------	---	-------------------------------

Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra møte i Plan- og miljøutvalget 06.12.11 godkjennes.



Referater/Delegerte saker

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
2/12	Plan- og miljøutvalget	31.01.2012

Rådmannens forslag til vedtak:

Referater og Delegerte saker på vedlagte lister tas til etterretning.

REFERERES FRA DOKUMENTJOURNAL

Dato: 01.01.2012-24.01.2012 Utvalg: PM Plan- og miljøutvalget

Saksnr Løpenr	Regdato Navn Innhold	Avd/Sek/Sakb	Arkivkode
10/750-26 199/12	13.01.2012 Fylkesmannen i Vestfold Vedr. klage på innvilget dispensasjon for riving og gjenoppføring av hytte på eiendommen Gnr. 110 bnr. 21 - Kirkeby	RÅD/PM/EVARIIGBNR 110/2	
11/567-7 212/12	16.01.2012 Østfold fylkeskommune Status for arbeidet med regional plan for vindkraft i Østfold	RÅD/PM/ANNHAL	130 S82

Delegerte vedtak

Dato: 01.11.2011 - 24.01.2012 Utvalg: PM Plan- og miljøutvalget

Arkivsak	Dato	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode
	Navn			Resultat
	Innhold			
09/24	28.11.2011	DS 150/11	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 48/1,4
	Skiptvet Rørservice			
	Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg eiendommen Gnr. 48 bnr. 4 - Fallet			
11/607	30.11.2011	DS 152/11	RÅD/PM/FINLIN	
	Jon Pedersen			
	Godkjenning for oppføring av nytt våningshus. Gnr 48 bnr 4 - Fallet Søndre.			
08/753	01.12.2011	DS 153/11	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 40/1,2
	Øivind Duserud			
	Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg eiendommen- Gnr. 40 bnr. 1,2 - Røen			
11/755	05.12.2011	DS 154/11	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 128/11
	Marker kommune			
	Godkjenning for oppføring av paviljong på Østre Otteid friluftsområde. Gnr 128 bnr 11 - Friluftstomta, Østre Otteid.			
11/188	06.12.2011	DS 155/11	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 30/14
	Øivind Duserud			
	Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg eiendommen Gnr. 30 bnr. 14 og 15- Soltun			
11/750	07.12.2011	DS 156/11	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 92/38
	Sandli Bygg A/S			
	Godkjenning for rehabilitering og utvidelse av våtrom i vestre slusebolig. Gnr 92 bnr 38 - Ørje Sluser, Engebret Soots vei 20.			
09/544	07.12.2011	DS 157/11	RÅD/PM/KARMOG	GBNR 9/1
	Ottar Degnes			
	Tillatelse til deling av grunneiendom - Degnes Gnr. 9 Bnr. 1			

11/762 14.12.2011 DS 158/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 128/66
Norra Dals brunnsboring
Godkjenning av brønnboring/vannforsyningsanlegg til fritidsbolig. Gnr 128 bnr 66 - Knatten, Østre Otteid.

08/778 19.12.2011 DS 160/11 RÅD/PM/GROGAA GBNR 6/11
Marker Anlegg AS
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg - GNR.6, BNR11, 12,17

11/754 16.01.2012 DS 1/12 RÅD/PM/FINLIN GBNR 105/9
Byggkonsulent Håkon Stubberud
Godkjenning for oppføring av nytt kyllinghus. Gnr 105 bnr 9 - Botner.

11/174 17.01.2012 DS 2/12 RÅD/PM/GROGAA GBNR 28/21
Øivind Duserud
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg - Gnr. 28 bnr. 21- Rabben

11/177 17.01.2012 DS 3/12 RÅD/PM/GROGAA GBNR 28/24
Øivind Duserud
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg - Gnr. 28 bnr. 21- Rabben

11/165 17.01.2012 DS 4/12 RÅD/PM/GROGAA GBNR 28/5
Øivind Duserud
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg - Gnr.28 bnr.5 - Ysterud Søndre

08/725 20.01.2012 DS 5/12 RÅD/PM/GROGAA GBNR 56/12
Øivind Duserud
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg - Gnr. 56 bnr. 12- Halberg



Søknad om mindre endring av bebyggelsesplan for Nebba

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
3/12	Plan- og miljøutvalget	31.01.2012

Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad om mindre endring av bebyggelsesplan for Nebba, vedtatt 17.06.04 innvilges ikke, da det omsøkte tiltaket ikke kan regnes som en mindre endring, jfr. Plan- og bygningslovens § 12-14 med lovkommentarer.

Sammen drag:

Nebba grunneierlag v/Reni Braarud har søkt om mindre endring av bebyggelsesplan for Nebba. Det ble søkt om å øke den totale utbyggingsgraden i planen fra 110 m² til 150m², men maksimalt 10 % av den totale tomten.

Søknaden var til uttalelse hos fylkesmyndighetene, og berørte parter. De berørte partene kom ikke med noen merknader innenfor fristen. Både Østfold fylkeskommune og Fylkesmannen kom med merknader, og de konkluderte begge med at dette ikke kunne regnes som en mindre endring.

Rådmannen fulgte fylkesmyndighetenes konklusjoner, og foreslo at en mindre endring av bebyggelsesplanen for Nebba ikke skulle innvilges. I plan- og miljøutvalget ble vedtaket som følger;

Marker kommune godkjenner en mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Nebba, slik at planen får den samme utbyggingsgrad som kommuneplanen.

Fylkeskommunen påklaget vedtaket i brev, datert 03.01.2011. Saken var på nytt oppe i plan- og miljøutvalget 07.06.11, og vedtak ble igjen det samme.

Saken var hos juridisk avdeling hos Fylkesmannen i Østfold, og de opphevet i sitt brev datert, 28.09.11 kommunens vedtak i sak 60/10 av 07.12.10 om mindre endring av bebyggelsesplan for Nebba, vedtatt 17.06.04.

Saken ble sendt tilbake til kommunen for ny behandling.

Søknaden ble på nytt behandlet i kommunen, og i møte 01.11.11, sak 61/11 ble vedtaket; *Omsøkt endring av reguleringsplanen for Nebba godkjennes. Utvalget begrunner dette med at det er de samme reglene som gjelder for uregulerte hytteområder ellers i kommunen, og mener det er urimelig at det skal være strengere regler i et hyttefelt som er regulert på denne måten. Omsøkte endring vil ikke ha nevneverdig betydning for noen av partene eller andre interesser, og bør derfor kunne godkjennes.*

Fylkekommunen har påklaget vedtaket i brev datert 07.12.11.

Bakgrunn:

Søker: Nebba Grunneierlag v/Reni Braarud

Område: Bebyggelsesplan for Nebba, vedtatt 17.06.04

Kommunen fikk søknad om mindre endring av bebyggelsesplan for Nebba 07.04.10. I søknaden ble det søkt om å øke total utbyggingsgrad i bebyggelsesplan for Nebba fra 110 m² til 150 m², men maksimalt 10 % av den totale tomten.

Søknaden ble sendt på høring til berørte parter og fylkesmyndighetene. Det kom ikke inn merknader fra noen av de berørte partene, men Østfold fylkeskommune og Fylkesmannen i Østfold kom med merknader.

Østfold fylkeskommunes uttalelse, datert 25.10.10 konkluderte med at endringen ikke kan behandles som en mindre endring. Det samme konkluderte Fylkesmannens uttalelse, datert 25.10.10 med.

Saken ble tatt opp i plan- og miljøutvalget 07.12.10, sak 60/10 hvor rådmannens innstilling fulgte fylkesmyndighetenes anbefaling. Vedtaket ble som følger; *Marker kommune godkjenner en mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Nebba, slik at planen får den samme utbyggingsgrad som kommuneplanen.*

Fylkeskommunen har, gjennom brev datert 03.01.11, påklaget vedtaket som ble gjort i plan- og miljøutvalget. Klagen begrunnes med de tidligere vurderingene fra brev datert 25.10.10, og at en endring ikke kan anses som mindre dersom det foreligger innvendinger til endringene fra regionale myndigheter. Da vil saken måtte behandles som en vanlig endring.

Klagesaken ble tatt opp i plan- og miljøutvalget 07.06.11, sak 45/11, hvor utvalget mente at det ikke hadde fremkommet nye momenter som skulle tilsi en endring av vedtaket, og opprettholdt sitt vedtak fra møtet 07.12.10, sak 60/10.

Saken ble dermed oversendt Fylkesmannen, juridisk avdeling for endelig avgjørelse.

Juridisk avdeling svarer i brev, datert 28.09.11 at Fylkesmannens vedtak er;

Kommunens vedtak i sak 60/10 av 07.12.10 oppheves på grunn av saksbehandlingsfeil. Saken sendes tilbake til kommunen for ny behandling. Klagen har ført frem.

Kommunens vedtak ble opphevet på bakgrunn av at omsøkt endring ble behandlet som en mindre endring, til tross for protester fra berørte myndigheter. Dette blir regnet som en saksbehandlingsfeil av en slik karakter at det etter deres vurdering kan ha hatt betydning for utfallet av saken. Omsøkt endring må behandles som en ordinær planendring, jfr. Plan- og bygningslovens § 12-14 første ledd.

Søknaden ble behandlet på nytt i plan og miljøutvalget 01.11.11, sak 61/11. Rådmannens forslag til vedtak var;

Søknad om mindre endring av bebyggelsesplan for Nebba, vedtatt 17.06.04 innvilges ikke, da det omsøkte tiltaket ikke kan regnes som en mindre endring, jfr. Plan- og bygningslovens § 12-14 med kommentarer.

Plan og miljøutvalgets vedtak ble enstemmig vedtatt og var;

Omsøkt endring av reguleringsplanen for Nebba godkjennes. Utvalget begrunner dette med at det er de samme reglene som gjelder for uregulerte hytteområder eller i kommunen, og mener det er urimelig at det skal være strengere regler i et hyttefelt som er regulert på denne måten.

Omsøkte endring vil ikke ha nevneverdig betydning for noen av partene eller andre interesser, og bør derfor kunne godkjennes.

Østfold fylkeskommune har påklaget vedtaket i brev datert 07.12.11.

Fylkeskommunen stiller seg uforstående til at kommunen på nytt har fattet vedtak om en mindre endring, og de antar at dette må bero på en misforståelse. Det har tidligere klart kommet frem av fylkesmannens tidligere brev at kommunen **ikke** har mulighet til å vedta endringen som en mindre endring.

I fylkesmannens brev datert 28.09.11 fremgikk det **klart** at den omsøkte endringen av bebyggelsesplanen **ikke kan betraktes som en mindre endring**.

Dersom endringen skal tas opp til behandling må den behandles som en vanlig reguleringsendring.

Vurdering:

Begrepet mindre vesentlig endring er tatt ut av loven, da vurderingen av hva som er en mindre vesentlig endring ofte ble for vid. En mindre endring skal vurderes snevrere. I Ot.prp. nr 32 (2007-2008) s. 238 presiseres begrepet nærmere; *Med mindre endringer menes endringer som ikke har nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser.*

Da saken ble sendt på høring første omgang ble det gitt tilbakemeldinger fra fylkesmyndighetene om at dette ikke kunne regnes som en mindre endring. I Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 238 kan vi også lese; *Dersom det foreligger innvendinger til endringene fra berørte myndigheter eller private, vil ikke endringene kunne anses som "mindre". Da vil saken måtte behandles som vanlig reguleringsendring.*

Det foreligger innvendinger fra både fylkesmannen og fylkeskommunen, og saken kan derfor, etter plan- og bygningsloven, ikke behandles som en mindre endring.

Selv om en kommuneplan har endret føringene for reguleringsplaner/bebyggelsesplaner, er reguleringsplaner, og i dette tilfellet bebyggelsesplaner, gjeldende frem til de blir spesifikt endret eller opphevet. Omsøkt endring av hyttestørrelsen krever en planbehandling. Det bør håndheves byggeforbud i 100 metersbeltet, og eventuelle tiltak her skal behandles enten som dispensasjoner eller som planendring, med lovmessig høringsrunde.

Fylkeskommunen har tidligere skrevet at gjeldende bestemmelser til bebyggelsesplanen ikke skiller mellom hytter innenfor/utenfor 100 metersbeltet. Det er noe utydelig om det er ønskelig å endre bestemmelsene for hele området, dvs. også for hytter som ligger i 100 metersbeltet. Det kan se ut til som om man ønsker å opprettholde 110 m² som øvre grense for hytter innenfor 100 metersbeltet, mens man øker til 150 m² for eiendommer bak 100 metersbeltet.

Det gjøres oppmerksom på at bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2005-2016 åpner for hytter på 95 m² innenfor 100-metersbeltet, ikke 110 m².

Fylkesmannen har bemerket at planutvalgets vedtak er tynt begrunnet. Etter forvaltningslovens § 25 bør de hovedhensyn som har vært avgjørende ved utøving av forvaltningsmessig skjønn nevnes. Videre er planutvalgets vedtak upresist, med tanke på at det ikke skiller mellom innenfor og utenfor 100-metersbeltet, samt angir dette som en mindre vesentlig endring, og kaller planen over Nebba for en reguleringsplan.

I plan og miljøutvalgets vedtak fra møte 01.11.11, sak 61/11 ble det igjen brukt begrepet reguleringsplan, til tross for at Nebbaplanen er en bebyggelsesplan.

Nebba grunneierlag kommet med et skriv, datert 26.10.11 hvor de skriver at det ikke er ønskelig med en full endring av bebyggelsesplanen for Nebba.

Dersom Nebba grunneierlag ved en senere anledning, allikevel ønsker å endre planen/regulere området på nytt, vil forholdet kunne tas opp til ny vurdering.

En endring i området skal behandle etter plan- og bygningslovens § 12-14 første ledd; *For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.*

Konklusjon:

Rådmannen innvilger ikke søknad om mindre endring av bebyggelsesplanen for Nebba, da det omsøkte tiltaket ikke regnes som en mindre endring.

Fylkesmyndighetene har innvendinger til endringen, og det framgår av plan- og bygningsloven med lovkommentar at kommunen ikke har mulighet til å vedta endringen som en mindre endring dersom regionale myndigheter har innvendinger til endringen.

Vedlegg:

Fylkesmannens uttalelse, datert 25.10.10

Fylkeskommunens uttalelse, datert 25.10.10

Klage på vedtak fra Østfold fylkeskommune, datert 03.12.10

Fylkesmannen, juridisk avdelings uttalelse, datert 28.09.11

Klage på vedtak fra Østfold fylkeskommune, datert 07.12.11

Skriv fra Nebba grunneierlag, datert 26.10.11

Kart og bestemmelser kan ses på møte i plan- og miljøutvalget.



Dispensasjon for oppføring av nytt administrasjons-bygg/bolig gnr. 126 bnr. 6 – Ytterbøltangen – klage på vedtak

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
4/12	Plan- og miljøutvalget	31.01.2012

Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad om dispensasjon for oppføring av nytt administrasjonsbygg/bolig, på eiendommen gnr. 126, bnr. 6 – anbefales i møtekommet. Dette med begrunnelse i den næringsvirksomhet som drives på stedet, og at kommuner og regionale myndigheter gjennom arbeidet med Regionalpark Haldenkanalen oppfordrer til slik etablering og utvikling.

Klagen fra fylkesmannen tas ikke il følge.

Tiltaket må nabovarsles og byggemeldes på vanlig måte. Det vil måtte stilles strenge krav til bygningens utforming og fortsatt næringsvirksomhet på eiendommen.

Byggesaken skal forelegges Plan- og miljøutvalget for godkjenning.

Sammendrag:

Eiendom: gbnr. 126/6 – Ytterbøltangen

Søker: Pål J. Martinsen, Trollundveien 5, 1870 Ørje

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon for oppføring av administrasjons- og boligbygg på gbnr. 126/6, Ytterbøltangen.

Søker ønsker å utvide tilbudet på Ytterbøltangen til pensjonat, og det er derfor behov for et administrasjons-, betjenings- og boligbygg. Bygget er tenkt plassert så langt tilbake som mulig fra sjøsiden, i en bukt med vanskelig terreng og uten allmenn ferdsel. Vegetasjon og uteplasser blir beholdt, samt at eksisterende bygg vil beholde utsikt og solforhold.

Søknaden var forelagt regionale myndigheter. Fylkesmannen uttalte seg i brev datert 14.11.11, Statens vegvesen uttalte seg i brev datert 06.12.11, og Fylkeskonservator og Fylkeskommunen uttalte seg i brev datert 28.11.11

Fylkesmannen konkluderte sin uttalelse med at de fraråder en dispensasjon i saken. Statens vegvesen hadde ingen merknader til dispensasjonen, og ga tillatelse til utvidet bruk. Fylkeskonservator hadde ingen merknader, mens Fylkeskommunen uttalte at de ikke ville motsette seg en dispensasjon.

Søknaden ble behandlet i plan- og miljøutvalget 06.12.11, sak 66/11, hvor vedtaket ble;

Søknad om dispensasjon for oppføring av nytt administrasjonsbygg/bolig, på eiendommen gnr. 126, bnr. 6 – anbefales i møtekommet. Dette med begrunnelse i den næringsvirksomhet som drives på stedet, og at kommuner og regionale myndigheter gjennom arbeidet med Regionalpark Haldenkanalen oppfordrer til slik etablering og utvikling.

Tiltaket må nabovarsles og byggemeldes på vanlig måte. Det vil måtte stilles strenge krav til bygningens utforming og fortsatt næringsvirksomhet på eiendommen.

Byggesaken skal forelegges Plan- og miljøutvalget for godkjenning.

Fylkesmannen i Østfold har påklaget vedtaket, i brev datert 03.01.12.

Bakgrunn:

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon for oppføring av et administrasjons- og boligbygg på gnr. 126, bnr. 6 Ytterbøltangen, datert 23.09.11.

Ytterbøltangen har en lang historie som et sted for handel og produksjon. Det har vært Samvirkelag, ysteri og landhandleri. De siste 10 årene har Ytterbøltangen vært benyttet til kurs- og konferansevirksomhet, både med og uten overnatting.

Søker ønsker å utvide tilbudet til også å drive virksomheten som et pensjonat, og i den anledning er det behov for et administrasjons-, betjenings- og boligbygg. Vedlagt følger enkle skisser som viser et slikt bygg slik det er planlagt.

Omsøkt tiltak ligger innenfor 100-metersbeltet og det kreves derfor dispensasjon. Området bak 100-metersbeltet er avsatt til LNF-område 3 med spredt bolig- og hyttebygging tillatt.

Søker har en liste med argumenter for å få dispensasjon.

- Eksisterende bygg på Ytterbøltangen ligger innenfor 100 metersbeltet
- Næringsvirksomheten på stedet har lang tradisjon
- Nybygget er tenkt plassert så langt tilbake som mulig fra sjøsiden
- Tenkt plassering er i en bukt uten allmenn ferdsel
- Vegetasjon og fine uteplasser blir beholdt
- Det skrånende terrenget der bygget er tenkt plassert er ikke praktisk nyttbart til andre funksjoner, og det gjøres ikke inngrep i typisk furuvegetasjon
- Eksisterende bygg vil beholde utsikt og gode solforhold

Søknaden har vært forelagt regionale myndigheter. Fylkesmannen skrev i sin vurdering, datert 14.11.11 at det anses at omsøkte bygg vil medføre inngrep som vil bidra til en nedbygging av strandsonen og landskapsbildet på stedet. Selv om det allerede er bebyggelse på Ytterbøltangen vil bygget føre til ytterligere privatisering av et grøntområde som er å betrakte som utmark med tilgjengelighet for allmenn ferdsel og opphold, både fra sjø- og landsiden. Tangen kan bli utilgjengelig for allmennheten. En dispensasjon skal medføre en fordel i forhold til allmennhetens interesser. I omsøkte tilfelle kan ikke Fylkesmannen se noen punkter som vil bidra til å forbedre allmennhetens interesser på stedet. Statens vegvesen svarte 06.12.11, har ingen merknader til dispensasjonen, og gir tillatelse til øket bruk på avkjøringen.

Fylkeskonservator og Fylkeskommunen svarte i brev datert 28.11.11. Fylkeskonservator har ingen merknader. Fylkeskommunen ville ikke motsette seg en dispensasjon. Det er å anta at Fylkeskommunens kan ha misforstått eksisterende bruk av eiendommen. Fylkeskommunen legger til grunn for dispensasjonen at Ytterbøltangen er et gårdsbruk, og at det omsøkte tiltaket skal bidra til å videreutvikle virksomheten på eiendommen, og ikke være til annen bruk. Virksomheten må være basert på gårdens ressursgrunnlag, og dette må i tilstrekkelig grad dokumenteres. Saksbehandler har sendt en forespørsel til Fylkeskommunen, om de ønsker å se på saken en gang til, men ikke fått noen tilbakemelding.

I plan- og miljøutvalgsmøte 06.12.11, sak 66/11 ble det gitt dispensasjon. Vedtaket lød som følger;

Søknad om dispensasjon for oppføring av nytt administrasjonsbygg/bolig, på eiendommen gnr. 126, bnr. 6 – anbefales i møtetekstet. Dette med begrunnelse i den næringsvirksomhet som drives på stedet, og at kommuner og regionale myndigheter gjennom arbeidet med Regionalpark Haldenkanalen oppfordrer til slik etablering og utvikling.

Tiltaket må nabovarsles og byggemeldes på vanlig måte. Det vil måtte stilles strenge krav til bygningens utforming og fortsatt næringsvirksomhet på eiendommen.

Byggesaken skal forelegges Plan- og miljøutvalget for godkjenning.

Fylkesmannens miljøvernavdeling påklaget vedtaket i brev datert 03.01.12. Fylkesmannen befarte området 29.12.11.

Klagen begrunnes med at fylkesmannens miljøvernavdeling er av den oppfatning at Ytterbøltangen består av et viktig grøntområde, og et gammelt bygningsmiljø langs Haldenvassdraget. Oppføringen av omsøkte administrasjons- og boligbygg vil medføre et betydelig inngrep på stedet som vil få betydelige negative konsekvenser både for landskapet og allmennhetens muligheter til å benytte strandsonen på stedet. Omsøkt bygning vil bli svært fremtredende i landskapsbildet, både fra land- og sjøsiden, samt bryte med eksisterende bygninger, og dermed ha en negativ innvirkning på det helhetlige inntrykket av Ytterbøltangen.

Fylkesmannen ser at oppføring av omsøkt bygg kan være positivt for tiltakshavers mulighet til å drive virksomheten på stedet som et pensjonat, men tiltaket vil medføre betydelige ulemper i forhold til ivaretagelse av kommuneplanens arealdel, Rikspolitiske retningslinjene for vernede vassdrag og målsetningen om ivaretagelse av landskap i EUs landskapskonvensjon.

Kommunen har begrunnet sitt vedtak fra møte i plan og miljøutvalget 06.12.11 med næringsvirksomheten, og at man gjennom arbeidet med Regionalpark Haldenkanalen oppfordrer til slik etablering og utvikling. Målet med regionalpark er blant annet å forene vern og bruk av viktige natur- og kulturverdier. Grunnlaget for opprettelsen av regionalparker er EUs landskapskonvensjon, og ett av konvensjonens viktigste siktemål er å knytte sterkere bånd mellom mennesker og landskap.

Vurdering:

Eiendommen gnr. 126, bnr. 6 – Ytterbøltangen ligger innom 100 metersbeltet langs Øymarksjøen, der det er byggeforbud i henhold til kommuneplanen i Marker kommune, samt

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Det kreves derfor dispensasjon for at tiltaket skal kunne gjennomføres.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen/planformålet det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Ytterbøltangen er et område med et flott grøntområde, og et gammelt bygningsmiljø. Dette har eieren tatt godt vare på gjennom langsiktig og gjennomtenkt restaurering av bygningene og øvrig istandsetting av eiendommen. Eieren benytter i dag stedet til konferanse og selskapslokaler, samt at det er noe utleie for overnatting. Tilbudet er beskrevet på nettsiden www.ytterboltangen.no. De ønsker å utvide virksomheten til også omfatte pensjonat/bed-breakfest. Slik virksomhet forutsetter større tilstedeværelse, som ikke har vært mulig da eieren har bodd på Ørje. For å kunne endre driften noe, ønsker de å bygge et kombinert administrasjons/boligbygg i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Fylkesmannen påpeker at et administrasjons- og boligbygg som omsøkt vil kunne være et forstyrrende element i miljøet, samt virke som et hinder for allmennhetens ferdsel på grøntområdet. Bygget vil også bryte med eksisterende bygninger, og kunne ha en negativ innvirkning på det helhetlige inntrykket Ytterbøltangen. Ved å bygge på omsøkt område mener de det vil bli en stor eksponering mot sjøen, og at bygget vil virke svært dominerende.

Fylkesmannen har således sterke betenkeligheter med tiltaket, og klager på kommunens vedtak. Fylkesmannen henviser til kommuneplanen, RPR for vernede vassdrag og forutsigbarheten i kommunens arealanvendelse, samt landskapsmessige hensyn.

Plan- og bygningslovens § 19-2, 4. ledd, andre punktum sier at ; *Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.*

Med dette som utgangspunkt bør kommune følge fylkesmannens anbefaling. En er imidlertid av den oppfatning at en del av de vurderinger som fylkesmannen har gjort, ikke er riktige. En er enig i synspunktene i forhold til praktisering av kommuneplanen og dens bestemmelser, men er ikke av samme synspunkt når det gjelder virkningen av tiltaket. I en innledende fase av saksbehandlingen, ble det avholdt møte med fylkesmannen, og de ulike sidene av saken ble belyst. Fylkesmannen kom da med en del faglige råd som er tatt hensyn til i den skissen som foreligger.

Haldenvassdraget er et vernet vassdrag, der en skal være svært forsiktig med å gi dispensasjoner fra byggeforbudet. Det oppfordres imidlertid også til å benytte kanalens historie og landskap til å skape næring. Regionalpark Haldenkanalen er under etablering, med kombinasjonen bruk og vern som utgangspunkt. Utvikling av opplevelsesnæring er her et av de prioriterte områdene. Fylkesmannen har kommentert dette, men en tolker det dit hen at en gjerne ville hatt bredere analyse til grunn for tiltaket.

Ytterbøltangen er et av de flotteste elementene i vassdraget, og stedets historie og egenart danner basis for den virksomhet som drives der i dag. Arealet på Ytterbøltangen er relativt lite, og dagens bruk av området begrenser allerede allmennhetens tilgang og bruk. En vil også kunne hevde at planlagt endring av området bruk, vil kunne øke allmennhetens tilgang til

stedet, fra å være til utleie for lukkede selskaper, til å ta mål av seg å betjene mer tilfeldig besøkende.

Det er også valgt en plassering av ny bebyggelse der tilgjengeligheten av naturlige årsaker er vanskelig og konflikten derfor liten. Plasseringen er valgt med utgangspunkt i dette, og at en ikke ville eksponere bygget mer enn nødvendig. Med noe mer tilpassing arkitektonisk, vil bygget kunne flyte godt inn i bygningsmiljøet på stedet. Det finnes mange gode eksempler fra andre steder på god kombinasjon av gammel og ny bebyggelse, og at det gis tillatelse til økt utbygging og utnyttelse av strandnære eiendommer.

Administrasjonens begrunnelse for å anbefale dispensasjon ved forrige behandling opprettholdes:

Dette begrunnes med at det allerede i dag drives næringsvirksomhet med utviklingspotensial på eiendommen, og at allmennheten heller ikke i dag bruker dette området. Området er allerede bebygget og har privat karakter, slik at allmennhetens bruk ikke endres. Det må imidlertid stilles strenge med hensyn til bygningens utforming, og at stedet fortsatt skal benyttes i næring.

Konklusjon:

Administrasjonens innstilling og begrunnelse ved forrige behandling opprettholdes.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon, datert 19.09.11

Situasjonskart, 1:750

Utsnitt av kommuneplanen

Fylkesmannens uttalelse, datert 14.11.11

Fylkeskonservator og fylkeskommunens uttalelse, datert 28.11.11

Statens vegvesens uttalelse, datert 05.12.11

Fylkesmannens klage på vedtak, datert 03.01.12



Søknad om fradeling av ny hyttetomt. Gnr 122 bnr 1 - Viken.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
5/12	Plan- og miljøutvalget	31.01.2012

Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad om fradeling av hyttetomt på eiendommen gnr. 122 bnr. 1 imøtekommes ikke.

Med hjemmel i § 13-1 i plan- og bygningsloven nedlegges midlertidig forbud mot oppretting eller endring av eiendom for gnr 122 bnr 1 Viken, dette for ny planlegging av området. Fradeling av nye hyttetomter eller endring av grenser som kan vanskeliggjøre ny plan kan ikke igangsettes før planspørsmålet er endelig avgjort.

Mulighet for videre utbygging av hytteområdet ved Viken vil bli vurdert på nytt ved første rulleringen av kommuneplanens arealdel og samtidig som det blir tatt stilling til krav om regulering av området.

Sammendrag:

Det foreligger søknad om fradeling av ny hyttetomt og ihht til gjeldende bestemmelser i kommuneplanen er dette tillatt i eksisterende byggeområde for fritidsbebyggelse.

Det anses som vanskelig å tillate ei ny hytte ved vannet, når praksisen for øvrig i 100 m sonen er meget streng, Stora Le anses å ha mange kvaliteter og er viktig for allmennheten til ferdsel på vannet og båtliv. Det ønskes derfor ett midlertidig forbud fram til neste rullering av kommuneplanen, eller når planformålet er vurdert og fastsatt.

Bakgrunn:

Eiendom: Gnr 122 bnr 1 – Viken.

Søker/tiltakshaver: Ivar Thorer Wiken, Viken, 1870 Ørje.

Kommunen har mottatt søknad om fradeling av hyttetomt ved Stora Le ved Viken (1019 mål) sørøst i Marker.

Planstatus:

Bygeområde for fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, dette er uregulert. Dette området er mellom vannet og hytteveien sørover for gårdstunet på Viken.

Disposisjonsplan (1969-71) som viser hytter ca minst 50 m fra vannet.

I søknad om deling datert 10.10.2011 fra Ivar T. Wiken sies at han ønsker å selge eiendommen, og før dette å fradele ei tomt til seg selv og familien.

Den nye tomten blir i begynnelsen på eksisterende hytter som i kommuneplan er til fritidsbebyggelse. Det er vei nesten fram til tomten, kun 50 m mangler. Ny tomt sies å være en skogsteig uten bruksverdi for gården. Plasseringen av tomten gir tilgang til sjøen, den er i

tilknytning til gården, som er barndomshjemmet og søker har drevet gården i 35 år. Ny tomt vil også bli for fremtidige generasjoner som en tilhørighet til eiendommen. Det er også søkt dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m sonen, ny tomt vil ikke gjøre store inngrep eller endringer i tilgjengelighet for de som ferdes i strandsonen.

Søknaden er sendt på høring til miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen i Østfold, og til Østfold Fylkeskommune, plan- og miljøseksjonen og fylkeskonservatoren.

Miljøvernavdelingen sier i sin uttalelse datert 02.12.2011, ref. 2011/8631 423.1 OMA, bla. at det ihht gjeldende bestemmelser ikke er nødvendig med dispensasjon eller krav til regulering for det omsøkte tiltaket.

De sier videre at de anser det som uheldig at kommuneplanen tillater nye hytter i 100 m sonen, i uregulerte områder. De anbefaler kommunen å vurdere midlertidig forbud mot tiltak (pbl § 13-1) inntil dette løses ved rullering av kommuneplanens arealdel.

Plan- og miljøseksjonen i Østfold Fylkeskommunen sier at de anser det som uheldig på sikt om vassdragslandskapet på stedet bygges ytterligere ned, og ber kommunen vurdere området på nytt ved neste rullering av kommuneplanen. De anbefaler ny bebyggelse trukket så langt fra vannet som mulig, og at den må ha en naturtilpasset farge og materialbruk. Det bør bevares vegetasjon rundt ny bebyggelse for å redusere i vassdragslandskapet. Det er naturverdier og viktige naturtype av naturbeitemark/slåttemark som innehar sjeldne botaniske verdier.

Fylkeskonservatoren har ingen merknader, men minner om den vanlige varslingsplikten etter kulturminneloven.

Statens Vegvesen sier i svar datert 25.11.2011 ref. 2011/1728 at tiltaket ikke er av betydning for deres del, men råder til en praksis som er håndterbar i ettetid og ikke skaper presedens.

Vurdering:

For å vurdere det eksisterende byggeområde for fritidsbebyggelse ved Viken på nytt bør det fastsettes ett midlertidig forbud mot fradeling og oppføring av nye hytter.

Byggeområdet er i 100 m sonen langs Stora Le, hvor det anses å være store frilufters interesser, dette særlig i form av båttrafikk og annen ferdsel på vannet. Stora Le er en del av Dalslands kanal som er ett stort sjøsystem som strekker seg helt til Vänerne midt i Sverige. Selv om Viken området er noe gjemt i Otteid Vika anses det å tillate flere hytter ved vannet, å være ett større inngrep i sjøområdet. Ved en reguleringsprosess vil flere hensyn kunne ivaretas og allmenne interesser vurderes av flere instanser både lokalt og regionalt. Søknad om fradeling av ny hyttetomt bør derfor ikke behandles før det er endelig avklart om det stilles krav til regulering av området før videre utbygging.

Plan- og miljøutvalget må ta stilling til om det berørte området kan ha verdier som må vurderes nærmere før søknad om fradeling kan behandles. Tiltaket ihht gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel er ikke avhengig av dispensasjon, noe som er bekreftet av miljøvernavdelingen. Tomten kan godkjennes fradelt, men hvis det er usikkerhet bør det nedleggs midlertidig forbud for bla. å vurdere krav om utarbeidelse av reguleringsplan før nye hytter kan tillates oppført.

Området ved Viken, Vikenøya og Spjudnes har svært mange hytter. Ved å tillate flere uten regulering, kan noen gjenstående strandlinjer bli bebygde og avstenge adkomst og ferdsel langs og ved vannet. Erfaring fra nyere reguleringer er at nye hytter må plasseres minst 100 m fra vannet, og at det blir friområder ved vannet. Dette anses også å kunne være riktig for Vikenområdet, og selv om mye av den eksisterende hyttebebyggelsen er oppført etter en eldre disposisjonsplan, som viser ca 50 m avstand til vannet, bør dette vurderes nærmere. Ved regulering bør ny reguleringsplan vurderes for hytteområde både ved Viken og på Vikenøya. Også nye områder for eksempel plassert mer enn 100 m fra vannet vil kunne bli godkjent for hyttebebyggelse i en ny reguleringsplan.

Strandlinjen til Stora Le der den nye tomten befinner seg, har mange hytter og hele byggeområdet i arealdelen inkludert Viken øya er ca 2 km langt. I den søndre delen er det ett sted 400 m uten hytter eller annen bebyggelse.

En foreløpig vurdering av den nye hyttetomten, er at hyttebebyggelsen blir mer sammenhengende i det nordre området, det er ca 230 m mellom de nærmeste eksisterende hyttene i dag. Ny hytte vil få en brukbar naturlig beliggenhet og det er meget bratt ned til vannet på tomten. Det er særlig området nord for tomten til nabohytta i nord hvor det er mulig å ta seg til vannkanten.

Ved å nedlegge midlertidig forbud, vil det være mulig å vurdere hele området samlet og komme fram til andre steder å plassere nye hytter. Det anses som riktig for å kunne vurdere de gjenstående ubebygde arealer, byggeforbudsområde langs vannet, regulering av området eller andre forhold, før videre utbygging. Kommunen vil ved rullering av kommuneplanen behandle andre uregulerte hytteområder samtidig, noe som unngår presedensvirkning iforhold til andre tilsvarende hytteområder i Marker kommune.

Konklusjon:

Det nedlegges midlertidig forbud ihht § 13-1 i plan- og bygningsloven for gnr 122 bnr 1 Viken, og ny vurdering av området vil senest bli utført ved neste rullering av kommuneplanens arealdel.

Vedlegg:

Søknad datert 10.10.2011 med vedlegg.
Høringsuttalelse Miljøvern avdelingen.
Høringsuttalelse Fylkeskommunen.
Høringsuttalelse Statens Vegvesen.
Plangrunnlag, kommuneplanens arealdel.



Søknad om faste fortelt til campingvogner på Rørvik Camping. Gnr 120 bnr 20 - Rørvik.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
6/12	Plan- og miljøutvalget	31.01.2012

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det tillates oppføring av demonterbare og prefabrikerte fortelt/spikertelt på campingvogner på Rørvik Campingplass, med forbehold om at plan- og bygningsloven med forskrifter etterfølges.
2. Faste fortelt må monteres sammen med campingvogn, de kan maksimum i inntil 2 måneder være frittstående uten campingvogn på oppstillingsplassen.
3. Reguleringsbestemmelsene for Rørvik campingplass sier bla at i tidsrommet fra 01.10 til 31.03 skal det ikke være oppstilt campingvogner på området (spesialområde § 5 lysgrønn). Unntaksvis kan området sør for servicehuset benyttes til vinteropplag. Faste innretninger som støpte plattinger, gjerder, flaggstenger, mm skal ikke oppføres på området.
4. Faste fortelt/spikertelt må ikke oppføres i strid med avstandsbestemmelsene til energiverkets kabel- og ledningsnett eller påføre skade på dette.
5. Spikertelt må ha en avdempet fargebruk og av materialer som harmonerer med campingvognene i området.
6. Faste fortelt kan ikke være lengre eller høyere enn tilhørende campingvogn.
7. Det må være minst 3 m avstand mellom campingvognene inkludert fast fortelt, og de bygningsdeler som er nærmere må utføres i branncellebegrensende konstruksjon med brannmotstand minst EI-30.
8. Spikerteltet må være dimensjonert for de opptredende laster og bygget av godkjente løsninger og produkter.
9. Slike fortelt inntil 20 m² kan oppføres uten søknad til kommunen, under forutsetning av at de benyttes sammen med campingvogn, og at tiltaks- haver/vogneier sørger for at byggeforskriftene og vilkårene etterfølges. Større faste fortelt over 20 m² er søknadspliktige ihht pbl § 20-2.

Sammendrag:

Det foreligger søknad fra Rørvik Camping for å kunne oppføre demonterbare og prefabrikerte fortelt som tilbygg på campingvognene på campingplassen.

Søknaden fremmes for plan- og miljøutvalget med forslag om at dette kan tillates under forutsetning av at de med unntak av 2 mnd., må være montert sammen med campingvogn, og ikke er høyere eller lengre enn tilhørende campingvogn.

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 120 bnr 20, Rørvik.

Søker: Rørvik Camping ved Tor Harald Rørvik, 1870 Ørje.

Søknaden omfatter oppføring av tilbygg av spikertelt til campingvogner på godkjent campingplass, Rørvik Camping ved Stora Le.

Tor Harald Rørvik sier i sin søknad datert 07.11.2011 at de har drevet camping i 16 år og naturlig nok har fått mange spørsmål vedrørende faste fortelt. Det har vært tillatt fortelt av duk og teltstenger, og de har sagt nei til fortelt. Utviklingen for fortelt har tatt av og de ønsker å spørre kommunen om hva som er tillatt. De ønsker ikke fortelt i tre, bla pga estetikk og mange utførelser, ikke demonterbarhet, og brannspredningsfare.

De fortelt som er av samme materiale som campingvognen med stålplater ut- og innvendig, og med brannhemmende skum/isolering er det nyeste på markedet og det sikreste. De er av elementer som er lette å montere og å demontere, men som kan stå ute hele året. Estetikken anser de er god, og brannspredningsfaren mindre i forhold til "gamle" fortelt. Noen av kundene på Rørvik Camping synes de bør ha de samme regler som i nabokommuner. Det er flere og flere campingplasser som åpner for dette, og de ønsker ikke å bli akterutseilt. Henvendelsene har kommet oftere og oftere, så utviklingen går bare videre til det bedre.

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Rørvik Camping fra 1995. For spesial område sier § 5 i planbestemmelsene at det kan være 66 oppstillingsplasser, hver på 10 x 13 m for campingvogner. (spesialområde § 5 lysgrønn). I mindre reguleringsendring den 13.01.2000 er antall oppstillingsplasser eller campingvogner øket til 81 stk.

Campingområdet kan beplantes med buskvegetasjon for å skille oppstillingsplassene. Faste innretninger som støpte plattinger, gjerder, flaggstenger, mm skal ikke oppføres på området.

Reguleringsbestemmelsene er gjeldende og det må søkes om dispensasjon for å kunne fravike dem. Det må foreligge en klar begrunnelse for dispensasjon, det må være større fordeler en ulemper når planbestemmelsen fravikes. Det kan settes vilkår for dispensasjon.

Teknisk forskrift § 11-6 veiledningen:

Små campinghytter med ett rom som har direkte utgang til det fri, og som nyttes til utleie som overnattingssted uten betjening, kan ha mindre avstand enn 8,0 m uten branncellebegrensende bygningsdeler dersom samlet bruttoareal for en gruppe av hytter er maksimalt 75 m². Avstanden mellom hver slik gruppe må være minst 8,0 m hvis gruppene ikke er skilt med branncellebegrensende bygningsdeler. Brennbare konstruksjoner som har høyde mer enn 0,5 m over terreng medregnes ved beregning av avstand. Tilsvarende må det være avstand 8,0 m eller branncellebegrensende bygningsdeler mot andre byggverk.

Campingenheter bestående av campingvogn, bobil eller telt og lignende med tilhørende fortelt, terrasser, legger mv., må skilles med avstand minimum 3,0 m. Brennbare konstruksjoner som har høyde mer enn 0,5 m over terreng medregnes som del av

campingenheten. Bil som ikke er beregnet for overnatting kan plasseres i mellomrommet mellom campingenhetene.

Avstand 3,0 m mellom campingenheter vil ikke være tilstrekkelig til å hindre brannspredning. Spesielt ved sterk vind vil brannspredning kunne skje relativt raskt. For å hindre brannspredning under alle forhold, måtte avstanden økes betydelig. Avstanden på minimum 3,0 m vil bidra til å begrense og forsinke brannspredningen slik at personer nær brannen rekker å rømme, og bidra å lette slokkeinnsatsen. Der det er høydeforskjeller eller vegetasjon som kan bidra til raskere brannspredning bør avstanden mellom campingenhetene økes.

Det vanlige avstandskravet mellom hytter og boliger er 8 m, campingvogner har 3 m avstandskrav. Kravet til brannmotstand ved mindre avstand er EI-30. Det anbefales 8 m avstand hvis tiltaket ikke har brannmotstand.

Plan- og bygningsloven sier i § 29 1-2 at ethvert tiltak skal ha en god arkitektonisk utforming og en god visuell kvalitet både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Vurdering:

Hvilke typer fortelt som har vært tillatt er noe uklart, men på Rørvik har faste spikertelt utført som hyttevegg i tre har ikke vært tillatt, men kun fortelt i duk og teltstenger. På Rørvik Camping er det ihht planbestemmelsen ikke tillatt å ha campingvogner fra 01.10 – 31.03, og pga dette ikke kan være helårsfortelt. Når det nå søkes om prefabrikerte og demonterbare fortelt med fine fasader

Nye faste fortelt som vist i søknaden har ett tiltalende ytre, og de er trolig mer holdbare mot vær og vind. Fordelene med prefabrikerte og demonterbare fortelt på campingvogner, er sikkerhet for god utførelse og fasade, samt mulighet for demontering uten skade eller forringelse av forteltet. Demonterbarhet vil også gjøre det mulig å etterfølge vinter lagring ihht reguleringsplanen.

For at tiltaket fortsatt skal være kun ett fortelt, kan det ikke være høyere eller lengre enn det tilhørende campingvogn er. Dette vil sikre at forteltet begrenses og blir som ett tilbygg på campingvognen.

Faste fortelt må kun plasseres inntil campingvogn, som ett tilbygg, men det må fortsatt være en selvstendig demonterbar del. Av praktiske årsaker vil det rolig bli aktuelt at campingvognen må fjernes fra oppstillingsplassen i perioder, men det anses at dette bør være i inntil maksimum 2 måneder. Bakveggen på forteltet må da "kles" på en tilfredsstillende måte.

Forskrift om byggesak sier i § 4-2 punkt c at campingvogn på campingplass er unntatt søknad til kommunen. Demonterbare og prefabrikerte fortelt som omsøkt anses derfor å kunne oppføres uten søknad til kommunen.

Marker kommune ønsker å sette en begrensning for hva som kan oppføres uten søknad til kommunen, og 20 m² grunnflate på fortelt anses som en passende arealbegrensning, dvs tilsvarende en vanlig stor campingvogn. Og dette bør være arealbegrensningen for det som kan oppføres uten søknad til kommunen. Dvs. under forutsetning at fortelt(spikertelt) er

demonterbare og prefabrikerte, anses de å kunne oppføres uten søknad inntil maksimalt 20 m² grunnflate,

Det vil kunne tillates faste fortelt til campingvogner over 20 m², men dette vil da være søknadspliktig og det må sendes inn søknad om tiltak uten ansvarsrett til kommunen.

Tiltakshaver er uavhengig av søknadsplikt selv ansvarlig for at tiltaket følger krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, brannlov og underliggende regelverk.

Tiltakshaver må sørge for at tiltaket utføres på en forskriftsmessig måte, dimensjonert og fuktsikret ihht godkjente løsninger, produkter og materialer. Kommunen kan føre tilsyn med byggearbeider.

Søknaden har ikke vært sendt på høring og vedtaket oversendes til Østfold Fylkeskommune og Miljøvern avdelingen med vanlig 3 ukers klagefrist.

Konklusjon:

En naturlig utvikling og ønske om bedre standard også ved campingvogner fører til det kan tillates faste fortelt ved campingvogner på godkjent campingplass.

Under forutsetning av at ett fortelt er prefabrikert og demonterbart, kan det oppføres oppført inntil campingvogn, under forutsetning av at det ikke er høyere eller lengre enn denne. Det må sendes inn søknad om fortelt som er større en 20 kvm.

Vedlegg:

Søknad fra Rørvik camping datert 07.11.2011 med bilder av aktuelle fortelt
Reguleringsplan for Rørvik Camping med bestemmelser.



Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 metersbeltet for tilbygg av hytte Gnr. 57 bnr. 22 - Knatten, Rakkestadvika

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
7/12	Plan- og miljøutvalget	31.01.2012

Rådmannens forslag til vedtak:

Rådmannen anser at det foreligger tilstrekkelig med klare, spesifiserte grunner og imøtekommer søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 metersbeltet for tilbygg på hytte, gnr. 57, bnr. 22 – Knatten ved Rakkestadvika.

Det settes følgende forutsetninger for dispensasjon;

- tilbygg må ha avdempet, stedstilpasset naturfarge uten markerende, lyse farger på omramminger, listverk, osv.
- eksisterende vegetasjon bør så langt som mulig bevares

Det må foreligge godkjent utslippstillatelse, og godkjent tillatelse til tiltak før arbeid kan igangsettes.

Sammendrag:

Knut Kolstad har søkt om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 metersbeltet for tilbygg på hytte, gbnr. 57/22 ved Rakkestadvika i Rødenessjøen. Avstanden til vannet er om lag 70 meter, og området bakenfor 100 metersbeltet er avsatt til LNF-område 3 med spredt bolig- og hyttebygging tillatt.

Formålet med tilbygget er å legge inn vann og minirensanlegg, og ved å bygge mot nord vil det medføre minst mulig inngrep i vegetasjonen.

Saken har vært på høring hos fylkesmyndighetene. Fylkeskonservator har ingen merknader, og fylkeskommunen har ikke hatt ressurser til å komme med en uttalelse.

Fylkesmannen har ingen innvendinger til en dispensasjon, med begrunnelsen at omsøkt hytte ligger godt skjermet i terrenget, og er lite synlig fra sjøen og landskapet omkring.

Bakgrunn:

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet, datert 17.11.11 fra Knut Kolstad for tilbygg på hytte i 100 meterssonen ved Rødenessjøen. Hytta ligger sør for Rakkestadvika, nord i Rødenes, og vest for Rødenessjøen. Avstanden til vannet er om lag 70 meter.

Området bak 100 metersbeltet der hytta ligger er avsatt til LNF-område 3: spredt bolig- og hyttebygging tillatt.

Dispensasjonssøknaden begrunnes med at formålet med tilbygget er å legge inn vann og minirensanlegg. Slik som hytta er i dag, er det ikke plass for bad og kjøkken, som våtrom.

Ved å bygge nordover vil dette medføre minst mulig inngrep i vegetasjonen. Like nord for hytta står det nå et eldre vedskjul, dette vil rives ved en eventuell byggetillatelse til tilbygg.

Et naturlig skår i fjellet gjør det mulig å legge rør og anlegg med fall til et minirensaneanlegg også like nord for hytta.

For å få så lav fasade som mulig mot sjøen er det ønskelig å senke gulvhøyden på tilbygget. I tillegg ligger hytta bak, og sør for en liten forhøyning i fjellet. Forhøyningen, sammen med vegetasjon, og bratt terreng, er det ikke innsyn fra sjøen. Det er heller ingen naturlig ferdsel for allmennheten mellom hytte og sjø pga. vegetasjon og terreng.

Hytta har en mørk brun farge, med sort taksingel. Dette er også fargen som er ønsket å videreføre for å ikke være så eksponert i terrenget.

Saken ble sendt til fylkesmyndighetene på høring.

Fylkeskonservator og fylkeskommune svarer i samme brev, datert 20.12.2011.

Fylkeskonservator har ingen merknader til tiltaket, men ønsker å gjøre oppmerksom på at dersom det treffes på automatisk fredete kulturminner skal arbeidet stanses og fylkeskonservator varsles.

Fylkeskommunen uttaler at det kun er gjort en kulturminnefaglig vurdering av dispensasjonssaken på grunn av den rådende ressursituasjonen.

Fylkesmannen svarte med brev datert 12.12.2011. Det konkluderes med at fylkesmannens miljøvern avdeling ikke vil ha noen innvendinger til en dispensasjon.

Begrunnelsen er at omsøkt hytte er godt skjermet i terrenget, og dermed lite synlig fra sjøen og landskapet omkring.

Det blir sett på som positivt at eksisterende vedskjul fjernes, ettersom det reduserer privatiseringen av arealet rundt hytta. Et tilbygg som omsøkte vil ikke medføre ulemper i forhold til allmennhetens interesser i strandsonen på stedet.

Vurdering:

Da denne eiendommen ligger innom 100 metersbeltet langs Rødenessjøen, der det er byggeforbud i henhold til kommuneplanen og Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag, kreves dispensasjon for at tiltaket skal kunne gjennomføres.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen/planformålet det dispenserer fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Det bør ikke dispenserer fra planer, lovens bestemmelser om planer, eller 100 metersbeltet om en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, jfr. Pbl § 19-2, 4. ledd.

Omsøkt eiendom ligger slik til at det er minimalt med innsyn fra vannet. Hytta ligger om lag 70 meter fra vannkanten, og i mellom vann og hytte er det tett vegetasjon, samt en liten kulle som skjuler deler av hytta.

100 metersbeltet er viktig for friluftsliv og rekreasjon. Vegetasjonen og terrenget mellom vannet og omsøkte eiendom tilsier imidlertid at det ikke er mye allmenn ferdsel i området.

Det ses på som positivt at det er ønskelig å senke gulvhøyden på tilbygget for å få en så lav fasade som mulig mot sjøen og minske en eventuell eksponering.

Det står et gammelt vedskjul like nord for hytta, mellom hytte og vann. Dette vedskjulet vil rives ved en eventuell byggetillatelse til tilbygg. Dette vil redusere privatiseringen av hyttetomta noe.

Konklusjon:

Rådmannen kan ikke se at ulempene er større enn fordelene, og anser at det foreligger klare grunner for en dispensasjon, og foreslår derfor at søknaden imøtekommes.

Det må foreligge godkjent utslippstillatelse, og godkjent tillatelse til tiltak før arbeid kan igangsettes.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon, datert 17.11.11

Fasadetegning, datert 21.06.11

Plantegning, datert 31.06.11

Bilder

Situasjonskart, 1:500

Situasjonskart, 1:8000

Fylkeskonservator og fylkeskommunens uttalelse, datert 20.12.11

Fylkesmannens uttalelse, datert 12.12.11



E18 Eidsberg og Marker kommune. Forslag til endring av fartsgrenser

Saknr.:	Utvalg	Møtedato
8/12	Plan- og miljøutvalget	31.01.2012

Rådmannens forslag til vedtak:

Dagens fartsgrenser på den nye E-18 mellom Ørje og Melleby i Eidsberg opprettholdes.

Sammendrag:

Marker kommune har mottatt brev fra Statens Vegvesen datert 23.nov. 2011. Brevet omhandler forslag til endring av fartsgrenser i samsvar med de nye fartsgrensekriteriene gitt i NA-rundskriv 2011/7

Dette er veger uten midtrekkverk/middeler med gjennomsnittlig døgntrafikk over 4 000 kjøretøyer, som i de nye fartsgrensekriteriene ikke skal ha høyere fartsgrense enn 80 km/t.

Bakgrunn:

Vegdirektoratet har fastsatt nye kriterier for fastsettelse av fartsgrenser utenfor tettbygd strøk, dvs. i spennet fra 60 km/t til 100 km/t. Kriteriene gjøres gjeldene for alle veier der Statens Vegvesen har vedtaksmyndighet for fartsgrenser. Dette gjelder riksveger, fylkesveger og private veger. Kommunene har vedtaksmyndighet på kommunale veger. Kriteriene anbefales lagt til grunn også på dette vegnettet.

Målet for arbeidet med revisjon av fartsgrensekriteriene har vært å komme frem til prinsipper som ivaretar trafikksikkerheten på en god måte, og som samtidig medfører at fartsgrensene blir respektert, er lette å forklare og er greie å håndheve. I tillegg skal fartsgrensekriteriene på best mulig måte ivareta miljøhensyn og hensynet til framkommelighet.

Vurdering:

Endringene innebærer nye fartsgrenser på en relativt begrenset del av det offentlige vegnettet. 80 km/t beholdes som generell fartsgrense utenfor tettbygd strøk.

Flere veger får nedsatt fartsgrense fra 90 km/t til 80 km/t. Dette er veger uten midtdeler med gjennomsnittlig døgntrafikk over 4 000 kjøretøyer, som i de nye fartsgrensekriteriene ikke skal ha høyere fartsgrense enn 80 km/t.

Likevel vil det være noe økt bruk av 70 km/t, særlig på høytrafikkerte veger uten midtdeler. Ved overgang inn mot tettbygd strøk skal det ikke brukes nedtrappingssoner. Forvarsling kan brukes unntaksvis, der det er dårlig sikt. Fartsgrenseendringen må være på minst 30 km/t dersom forvarsling skal være aktuelt.

På gamle E-18 mellom Ørje og Lundeby er hastigheten i dag som tidligere 80 km/t. På grunn av standarden, og den høye belastningen den gangen, var dette en strekning utsatt for mange ulykker. Etter at ny E-18-parsell på denne strekningen ble bygget, med hastighet 90 km/t, har

det vært en betydelig nedgang av antall ulykker. Dagens veistandard har gjort at det på den aktuelle strekningen har vært svært få ulykker i de årene den har eksister, selv uten midtdeler, med 90 km/hastighet og stadig økende trafikk.

Strekningen er en viktig pendlerrute for mange, og med erfaring fra mange år med svært lite ulykker, anbefaler en at dagens hastighetsgrense opprettholdes.

Konklusjon:

Statens vegvesen foreslår ut fra de nye kriteriene å senke fartsgrensen fra 90 km/t til 80 km/t på E-18 fra Melleby i Eidsberg til Ørje i Marker. Dette begrunnes med at det ikke er midtdeler og den gjennomsnittlige døgntrafikken er ca 5 500 kjøretøyer, noe som er over grensen på 4 000 kjøretøyer for å beholde 90 km/t.

I tillegg foreslås det å fjerne nedtrappingssoner (korte 70 km/t soner) i overgangene inn mot tettbygd strøk på alle veier. Forvarsling vil bli brukt unntaksvis, der det er dårlig sikt.

Marker kommune vil anbefale at dagens bestemmelser opprettholdes.



Konsesjonssøknad med ønske om fritak for boplikt - Bøen Gnr. 90 bnr. 4, 30, 52, 86 og 143

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
9/12	Plan- og miljøutvalget	31.01.2012

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av § 5 annet ledd i konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98, jfr. Jordloven av 12. mai 1995 nr 23, § 1, gis ikke Jarle Westgaard varig fritak for boplikt på eiendommen Bøen, gnr. 90 bnr. 4, 30, 52, 86 og 143. Det gis derimot en 5-årig utsettelse på å oppfylle kravet om boplikt.

Vedtaket er gjort i henhold til bestemmelsene i rundskriv M-6/2003 om overføring av myndighet til kommunene og Marker kommunes delegeringsreglement.

Sammendrag:

Søknad: Konsesjonssøknad med ønske om fritak for boplikt, datert 21. desember 2011. Søknaden er vedlagt kopi av kjøpekontrakt, kart og bilder.

Eiendom: Gnr. 90 bnr. 4, 30, 52, 86, 143 Bøen i Marker kommune.

Eier: Ragnar Harald Westgaard
Skogveien 6
1870 Ørje

Erverver: Jarle Westgaard
Nesveien 57
1870 Ørje

Eiendommens størrelse i henhold til gårdskart fra Skog og Landskap:

205,3 daa fulldyrket jord
13,6 daa innmarksbeite
274,9 daa produktiv skog
29,7 daa annet areal

523,5 daa totalt areal

Bakgrunn:

Eiendommen Bøen ligger meget sentralt i kommunen, ca 2 km syd for Ørje. Riksvei 21 Ørje – Halden går gjennom eiendommen, og det er felles gårdsvei på ca 200 m fram til bebyggelsen. Det dyrka areal ligger vest, øst og sydover fra husene. Arronderingen er relativt god, og alt

dyrka areal kan arbeides med maskiner. Jordarten er noe siltig sand, leirholdig silt og en del lettleire. Arealet er godt grøfta, og det trengs kun supplering.

Skogen ligger øst for det dyrka areal, østover mot Gjølssjøen. Den grenser mot Rudselta i syd, mot Gjølssjøen i øst og mot Bøhn/Torp i nord. Av det produktive arealet er det 30 daa i høg bonitet, mens det er 245 daa i middels bonitet. Hogstklassefordelingen er bra, men det er lite hogstmoden skog. Skogen er lettrevet med kort avstand fram til bilvei.

På eiendommen er det hovedbygning, driftsbygning og garasje. Hovedbygningen er på 96 m² i grunnflate og består av 2 etasjer. Bygningen er gammel og har liten verdi. Driftsbygningen består av et fjøs i vest som er bygd i 1939 og tilbygd mot syd i 1952. Det har en grunnflate på 240 m² og benyttes i dag som lager. I tillegg kommer låven som er oppført i 1952 og har en grunnflate på 300 m². Det er kjørebane i hele låvens lengde. Den er ombygd til redskapshus, og det er montert inn en varmluftstørke midt i bygningen. I nordøst er det en stall hvor fyren til varmluftstørka står. Det er i sydøst en kjeller på 42 m². Driftsbygningen har eternit på taket. Redskapshuset/garasjen er bygd ca 1930 og har en grunnflate på 90 m². Det er garasjeplass i bygningen, og det er teglstein på taket.

Eiendommen er nå tenkt solgt fra far til sønn, og dette er i utgangspunktet et konsesjonsfritt salg. Men i og med at kjøperen ikke har tenkt å bosette seg på gården innen et år fra overdragelsen, må han søke konsesjon fordi boplikten etter konsesjonsloven § 5 annet ledd ikke skal oppfylles.

I et vedlegg til konsesjonssøknaden skriver søkeren:

”Eiendommen skal overdras fra min far til meg på odel, og grunnen til ”søknad om konsesjon”, er for å få godkjenning for fritak for boplikten.

Boligen på gården har ikke vært bebodd de siste 30 årene og er dermed ikke egnet som bolig. Den er i en slik stand at det ikke vil være mulig å bo der slik den er i dag, og det vil heller ikke være mulig å oppgradere. Det er bl.a ikke bad eller toalett. Det er ikke gjort noe innvendig vedlikehold eller forbedringer de siste 40-50 årene. Se også vedlagte bilder fra boligen.

I vedlagte takst omtales boligen som gammel og anses å ha liten eller ingen verdi.

Selv bor jeg kun få kilometer og kun 5 minutter fra Bøen. Jeg er ofte på Bøen i dag, og kommer også til å være det i tiden fremover. Dette for å se til og vedlikeholde eiendommen. Gården skal drives og vedlikeholdes på tilsvarende måte som den har blitt drevet de senere årene. Det samme gjelder for vedlikehold av skogen.

Dette er der jeg bodde mine første 7 leveår, og har selvfølgelig mange minner og sterke følelser for denne eiendommen. Jeg har alltid bodd i kommunen og jeg og familien har planer om å fortsette å bo her. Jeg ønsker sterkt å beholde denne gården i familien. Jeg har to barn, og jeg håper at en av barna kan overta eiendommen og ha mulighet til og drive den i fremtiden. Derfor håper jeg på at søknaden om fritak fra boplikten innvilges. Se bilder av boligen under. Vennlig hilsen Jarle Westgaard.”

Høsten 2006 søkte Harald Westgaard om å få dele driftsenheten Bøen og Fløvik slik at dattera, Ann Kristin Westgaard Bergersen, kunne overta Fløvik Gård og sønnen, Jarle André Westgaard, Bøen Gård. Harald Westgaard fikk tillatelse til denne delingen, og i Marker kommunes vurdering fra denne saksbehandlingen står det følgende:

”Harald Westgaard tok over forpakningen av Bøen etter sin far i 1969. 1. januar 1972 fikk han kjøpt Fløvik av sin onkel. Samme år, i aug/sept 1972, fikk han også mulighet til å kjøpe Bøen. Bøen har stått ubebodd siden 1979 da Harald Westgaard flyttet til Fløvik. Bøen og Fløvik har blitt drevet som en driftsenhet siden 1972.

Med henvisning til jordlovens § 12 kan delingssamtykke gis dersom det foreligger samfunnsinteresser av stor vekt eller dersom det er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi.

I henhold til jordloven skal en ved behandling av søknad om deling av landbrukseiendom vurdere konsekvenser av søknaden i forhold til eiendommens avkastning, drifts- og miljømessige ulemper og kulturlandskapet.

*En finner å kunne anbefale søknaden ut fra slike vurderinger. Eiendommen har vært to uavhengige enheter. **Det vil være samfunnsinteresser i at begge eiendommene nå kan bli bebodd av søkerens to barn.** To selvstendige enheter vil kunne gi driftsmessige ulemper, men pga den relativt store avstanden mellom enhetene, ca. 7 km, vil det også kunne gi miljømessig gevinst med mindre transport. Den nye landbrukspolitikken gir signaler om at det ønskes et større mangfold, og bosetting på begge enhetene vil også gi større aktivitet.*

Kulturlandskapsmessig vil det være en stor fordel at tunet på Bøen igjen kan bli bebodd.

Det ble med andre ord vektlagt i denne vurderingen at det igjen skulle bli bosetting på Bøen, men det ble ikke fra søkerens side den gang sagt noe om at sønnen, Jarle, virkelig skulle bosette seg der.

Vurdering:

§ 5 i konsesjonsloven sier at konsesjon ikke er nødvendig når erververen er i et slikt slektskap med eieren, men ved erverv av bebygd eiendom er konsesjonsfriheten betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år. Som bebygd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig.

§ 9 i konsesjonsloven lister opp forhold som er av betydning for om konsesjon kan gis, og der det søkes konsesjon fordi erververen ikke skal oppfylle boplikten etter § 5, skal det i tillegg til:

- om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området
- om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning
- om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

Rundskriv M-2/2009 omhandler hva som skal vurderes med tanke på konsesjon og boplikt. I punkt 8.2.11 står det blant annet: *"Det skal legges vekt på "husforholdene" på eiendommen. Ved denne vurderingen skal alle bygningene som står på eiendommen tas i betraktning. Boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd gjelder eiendom som er eller har vært brukt som helårsbolig. Momentene i konsesjonsloven § 10 som gjelder konsesjonsvurderingen ved lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense er veiledende for vurderingen. Er det dårlige husforhold på eiendommen, må en følgelig vurdere om eiendommen er egnet til, og kan fungere som boplass. Ved denne vurderingen må det sees hen til eiendommens beliggenhet, muligheter for oppgradering til vanlig god standard med innlagt strøm, vann og kloakk, veiforhold til eiendommen m.m. Det må videre tas stilling til om det er påregnelig at andre vil erverve eiendommen til boligformål."*

Søkeren er bosatt i en enebolig noen få kilometer og kun 5 minutter fra Bøen. Han ønsker å beholde gården i familien og ønsker å drive og vedlikeholde gården på tilsvarende måte som den har blitt drevet de senere årene.

Denne delen av bygda like på utsiden av Ørje sentrum er jo ikke et spesielt område av kommunen det er behov for å opprettholde eller styrke bosettingen. På den annen side er det et generelt ønske i Marker om å opprettholde eller styrke bosettingen.

Det er god veiforbindelse til eiendommen, og det ligger godt til rette for tilkøpling av kommunalt vann- og kloakknnett i nærheten. Boligen er i dårlig forfatning, og som de vedlagte bilder viser er den ikke egnet for helårs bosetting i dag. Det er 30 år siden det var helårs bosetting sist, og betydelig påkostninger må påregnes for å få akseptabel boligstandard. Nytt bolighus kan jo selvfølgelig også være aktuelt.

Som det ble skrevet i vår vurdering i delingssaken fra 2006: ” **Kulturlandskapsmessig vil det være en stor fordel at tunet på Bøen igjen kan bli bebodd.**” Lys i vinduene og det daglige stell og vedlikehold på et gårdstun blir annerledes med fast bosetting.

Når det gjelder driveplikten av jordbruksarelene vil denne bli oppfylt av at jorda leies ut til tilgrensende nabo som driver som heltidsbonde med kjøttfe, korn- og grasproduksjon. Naboen har allerede leid jorda de siste årene, men det er skrevet ny 10-års leieavtale som vil bli gjeldende dersom konsesjonssøknaden blir godkjent. Ervervet kan således innebære en driftsmessig god løsning, selv om altså erververen ikke ønsker å drive jordbruksarealet selv.

Gården er av en slik størrelse at det vil være mulighet for en brukbar avkastningsevne der. Det vil ikke være ønskelig at en gård med denne størrelsen og denne beliggenheten skal forbli uten varig helårs bosetting. Søkeren er oppvokst på gården, og han har en sterk følelsesmessig tilknytning til stedet. Derfor vil vi gi søkeren en utsatt frist på boplikten på 5 år, slik at han kan få ordnet fast bosetting enten i form av restaurering eller nybygging av hovedhus.

Konklusjon:

Fritak for boplikt på eiendommen Bøen blir ikke innvilget, men det gis en utsatt frist på boplikten på 5 år.

Vedlegg:

Gårdskart fra Skog og Landskap.



Konsesjon på erverv av fast eiendom - Igletjern, gnr. 81 bnr. 1.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
10/12	Plan- og miljøutvalget	31.01.2012

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98 § 2, jfr. jordloven av 12. mai 1995 nr 23, § 1, gis Anne Helen og Thor Amund Halvorsrud samt Tove og Thoralf Halvorsrud konsesjon for erverv av eiendommen Igletjern, gnr. 81 bnr. 1 i Marker kommune. Eiendommen skal senere deles og brukes som tilleggsareal til søkerens eiendommer gnr. 82 bnr. 1 henholdsvis gnr. 82 bnr. 4.

Den avtalte kjøpesummen på kr. 1.000.000,- aksepteres.

Vedtaket er gjort i henhold til bestemmelsene i rundskriv M-6/2003 om overføring av myndighet til kommunene og Marker kommunes delegeringsreglement.

Sammendrag:

Søknad: Konsesjonssøknader datert 27. desember 2011. Søknadene er vedlagt kopi av kjøpekontrakt og "avtale om kjøp og deling av Igletjern".

Eiendom: Gnr. 81 bnr. 1, Igletjern i Marker kommune.

Eier: Liv Ingeborg Leirstein
Svaebakken 8
1532 Moss

Erverver: Anne Helen og Thor Amund Halvorsrud
Nordre Halvorsrud
1870 Ørje

Tove og Thoralf Halvorsrud
Halvorsrud
1870 Ørje

Eiendommens størrelse i henhold til gårdskart fra Skog og Landskap:

53,3 daa fulldyrket jord
342,6 daa produktiv skog
41,6 daa annet utmarksareal

437,5 daa totalt areal

Kjøpesum: Kr 1.000.000,- for den faste eiendommen.

Bakgrunn:

Eiendommen Igletjern ligger på vestsiden av Øymarksjøen ca. 15 km syd for Ørje og ca 3 km vest for fylkesvei B 843 Ørje – Damholtet. Det meste av strekningen fra fylkesveien er felles privatvei sammen med naboeiendommer.

Den dyrka areal ligger nord og øst for bolighuset på Igletjern. Et lite areal ligger for seg selv rett vest for huset. Jordbruksarealet er oppdelt av bergskjær og åpne grøfter, og arronderingen er heller dårlig. Jordarten er lettleire, siltig leire og noe omdannet myrjord. Jorda er bortleid til Jens Håkon Bjerke i 10 år fra 01.01.2006.

Rundt det dyrka areal ligger det ca. 140 daa skog. Videre strekker den seg i en lengde på ca. 2 km fra innmarka inn til delet mot Rakkestad. Skogen er på denne strekningen smal med en gjennomsnittsbredde på ca 150 m. Det totale arealet er, i følge skogregistreringen, på 376 daa, herav 359 daa produktivt areal. Bonitetsfordelingen er følgende: Høg bonitet: 85 daa, middels bonitet: 257 daa og lav bonitet: 17 daa. Annen utmark er vesentlig myr, samt impediment, veier m.v. og utgjør 17 daa. Tallene er her hentet fra verditakst over eiendommen, utført av Grete Bjerke og Einar Halvorsrud, november 2007.

Selv om det inne ved Snilefjell og lengst i vest er kupert, er driftsforholdene stort sett gode med kort avstand til bilvei. Det er utført omfattende hogst av gammelskogen de senere år.

Liv Leirstein fikk i sak 38-2011 i plan- og miljøutvalget i Marker kommune, 07.06.2011, tillatelse til deling av eiendommen Igletjern, slik at hun kunne beholde 3 daa tun selv og selge det resterende areal til naboeiendommer. Disse konsesjonssakene følger dermed som en konsekvens av delingstillatelsen.

Søkerne skriver i konsesjonssøknadene:

”Eiendommen Igletjern kjøpes av Thoralf og Tove Halvorsrud og Thor Amund og Anne Helen Halvorsrud med deling av kjøpesum 45/55. Når konsesjon er gitt og skjøte er tinglyst, bringes saken inn for Jordskiftedomstolen med krav om å oppløse sameiet, dele eiendommen og legge de to partene til eiendommene som kjøperne har i dag. Halvorsrud søndre legger til den vestre delen av skogen og Halvorsrud nordre får den østre delen av skogen i tillegg til jorda. Igletjern deles på det smaleste punktet som er ca 20 m. Vestre del vil ligge inntil Søndre Halvorsrud helt til kommunedelet med Rakkestad. Østre delet vil ligge inntil Nordre Halvorsruds eiendom Bråten. Delingen vil styrke begge eiendommenes drift. Etter vår mening er dette den mest naturlige måten og dele eiendommen på med hensyn til drift og adkomst. Selger har fått skilt fra hus og tun så kjøpet er kun jord/skogeiendom.”

Vurdering:

Konsesjonsloven av 1. januar 2004 har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet, blant annet for å tilgodese:

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

5. hensynet til bosettingen.

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

- * 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, og
- * om erververen anses skikket til å drive eiendommen.

Pris

Kjøpesummen er satt til kr 1.000.000,-.

Prisen virker noe høy dersom vi kun ser på forsvarlig avkastningsverdi for jord og skog, men siden innmark og skog selges til naboer for å styrke deres næringsgrunnlag, er det rom for å godkjenne en høyere pris ved overdragelsen. Ut fra en samlet vurdering aksepteres kjøpesummen.

Hensyn til bosetting i området

Salget vil være med på å styrke kjøperens gårdsdrift slik at de kan fortsette som aktive bønder i bygda.

Drifts- og arronderingsmessige forhold

Jordbruksarealet er bortleid til Jens Håkon Bjerke, for 10 år fra og med 01.01.2006. Det drives økologisk grasproduksjon på arealet. Anne Helen og Thor Amund Halvorsrud vil deretter overta denne jorda, som de trenger som fôrgrunnlag og spredeareal til sin melkeproduksjon. Det blir korte avstander for kjøperne som allerede har tilgrensende areal, og dette blir dermed en svært god drifts- og arronderingsmessig løsning.

Kjøperens skikkethet til å overta eiendommen

Søkerne har landbruksutdannelse og mange års erfaring med jord og skogbruk. De er derfor svært godt kvalifisert til å overta eiendommen.

Konklusjon:

Søkerne gis konsesjon på erverv av eiendommen.

Vedlegg:

Gårdskart fra Skog og Landskap.