



Møteinnkalling

Utvalg: PLAN- OG MILJØUTVALGET
Møtested: Marker Rådhus
Møtedato: 27.03.2012
Tidspunkt: 18.30

Forfall meldes på tlf 69810500 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 17/12	12/4	Godkjenning av protokoll
PS 18/12	12/4	Referater/Delegerte saker
PS 19/12	11/565	Søknad om dispensasjon for påbygg på hytte Gnr.3 bnr.1 - Joval
PS 20/12	11/704	Klage på vedtak i plan- og miljøutvalget 31.01.2012 sak 6/12, fortelt til campingvogner på campingplass. Gnr 120 bnr 20 - Rørvik.
PS 21/12	12/32	Søknad om dispensasjon for restaurering og fasadeendring av uthus ved hytte Gnr. 11 bnr. 17 - Bjørnebo
PS 22/12	12/63	Søknad om dispensasjon fra byggeforbud i 100 meterssonen v/Rødnessjøen samt fasadelengde GnrBnr: 38/6
PS 23/12	12/168	Søknad om deling av grunneiendommen Nordre Sletta, gnr. 94 bnr 21.

PS 24/12 12/173

Konsesjons på erverv av fast eiendom - Halvorsrudseter Gnr.82 bnr.7

Gunnar Leren
leder

Vidar Østenby
kommunalsjef



Godkjenning av protokoll

Saksnr.: 17/12	Utvalg Plan- og miljøutvalget	Møtedato 27.03.2012
--------------------------	---	-------------------------------

Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra møte i Plan- og miljøutvalget 28.02.12 godkjennes.



Referater/Delegerte saker

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
18/12	Plan- og miljøutvalget	27.03.2012

Rådmannens forslag til vedtak:

Delegerte saker på vedlagte lister tas til etterretning.

Delegerte vedtak

Dato: 01.01.2012 - 20.03.2012 Utvalg: PM Plan- og miljøutvalget

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
11/733	22.02.2012 Lene Gunneng Heer Godkjenning for oppføring av landbruksgarasje med gårdsverksted. Gnr 128 bnr 3 - Nordre Gunneng.	DS 16/12	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 128/3
12/110	27.02.2012 Hans Olav Løken Godkjenning for oppføring av frittliggende bod ved hytte Gnr 128 bnr 50 - Østre Otteid.	DS 17/12	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 128/50
12/138	01.03.2012 Byggsøk Norge Godkjenning for oppføring av fritidsbolig. Gnr 84 bnr 62 - Knausen.	DS 18/12	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 84/62
11/640	02.03.2012 Øivind Duserud Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak felles avløpsanlegg Gnr. 134, bnr. 9,10,11 og 14, hytter Dypvik hyttefelt	DS 19/12	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 134/9,10,11,14
09/764	07.03.2012 Øivind Duserud Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg – Gnr.10 bnr.1 Degnes mellom	DS 20/12	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 10/1
09/766	07.03.2012 Øivind Duserud Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg - Gnr.11 bnr.4 festnr.1	DS 21/12	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 11/4/1
12/128	08.03.2012 Tom Skjellestad Godkjenning for tilbygg av terrasse på enebolig. Gnr 86 bnr 85 - Hammerveien 3.	DS 22/12	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 86/85

12/65 12.03.2012 DS 23/12 RÅD/PM/FINLIN GBNR 92/32

Sandli Bygg

Godkjenning for mindre tilbygg og ombygging av bankbygning.

Gnr 92 bnr 32 - Marker Sparebank.

12/137 14.03.2012 DS 24/12 RÅD/PM/FINLIN GBNR 86/1

Norkring AS

Godkjenning for tilbygg til Fortums utstyrshytte ved antennemasten nord for n. Fort

Gnr 86 bnr 1,2,3,4,5 og 6 - Lie.



Søknad om dispensasjon for påbygg på hytte Gnr.3 bnr.1 - Joval

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
19/12	Plan- og miljøutvalget	27.03.2012

Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 metersbeltet, for påbygg på hytte på gbnr. 3/1 – Solspillet, imøtekommes under visse forutsetninger, jfr. Pbl § 19-2.

Det settes følgende forutsetning for dispensasjonen:

- det må benyttes avdempet, stedstilpasset naturfarger uten markerende lyse farger på omramminger, listverk, osv.
- takkledningen skal ikke være av reflekterende materialer

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

Sammendrag:

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon for påbygging på en hytte, som ligger innenfor 100 meterbeltet på eiendommen gbnr. 3/1 i Rødenes.

Hytta skal brukes som utleiehytte, og ligger i nær tilknytning til campingplassen på Joval. Eksisterende hytte er på 40 m² pluss overbygd veranda på 6 m². Etter omsøkt tiltak vil hytta være på 64 m² pluss overbygd veranda på 24 m².

Saken har vært til høring hos fylkesmyndighetene, og Statens vegvesen. Ingen av de har innvendinger til at det blir gitt en eventuell dispensasjon.

Bakgrunn:

Søker: Reidar Joval
Eiendom: gnr. 3, bnr. 1

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon, datert 08.09.11, for påbygging av hytte. Hytta ligger innenfor 100 metersbeltet på østsiden av Rødenessjøen, litt sør for Kroksund.

Området bak 100 metersbeltet der hytta ligger, er avsatt til LNF-område 4 med byggeforbud, og hytta ligger i nærheten av område regulert til campingplass. Hytta ligger 20 meter fra vannet, med fasade ned mot sjøen. Mye vegetasjon mellom hytte og sjø hindrer mye innsyn. Denne vegetasjonen er ønskelig å beholde.

Dispensasjonssøknaden begrunnes med at hytta skal brukes som utleiehytte. Joval gård har et økende antall forespørsler om overnattingsplasser fra potensielle kunder. De har i dag en utleiehytte med opptil 6 sengeplasser, og en opprusting av Solspillet vil doble kapasiteten, og øke konkurranseevnen, både i bedrifts- og privatmarkedet. Dette vil styrke nærings-

grunnlaget på gården, og sikre at neste generasjon ikke lenger bare må vurdere jord-/skogbruk for å skape sin egen og andres arbeidsplass.

Hytta har i dag ikke innlagt vann eller strøm, men det er ønskelig å legge inn strøm og vann fra campingplassen, inn i hytta. Omsøkt tilbygg vil romme kjøkken, et soverom, bad og vannklosett. Gråvann og svartvann vil bli ført til kommunal pumpestasjon.

Eksisterende hytte er på 40 m² pluss overbygd veranda på 6 m². Etter omsøkt tiltak vil hytta være på 64 m² pluss overbygd veranda på 24 m².

Saken har vært på høring hos Fylkesmannen, Fylkeskommunen og Statens vegvesen. Statens vegvesen svarte i brev datert 07.02.12 at de ikke har innvendinger til at det blir gitt dispensasjon.

Fylkeskonservator og fylkeskommunen har svart i samme brev. Fylkeskonservator har ingen merknader, men minner om Kulturminnelovens § 8. Fylkeskommunen svarer at på grunn av den rådende ressursituasjonen er det kun gjort en kulturminnefaglig vurdering av saken. Fylkesmannen skriver i sitt brev, datert 02.02.12 at de ikke vil ha noen innvendinger mot en eventuell dispensasjon forutsatt at det settes vilkår vedrørende fargevalg.

Vurdering:

Da omsøkt eiendom ligger inntil 100 metersbeltet langs Rødenessjøen, der det er byggeforbud i henhold til kommuneplanens 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 dens bestemmelser/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.

På grunn av tiltakets karakter vil det ikke bli vurdert opp mot Naturmangfoldloven.

Tiltaket vil styrke ressursgrunnlaget for gårdsdriften, og er derfor av en slik positiv karakter at det er ønskelig å imøtekomme søknaden.

Det er i den senere tid holdt en restriktiv linje når det gjelder fargevalg, og det settes derfor en forutsetning at det skal benyttes avdempet, stedstilpasset naturfarge uten markerende lyse farger på omramminger, listverk, osv. Dette for at hytta ikke skal bli unødige eksponert mot Rødenessjøen. Den skjermende vegetasjonen mellom hytta og sjøen skal beholdes, noe som også medfører at hytta ikke blir så eksponert og fremtredende.

Hytta ligger i nærheten av campingplassen, og skal benyttes til utleie. Kommunen støtter fylkesmannens vurdering, og kan ikke se at omsøkt tiltak vil medføre ulemper i forhold til allmennhetens ferdsels- og oppholdsmuligheter på stedet.

Konklusjon:

Rådmannen anser at det foreligger klare grunner for å kunne gi dispensasjon, og foreslår derfor at søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 metersbeltet, for påbygg på hytte på gbnr. 3/1 imøtekommes. Men dette under visse forutsetninger, jfr. Pbl § 19-2.

Det settes følgende forutsetning for dispensasjonen:

- det må benyttes avdempet, stedstilpasset naturfarger uten markerende lyse farger på omramminger, listverk, osv.
- takkledningen skal ikke være av reflekterende materialer

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon, datert 08.09.11

Tegninger av eksisterende hytte, datert 03.01.12

Tegninger av omsøkt hytte, datert 03.01.12

Bilder av hytta - Solspillet

Situasjonskart, 1:2000

Situasjonskart, 1:10.000

Fylkesmannens uttalelse, datert 02.02.12

Statens vegvesens uttalelse, datert 07.02.12

Fylkeskonservator og fylkeskommunens uttalelse, datert 23.02.12



Klage på vedtak i plan- og miljøutvalget 31.01.2012 sak 6/12, fortelt til campingvogner på campingplass. Gnr 120 bnr 20 - Rørvik.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
20/12	Plan- og miljøutvalget	27.03.2012

Rådmannens forslag til vedtak:

Klage på vedtak i plan- og miljøutvalget 14.12.12 sak 6/12, tas til følge. Vedtaket oppheves, og det må sendes inn ny søknad om endring av reguleringsplan for Rørvik campin, som behandles som en plansak ihhtpbl § 12.

Sammendrag:

Det foreligger klage fra Østfold Fylkeskommune, samfunnsplanavdelingen, Plan- og miljøseksjonen, på en tillatelse for å ha faste fortelt på Rørvik Camping. Det sies i klagen at saken bør behandles som en plansak. Klagen fremmes for plan- og miljøutvalget med forslag om at klagen tas til følge og at tiltaket må fremmes på nytt som en søknad om å endre reguleringsplanen.

Saksopplysninger:

Kommunen har mottatt klage på vedtaket i sak 6/12 av 14.02.2012 som tillot demonterbare og prefabrikkerte fortelt/spikertelt på campingvogner på Rørvik Camping.

Østfold Fylkeskommune sier i sin klage datert 06.03.2012 ref 2012/1960 – 13908/2012, at de påklager kommunens vedtak. Etter deres oppfatning er dette en endring som bør behandles som en reguleringsendring. De viser i denne forbindelse til plan- og bygningslovens bestemmelser.

Tidligere vedtak i plan- og miljøutvalget:

1. *Det tillates oppføring av demonterbare og prefabrikkerte 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.*

Det vises forøvrig til tidligere saksframlegg og utredning av tiltaket.

Vurdering:

Kommunen anser at bestemmelsen for faste fortelt vil være en del av bestemmelsene for campingplassen, og er også ihht tidligere behandling tenkt å være dette.

Søknaden fra eier og hjemmelshaver til gnr 120 bnr 20, ble behandlet som en detaljert beskrivelse av hva som kan oppføres av fastefortelt uten endring eller tillegg til reguleringsbestemmelsene.

Klagen anses å berøre denne vurderingen, så faste fortelt/spikertelt som angitt i vedtaket kan være i strid med gjeldende bestemmelser.

Det er dermed riktig å behandle søknaden på nytt som en reguleringsendring hvor det er en grundigere og mer omfattende vurdering og utredning av hvilke interesser som berøres av det omsøkte tiltaket.

Konklusjon:

Klagen tas tilfølge og tiltaket må fremmes på nytt som en søknad om endring av reguleringsplanen.

Vedlegg:

Klage fra Østfold Fylkeskommunen datert 06.03.2012, ref 2012/1960 - 13908/2012.



Søknad om dispensasjon for restaurering og fasadeendring av uthus ved hytte Gnr. 11 bnr. 17 - Bjørnebo

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
21/12	Plan- og miljøutvalget	27.03.2012

Rådmannens forslag til vedtak:

Rådmannen anser at det foreligger tilstrekkelig med spesifisert, klare grunner for dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Rødenessjøen for restaurering og fasadeendring på uthus ved hytte på gnr. 11, bnr. 17 – Bjørnebo, og imøtekommer søknaden, jfr. Pbl § 19-2.

Det settes følgende forutsetninger for dispensasjonen:

- det må benyttes avdempet, stedstilpasset naturfarger uten markerende lyse farger på omramminger, listverk, osv.
- takkledningen skal ikke være av reflekterende materialer

Det må foreligge godkjent søknad om tiltak før byggearbeider kan igangsettes.

Sammendrag:

Det er søkt dispensasjon for restaurering og fasadeendring på et uthus ved ei hytte på gbnr. 11/17 i Rødenes.

Eiendommen ligger innenfor 100 metersbeltet, og det trengs derfor dispensasjon for at tiltaket skal kunne gjennomføres.

Uthuset vil etter restaurering og fasadeendring ha samme mål som eksisterende uthus. Saken har vært på høring hos fylkesmyndighetene. Fylkeskonservator har ingen merknader, fylkeskommunen har ikke ressurser til å vurdere saken, og fylkesmannen vil ikke ha innvendinger til en dispensasjon under forutsetning av visse vilkår vedrørende farge.

Bakgrunn:

Søker: Tor Hanestad, Tollefsrudveien 227, 2850 Lena
Eiendom: Gnr. 11, bnr. 17

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 metersbeltet for opprusting og fasadeendring på gbnr. 11/17 – Bjørnebo, datert 24.01.12.

Gbnr. 11/17 ligger på østsiden av Rødenessjøen, like nord for Slupstad, ca 1 mil nord for Ørje, og innenfor 100 metersbeltet. Arealet bak 100 metersbeltet er i kommuneplanen avsatt til LNF-område 3 med spredt bolig- og hyttebygging tillatt.

Søknaden gjelder et uthus som har behov for omfattende vedlikehold, samt et ønske om en fasadeendring. Uthuset ligger ca 10 meter fra vannkanten. Uthuset vil etter tiltaket ha samme mål som eksisterende bygg, i høyde, bredde og lengde. Det er også ønskelig å sanere den eksisterende utedoen i uthuset, da det er forbrenningstolett inne i hytta. Uthuset vil da kun inneholde redskapsbod og vedskjul.

Vedlikeholdet er planlagt å omfatte skiftning av utvendig panel, vinduer, oppretting og skifte av fundament og reisverk.

Fasadeendringen innebærer å lage saltak tilsvarende det som er på hytta, med en liten svalgang over dørene.

Uthuset er i dag gammelt og nedslitt, og fremstår som skjemmende. Fasadeendringen vil gi en penere fasade mot sjøen, samt bidra til at hytta og uthuset gir et mer helhetlig inntrykk. Det er ønskelig å male uthuset i samme farge som hytta, Jotun Labrador 1434 på vegger, og Jotun Demihvit 731 på staffasje. Søker mener at dette er farger som virker avdempende, og gjør bygningene mindre eksponert og synlig fra sjøen.

Søknaden har vært på høring hos fylkesmyndighetene, og de har kommet med sine uttalelser. Fylkeskonservator og fylkeskommunen svarer i brev datert 28.02.12. Fylkeskonservator har ingen merknader, men gjør oppmerksom på Kulturminnelovens § 8.

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

Fylkesmannen har svart i brev datert 08.03.12, og konkluderer med at fylkesmannens miljøvernavdeling ikke vil ha noen innvendinger mot en eventuell dispensasjon forutsatt at det settes vilkår vedrørende farge. Bygningen bør få en naturtilpasset farge uten lyse farger på listverk, osv.

Fylkesmannen sier også at kommunen bør vurdere en alternativ plassering av uthuset på eiendommen, for at det ikke skal bli så fremtredende i landskapet, og mer tilknyttet øvrig bebyggelse.

Vurdering:

Da omsøkt eiendom 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 dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulemper. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Det omsøkte tiltaket vil ikke medføre store ulemper i forhold til allmennhetens muligheter til ferdsel og opphold på stedet. Dette skriver også fylkesmannen i sin vurdering.

På grunn av tiltakets karakter vil det ikke bli vurdert opp mot Naturmangfoldloven.

Når det gjelder en alternativ plassering av uthuset slik at det ikke skal bli så fremtredende i landskapet, ønsker ikke kommunen å sette vilkår om dette. Dette for å unngå unødige terrenginngrep. Det er heller ønskelig med vedlikehold og fasadeendring på et uthus som har stått på samme plass i mange år, i stedet for å gjøre nye inngrep i terrenget, samt skape sår der det gamle uthuset har stått.

Konklusjon:

Rådmannen anser at det foreligger tilstrekkelig med spesifisert, klare grunner for dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Rødenessjøen for restaurering og fasadeendring, og imøtekommer søknaden.

Det må imidlertid settes følgende forutsetninger for dispensasjonen:

- det må benyttes avdempet, stedstilpasset naturfarger uten markerende lyse farger på omramminger, listverk, osv.
- takkledningen skal ikke være av reflekterende materialer

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon, datert 24.01.12

Situasjonskart, 1:1000

Situasjonskart med ortofoto, 1:15.000

Bilde av eksisterende uthus

Tegninger av omsøkt uthus

Fasadetegning av omsøkt uthus

Fylkeskonservator og fylkeskommunens uttalelse, datert 28.02.12

Fylkesmannens uttalelse, datert 08.03.12



Søknad om dispensasjon fra byggeforbud i 100 meterssonen v/Rødnessjøen samt fasadelengde GnrBnr: 38/6

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
22/12	Plan- og miljøutvalget	27.03.2012

Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse vedr. maksimal fasadelengde mot sjøen imøtekommes ikke, jfr. Pbl § 19-2.

Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 metersbeltet, for tilbygg til hytte imøtekommes under visse forutsetninger.

Det settes følgende forutsetninger for dispensasjonen;

- tilbygget skal ikke overstige 20 m²
- det må benyttes avdempet, stedstilpassede naturfarger uten markerende lyse farger på omramminger, listverk, osv.
- takkledningen skal ikke være av reflekterende materialer

Det må foreligge godkjent søknad om tiltak før byggearbeid kan igangsettes.

Sammendrag:

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 metersbeltet, samt fra bestemmelsen om maksimal fasadelengde mot sjø. Det er søkt om å rive et anneks, og heller bygge på hytta med 30 m². Det eksisterende annekset er på 20 m².

Ved å bygge på hytta vil fasadelengden overskride 12 meter, som i følge kommuneplanen for Marker kommune, er maksimal fasadelengde mot sjø.

Saken har vært til uttalelse hos fylkesmannen og fylkeskommunen.

Fylkeskonservator og fylkeskommunen har svart i samme brev, datert 23.02.12.

Fylkeskonservator har ingen merknader, og fylkeskommunen svarer at det på grunn av den rådende ressursituasjonen kun er gjort en kulturminnefaglig vurdering i saken.

Fylkesmannen svarer i sitt brev datert 08.02.12 at de ikke vil ha noen innvendinger mot en eventuell dispensasjon forutsatt at det settes vilkår vedrørende de elementer som de nevner i sin vurdering.

Bakgrunn:

Søker: Trond Rogstad, Øvre Damvei 21, 1820 Spydeberg
Eiendom: gnr. 38, bnr. 6

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon, datert 19.01.12, fra Trond Rogstad for påbygging av hytte, samt dispensasjon fra maksimal fasadelengde. Hytta ligger innenfor 100 metersbeltet på vestsiden av Rødenessjøen, litt nord for Kallakkrysset. Kommuneplanen for Marker kommune 2005-2016 tillater ikke fasadelengde på over 12 meter.

Søker ønsker å rive et eksisterende anneks, og sette opp et tilbygg på hytta på inntil 30 m². Tilbygget er tenkt bygd på nordsiden av hytta, så langt bak mot tomtegrensen i øst som mulig. Tilbygget vil inneholde soverom, et lite toalettrom med forbrenningstolett, og eventuelt bod.

Ved påbygging økes fasadelengden mot vannet fra 8,5 meter til 13,5 meter, men et anneks med fasadelengde på 6 meter skal rives. Fasadelengden er økt for å få lavest mulig mønehøyde. Byggingen medfører at total fasadelengde på hytte med tilbygg vil bli kortere enn summen av eksisterende hytte og anneks. Hytta er på 45 m² og annekset på ca 20 m².

Søker mener at omsøkt tiltak vil gi en mer hensiktsmessig og helhetlig utforming av hytta, og at det blir mindre eksponering fra sjøen enn det er i dag.

Eiendommen ligger i et brattlendt område, om lag 10 meter høyere enn sjøen. Områdene rundt er bevokst med krattskog, slik at det er lite attraktivt som friluft- og rekreasjonsområde for allmennheten.

Søknaden har vært på høring hos fylkesmyndighetene, og de har kommet med sine uttalelser. Fylkeskonservator og fylkeskommunen svarer i brev datert 23.02.12. Fylkeskonservator har ingen merknader, men gjør oppmerksom på Kulturminnelovens § 8.

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

Fylkesmannen har svart i brev datert 08.02.12, og konkluderer med at fylkesmannens miljøvernavdeling ikke vil ha noen innvendinger mot en eventuell dispensasjon forutsatt at det settes vilkår vedrørende størrelse på tilbygg, fasadelengde og endring av farge på stolper, listverk, osv.

Vurdering:

Da omsøkt eiendom 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 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 dispensasjonen.

På grunn av tiltakets karakter vil det ikke bli vurdert opp mot Naturmangfoldloven.

Det er i utgangspunktet positivt å samle bygninger, for å redusere privatiseringen. Eksisterende annekset ligger tilbaketrukket, og er derfor ikke så eksponert mot sjøen. Ved omsøkt tilbygg vil den nye fasaden på hytta bli betydelig mer fremtredende.

Kommunen støtter fylkesmannens vurdering. Fylkesmannen er av den oppfatning at i dette tilfellet vil ikke det omsøkte tiltaket gi en så stor positiv gevinst i forhold til allmennhetens interesser at det kan forsvare oppføring av et tilbygg i den størrelsesorden, samt en så lang fasade.

Det eksisterende annekset er på 20 m², så et tilbygg på 20 m² kan forsvares. Dette forutsatt at fasadelengden ikke overstiger 12 meter, slik som kommuneplanens bestemmelser sier.

Fylkesmannen skriver videre at hytta blir mer eksponert i landskapsbildet ved at den har hvit farge på stolper, listverk, osv. De ønsker derfor et vilkår om at disse hvite elementene må endres til en mørkere farge. Kommunen stiller seg bak dette. Det har i den senere tid blitt holdt en restriktiv linje på fargevalg, blant annet blir det ofte skrevet inn i vedtak at det må benyttes avdempet, stedstilpasset naturfarger uten markerende lyse farger på omramminger, listverk, osv.

Konklusjon:

Rådmannen ønsker ikke å gi dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse vedr. maksimal fasadelengde mot sjøen, og foreslår derfor ikke å imøtekomme søknaden, jfr. Pbl § 19-2.

Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 metersbeltet, for tilbygg til hytte kan imøtekommes under visse forutsetninger.

Følgende forutsetninger skal da settes;

- tilbygget skal ikke overstige 20 m², selv om det blir søkt om 30 m²
- det må benyttes avdempet, stedstilpassede naturfarger uten markerende lyse farger på omramminger, listverk, osv.
- takkledningen skal ikke være av reflekterende materialer

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon, datert 19.01.12

Tegninger hytte plan eksisterende

Tegning hyttefasade

Tegning hytte 3D

Kartskisse

Bilde

Situasjonskart med ortofoto, 1:500

Situasjonskart med ortofoto, 1:8000

Fylkesmannens uttalelse, datert 08.02.12

Fylkeskonservator og fylkeskommunens uttalelse, datert 23.02.12



Søknad om deling av grunneiendommen Nordre Sletta, gnr. 94 bnr 21.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
23/12	Plan- og miljøutvalget	27.03.2012

Rådmannens forslag til vedtak:

I henhold til plan- og bygningsloven og matrikkelloven med tilhørende forskrifter og i medhold av jordloven av 12. mai 1995 nr. 23, § 12, gis Thor Helge Gunneng tillatelse til deling av grunneiendommen Nordre Sletta, gnr. 94 bnr. 21, slik at hovedparsellen på ca. 372 daa jord og skog kan selges som tilleggsareal til naboen Tommy Rambøl. Det gjenværende tunet med noe fulldyrket areal, som beholder betegnelsen gnr. 94 bnr 21, blir på totalt ca. 24,5 daa.

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

Sammendrag:

Søknad: Søknad om deling av grunneiendom, datert 1. januar 2012, men mottatt av Marker kommune 2. mars 2012. Som vedlegg til søknaden ligger det et brev fra den aktuelle kjøperen. Ønsket til søkeren er å dele grunneiendommen gnr. 94 bnr. 21 slik at hovedparsellen på totalt ca. 372 daa jord og skog kan selges tilgrensende nabo, Tommy Rambøl. Søkeren ønsker å bli boende på det gjenværende tunet med noe fulldyrket areal på totalt ca. 24,5 daa.

Eiendom: Gnr. 94 bnr. 21, Nordre Sletta i Marker kommune.

Eier: Thor Helge Gunneng
Nordre Sletta
1870 Ørje

Eiendommens størrelse i henhold til gårdskart fra Skog og Landskap:

106,3 daa fulldyrket jord
271,7 daa produktiv skog
18,7 daa annet areal. Gårdstun, veier, bergskjær m.v.

396,7 daa totalt areal

Bakgrunn:

Eiendommen gnr. 94 bnr. 21, Nordre Sletta, ligger ca 1,5 km nord-øst for Ørje på nordsiden av Sletta industriområde ved E18. Jordbruksarealet på eiendommen ligger samlet ved bebyggelsen og er bra arrondert. Skogbruksarealet på eiendommen er fordelt på høy og middels bonitet. Det er enkle driftsforhold med korte avstander til bilvei.

I søknaden om fradeling av jord og skog på gnr. 94 bnr. 21, Nordre Sletta, skriver søkeren:

”Vi er en familie på 6, Thor Gunneng, min kone Gun Helen, vår sønn Thomas 24 år, vår datter Pernille 20 år, fosterdatter Julie Eide 15 år og fosterdatter Maria Eide 14 år. Det er Thor og Gun Helen og fosterdøtrene som bor på Nordre Sletta i dag.

Vi har forpaktet Nordre Sletta siden 1989, og mine foreldre (Helge og Else) kjøpte Nordre Sletta i 1999. Da vi overtok Nordre Sletta i 2003, flyttet vi dit, og vi trives på Sletta, noe vi har gjort siden vi flyttet hit.

Vi har overveid å dele jord og skog på Nordre Sletta. Ønsket er at vi har igjen tunet og mesteparten av østjordet, da det blir brukt som havn til hestene. Tunet og østjordet blir til sammen ca. 20–25 daa.

De siste 4 årene har vi bortforpaktet jorda til Degnes Korn AS. Skal vi starte opp igjen må vi investere i ny maskinpark. En slik investering er ikke vi interessert i å gjøre, så lenge det er liten lønnsomhet i det.

Vi har startet opp med Botten Aktivitetssenter. Det er en bedrift som har helgeavlastninger, akutt mottak og arbeidstrening for ungdom. Aleris er vår største oppdragsgiver. Vi har basen vår på Botten, og bruker Sletta til aktiviteter som riding, og andre aktiviteter i redskapshuset. Alle i familien er engasjert på hver sin måte. Vår hjemmeside er baktiv.no.

Hyttefeltet på Botten er nå godkjent, og vi ønsker å utvikle dette de kommende åra.

Thomas har studert i Danmark innen konstruksjon og arkitektur, og studerer nå i Haugesund de neste 3 årene. Når han er ferdig, skal han ut i jobb, og vet ikke om han kommer til Sletta med det første. Han ser ikke for seg en fremtid som bonde.

Pernille studerer på universitetet i Oslo, og har mange år med studier foran seg. Hun ønsker å kunne drive med hester når hun er på Sletta, men ser ikke for seg at hun vil være bonde.

Ved å selge jord og skog til naboeiendommen, vil den bli mer bærekraftig.

Nordre Sletta er på 106,5 daa dyrket mark, og 271 daa skog. Det som vi ønsker å selge er ca. 87 daa dyrket mark og 271 daa skog.

Ønsket pris på dyrket mark pr. daa: 9000,-.

Ønsket pris på skog pr. daa: 2000,-.

Vi ønsker å selge, da dette er viktig for oss. Håper på et positivt svar.

Med hilsen Gun Helen og Thor Helge Gunneng”

I tillegg til den omsøkte eiendommen eier altså søkeren gnr. 130 bnr. 4, Botten. Eiendommen Botten ligger ved en arm av Øymarksjøen, ”Bottenvika”, ca. 1 km syd-øst for Otteid sentrum og ca 18 km syd for Ørje. Størrelsen på denne eiendommen er totalt 453 daa, og herav er 37 daa fulldyrket mark, 6 daa beite, 391 daa produktiv skog og 19 daa annet areal.

Som vedlegg til søknaden ligger det et brev fra den aktuelle kjøperen, Tommy Rambøl, der han skriver følgende vedrørende kjøp av tilleggsareal fra Nordre Sletta:

”Undertegnede og eierne av Nordre Sletta, Gun Helen og Thor Gunneng, har kommet til enighet om kjøp av tilleggsarealer fra Nordre Sletta dersom det gis tillatelse til fradeling.

Forslag til kjøpesum er satt til kr 9000,- pr daa for jordbruksarealene og kr 2000,- pr daa for skogarealene.

Undertegnede eier og driver i dag gården Søndre Sletta / Søyby skog, 108 daa jord og ca 1200 daa skog. Søndre Sletta grenser inntil Nordre Sletta, og det ligger svært godt til rette for en sammenslåing arronderingsmessig. Sletta var også frem til 1839 et gårdsbruk, men ble da delt i søndre og nordre Sletta. Det kan også opplyses om at jeg leier jordbruksarealene på Krogstadbråten, den tredje av gårdene i Slettakroken.

Planene for eiendommen er etter hvert å legge om jordbruksarealene til økologisk drift. Jeg har også konferert med Karl Martin Møgedal om et mulig nybrottsfelt. Ca 40 daa av utmarksområdet vest for gården ser ut til å være velegnet for nybrott, og vil sannsynligvis bli nytt jordbruksareal på sikt.

Skogarealene består i hovedsak av ungskog. Hogstklasse 2-3 samt noe i hogstklasse 4. Her er det behov for en del rydding og tynning. Arealene vil gå inn i driftsplanene for de øvrige skogsarealene.

I tråd med myndighetenes ønsker om større andel økologisk produksjon, ble Søndre Sletta lagt om til økologisk planteproduksjon i 2003. Etter noen år med litt prøving og feiling har det blitt gode resultater på driften. Det dyrkes i dag hvete, havre, rug, erter og bønner. I tillegg ligger også kløver/grønngjødsling og eng inne i vekstskiftet.

Økologisk produksjon er en mer arbeidskrevende driftsform, og setter også et litt annet fokus på maskiner og utstyr. Jeg har de senere år investert i de nødvendige maskiner og utstyr som kreves for denne driften, og har også en moderne driftsbygning med tørke og lagringskapasitet dimensjonert for vesentlig større arealer enn jeg har i dag. Jeg har derfor i senere tid vært interessert i å kunne disponere større arealer for økologisk produksjon, enten ved leie eller kjøp.

Når eierne av naboeiendommen ikke lenger driver eiendommen nordre Sletta selv, og nå kan tenke seg å selge jord/skog som tilleggsareal til Søndre Sletta ser jeg dette som en meget god mulighet for å styrke næringsgrunnlaget til gården. Det vil bidra til aktiv gårdsdrift i Slettakroken for fremtiden.

Jeg håper derfor på en positiv behandling av delingssøknaden.

Med hilsen Tommy Rambøl”

Tommy Rambøl er eier av Sletta, gnr. 94 bnr 7, samt Søby skog, gnr. 99 bnr. 2 og 10.

Vurdering:

Jordloven § 12 inneholder et forbud mot å dele eiendommer som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk. Landbruksmyndighetene kan gjøre unntak fra dette forbudet dersom *samfunnsinteresser av stor vekt* taler for det, eller deling er *forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi*.

Det er bare adgang til å gi samtykke dersom ett av lovens to vilkår eller eventuelt begge er oppfylt. Men selv om et eller eventuelt begge vilkårene er oppfylt, gir dette imidlertid ikke søkeren noe krav på å få delingssamtykke. Dette følger av ordet *kan* i lovteksten. Det må foretas en konkret skjønnmessig vurdering. I denne vurderingen skal det blant annet tas hensyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal også tas hensyn til godkjente planer som foreligger for arealbruken etter plan- og bygningsloven og til kulturlandskapet.

Jordloven § 12 må ses i sammenheng med lovens formål som er å legge forholdene til rette for at landets arealressurser kan bli brukt på den måten som er mest gunstig for samfunnet og for de som har yrket sitt i landbruket. Arealressursene bør disponeres på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftmessig gode løsninger.

Formålet med delingsforbudet er å sikre og holde ressursene på bruket samlet for nåværende og framtidige eiere. Tiltak som har stor verdi for allmennheten eller en større gruppe personer faller inn under begrepet samfunnsinteresser av stor vekt. Personlige eller private interesser som ikke samtidig innebærer en samfunnsinteresse vil falle utenfor. Dersom det gjennom deling oppnås en god bruksrasjonalisering, kan dette anses som en samfunnsinteresse av stor vekt slik at delingssamtykke kan gis på dette grunnlag.

Søkeren ønsker å selge hovedparsellen av gnr. 94 bnr. 21 med jord og skog på totalt ca. 372 daa til Tommy Rambøl. Han har eiendom som grenser inn mot den omsøkte eiendommen. Det kan derfor bli sett på som en samfunnsinteresse av stor vekt dersom jord og skog blir fradelt for å oppnå en god bruksrasjonalisering med en av de tilgrensende eiendommene. Kjøperen driver aktivt med økologisk landbruk, og han har de nødvendige maskiner og utstyr som kreves for denne driften. I tillegg har han en moderne driftsbygning med tørke og lagringskapasitet dimensjonert for vesentlig større arealer enn han har i dag. Fradelingen vil dermed være med på å styrke hans gårdsdrift slik at han kan fortsette som aktiv gårdbruker.

Landbruksmyndighetene ønsker å stimulere til opprettelse av større og mer rasjonelle driftsenheter og har gjennom lovgivningen gjort det enklere å fradele en eiendoms bebyggelse med tomt dersom det foreligger avtale om salg av restarealene til en naboeiendom.

Når det gjelder det gjenstående arealet på totalt ca 24,5 daa, består dette av ca 4,5 daa tun, ca 1 daa skog og ca 19 daa tilgrensende fulldyrket mark. Det fulldyrkede arealet ligger samlet rundt tunet, og når dette jordbruksarealet kan tillegges tunarealet vil det gjøre det lettere for eieren i noe grad å holde husdyr. Det er allerede hestedrift på bruket, og slik drift blir sett på som svært positivt i søkerens arbeid med avlastning og arbeidstrening for ungdom. Arealet skal brukes som beite og havn til hestene. Det er ikke søkt omdisponering av det fulldyrka arealet. Slik Grønn omsorg/Inn på tunet-virksomhet er for øvrig et satsingsområde fra sentrale landbruksmyndigheter.

For kulturlandskapet vil ikke en deling av grunneiendommen ha noen innvirkning. Det vil gi en drifts- og miljømessig gevinst når en allerede tilgrensende nabo kan eie og drive arealet.

Konklusjon:

Det gis samtykke til deling av grunneiendommen Nordre Sletta, gnr. 94 bnr. 21.

Vedlegg: Situasjonskart der den gjenværende tunparsellen er tegnet inn.
 Gårdskart over både selgerens og kjøperens eiendommer.



Konsesjons på erverv av fast eiendom - Halvorsrudseter Gnr.82 bnr.7

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
24/12	Plan- og miljøutvalget	27.03.2012

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 Ann Helen og Tor Amund Halvorsrud konsesjon for erverv av skogeiendommen Halvorsrudseter, gnr. 82 bnr. 7 i Marker kommune. Skogeiendommen er på totalt 1321 dekar. Arealet skal brukes som tilleggsareal til søkernes eiendom, gnr. 82 bnr. 1.

Den avtalte kjøpesummen på kr. 2.500.000,- aksepteres.

Sammendrag:

Søknad: Konsesjonssøknad datert 17. februar 2012.

Eiendom: Gnr. 82 bnr. 7, i Marker kommune.

Eier: Stangeskovene AS
1930 Aurskog

Erververe: Anne Helen og Tor Amund Halvorsrud
Nordre Halvorsrud
1870 Ørje

Eiendommens størrelse i henhold til vedlagt Markslagsfordeling:

1188 daa produktiv skog
133 daa annet areal
1321 daa totalt areal

Kjøpesum: Kr 2.500.000,-

Bakgrunn:

Den omsøkte eiendommen ligger på vestsiden av Øymarksjøen, ca 11 km i luftlinje sør for Ørje sentrum, ved fylkesveien mellom Ørje sentrum og Damholtet.

Selgeren, Stangeskovene AS, har den 3.2.2012 fått godkjent fradeling av omsøkt eiendom av Aurskog – Høland kommune.

Som vedlegg til konsesjonssøknaden skriver søkerne:

”Stangeskovene, gnr.82 bnr.7, kjøpes med ønske om å kunne utvide eiendommen og dens drift. Eiendommen ligger naturlig inn til skog vi allerede eier. Kjøpet bygger også oppunder mulighetene for å fortsatt kunne drive med skog, jord og melkekyr på heltid. Ser også muligheter for jaktutleie på eiendommen. Kjøpet vil også kunne bedre forutsetningene for neste generasjon”

Søkerne eier og driver naboeiendommen Nordre Halvorsrud, gnr. 82 bnr. 1, fra før. Denne eiendommen er. I følge gårdskartet til Skog og Landskap, på 3110 dekar totalt. Dette fordeler seg på 279 dekar jord og innmarksbeite, 2695 dekar produktiv skog og 105 dekar annet.

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 friluftsjnteresser.
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 2.500.000,-

En prisvurdering ved konsesjon vil gi følgende resultat (en vurdering av et langsiktig balansekvantum vil være ca 450 kbm/år):

Årlig avkastning skog med rotverdi kr 220/kbm ($220 \cdot 450 / 0,04$) = Kr 2.475.000,-

I tillegg kommer utleie av jakt/ fiske/ utmark.

I dette tilfellet ansees avtalt kjøpspris som forsvarlig

Hensyn til bosetting i området

Salget vil være med på å styrke søkerens gårdsdrift slik at de kan fortsette som gårdbrukere i bygda.

Drifts- og arronderingsmessige forhold

Som vist på vedlagt kart, vil sammenslåingen av søkerens eiendom og omsøkt eiendom gi en særdeles god drifts- og arronderingsmessig løsning.

Kjøperens skikkethet til å overta eiendommen

Søkerne ansees som skikket til å erverve omsøkt eiendom

Konklusjon:

Søkerne gis konsesjon på erverv av eiendommen.

Vedlegg:

Konsesjonssøknad datert 17. februar 2012

Kart som viser søkerens opprinnelige eiendom og omsøkt eiendom innfarget med rosa farge

Melding om godkjent fradeling, Aurskog – Høland kommune, datert 03.02.2012

Signert kjøpekontrakt/avtale, datert 12.12.2011