



## Møteinnkalling

---

**Utvalg:** PLAN- OG MILJØUTVALGET  
**Møtested:** Marker Rådhus  
**Møtedato:** 22.01.2013  
**Tidspunkt:** 18.30

---

Forfall meldes på tlf 69810500 til Kjersti Fosser eller mail [kjersti.fosser@marker.kommune.no](mailto:kjersti.fosser@marker.kommune.no), som sørger for innkalling av varamenn. Varamenn møter kun ved spesiell innkalling.

<b>Saksnr.</b>	<b>Arkivsaksnr.</b>	<b>Innhold</b>
PS 1/13	13/32	<b>Godkjenning av protokoll</b>
PS 2/13	13/32	<b>Delegerte saker</b>
PS 3/13	09/115	<b>Veinavn i Mosebyneset boligfelt</b>
PS 4/13	10/575	<b>Søknad om forlenget midlertid bruksendring for boenhet i lager-/industribygg. Gnr 94 bnr 206 - Sletta 10.</b>
PS 5/13	10/664	<b>Revidert planprogram - Butjern fjelltak Gnr. 24 bnr. 11</b>
PS 6/13	11/572	<b>E18 fra Riksgrensen til Ørje - egengodkjenning</b>
PS 7/13	12/627	<b>Søknad om dispensasjon for oppføring av gjestehytte i 100 m sonen. Gnr 44 bnr 6,7 og 12 - Sjøli.</b>
PS 8/13	12/742	<b>Kommunal plan for kulturbygg og fysisk aktivitet 2014 - 2026</b>

PS 9/13 13/4

**Konsesjon på erverv av eiendommen Huse - Gnr. 59 Bnr. 5**

Gunnar Leren  
leder

Vidar Østenby  
kommunalsjef



## Godkjenning av protokoll

---

<b>Saksnr.:</b> 1/13	<b>Utvalg</b> Plan- og miljøutvalget	<b>Møtedato</b> 22.01.2013
-------------------------	---	-------------------------------

---

### **Rådmannens forslag til vedtak:**

Protokoll fra møte i Plan- og miljøutvalget 04.12.12 godkjennes.



## Delegerte saker

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
2/13	Plan- og miljøutvalget	22.01.2013

---

### **Rådmannens forslag til vedtak:**

Delegerte saker på vedlagte liste tas til etterretning.

# Delegerte vedtak

Dato: 28.11.2012 - 15.01.2013 Utvalg: PM Plan- og miljøutvalget

Arkivsak	Dato	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode
	Navn			Resultat
	Innhold			
12/153	28.11.2012	DS 138/12	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 87/9
<b>Terje Nilsen</b>				
<b>Godkjenning for ombygging og nytt saltak på del av bolighus. Gnr 87 bnr 9 - Sjørabben.</b>				
11/175	04.12.2012	DS 139/12	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 28/22
<b>Marker Anlegg AS</b>				
<b>Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 28 bnr. 22 - Rødberg</b>				
12/625	05.12.2012	DS 140/12	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 128/5, FNR. 3
<b>John Øyvind Rødseth</b>				
<b>Svar på søknad deling av boligomt. Gnr 128 bnr 5 fnr 3 - Myrvang, Ø. Otteid.</b>				
12/657	05.12.2012	DS 141/12	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 118/29
<b>Askim Entreprenør AS</b>				
<b>Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg - Gnr. 118 bnr. 29 - Fossebu</b>				
08/304	05.12.2012	DS 142/12	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 34/3
<b>Askim Entreprenør AS</b>				
<b>Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg Gnr. 34 bnr. 3 - Kallak</b>				
12/736	06.12.2012	DS 143/12	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 113/14
<b>Aleksander Iversen</b>				
<b>Godkjenning for oppføring av garasje ved bolighus. Gnr 113 bnr 14 - Labråten vest.</b>				
12/540	14.12.2012	DS 145/12	RÅD/PM/KARMOG	GBNR 84/1
<b>Ole Petter Aarnæs</b>				
<b>Søknad om deling av grunneiendommen Aarnæs skog - gnr. 84 bnr. 1</b>				
12/643	14.12.2012	DS 146/12	RÅD/PM/KJEBUR	GBNR VEIARKIV -
<b>HAMMERÅSVEIEN</b>				
<b>Beate Nicolaissen</b>				
<b>Tillatelse for nybygging av landbruksvei klasse 7, traktorvei, - Hammeråsveien. Gnr. 34 Bnr. 1. Beate Nicolaissen</b>				

12/549 17.12.2012 DS 147/12 RÅD/PM/KARMOG GBNR 130/2

**Lilly Botten**

**Søknad om deling av grunneiendommen Botten Søndre - gnr. 130 bnr. 2.**

12/213 19.12.2012 DS 148/12 RÅD/PM/FINLIN GBNR 97/2,4,10,11,13  
OG 14

**Igangsettingstillatelse for visitasjonshall, endret utomhusplan og takoverbygg ved Ørje Tollstasjon. Gnr 97 bnr 20 - Tollstad, og gnr 97 bnr 2 – Gjølshjøl.**

12/32 27.12.2012 DS 149/12 RÅD/PM/EVARII GBNR 11/17

**Tillatelse for tilbygg og fasadeendring på uthus ved fritidsbolig. Gnr. 11 bnr. 17 - Bjørnebo**

12/732 07.01.2013 DS 1/13 RÅD/PM/KJEBUR GBNR VEIARKIV -  
VINTERMYRVEIEN

**Henry Krogh**

**Tillatelse for nybygging av landbruksvei klasse 7 - Vintermyrveien. Gnr.83 Bnr.1,2 i Marker kommune. Henry Krogh**

12/663 10.01.2013 DS 2/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 94/67

**Sandli Bygg A/S**

**Tillatelse til nytt tilbygg av kontordel på lager-/industribygg. Gnr 94 bnr 67 - Krogstad.**

12/782 11.01.2013 DS 3/13 RÅD/PM/KJEBUR GBNR VEIARKIV -  
SKJÆRMYRVEIEN

**Thorer Krosby**

**Tillatelse for nybygging og ombygging av landbruksvei klasse 3 - Skjærmyrveien Gnr.29 Bnr.1 i Marker kommune. Thorer Krosby**



## Veinavn i Mosebyneset boligfelt

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
3/13	Plan- og miljøutvalget	22.01.2013

---

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Kommunal vei i Mosebyneset boligfelt, Sauelaugstubben, endres til Solstubben.

**Sammendrag:**

Det er ønske om å endre veinavn på en vei i Mosebyneset boligfelt.

**Bakgrunn:**

Kommunen mottok den 01.01.13 følgende søknad fra Laila og Bjørn Studsrud om endring av adressenavn på veien Sauelaugstubben:

*"I Mosebyneset er det gateadresser som er valgt ut fra ulike ting. Tre av gateadressene er ut fra steder langs vassdraget, tre gateadresser er fra insektsnavn og et er fiskeutstyr og ett fiskenavn. Eierne av området kaller stedet for "Mosebyneset-boligområdet på Solsiden." Vår adresse er Sauelaugsstubben, på folkemunne "Sævvælævstubbyen". Vi opplever denne adressen som vanskelig å forholde seg til. Vi kan vise til ulike utfordringer. Kommunen selv har skrevet adressen på fire ulike måter i brev adressert til oss. Å oppgi adressen muntlig er så og si umulig uten å måtte stave de 16 bokstavene en etter en. Den mest oppsiktsvekkende hendelsen var da vi skulle kontakte brannvesenet og de ikke forstod adressen på tre forsøk.*

*Vi har vært i kontakt med ansatte i kommunen som har oppfordret oss til å skrive denne søknaden med forslag på ny gateadresser. Hvis vi skal ta utgangspunkt i at det skal være er steds-, insekt- eller fiskenavn, har vi disse forslagene:*

*Sommerfuglstien (insektsnavn)*

*Ørretveien (fiskenavn)*

*Furukollen (området)*

*Furustubben (som over)*

*Furustien (som over)*

*Egne ønsker uten begrunnelse:*

*Valmueveien*

*Valmuestien*

*Solstien*

*Solstubben*

*Vi håper på forståelse for denne henvendelsen, og at saken blir tatt opp til behandling ved det første. Det er verdt å merke seg at den eventuelle navneendringen ikke berører andre, da vi foreløpig er eneste hus i veien.”*

**Vurdering:**

Plan- og miljøutvalget vedtok i møte den 10.02.09 veinavn i Mosebyneset boligfelt. Det var Mosebyneset Eiendom as som kom med forslag til navn. Sauelaugstubben har navn etter en vik i Rødenessjøen som ligger rett ned for veien. Administrasjonen diskuterte også den gangen navneforslagene i feltet, men fant det ikke nødvendig å fremme forslag om andre navn.

Vi har stor forståelse for at navnet er vanskelig å uttale og skrive. Det er i dag kun en tomt, med adkomst fra denne veien, som er bebygd, og endringen får ikke konsekvenser for andre enn søkerne. Det synes derfor riktig å foreta endringen nå, for å få et navn som er enkelt å bruke og forstå både i det daglige og ved eventuelle uttrykkninger fra brannvesen og lignende.

**Konklusjon:**

Det anbefales at veinavnet Sauelaugstubben i Mosebyneset boligfelt endres til Solstubben.

**Vedlegg:**

Kart over Mosebyneset boligfelt med veinavn





## Søknad om forlenget midlertid bruksendring for boenhet i lager-/industribygg. Gnr 94 bnr 206 - Sletta 10.

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
4/13	Plan- og miljøutvalget	22.01.2013

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

1. Søknad datert 15.10.2012 om endret tillatelse for midlertidig boenhet i industribygg på Sletta industriområde i 2 år fra innflytting, dvs til 23.12.2013 godkjennes med forbehold om at plan- og bygningsloven med forskrifter etterfølges.
2. Alle tidligere vilkår dispensasjon og bruksendring må etterfølges, dette med unntak av tidligere punkt 6, som endres til at igangsatt bolighuset på 87/11 Strandli, enten må fjernes eller ha fått ny tillatelse av kommunen innen 23.12.2013.
3. Boenhet i Sletta industriområde på gnr 94 bnr 206 må fraflyttes når dispensasjonen opphører og lokalene må tilbakeføres til tidligere tillatt bruk, dette ihht til tidligere vedtak punkt 7, arealet kan ikke benyttes til bolig etter dispensasjonsperioden.

### Sammendrag:

Plan- og miljøutvalget har tidligere etter klage gitt midlertidig dispensasjon i inntil 2 år, sak 62/10 den 07.12.2010. Etter to år bebor fortsatt tiltakshaver lokalene og etter henvendelse fra kommunen foreligger en ny søknad hvor tillatelsen søkes gjeldende i 2 år fra 23.12.2011 da boenheten var ferdig bygget til innflytting. Søknaden fremmes for plan- og miljøutvalget med forslag om at dispensasjon gjelder til 2 år fra boligen ble tilflyttet, dvs til 07.12.2013.

### Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 94 bnr 206 – Sletta 10/Marker Park og Eiendomsservice.  
Søker: Gjermund og Elisabeth Syversen, 1870 Ørje.

Tiltaket omfatter boenhet i mesaninetasje i industribygg.

Lager/industribygget som har ett bebygd areal på 792 m<sup>2</sup> og er 8 m høyt, er godkjent oppført 04.09.2006. Bygningen inneholder verksted, lager og vaskehall. Det er satt krav til at kontor og spiserom i messaninetasjen er utført som egen branncelle.

Andre etasjen på messaninetasjen, uten trapperom, utgjør ca 55 m<sup>2</sup> og er soverom, badrom og kjøkken. Entre i første etasje med trapp er på ca 20 m<sup>2</sup> og benyttet delvis som stue. Det er rømningsvindu i 2 etasje som kan benyttes ved brann, det er ca 5 m ned til bakken.

Inngangen til denne delen er på nordveggen, hvor det er stor uteplass og avkjørsel. Eiendommen har to adkomstveier og den søndre virker å benyttes mest til virksomheten. Den nordre avkjørsel har noe dårlig friskt nordover.

Ansvarlig søker Metacon Industrimek AS for lager-/industribygget og de andre foretak i tiltaket har ved kontrollerklæringer klarert for ferdigattest og kommunen har den 09.09.2010 gitt midlertidig brukstillatelse.

Eiere av eiendommen Gjermund og Elisabeth Syversen søkte 25.08.2010, om bruksendring av personaldelen til bolig. En begrunnelse var å få økonomiske muligheter til å bygge ferdig det påbegynte bolighuset på Strandli gnr 87 bnr 11 ved Anonby.

Etter første behandling av dispensasjonssøknad for midlertidig boenhet, ble det ved klagebehandling gitt tillatelse til tiltak.

*Melding om politisk vedtak - Klage på vedtak i sak 43/10 den 14.09.2010. Avslag på søknad om bruksendring av del ... til bolig. Gnr 94 bnr 206 - Sletta 10*

*Plan- og miljøutvalget behandlet i møte 07.12.2010 sak 62/10. Følgende vedtak ble fattet:*

*Marker kommune gir midlertidig dispensasjon i inntil 2 år for boenhet i regulert industriområde under følgende forutsetninger:*

- 1. Lager/verksted og vaskehall i industribygget kan i 2 års perioden ikke benyttes til faste arbeidsplasser. Det må eventuelt innhentes nytt samtykke fra arbeidstilsynet for dette.*
- 2. Tiltakshaver må sende inn søknad uten ansvarsrett for den bygningsmessige bruksendring av lokalene til bruk som bolig i to år. Lenger bruksendring krever søknad fra godkjent foretak.*
- 3. Det må etableres sikker lekeplass og uteareal for barn.*
- 4. Det må opprettholdes tilstrekkelig fri sikt ved nordre avkjørsel.*
- 5. Det vil ikke bli gitt tillatelse ut over 2 år.*
- 6. Det forutsettes av byggeplanene for bolighus startes innen ett år.*
- 7. Arealet kan ikke benyttes til bolig etter dispensasjonsperioden.*

Det påbegynte bolighuset på Strandli ved Anonby er ennå ikke ferdig, tillatelsen er utløpt på tid og det må sendes inn ny søknad om tiltak før dette kan bygges videre. G. Syversen opplyser at det er planer om å bygge ferdig bolighuset og forbereder søknad for dette. Overfor kommunen er det ikke angitt noen sikker tid på når det kan bli mulig å flytte inn i dette huset.

Det er ikke sendt nabovarsel for forlenget dispensasjon og kommunen anser at når varigheten ble satt til 2 år, uten en fast dato, er det ikke nødvendig med ny nabovarsling.

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Sletta 1986. Bestemmelsene sier at i tillegg til industribebyggelse tillates også oppført bebyggelse for lager.

Tiltaket mindre boenhet, er ikke i samsvar med plangrunnlaget, og det må foreligge gyldig dispensasjon.

Søkere G. og E. Syversen sier i sin nye søknad datert 15.10.2012, at de brukte ca 1 år på å gjøre ferdig boligen til innflytting som ble 23.12.2011. De gikk ut fra at tillatelsen gjaldt to år

fra innflytting og at de har ett år igjen å bo i leiligheten på Sletta. De håper kommunen har samme syn på saken, da de ikke hadde mulighet for å flytte inn rett etter tillatelsen ble gitt.

Det foreligger tilsynsrapport fra arbeidstilsynet datert 26.03.2012 ref 2012/7084 - 41129/2012. Det sies bla at lokalen skal benyttes som bilverksted Sletta Auto A/S, og at de ikke tidligere har vært benyttet til dette. Det ble registrert 16 faktiske forhold og ønsket lykke til videre med HMS arbeidet.

Det foreligger ved behandlingen søknad om tiltak for oppført tilbygg på nytt verksted i sør. Denne er ennå ikke godkjent av kommunen. Tilbygget er under 50 m<sup>2</sup> BYA/BRA og dekkes av tiltakshaver med søknad uten ansvarsrett. Administrasjonen vurderer å gi overtredelsesgebyr for dette tiltaket.

Det påbegynte skuret nord for industribygget foreligger det ennå ingen søknad om tiltak for. Kommunen ved saksbehandler er informert om tiltaket og har godkjent plasseringen. Eier har opplyst at søknad om dette snart vil foreligge, men det kjent hvem som er ansvarlig søker og prosjekterende.

**Vurdering:**

Søknaden omfatter kun en forlenget tillatelse hvor det ble gitt dispensasjon i to år den 07.12.2010. Denne anså kommunen utløp 07.12.2012.

Det har vært en kostnad og mye arbeid å innrede boligen og det vil trolig få uheldige konsekvenser hvis boligen må fjernes umiddelbart.

Ulempene ved boliger i industriområder anses å være størst for de som benytter boligen. Når de ønsker å bo der noe lenger anses dette å kunne tillates.

Tiltaket anses å kunne skape presedens og føre til en uheldig blanding av beboelse i ett regulert industriområde ved flere tilsvarende søknader. Det kan også langvarig kunne få helse og sikkerhetsmessige konsekvenser med boliger, dette særlig for barn. Feltet er ikke planlagt og bygget for formålet.

Det kan derfor ikke gi ytterligere dispensasjon enn 2 år fra 07.12.2013 og hvis det nye bolighuset på gnr 86 bnr 11 ved Anonby ikke kan tillflyttes innen dette må søkerne skaffe seg annen godkjent bolig.

**Konklusjon:**

Rådmannen anser at når tidligere dispensasjon den 14.09.2010 ble gitt i 2 år og lokalene ikke ble ferdige før 23.12.2011, kan dispensasjonen forlenges til 23.12.2013. Da må beboelsen på Sletta industriområde opphøre og byggearbeidet på bolighus ved Anonby godkjent igangsatt.

**Vedlegg:**

Søknad datert 15.10.2012.



## Revidert planprogram - Butjern fjelltak Gnr. 24 bnr. 11

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
5/13	Plan- og miljøutvalget	22.01.2013

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Marker kommune ser positivt på revidert Planprogram for Butjern fjelltak, gbnr. 24/11, revidert 17.01.2012, og går inn for å fastsette revidert Planprogram, jfr. Plan- og bygningslovens §§ 4-1 og 12-9, 3.ledd.

Det forutsettes at plan for uttak og revegetasjon blir innlemmet i detaljreguleringsplanen for Butjern fjelltak, gbnr. 24/11.

### Sammendrag:

Plan- og bygningslovens § 4-1 lovfester at til alle reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal det utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet. Forslag til planprogram skal sendes på høring samtidig med kunngjøring av oppstart av reguleringsplanarbeidet.

Forslag til planprogram ble behandlet i plan- og miljøutvalget 12.10.2010, sak 51/10. Viser til denne saken for mer informasjon.

### Bakgrunn:

Tiltakshaver: Petter Mogens Lund, Areal+  
Eiendom: Gnr. 24, bnr. 11  
Grunneier: Anne-Therese og Per Johan Krog

Bakgrunnen for planarbeidet er, som planprogrammet beskriver, behovet for å sikre framtidig ressurser for drift og uttak av stein, pukk og singel-/grusmasser i området. Marker kommune har stilt krav om at en slik utvikling kun kan skje i samsvar med godkjent reguleringsplan.

Reguleringsplanen skal vi se omfang og etapper for utvinning og istandsetting.

Fjelltaket ved Butjern ligger 2,5 km nord for E18 langs adkomstvei fra Nordre og Søndre Brutjern v/E18. Det er et eksisterende fjelltak på eiendommen, rett vest for Butjern. Området ligger i dalbunnen i et område med mindre kulturlandskapsinteresser.

Etter innvendinger fra Statens vegvesen er det endret slik at dagens avkjørsler til E18 skal stenges og erstattes av en ny adkomst, som inngår i planområdet og sikres i detaljreguleringen.

Planområdet er på totalt ca 20 daa, og er planlagt med nytt område på 12-15 daa, eksisterende masseuttak på 2,5 daa, samt vei, deponiområde i eksisterende masseuttak og vegetasjonsskjerm rundt i et belte på 20-30 meters bredde.

Det er i følge planprogrammet relativt stor avstand til nærmeste grustak som inneholder tilsvarende masser.

Området hvor det planlagte fjelltaket er tenkt er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-område 4 med byggeforbud. Tiltaket er således ikke i tråd med kommuneplanen. Det er imidlertid et allerede eksisterende fjelltak på samme sted, dette til privat bruk.

Planprogrammet har vært på høring, og det kom inn 12 brev til planprogrammet og planarbeidene.

De regionale planmyndighetene, fylkesmannen og fylkeskommunen, har innspill til planarbeidene med forhold til krav om konsekvensutredninger og at disse må suppleres i planprogrammet med alternative lokaliseringer, stille områder, fjernvirkning av anlegget og faren for forurensning av vann og vassdrag. Det må også utarbeides uttaksplan og revegetasjonsplan.

Derfor er det listet opp punkter i det reviderte planprogrammet at følgende forhold vurderes som særskilt viktige i planområdet:

- Estetisk utforming, med landskapshensyn.
- Grønnstruktur med kvaliteter i landskapet, vern av naturmiljø og biologisk mangfold skal hensyntas.
- Naturmangfold med loven om bærekraftig bruk.
- Støy med maksimale grenser og støyeksponering i forhold til helse og trivsel
- Kartfremstilling i hht. MDs veiledning.
- Vassdrag, plan området ligger kun 20 meter fra Butjern og Butjernbekken, og det vil knytte seg utfordringer mht avrenning fra fjelltaket.
- Landskapsverdier, kulturminneverdier og friluftsliv. Det vises til kulturminne Carl den XIIIs vei og at denne må ivaretas.
- Støy fra knuseverk og produksjon av pukk/grus.
- Trafikk og adkomst, hvor adkomstforholdene må vurderes og om nødvendig bør planområdet da utvides.

### **Vurdering:**

Det er ikke sett på alternative lokaliseringer, i det det allerede er et eksisterende uttak. Kommunen anser det som en bedre løsning at allerede eksisterende uttak blir regulert, enn at det startes opp fjelltak på nye lokaliseringer.

Det er nevnt fra flere hold at hensynet til friluftsinnteresser er særlig viktig, og at allmenn ferdsel skal tillegges særlig vekt. Derfor anser kommunen at vegetasjonsskjerming mot Butjern er viktig. Uttaket skal ikke være så eksponert fra tjernet slik det kan se ut til på illustrasjoner og bilder. En slik skjerm og bestemmelser forutsettes innarbeidet i planen.

Bestemmelse om automatisk fredete kulturminner må innarbeides i reguleringsbestemmelsene.

Det er veldig positivt at avkjøringsmulighetene fra E18 blir utbedret, men det forutsettes i den anledning at Statens vegvesens retningslinjer ang. frisikt og ny avkjørsel blir etterfulgt.

Det kan se ut til at fjelltaket og avkjørselen er to isolerte områder, disse to områdene må henge sammen. Dersom det ikke er ønskelig at de henger sammen, må de reguleres hver for seg.

Når det gjelder fylkesmannens uttalelse ang. stille områder, fjernvirkning av anlegget og faren for forurensning av vann og vassdrag er det i planprogrammet listet opp en rekke punkter som skal være særlig viktig i planarbeidet. Marker kommune forutsetter at denne listen blir godt fulgt opp gjennom planarbeidet.

Med bakgrunn i dette anbefaler rådmannen at planprogrammet fastsettes som grunnlag for det videre planarbeidet.

Kommunen vil, etter fastsettelse av planprogrammet, behandle forslag til detaljreguleringsplan for Butjern fjelltak.

**Konklusjon:**

Rådmannen anser revidert Planprogram som tilfredsstillende, og foreslår at dette fastsettes jfr. Plan- og bygningslovens §§ 4-1 og 12-9, 3.ledd. Det er i vurderingen satt en del forutsetninger, disse må kommunen sørge for blir fulgt opp i det videre planarbeidet.

**Vedlegg:**

Revidert Planprogram for Butjern fjelltak, gbnr. 24/11



## E18 fra Riksgrensen til Ørje - egengodkjenning

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
6/13	Plan- og miljøutvalget	22.01.2013

---

### Rådmannens forslag til innstilling til kommunestyret:

Marker kommune imøtekommer Statens Vegvesens forslag til reguleringsplan for E18 fra Riksgrensen til Ørje, og foreslår at planen egengodkjennes i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, med følgende endringer/presiseringer:

- trafikksikkerheten i krysset Storgata – Braarudveien vies spesiell oppmerksomhet
- synspunktene fra de næringsdrivende i Kilebuområdet søkes ivaretatt i detalprosjekteringen
- det etableres en avkjøring i området Shell – Åssvingen

### Sammendrag:

Statens Vegvesen har utarbeidet reguleringsplan for E18 Riksgrensen – Ørje og for lokalveien Braarudveien – Ås. Planteknisk er det gjort som to adskilte planer med tilhørende bestemmelser. Planbeskrivelsen med konsekvensutredningen er felles for begge planene. Planprogram for strekningen ble vedtatt i kommunestyret 22.05.2012, sak 40/12.

Reguleringsplanene har ligget ute til offentlig ettersyn fra 16.11.2012 til 03.01.2013. Det har kommet inn 37 uttalelser til planene, hvorav en av uttalelsene er en innsigelse fra NVE. Statens Vegvesen opplyser at de har hatt dialog med NVE, slik at innsigelsen muligens vil kunne frafalles og saken bli tatt opp til sluttbehandling i kommunen. Forslaget til vedtak forutsetter dette.

Statens Vegvesen har laget et sammendrag av hver uttalelse, samt kommentar og anbefaling. Dette følger vedlagt.

### Bakgrunn:

E18 Riksgrensen – Oslo er en del av stamvegnettet og en av de viktigste utenlandsforbindelsene i transportsystemet i Norge. Parsellen mellom Riksgrensen og Ørje er innfallsporten til Norge fra øst, og disse trafikantenes første møte med Norge. Planarbeidet har derfor hatt fokus på at dette er porten til Norge - ”Norgesporten”.

Utbyggingen er en del av den delvis bompengefinansierte ”Østfoldpakka” som ble vedtatt av Stortinget i 2000.

Behovet for ny trasé skyldes lav veistandard i forhold til dagens veinormaler og trafikkbilde, dårlig trafikksikkerhet og tidvise problemer med trafikkavviklingen.

Formålet med utbyggingen av E18 er å lage en hovedvei gjennom Østfold som har god kapasitet, er trafiksikker og gir god kjørekomfort.

Planarbeidet har vært utført av Statens Vegvesen Region Øst. Grunnlaget for planforslaget er fastsatt i vedtatt planprogram.

Oppstart av planarbeid ble kunngjort i september 2011. Planarbeidet hadde som utgangspunkt at det skulle utarbeides en kommunedelplan med konsekvensutredning for veistrekningen mellom Riksgrensen og industriområdet Sletta øst for Ørje sentrum. I kommunedelplanen skulle det avgjøres valg av veitrase mellom grensen og Sletta. Etter denne fasen skulle det utarbeides reguleringsplan. For strekningen fra Sletta og vestover til slusene var det planlagt direkte regulering, da E18 skulle følge eksisterende trase.

På bakgrunn av registreringer og opplysninger som kom frem gjennom møter, idedugnader og samhandling, var det ett veialternativ som pekte seg ut som det mest aktuelle. Statens Vegvesen ønsket derfor å endre planprosessen slik at en gikk direkte på reguleringsplan med konsekvensutredning for hele strekningen mellom Riksgrensen og kanalen i Ørje sentrum, og fikk tilslutning for dette.

Planprogrammet ble justert i samsvar med denne beslutningen. Planprogrammet ble fastsatt i Marker kommune 22.05.2012, sak 40/12.

Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 16.11.2012 til 03.01.13, hvor det har kommet inn 37 uttalelser, hvorav en av uttalelsene var en innsigelse til planen fra NVE. Uttalelser følger vedlagt, samt Statens Vegvesens sammendrag og kommentarer.

Uttalelsene fra fylkesmyndigheter går for det meste på at planen virker godt gjennomarbeidet, men de kommer med faglige råd om overvann, hensynet til kulturminner, vann og levende vannorganismer og vilt, samt viktige naturområder.

Uttalelsene fra private naboer går stort sett ut på jordvern, atkomst til bakenforliggende areal og støyproblematikk, samt ønske om å redusere arealinngrep på private eiendommer. Fra butikker og bedrifter går uttalelsene på trafikkavvikling, atkomst, synlighet, utviklingsmuligheter og lignende.

Statens Vegvesen opplyser at dersom problemstillinger innenfor Ørje sentrum medfører at planen ikke kan godkjennes gjennom sentrum, fra gamle Shell og vestover, kan Marker kommune fortsatt godkjenne planen slik den foreligger fra sentrum og til Riksgrensen.

Vesentlige endringer eller ikke godkjent plan gjennom sentrum, vil bety utsettelse av hele prosjektet eller avlysning av den delen av planen som gjelder sentrum. Ørje sentrum vil da, mest sannsynlig ikke lenger inngå i bompengeprojektet, men være knyttet til NTP og prosjektet med midtdeler, fra slusene og vestover.



**Vurdering:**

Det har gjennom hele planprosessen vært en god dialog mellom Statens Vegvesen, Multiconsult og Marker kommune, samt medvirkning gjennom en ekstern samarbeidsgruppe.

Marker kommune stilte seg i utgangspunktet positive til en rask planprosess for å sikre finansiering i forhold til bompengeprojektet. Det ble i første runde presentert løsninger for sentrumsdelen av planen, som ville gi små utfordringer i forhold til bakenforliggende eiendommer og veisystemer.

Ettersom planprosessen har gått frem, har utfordringene knyttet til Ørje sentrum blitt større, da det har kommet inn krav om ytterligere standardheving med strengere krav til avkjøringer, osv. Forutsetningene har derfor endret seg mye underveis, mye på grunn av at det internt i Statens Vegvesen har kommet krav om at det skal være avkjøringsfri vei, en vei med kun planfrie kryss. Dette var ikke kjent for Statens Vegvesen da prosessen ble startet opp.

Marker kommune har vært aktiv bidragsyter i hele prosessen, og synspunktene er blitt tillagt stor vekt. I utgangspunktet er helheten i planen positiv, og vil bidra til en betydelig standardheving og et forbedret førsteinntrykk av Norge fra øst. Med ny tollstasjon og ny veitrase frem til sentrum, vil inntrykket bli et helt annet enn det som har vært i dag, med trafikkaos på grensen, dårlig veistandard og en generelt lite trivelig velkomst til landet vårt. Staten Vegvesen har lagt stor vekt på denne problemstillingen, og gjennom forslaget med "Norgesporten" gjort et betydelig arbeid for å gi prosjektet et tydelig estetisk løft. Det er i planen også lagt til rette for en etterlengtet rasteplass på Braarudtangen.

Endrede forutsetninger har imidlertid sin pris for Ørje sentrum og bakenforliggende veisystemer, og det er disse ulempene som må veies opp mot fordelene med ny trase.

Foreliggende plan gjelder fra Østre Kanalbru og østover til grensen. Planfremmer har imidlertid signalisert at det relativt raskt også vil være aktuelt med en plan som gjelder de to vestre kryssene, ved sluseområdet, samt midtdeler på veien vestover. Det foreligger ingen konkrete forslag pr dato, men det er ført diskusjoner om løsninger rundt kanalområdet og svingbrua. Det er klart at ett av kryssene vil bli stengt, og at det også vil bli begrenset atkomst til og fra sentrum fra det andre. Dette vil endre trafikkmønsteret vesentlig i Ørje, da det aller meste av trafikken etter dette vil måtte ledes inn i sentrum via fylkesvei 21 og rundkjøringen. Dette forslaget endrer radikalt ved de planer som Marker kommune tidligere har fremmet med hensyn til trafikkmønster i sentrum, blant annet forslaget om endret kjøremønster for bussene og enveiskjøring i Lilleveien. Etter en slik omlegging vil antakelig bussholdeplassen i sentrum måtte flyttes, og selv om dette ikke er en del av foreliggende plan, synes det riktig å ta det med i vurderingene.

Marker kommune stiller seg i hovedsak positiv til planen slik den foreligger, og har ingen innvendinger mot forslaget fra Åssvingen til Riksgrensen. Planen gir gode løsninger for området knyttet til Riksgrensen og Over Kjølen-anlegget. Den løser også en del av problematikken med skogsbilvei over tollområdet. Synspunkter som er fremmet for denne strekningen i høringen vil Statens vegvesen ta med seg i videre detaljprosjektering, og det er kun mindre tilpasninger som er nødvendig. En slutter seg til denne delen av planen uten merknader.

Når det gjelder sentrum så er utfordringen noe større, og det er viktig at en veier oppnådde fordeler mot de ulemper som planen medfører. Det er ingen tvil om at vi ønsker en rask og

sikker trafikkavvikling på stamveien, men ikke ved å skyve en del av utfordringene over på tilførselsveiene. Marker kommune er tilfreds med de avkjøringer som er planlagt og ser at vi kommer godt ut av det i forhold til mange andre steder som har fått redusert sin tilgjengelighet betraktelig. At noen må ofre noe er ikke til å unngå, og i sine kommentarer til innspillene sier Statens vegvesen at de vil vurdere konsekvenser for enkelteiendommer nærmere i detaljprosjekteringen.

Kommunen har tidligere signalisert at en er spesielt opptatt av følgende forhold i sentrum

- sikkerheten i krysset ved Storgata – Braarudveien
- atkomstproblematikken ved Kilebu
- muligheten for en avkjøring mellom Statoil og Åssvingen

Disse forholdene er alle også påpekt fra flere i høringsrunden.

Målsettingen med ny trase er selvfølgelig å bedre trafiksikkerhet, blant annet ved å sanere en del eksisterende inn- og utkjøringer direkte på E18. En konsekvens av dette blir at mer trafikk skal ledes inn på bakenforliggende veier. Med de foreslåtte kryssløsningene vil trafikken bli mer belastende spesielt i krysset ved Storgata – Braarudveien, som allerede i dag er trafikkfarlig på grunn av manglende tilrettelegging. Forslaget innebærer at dette krysset vil bli trafikkert med relativt mye tungtrafikk, både trafikk til og fra Statoil og Shell, samt deler av tungtrafikken på fylkesvei 21. Statens Vegvesen opplyser at de vil ta hensyn til dette i utforming av krysset, og en har tillitt til at det blir en god løsning. En ønsker imidlertid at det sees på løsninger som kan redusere tungtrafikken i området, og i den forbindelse finnes det klare muligheter; innløsning av Shell slik grunneier ønsker, og muligheten for en avkjøring mellom Statoil og Åssvingen. En mulig innløsning av Shell tar kommunen ikke stilling til.

Tungtrafikk er også diskutert i forhold til trasevalg på Flexits eiendommer. Her foreligger to løsningsforslag, og Statens Vegvesen har ikke kommet til enighet med bedriften om løsning. Begge forslagene beslaglegger deler av eiendommene og reduserer muligheten for videre utnyttelse av eiendommene. Trasevalget som inngår i forslaget deler også eiendommen på en slik måte at virksomheten på gamle Shell sterkt berøres.

Når det gjelder atkomstproblematikken i Kilebuområdet, så har alle berørte grunneiere uttrykt ønske om å opprettholde dagens trafikk-løsning. Foreliggende forslag er fremmet på bakgrunn av plassbehovet ved etableringen av Norgesporten, med sin spesielle konstruksjon. I prosessen har Statens Vegvesen selv fremmet forslag om at denne bruene trekkes noe lengre vestover, med påfølgende mindre arealbehov ved de omtalte eiendommer. Statens Vegvesen sier at de i forhold til reguleringen at de ønsker å opprettholde sitt forslag, da de ennå ikke har gjort detaljert prosjektering knyttet til brufester og vaierføring. De er imidlertid innstil på å imøtekomme eiernes ønsker, dersom det arealmessig lar seg gjøre. Fra kommunens side vil en oppfordre til at det sees på en løsning der den enkeltes ønsker mest mulig blir imøtekommet. Det synes som om det vil kunne bli en like god løsning for helheten, dersom eksisterende atkomstvei i området utvides og legges om noe.

Totalt sett er det kanskje forholdene knyttet til en mulig/manglende avkjøring ved Rimi som er de mest utfordrende i planen. Statens Vegvesen har gitt uttrykk for at dette ikke vil være mulig i forhold til å oppfylle overordnede krav til planen. En har forståelse for dette, men vil likevel oppfordre Statens Vegvesen til å undersøke mulighetene for et eventuelt unntak. Traseen gjennom sentrum vil uansett ikke helt og fullt oppfylle de standardkrav som settes, da det allerede er lagt opp til visse unntak, blant annet knyttet til sikkerhetssoner enkelte steder

og mulighet for landbruksredskap til å trafikkere veien. Det siste har flere reist spørsmål ved, siden det i tider av året er relativt mye traktortransport til og fra mølla som ligger midt i Ørje sentrum. En har også forståelse for at de som driver næring i området føler at de får sitt næringsgrunnlag vesentlig svekket. Dette er en naturlig konsekvens av at det bygges ny vei, men dersom det er mulig å redusere de negative effektene, synes en at bør prøve dette.

Rimi og Shell vil bli direkte berørt i sin næringsvirksomhet ved at dagens inn- og utkjøring fjernes, og det vil bli en relativt lang omvei for å finne fram til disse virksomhetene. Nettbuss vil få en betydelig omvei, og også Flexit og de som driver næring i Åssvingen vil bli sterkt berørt. Ved å opprettholde en avkjøringsmulighet ett eller annet sted på strekningen mellom Shell og Åssvingen, vil disse ulempene kunne reduseres betraktelig, men den største og viktigste effekten for kommunen, vil være redusert tungtrafikk på de mindre tilførselsveiene, som også er skoleveier.

Fra Statoil til en eventuell avkjøring ved Rimi vil det være i overkant av 600 m, og en vil anta at dette er tilstrekkelig avstand i forhold til kravene til akselrasjons/retardasjonsfelt, samt nødvendig henvisning.

Statens Vegvesen har uttrykt at et vedtak om avkjøring vil være et vedtak om utsettelse. Kommunen må da vurdere om de ovennevnte forhold er av så stor betydning at en likevel vil anbefale en slik løsning. En må i så fall være klar over at dette kan sette en strek over alle de planer som er gjort i sentrum, både med hensyn til Norgesporten, rasteanlegg og godtatt avkjøringsløsning ved Statoil. Planprosessen vil i så fall måtte starte på nytt, eventuelt at en ser dette sammen med planen som skal gjøres vest for sentrum, og at en nå godkjenner planen fra Åssvingen til Riksgrensen. Risikoen ved en mulig utsettelse av prosjektet vil kunne være at få av de elementene som i eksisterende plan løfter helheten, slik som Norgesporten og rasteanlegg, ikke blir prioritert inn i et nytt prosjekt, og at det da kun får et midt-delerprosjekt som i liten grad tar opp i seg mange av de øvrige problemstillingene. Det er viktig å være klar over at dagens prosjekt bidrar med mange positive elementer for Ørje sentrum, selv om det også har klare negative effekter.

I forhold til de vurderingene vi lokalt gjør av konsekvensene av foreliggende plan, så har vi likevel ikke råd til ikke å prøve å nå fram med våre synspunkter. Vi vil derfor be Statens Vegvesen vurdere et unntak, slik at avkjøring kan etableres på nevnte strekning. Statens Vegvesen vil forhåpentligvis kunne rekke en slik avklaring mellom møtet i planutvalget og møtet i kommunestyret. Kommunestyret vil da kunne fatte sitt vedtak i forhold om et slikt krav faktisk medfører en utsettelse eller ikke.

Administrasjonen vil derfor anbefale at planutvalget fatter vedtak om å godkjenne foreliggende plan med de presiseringer som er nevnt

- trafikksikkerheten i krysset Storgata – Braarudveien vies spesiell oppmerksomhet
- synspunktene fra de næringsdrivende i Kilebuområdet søkes ivaretatt i detaljprosjekteringen
- det etableres en avkjøring i området Shell – Åssvingen

En ber Statens vegvesen om å komme tilbake med signaler på disse forutsetningene før endelig behandling i kommunestyret.

**Konklusjon:**

Marker kommune imøtekommer Statens Vegvesens forslag til reguleringsplan for E18 fra Riksgrensen til Ørje, og foreslår at planen egengodkjennes i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12 med følgende endringer/presiseringer:

- trafikksikkerheten i krysset Storgata – Braarudveien vies spesiell oppmerksomhet
- synspunktene fra de næringsdrivende i Kilebuområdet søkes ivaretatt i detalprosjekteringen
- det etableres en avkjøring i området Shell – Åssvingen

**Vedlegg:**

Alle kart, bilder og vedlegg finnes her:

<http://www.vegvesen.no/Reguleringsplan+%C3%98rje%2C+november+2012.398730.cms>



## Søknad om dispensasjon for oppføring av gjestehytte i 100 m sonen. Gnr 44 bnr 6,7 og 12 - Sjøli.

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
7/13	Plan- og miljøutvalget	22.01.2013

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i LNF område/100 m sonen for ny fritidsbolig/gjestehytte på gnr 44 bnr 6, 7, 12 - Sjøli, godkjennes ikke. Forutsetningene i plan- og bygningsloven for å gi dispensasjon foreligger ikke.

### Sammendrag:

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon for ny gjestehytte ved gårdstun i 100 m sonen langs Rødenes sjøen. Saken har vært sendt på høring og saken fremmes for plan og miljøutvalget med forslag om at det ihht høringsinstansene ikke gis dispensasjon, dette med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2.

### Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 44 bnr 6, 7, 12 – Sjøli.  
Tiltakshavere: Maren-Anne og Ivar Leren, Hamang terrasse 91, 1336 Sandvika.

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon datert 23.10.2012 fra Maren-Anne og Ivar Leren for oppføring av ny gjestehytte ved gårdstunet på Sjøli i 100 m sonen langs Rødenessjøen.

Tiltaket befinner seg landbrukseiendommer, 44/6 og 44/12 som til sammen er på 38.753 kvm. Gårdstunet består av ett våningshus i to etasjer, låve og garasje. Eiendommen har dyrket mark, skog, kulturlandskap og gårdstun med store plen arealer.

Plasseringen av ny gjestehytte er sør for garasjen ved adkomstveien. Den vil bli relativt høyt beliggende, men lenger fra vannet enn for eksempel låven lenger nord. Det er i dag store og eldre trær mellom vannet og stedet nybygget søkes oppført.

Kommuneplanens arealdel viser området som LNF område 4 (landbruk-, natur- og friluftsområde) med byggeforbud. Hytta er i 100 m sonen langs Haldenvassdraget. (I området finnes noen steder som er mer en 100 m fra vannet som er LNF 3 område.)

Det omsøkte bygget blir innenfor de generelle bestemmelser for fritidsbebyggelse og det sies i utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 3, fritidsbebyggelse ikke må overstige en etasje med maksimal mønehøyde 5 m og gesimshøyde 3,5 m. Maksimal tillatt fasadestrekning mot tilliggende synlige vann-/sjøområde i Haldenvassdraget eller Stora Le er 12 m. Innenfor 100 m fra strandlinjen skal samlet bruksareal for hytte og uthus ikke overstige maks. 95 m<sup>2</sup>. Samlet areal for terrasser skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup>. Stedlig vegetasjon må i størst mulig grad bevares. Bebyggelsen må framstå harmonisk og tilpasset det omkringliggende miljø.

Kommunen har foreløpig ikke utført noen nærmere vurdering i forhold til naturmangfoldsloven, høringsinstansene anses delvis å ivareta dette.

Området hvor nybygget oppføres er utmark/kulturlandskap

Maren-Anne og Ivar Leren sier bla i sin dispensasjonssøknad datert 23.10.2012, at de søker om ny gjestehytte. Denne er tenkt oppført i tilknytning til nåværende bebyggelse, dvs sør for redskapshuset og 60-80 m fra vannet ved innkjørselen.

Sjøli er Maren-Annes barndomshjem, som de gjennom hele livet har brukt som sitt annet hjem. Dette omfatter også resten av familien som alle har sterk tilknytning til stedet. De er nå 4 familier som bruker stedet, og de har behov for en ny gjestehytte til bruk for familien. De sier at det kun er ett egnet sted for ett slikt formål, og dette er vist på situasjonskart. De områdene på eiendommen som er utenfor 100 m sonen er ikke naturlig egnet og er dessuten dyrket mark. Ny hytte blir i samme avstand fra vannet som eksisterende bygninger. De vil ta vare de gamle furutrær nedenfor våningshuset.

Det er ingen ferdsel over området eller ned mot vannet. Adkomstveien er privat og slutter på deres eiendom. Nede ved sjøen er det svært bratt og det er ikke egnet for å legge til med båt eller å gå i land.

Hytta vil bygges etter kommunen normer, bla mindre enn 95 kvm. Den vil bli lavt i terrenget og får en diskret farge i harmoni med den eksisterende bebyggelsen. De sier at de ofte av andre har fått bygningen beskrevet som ett hyggelig syn fra sjøen og ny hytte blir garantert ikke noen minusfaktor i denne sammenheng. Veirett er sikret og ny hytte anses å gi en marginal, om noen, ekstra trafikal belastning. De har borrebrønn og det vil bli montert renseanlegg. Det er strøm. Deres konklusjon er at ingen interesser berøres og vil bety mye for dem hvis søknaden kan imøtekommes.

Kopi av dispensasjonssøknaden er vedlagt.

Det er sendt nabovarsel for dispensasjon og det foreligger samtykke.

Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m sonen/LNF 4 område er sendt på høring 12.11.2012:

Miljøvernavdelingen, Fylkesmannen i Østfold sier i sin uttalelse datert 22.11.2012 ref. 2012/7905 421.3 oma, at de sterkt fraråder en dispensasjon.

Noen av deres vurderinger er at kommunen adgang til å gi dispensasjon er begrenset og det vises til hva loven krever for at det kan gis dispensasjon. I forhold til plangrunnlaget vises til at Haldenvassdraget omfattes av rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Inngrep som reduserer verdien for landskapsbildet, friluftsliv, vilt og fisk skal unngås. En skal også sikre og utvikle friluftsverdier. De sier at hvis det skal gis dispensasjon må det føre til en forbedring av allmennhetens interesser her. Det vises til at dispensasjon er knyttet til areal- og ressurs-disponeringshensyn.

De anser at området har lite bebyggelse fra før, og det er godt egnet for sjønært friluftsliv for allmennheten. De kan ikke se at tiltaket vil fremme allmennhetens interesser i området. Tiltaket vil føre til økt nedbygging og privatisering av strandsonen på stedet. En evt dispensasjon i denne

saken kan også medføre en svært uheldig presedens overfor andre grunneiere med lignende ønsker.

Østfold Fylkeskommune, samfunnsplanavdelingen, Plan- og miljøseksjonen sier i sin uttalelse 28.22.2012 ref 2012/9590-71354/2012, at de ikke anbefaler en dispensasjon og ber om at kommunens vedtak oversendes for eventuell klage.

Noen av deres vurderinger er at en evt dispensasjon ikke vesentlig kan fravike intensjonen i planen det dispenseres fra. Det vises til plan- og bygningsloven og hvilke krav den setter for dispensasjoner. De sier at kommunen ikke redegjør for hvordan vilkårene for dispensasjon anses for å være oppfylt, og at det kun er saker hvor kommunen vurderer å gi dispensasjon som skal oversendes for uttalelse. De sier det må vises stor varsomhet med å dispensere i områder med ett spesielt vern.

Fylkeskonservatoren har ikke noen kommentarer til tiltaket. Det vises til den vanlige varslingsplikten.

Arealdelen skal legges til grunn slik at vern og bruk i utgangspunktet skal gjennomføres i samsvar med planen, og utgangspunktet er byggeforbud. Ny gjestehytte i 100 m sonen vil sette formålet i kommuneplanens arealdel vesentlig til side. Vilkårene i plan- og bygningsloven § 10.2 er følgelig ikke oppfylt, og det anbefales at det ikke gis dispensasjon.

Det er sendt søknad om endrede avkjøringsforhold til Statens Vegvesen, og i skriv datert 07.01.2013 ref 2012/140315 de ikke motsetter seg dispensasjon og at det kan påregnes at utvidet bruk av avkjørsel kan påregnes bli gitt.

#### **Vurdering:**

Bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 19 sier blant annet det ikke kan gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Kommunen bør ikke dispensere hvis en statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Påvirkningen på Haldenvassdraget og andre allmenne interesser berøres med øket antall bygninger.

Tiltaket er på landbrukseiendom og en viss nytte av to boenheter, tilsvarende kårbolig, kan være tilstede i noen tilfeller, men denne eiendommen er alt for liten til at det er behov for flere boliger til landbruksdriften. Dette er heller ikke en del av søknaden.

Presedensvirkningen er avgjørende for forslaget til vedtak, ved å gi dispensasjon for nybygg i 100 m sonen, i forhold til begrunnelsen i søknaden, vil byggeforbudet reduseres i virkning og det kan bli enklere å få dispensasjon for nybygg.

Vanlig begrunnelse, øket familiemedlemmer ikke tilstrekkelig begrunnelse for å dispensere fra byggeforbudet i 100 m sonen langs vann og sjø.

Ihht til plan og bygningslovens § 19-2, 4 avsnitt, bør ikke kommunen dispensere fra byggeforbudet i § 1-8 forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, når høringsuttalelsene fra Fylkesmannen og Fylkeskommunen er negative.

**Konklusjon:**

Det foreligger ikke tilstrekkelig begrunnelse for dispensasjon, dette ihht plan og bygningslovens § 19.2.

**Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon datert 23.10.2012.

Situasjonskart i 1:1000 med markert plassering av nybygg.

Tiltakshaver bilder av området.

Uttalelse fra Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen i Østfold.

Uttalelse fra Østfold Fylkeskommune

Skriv fra Statens Vegvesen vedr øket bruk av avkjørsel

Oversiktskart 1:50000.

Utsnitt av kommuneplanens arealdel med relevante bestemmelser.





## Kommunal plan for kulturbygg og fysisk aktivitet 2014 - 2026

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
8/13	Plan- og miljøutvalget	22.01.2013

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Marker kommune vedtar rullering av kommunal plan for kulturbygg og fysisk aktivitet jf. Plan – og bygningslovens § 11-2.

Det oppnevnes følgende to politikere fra plan og miljøutvalget til plankomiteen for rulleringen av kommunal plan for kulturbygg og fysisk aktivitet.

---

---

### Sammendrag:

Gjeldende kommunedelplan for kulturbygg og fysisk aktivitet ble vedtatt i kommunestyret den 15. desember 2009 og skal rulleres innen 2014. Planen er et styringsverktøy for kommunen og er en forutsetning for å få tildelt spillemidler / fylkeskommunale tilskudd.

### Bakgrunn:

Kommunedelplan for kulturbygg og fysisk aktivitet 2010-2022 ble vedtatt den 15.12.09. Den består av en kortsiktig og en langsiktig del. Den kortsiktige delen – handlingsprogrammet – har et tidsperspektiv på 4 år og skal rulleres hvert år. Den langsiktige delen har et tidsperspektiv på 12 år.

Det er en forutsetning for å få tildelt stønad til idrett og friluftsliv og kulturbygg at det utarbeides en kommunal plan. Planen er et styringsverktøy og som skal knyttes opp mot kommunens økonomi- og handlingsplan.

Innen utgangen av 2013 skal kommunen ha vedtatt en ny plan.

### Vurdering:

I forbindelse med planarbeidet bør det oppnevnes en plankomite. Ut fra tidligere utarbeidelse av denne type plan foreslås å invitere følgende til plankomite:

- Politikere fra Plan og miljøutvalget: 2 stk
- Idrettsrådet
- Ungdomsrådet
- Eldrerådet
- Kommuneoverlege Barbro Kvaal / virksomhetsleder familie og helse Bjørg Olsson
- Kommunefysioterapeut
- Forvaltning, drift og vedlikehold: Stein Erik Fredriksen
- Kultur: Else Marit Svendsen
- Friluftsliv: Ann Kristin Halvorsrud

Representantene fra administrasjonen vil fungere som en arbeidsgruppe.

**Konklusjon:**

Marker kommune vedtar å starte rullering av kommunal plan for kulturbygg og fysisk aktivitet etter plan- og bygningslovens § 11-2.

Det oppnevnes to politikere fra plan og miljøutvalget til plankomiteen for rulleringen av kommunal plan for kulturbygg og fysisk aktivitet.



## Konsesjon på erverv av eiendommen Huse - Gnr. 59 Bnr. 5

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
9/13	Plan- og miljøutvalget	22.01.2013

---

**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 Svend Kristian Storløs konsesjon for erverv av eiendommen Huse, gnr. 59 bnr. 5 i Marker kommune.

Den avtalte kjøpesummen på kr. 2.900.000,- aksepteres. Det stilles vilkår at eiendommen bosettes.

**Sammendrag:**

Søknad: Konsesjonssøknad undertegnet 10. desember 2012. Søknaden er vedlagt kopi av kjøpekontrakt samt eiendomstakst utført av Siv. Agr. Anders Lein, september 2010.

Eiendom: Gnr. 59 bnr. 5, Huse i Marker kommune.

Eier: Elsa Vikeby  
Grenaderveien 2  
1820 Spydeberg

Erverver: Svend Kristian Storløs  
Sørås  
1870 Ørje

Eiendommens størrelse i henhold til gårdskart fra Skog og Landskap:

81,0 daa fulldyrket jord  
14,8 daa innmarksbeite  
231,6 daa produktiv skog  
19,6 daa annet areal

347,0 daa totalt areal

Kjøpesum: Kr 2.900.000,- for den faste eiendommen.

**Bakgrunn:**

Eiendommen Huse ligger ca 18 km nord for Ørje på vestsiden av Rødenessjøen ved Kroksund bru. Huse er et mindre gårdsbruk med jord- og skogbruksarealer samt bebyggelse. Fylkesvei 123 går gjennom en del av skogen på eiendommen. Det er lett adkomst til eiendommen med 300 m gårdsvei fra fylkesvei 123. Bygningsmassen består av hovedbolig, vedskjul og låve/fjøs.

Hovedboligen omfatter en større bolig i to etasjer. Grunnflaten er 117 m<sup>2</sup>, og boligen er bygget i 1925. Det er i dag behov for store påkostninger. Gulvbjelkene i 1. etg. er råte på grunn av muggangrep og råte. Kjelleren har vært dårlig utluftet og fuktig rå luft har ført til omfattende skader. Det antas at de fleste gulv i 1. etg. må skiftes. I 2. etg. er bare halve boligen innredet og isolert. For øvrig står rommet uisolert og uinnredet. Boligen er bygget av laftet tømmer og for det vesentlige er tømmerveggen god. Den nederste stokken må påregnes skiftet på grunn av råteangrep. Vinduer er naturlig å fornye sammen med ny utvendig bordkledning samt tilleggsisolasjon. Sementstein på taket er i bra stand. Enkel innredning av kjøkken og bad fra 1960 – 1965.

Driftsbygningen omfatter låve og fjøs. Låven er bygget i 1950, og grunnflate med fjøset er 400 m<sup>2</sup>. Herav omfatter fjøset 120 m<sup>2</sup>. Fjøset er bygget i 1960 og er ikke i bruk. Det er solide betongpilarer under låven som fundament. Låven er bygget i bindingsverk med enkel utvendig kledning. Mønetak tekket med eternitplater fra byggeår. Langsgående kjørebru i låven. Utvendig bru av armert betong. Låven kan kun benyttes som et lagerrom og til noe redskaper. God lagerplass på innvendig kjørebru. Driftsbygningen er i god teknisk stand

Vedskjulet er bygget i 1950 og har en grunnflate på 44 m<sup>2</sup>. Det har fundament av støpt ringmur og støpt gulv, og det er bygget i bindingsverk i en etasje. Mønetak tekket med eldre teglstein. Benyttes i dag som vedskjul, men tidligere som en enkel garasje. Bygget trenger restaurering.

Jordveien ligger samlet omkring tunet, vesentlig i tre parseller. Tidligere innmarksbeite som er oppgitt til 14,8 dekar, er i dag delvis tilplantet med skog og noe er tilvokst med lauvkratt. Jordveien er for det vesentligste systematisk drenert, men en del er av eldre dato, og det er behov for en del supplering. Ca 25 dekar av jordveien ble før 1970 planert uten at matjordlaget ble tatt skikkelig vare på, og på denne delen er det stiv leire. For øvrig er jordarten vesentlig leirjord unntatt ca 10 dekar som er myrjord. All dyrket mark er maskinjord, og driften er i dag kornproduksjon. Jorda er bortleid, og leieren opplyser at det tas jevnt gode stabile kornavlinger.

Skogen er fordelt på to teiger. Den største skogteigen grenser mot innmarka, og en mindre skogteig ligger ca. 3 km nord-vest for tunet mot grensen til Akershus. Det er bilvei frem til denne teigen. Det er lite hoggbart virke i skogen i dag, da det er avvirket langt over tilveksten de siste 10-12 årene. Bonitetsfordelingen er i henhold til gårdskart fra Skog og Landskap: 121,1 daa høy bonitet, 68,5 daa middels bonitet og 42 daa lav bonitet.

### **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***

Den avtalte kjøpesummen er på kr. 2.900.000,-.

Det er foretatt en takst av Siv. Agr. Anders Lein i september 2010. Ved verdiberegningen er det lagt til grunn retningslinjer i Landbruksdepartementets forskjellige rundskriv vedrørende priser på landbrukseiendommer ved konsesjonsbehandling med tilhørende tilpasninger i forhold til størrelse og beliggenhet. Ut fra samlet vurdering av økonomisk inntjening, beliggenhet, teknisk tilstand og boverdibetraktning m.m. er det konkludert med en takstverdi på kr. 2.900.000,-.

Ut fra en samlet vurdering av boverdi og bruksverdi for landbruksarealene, aksepteres kjøpesummen.

### ***Hensyn til bosetting i området***

Kjøperen skal bosette seg på eiendommen, og det er positivt for kommunen og grenda at gården igjen får fast bosetting. Som beskrevet tidligere har boligen vært uten fast bosetting over lengre tid, men kjøperen skal bosette seg der når denne er restaurert.

### ***Drifts- og arronderingsmessige forhold***

Jorda har i en årrekke vært leid ut til en nabogård der brukeren driver som heltidsbonde. I følge konsesjonssøknaden skal dette leieforholdet videreføres. Skogen skal kjøperen drive selv.

### ***Kjøperens skikkethet til å overta eiendommen***

Kjøperen opplyser at han har interesse for jordbruk og litt erfaring gjennom oppveksten. Kona har vokst opp på gård og har gjennom det litt erfaring. Søkeren anses skikket til å overta eiendommen.

### **Konklusjon:**

Søkeren gis konsesjon på erverv av eiendommen

### **Vedlegg:**

Gårdskart fra Skog og Landskap.