



Møteinnkalling

Utvalg: PLAN- OG MILJØUTVALGET
Møtested: Marker Rådhus
Møtedato: 28.01.2014
Tidspunkt: 18:30

Forfall meldes på tlf 69810500 eller epost til kjersti.fosser@marker.kommune.no , som sørger for innkalling av varamenn. Varamenn møter kun ved spesiell innkalling.

Saksnr.	Arkivsaksnr.	Innhold
PS 1/14	14/36	Godkjenning av protokoll
PS 2/14	14/36	Delegerte saker/referater
PS 3/14	13/733	Søknad om dispensasjon for riving og oppføring av nytt uthus - Jonsvannshytta Gnr. 30 bnr. 30 - Hyttetomt ved Nordre Jonsvann.
PS 4/14	10/664	Reguleringsplan - Butjern fjelltak, 2. gangs behandling av detaljreguleringsplan for Butjern fjelltak, gnr. 24 bnr. 11 Gnr. 24 bnr. 11
PS 5/14	11/549	Forslag til veinavn i Marker - 2. runde - Høring Åpning av nye navnesaker
PS 6/14	12/566	Søknad om iskjøring på Rødenessjøen under is-sesongen 2013-2014
PS 7/14	13/438	Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan for ny boligtomt i Lyngveien. Nabomerknader. Gnr 90 bnr 230 og del av gnr 90 bnr 192, Tennisbanen.
PS 8/14	13/682	Søknad om konsesjon – jord- og skogarealene tilhørende Brekka Gnr. 117 bnr. 22
PS 9/14	13/730	Søknad om konsesjon - Haugen Gnr. 113 bnr. 5

- PS 10/14 13/774
Søknad om rammetillatelse og dispensasjon for saltak - oppføring av 2 leilighetsbygg Sagodden brygge Gnr 92 bnr 59.
- PS 11/14 **Utgår**
- PS 12/14 13/754
Søknad om fradeling av skogstykket - Lund Gnr. 34 bnr. 1
- PS 13/14 13/754
Søknad om konsesjon – skogareal tilhørende Lund gård Gnr. 34 bnr. 1
- PS 14/14 10/575
Søknad om forlenget frist for opphør av midlertidig bolig i bygning på Sletta Industriområde. Gnr 94 bnr 206 - Sletta 10.

Gunnar Leren
leder

Vidar Østenby
kommunalsjef



Godkjenning av protokoll

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
1/14	Plan- og miljøutvalget	28.01.2014

Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra møte i Plan- og miljøutvalget 03.12.2013 godkjennes.



Delegerte saker/referater

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
2/14	Plan- og miljøutvalget	28.01.2014

Rådmannens forslag til vedtak:

Referatsaker og delegerte vedtak på vedlagte lister tas til etterretning.

REFERERES FRA DOKUMENTJOURNAL

Dato: - Utvalg: PM Plan- og miljøutvalget

Saksnr Løpenr	Regdato Navn Innhold	Avd/Sek/Sakb	Arkivkode
12/406-7 5881/13	16.12.2013 Fylkesmannen i Østfold Vedtak om opprettelse av Fjella naturreservat i Marker og Rakkestad	RÅD/PM/ANNHAL	K12 &13

Delegerte vedtak

Dato: 01.11.2013 - 21.01.2014 Utvalg: PM Plan- og miljøutvalget

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
13/621	20.11.2013	DS 138/13	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 11/35
	Granli Rør Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg for fritidsbolig – Finnbu Gnr. 11 bnr. 35			
13/576	26.11.2013	DS 141/13	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 74/3
	Steinar Levernes A/S Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg fritidsbolig. Gnr. 74 bnr. 3 - Kolbjørnsvik			
13/643	26.11.2013	DS 142/13	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 22/24
	Per Østby Maskin og Graveservice Midlertidig utslippstillatelse og tillatelse til tiltak, Gnr. 22 bnr. 24, Bergerødegård			
08/767	26.11.2013	DS 143/13	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 111/22
	Øivind Duserud Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 111 bnr. 22, Sand			
13/479	27.11.2013	DS 144/13	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 94/25
	Sandli Bygg A/S Melding om delegert vedtak - Søknad om igangsettingstillatelse vedr. oppføring av garasje med leilighet i 2. etg Gnr. 94 bnr. 25			
11/778	27.11.2013	DS 145/13	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 17/1
	Øivind Duserud Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 17 bnr. 1, kår,- og hovedbolig			
13/633	28.11.2013	DS 146/13	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 91/106
	Sandli Bygg A/S Melding om delegert vedtak - Igangsettingstillatelse for tilbygg av ventilasjonsaggregat på trevarefabrikken i Industriveien 6. Gnr 91 bnr 106 - Ørje Tremiljø AS.			

13/461 02.12.2013 DS 147/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 56/4, fnr. 1
Sandli Bygg A/S
Delegert vedtak etter § 20.1 - Søknad om tillatelse til tiltak - tilbygg av fritidsbolig.
Gnr 56 bnr 4 fnr 1 - Skau.

13/626 04.12.2013 DS 148/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 90/42
Ark Ama AS
Rammetillatelse for 2 boligbygg med 12 leiligheter og carporter i Tvillinggata 5.
Gnr 90 bnr 42 - Skovly.

13/321 09.12.2013 DS 150/13 RÅD/PM/KARMOG GBNR 27/4
Bjørn Moseby
Søknad om deling av grunneiendommen Berger Vest - gnr. 22 bnr. 7 og gnr. 27 bnr. 4

13/738 11.12.2013 DS 151/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 97/20
Statsbygg
Melding om delegert vedtak - Søknad om deling til grunneiendom for tomt for
tollspedisjon - Ørje tollsted Gnr.97 bnr. 20.

13/305 16.12.2013 DS 153/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 30/26
Johnny Jørgensen
Delegert vedtak etter § 20.1 - Tillatelse til oppføring av ny fritidsbolig. Gnr. 30 bnr. 26.

13/766 18.12.2013 DS 154/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 22/24
Mia E. Sandvig og Håkon Nakkim
Delegert vedtak. Tillatelse for tilbygg av bolighus. Gnr 22 bnr 24 - Bergerødegård.

13/502 02.12.2014 DS502/13 RÅD/PM/OLEIDE GBNR 57/4
Thor Arne Nygård
Melding om delegert vedtak – Søknad om fradeling av areal til fritidsbolig – Nygård
Gnr. 57 bnr 4

13/158 02.01.2014 DS 1/14 RÅD/PM/FINLIN GBNR 97/20
NAV AS Arkitekter MNAL
Melding om delegert vedtak - Igangsettingstillatelse for tilbygg og ombygging av
tollstasjonsbygningen på Ørje tollsted. Gnr. 97 bnr. 20.

13/777 03.01.2014 DS 2/14 RÅD/PM/FINLIN GBNR 91/12
Siv.ark. MNAL Harald Waagaard
Rammetillatelse for ny enebolig med garasjedel og igangsettingstillatelse for
grunnarbeidet. Gnr. 91 bnr. 12 - Lilleveien 42

13/682 06.01.2014 DS 3/14 RÅD/PM/OLEIDE GBNR 117/22

Ragnar Brekka
Fradeling - Brekka Gnr. 117 bnr. 22

13/739 07.01.2014 DS 4/14 RÅD/PM/GROGAA GBNR 30/26

Granli Rør
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg hytte - Gnr. 30 bnr. 26 -
Knausen**

13/775 08.01.2014 DS 5/14 RÅD/PM/FINLIN GBNR 20/96

Grombygg AS
**Delegert vedtak etter § 20.1 - Søknad om oppføring av ny bolig i Mosebyneset -
Fiskekroken 19. Gnr. 20 bnr. 96.**

13/680 09.01.2014 DS 6/14 RÅD/PM/OLEIDE GBNR 125/5

Grete og Øyvind Bjerke
Melding om delegert vedtak - Fradeling - Herrudkleven Gnr. 125 bnr. 5



Søknad om dispensasjon for riving og oppføring av nytt uthus - Jonsvannshytta Gnr. 30 bnr. 30 - Hyttetomt ved Nordre Jonsvann.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
3/14	Plan- og miljøutvalget	28.01.2014

Rådmannens forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon fra byggeforbudet i LNF område for riving av gammel utedo og tilbygg med vedbod, og oppføring av ny frittliggende uthus på 6 m² ved fritidsbolig på gnr 30 bnr 30, Kåtorp Nordre Jonsvann. Det er følgende vilkår for dispensasjon:

1. Boden må plasseres nærmere hytta enn eksisterende utedo, i en avstand på 1-9 m fra hytta, i tilnærmet samme retning fra hytta og med samme høyde i terrenget.
2. Bygningene må som tidligere ha en avdempet stedstilpasset farge uten markerende lyse farger.
3. Eksisterende gamle utedo og vedbodtilbygg må rives som omsøkt når ny hytteuthus med utedo er oppført.

Sammendrag:

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon for ombygging av hyttebebyggelse beliggende på en odde i Nordre Jonsvann i Fjellaområdet. Tiltakene er relativt små og blir en fornying av bebyggelsen uten øking av bebygd areal. Rådmannen foreslår at det gis dispensasjon, tiltaket berører ikke allmenne eller lokale interesser på en negativ måte.

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 30 bnr 30 - Nordre Jonsvann Kåtorp
Tiltakshaver/søker: Erland Vikeby, Kåtorp, 1870 Ørje.

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon 13.09.2013 for mindre endring av fritidsbebyggelse. Eiendommen befinner seg vest i Rødenes ved Jonsvanna, ca 3,5 km vest for Ørje.

Tilbygg med vedlager og utedo rives, og ny frittliggende uthus på 3 x 2 m oppføres bakenfor hytta, i samme område som tidligere.

Eksisterende hytte er på ca 4 x 5 m med takoverbygd inngangsparti, og tilbygg med vedbod på baksiden. Hytta har ett bebygd areal (BYA) på ca 20 m² og ett bruksareal (BRA) på ca 18 m². Vedbodtilbygget er ca 3,5 x 1,3 m og takoverbygget i front er ca 1,5 x 3 m.

Det befinner seg en utedo på 1 x 1 m, ca 15 m nord-øst for hytta.

Etter tiltaket får hyttebebyggelsen, dvs hytte og nytt uthus, ett samlet bruksareal (BRA) på 23 m² og ett bebygd areal (BYA) på 31 m².

Det er sendt ikke sendt nabovarsel og det anses ikke nødvendig i dette tilfelle.

Tiltaket omfattes av arealdelen av kommuneplan og området vises som LNF 4, landbruks-, natur- og friluftsområde med byggeforbud. Tilbygg av fritidsboliger er i strid med plangrunnlaget.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon. Plan- og bygningsloven sier i § 19-2 at det kan settes vilkår for dispensasjon. Hvis bestemmelsene som det dispensers fra blir vesentlig tilsidesatt, kan det ikke gis dispensasjon.

§ 19-1. Søknad om dispensasjon

Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen 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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Erland Vikeby sier i sin dispensasjonssøknad 27.11.2013 at tiltaket omfatter restaurering, men at eksisterende bygg er i elendig forfatning og vanskelig kan restaureres. Utedo og tilbygg med vedskjul ønskes revet, og det søkes om å sette opp ny frittliggende vedbod.

Dispensasjonssøknaden er sendt på høring 12.12 2013.

Det foreligger høringsuttalelse fra Miljøvern avdelingen hos Fylkesmannen i Østfold datert 19.12.2013 ref. 2013/8614 421.3 OMA, og de vil ikke ha innvendinger mot en eventuell dispensasjon forutsatt at det settes vilkår vedrørende de elementer som er nevnt i deres vurderinger.

Miljøvernavdelingen anbefaler at boden plasseres tettest mulig opp til hytta slik at den ikke medfører unødig privatisering av arealet omkring hytta. De anbefaler at det settes vilkår vedr. fargevalg slik at boden ikke blir liggende unødvendig fremtredende i landskapsbildet.

Fylkeskonservatoren i Østfold Fylkeskommune sier i sin høringsuttalelse datert 17.12.2013 ref 2013/11177 – 83512/2013, at de ikke har noen merknader. De gjør oppmerksom på den vanlige varslingsplikten.

Dersom det under arbeid med tilrettelegging av området, treffes på automatisk fredete kulturminner indikert for eksempel ved helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og /eller brent stein eller lignende skal arbeidet straks stanses og Fylkes-konservatoren varsles, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8, annet ledd.

Kommuneplanens arealdel har bestemmelser som ikke kan overskrides. De generelle bestemmelsene for fritidsbebyggelse sier bla. i § 3, at i byggeområder at det kan oppføres ei hytte og ett uthus i 1 etasje. Stedlig vegetasjon skal bevares. § 3.4 sier bla at hensynet til landskap skal være tungtveiende ved bygningsmessige endringer. Stedlig vegetasjon må i størst mulig grad bevares. Materialbruk, fargevalg og bygningsmessige arbeider skal være av en slik karakter at bebyggelsen fremstår harmonisk og tilpasset det omkringliggende miljø.

Tiltaket er innenfor det saksbehandlingsforskriften SAK sier er unntatt søknad om tiltak til kommunen, dvs frittliggende bodbygning under 15 kvm og med mønehøyde under 3 m, og gesimshøyde under 2,5 m. Når det foreligger gyldig dispensasjon kan tiltaket utføres uten søknad om tiltak til kommunen.

Rivingstiltakene er en forutsetning for dispensasjon og må utføres senest når det nye uthuset er ferdig oppført. Riving kan utføres uten ny søknad. Den vanlige varslingsplikten til fylkeskonservatoren som nevnt må etterfølges. Det må sendes inn skriftlig søknad om ferdigattest når arbeidet er ferdig utført.

Vurdering:

Tiltaket er kun en omdisponering av areal, antall bygninger blir som før, hytta reduseres og uthuset økes og dekker behovet for vedlager og do. Hyttebebyggelsen areal totalt økes ikke.

Miljøvernavdelingen har ingen innvendinger når deres vurderinger og anbefaling legges til grunn ved en dispensasjon.

Nordre Jonsvann er ett av de større vann i området, det er ei hytte til på nordøstsiden av vannet, og det er 7-8 andre hytter i denne delen av Fjella. N. Jonsvann er relativt godt fiskevann med abbor, mort og noe ørret. Det er skogsbilveier inn i området. Det er relativt langt unna det nye Fjella Naturreservat. Saksbehandler i kommunen anser at området ikke har lokale eller allmenne interesser og at tiltaket ikke påvirker av betydning omgivelsene eller området.

Kommunen anser at tiltakets art er vedlikehold og en forbedring av forholdene. Eksisterende tilbygg og do er i dårlig forfatning. Hytta kan bli forbedret uten det dårlige bodtilbygget.

En plassering av ny utedo for nærmere hytta kan være lite hensiktsmessig pga lukt og bruk, men ny bod bør trekkes noe nærmere hytta, enn de 9 m kartet viser. For å unngå at hytta blir mer synlig sett fra den østre delen av vannet bør ikke boden plasseres sør eller langt øst for hytte. Den kan heller ikke plasseres opp på åsryggen bak hytta.

Eksisterende utedo er ca 15 m fra hytta, og tiltakshaver har selv en gunstig plassering ved to store grantrær, ca 8-9 m fra hytta. Denne plassering gir godt skjul, men kommunen anser at når plassering blir nord for hytta er ikke skjerming ett krav. Eksakt plassering av det nye uthuset kan tiltakshaver bestemme, det må være 1-9 m fra hytta og i tilnærmet samme retning som det eksisterende og i samme høyde eller lavere.

Fargebruken på fritidsbebyggelse er viktig for omgivelsene. I dette tilfelle bør hytta ikke ha sterke lyse farger, men an avdempet fargebruk. Dette settes som ett vilkår for dispensasjon ihht Miljøvernabdelings anbefaling.

Vedlikeholdstiltak, ingen arealøkning, samlet bebyggelse og nytteighet av ny bod/utedo bidrar til at kan gis dispensasjon.

Konklusjon:

Rådmannen anser at det kan gis dispensasjon i dette tilfelle. Det få ulemper ved tiltaket og vedlikehold er positivt for området, og ved å sette vilkår til plassering og fargebruk er tiltaket en fordel i forhold til dagens situasjon.

Vedlegg:

Oversiktskart 1:5000.

Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i LNF område mottatt 27.11.2013.

Tegninger av den nye bodbygningen.

Situasjonskart på målebrevskart i 1:500.

Bilder av eksisterende bebyggelse før riving.

Uttalelse fra Miljøvernabdelingen 19.12.2013 ref.nr 2013/8614 421.3 OMA.

Uttalelse fra Østfold Fylkeskommune ref 2013/11177 – 83512/2013 datert 17.12.2013.

Kart 1:1000.



Reguleringsplan - Butjern fjelltak, 2. gangs behandling av detaljreguleringsplan for Butjern fjelltak, gnr. 24 bnr. 11 Gnr. 24 bnr. 11

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
4/14	Plan- og miljøutvalget	28.01.2014

Rådmannens forslag til innstilling:

Reguleringsplan for Butjern fjelltak, datert 02.01.2014, med tilhørende bestemmelser for detaljreguleringen, datert 19.01.2014, egengodkjennes av kommunestyret i Marker, i tråd med plan- og bygningsloven §12-12.

Sammendrag

Forslag til detaljreguleringsplan Bujern fjelltak, gnr. 24 bnr. 11, med tilhørende bestemmelser til detaljreguleringen, datert 19.01.2014, tas opp til 2.gangs behandling. Plan- og miljøutvalget innstiller til endelig vedtak i kommunestyret for endelig godkjenning.

Bakgrunn

Areal + har på vegne av grunneierne av eiendom gnr. 24 bnr 11, Anne-Therese Enger og Per Johan Krog, fremmet forslag til detaljregulering for utvidet masseuttak på eiendommen. Utvidelsen av masseuttaket skal legge til rette for kommersiell drift for salg av masser. Planområdet er på 69,2 daa, og beliggenheten er øst i Marker kommune fra E18 og nordover.

Saksbehandler etter det offentlige ettersynet er Lisbet Baklid.

Planprosessen

Viktige milepæler i planprosessen er kort oppsummert:

- Varsel om oppstart av planarbeidet ble foretatt 17.12.2010 og 19.05.2011.
- Planprogram lå ute på offentlig ettersyn og høring i 2011 og ble vedtatt 22.01.2013.
- 1.gangs behandling 18.02.2013
- Offentlig ettersyn og høring 05.04.-25.05.2013
- Utvidet høring 18.10.-27.11.2013

I Artsdatabanken og Naturbasen i juni 2013 viste en sjekk en rødlisteart, bunkestarr, nedstrøms tjernet og ved tjernet. Kommunen krevde da en naturmangfoldregistrering av planfremmer. Rapporten utredet naturmangfold og eventuelle avbøtende tiltak i forhold til planforslaget slik det forelå. Planforslaget ble revidert som følge av nye opplysninger om naturmangfold av regional og nasjonal interesse. Saken ble tatt opp i et drøftingsmøte med Fylkesmannen i Østfold. Det reviderte planforslaget ble deretter sendt på en begrenset høring til de som uttalte seg til det offentlige ettersynet, berørte myndigheter, naboer og Forum for natur og friluftsliv Østfold. Den utvidede høringen fremgikk også i nettsak på kommunens nettside.

I det offentlige ettersynet og høringen våren 2013 kom det fire uttalelser. I den begrensede høringen høsten 2013 kom det fem uttalelser.

Planområdet ble utvidet med 0,5 daa etter den utvidede høringen for å få plass til en ny hovedfangdam. Dette er på samme eiendom som resten av planområdet. Da dette medfører 1) en meget begrenset arealutvidelse som ikke er i strid med formål for planen, og 2) støtter positivt opp under en hensikt om å forhindre forurensning til vassdrag, anses dette akseptabelt. En generell arealutvidelse av planområdet for å f.eks. øke masseuttakets størrelse, ville derimot ikke vært akseptabelt uten å foreta nytt varsel og nytt offentlig ettersyn.

Beskrivelse av planforslaget

Hovedformålet med planen er å legge til rette for drift og uttak av fjell, deponi av egne masser og sikre framtidige ressurser for drift og uttak av stein, pukk og singel-/grusmasser i planområdet. Samlet uttak er beregnet til 200 000 m³, og uttak per år er planlagt til 7-8 000 m³. Driftstiden blir dermed ca. 30 år. Massene skal transporteres via eksisterende kjøreveg til E18. Både kjørevegen, selve masseuttaket og viktige hensynssoner og grønnstruktur er med i planområdet.

Planforslagets arealformål fordelt på areal er som følger:

Området reguleres til følgende formål	Areal (dekar):
Råstoffutvinning, fjelltak: M1	13,650
Fangdammer: FD1 og FD2	1,097
Veg, offentlig veg E18: VEG 1	2,193
Annen veigrunn, sideareal, grøft/skjæring E18:	2,364
Kjøreveger, private adkomstveg: FA1, VEG 2 og VEG 3	24,384
Vegetasjonsskjerm	15,221
Turdrag	3,576
LNFR, landbruksformål, LB1	1,316
LNFR, skogbruk, SB1	5,414
Totalt regulert areal	69,215

I tillegg er det i planforslaget lagt inn to hensynssoner over visse arealformål:

Arealformål	Areal, m²
Sikringssone - frisikt	2.034,409
Andre sikringssoner - Sikringssone mot vassdrag	3.095,217
Totalsum	5.129,626

Etter det offentlige ettersynet og mottak av naturmangfoldrapporten er det tatt utvidet hensyn og innarbeidet flere avbøtende tiltak. Kjørevegen ved masseuttaket er flyttet ca. 15 meter lenger fra Butjern, og det er innarbeidet en vegetasjonsskjerm mot tjernet. Det innebærer også en separasjon av turstien og adkomstveg til fjelltaket. Det er også innarbeidet fangdammer mellom masseuttaket og vegetasjonsbeltene. Bestemmelsene er videre konkretisert og bearbeidet for å ta hensyn til forurensningsfare og naturmangfold. Blant annet er det satt rekkefølgekrav til fjerning av tilført masse over forekomst av den rødlistede arten bunkestarr ved Butjern. Det er videre satt krav til vannprøveanalyse fra fangdammene hvert år. Både fangdamarealet samt deler av sikringssonene er gitt bestemmelser som skal bidra til å hindre

forurensning mot Butjern. Det vises for øvrig til plankart, planbestemmelsene samt ROS-analysen for nærmere beskrivelse.

Innkommne uttalelser til det offentlige ettersynet og høringen våren 2013

Avsender	Kommentarer fra avsender	Kommunens kommentarer
1. Fylkesmannen i Østfold, datert 23.05.2013	1. Forskrift om konsekvensutredninger definerer hvilke planer som skal konsekvensutredes mhp. vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planprogrammet i saken har liten verdi uten utarbeidelse av konsekvensutredning.	Det er i vekstsesongen 2013 gjennomført en naturmangfoldregistrering der også forurensning som følge av tiltaket samt avbøtende tiltak er vurdert. Naturmangfoldrapporten anses å være et meget godt bidrag for å belyse og vurdere forhold rundt viktige naturverdier i området og nedstrøms vassdraget. Vi viser også til utarbeidet ROS-analyse samt utredning i forbindelse med planlegging av ny E18 i rapport <i>E18 Ørje – svenskegrensen Kartlegging av naturtyper</i> , WKN notat 2012:1.
	2. Uavhengig av KU-kravet er det i ny pbl et tydeligere krav til vurderinger og beskrivelser av virkninger for miljø og samfunn. At forslag til plan er i strid med gjeldende kommuneplan arealdel forsterker dette kravet. Naturmangfoldloven §§8-12 må sees i denne sammenheng.	Naturmangfoldloven er vurdert, se eget avsnitt om dette i saksframlegget under <i>Vurdering</i> . Planforslaget og ROS-analyse er gjennomgått på ny og forbedret mht. beskrivelse av konsekvenser for miljø og samfunn.
	3. Det skal planlegges for en bærekraftig utvikling, basert på en kunnskapsbasert forvaltning. Planer uten overordnet avklaring tilligger det forslagsstiller å dokumentere hvorfor overordnet plan bør settes til side. FM savner en redegjørelse for alternative lokaliseringer i vurdering av fordeler og ulemper ved masseuttak. Viser til temaveileder for masseuttak og naturmangfoldloven §12. Vurderingene må fremkomme av plandokumentene. FM forutsetter at eksisterende uttak ikke får uønskede uheldige konsekvenser for omgivelsene.	Viser til vår kommentar til punkt 1 og 2. Om alternative lokaliseringer: Kommunen har tidligere kartlagt masseuttak i kommunen. Det var en del av et prosjekt for å ruste opp skogsbilveger i kommunen, og det ble som følge av dette etablert mange mindre knuseplasser i kommunen. Noen av disse er videreført og utvidet. Kommunen ønsker en geografisk spredning av disse, og det er i dag en på hver side av sjøene Rødenessjøen og Øymarkssjøen; Holaug/Holo, Aasmundrud, Gråbølsødegården og det omsøkte ved Butjern. I tillegg er det et større masseuttak i Jørnhaugen mot Rømskog, og Grønne Bakke øst for Store Lee.
	4. FM mener planforslaget ikke er tilfredsstillende utarbeidet i forhold til	Viser til vår kommentar til punkt 1 og 2 over. Revidert forslag, ROS-analyse

	at det er i strid med kommuneplanens arealdel. FM anmoder kommunen om å stille strengere krav til slike planer før de legges ut til off. ettersyn, spesielt mhp. konsekvenser for omgivelsene.	og naturmangfoldregistrering ble utarbeidet og sendt ut på utvidet høring i seks uker.
	5. FM savner spesielt en utredning av faren for forurensning av Butjern, og de mener dette temaet må være vesentlig for hvorvidt det er ønskelig med lokalisering av fjelltak her. Det bør vurderes før-undersøkelser av tjernet for å kunne kontrollere effekter fjelltaket vil ha på tjernet. FM mener forurensningsfaren må kartlegges før reguleringsplanen vedtas.	Viser til vår kommentar i punkt 1 og 2 over samt naturmangfoldrapporten i saken. Videre er det gitt en kommentar under tabellen, se 1).
	6. FM savner et støysonekart og redegjørelse for tiltakets konsekvenser for friluftslivet.	Støysonekart er vedlagt saken. Konsekvenser for friluftslivet er gjennomgått i planforslaget på ny.
	7. FM mener noen av de foreslåtte bestemmelsene er uklare og bør endres/fjernes. For eksempel står det om støy at støynivå ikke skal overstige et visst nivå uten at det nevnes hvor dette skal måles. De nevner flere eksempler.	Bestemmelsene er gjennomgått på ny og bearbeidet. Viser til disse. Forholdene anses innarbeidet.
	8. Driften av fjelltak må styres etter forurensningsforskriften kapittel 30. Denne er ikke omtalt i planbeskrivelsen. Reguleringsbestemmelsene bør gjennomgås mht. denne forskriften. FM minner om meldeplikten i samme forskrift §30-11. I god tid før virksomheten starter opp skal den ansvarlige sende melding til FM med opplysninger om driften.	Bestemmelsene er gjennomgått på ny og bearbeidet. Forurensningsforskriften anses innarbeidet i bestemmelsene. Det vises videre til vår kommentar til punkt 5 over.
	9. Det vil være en saksbehandlingsfeil av kommunen å vedta planforslaget uten å vurdere naturmangfoldloven §§8-12, jf. §7.	Viser til vår kommentar til punkt 1 og 2.
	10. Miljøverndepartementet og Direktoratet for mineralforvaltning har utgitt temaveilederen <i>Uttak av mineralske forekomster og planlegging etter plan- og bygningsloven</i> . FM anbefaler denne for en gjennomgang av planforslaget og prosessen.	Tatt til etterretning.
	11. FM anbefaler at planen ikke godkjennes. De mener vurdering av slike fjelltak bør gjennomføres i en bredere kommuneplanprosess for en mer helhetlig forvaltning. Dersom planarbeidet videreføres nå, anbefales sterkt at det arbeides videre med planen	Kommunen har gjennomført drøftingsmøte med FM i Østfold og planfremmer. Kommunen ønsker at planen skal godkjennes. Kommunen har satt krav til planfremmer om naturmangfoldutredning og forbedret planmateriale. Kommunen sendte i

	<p>for å få et bedre beslutningsgrunnlag og reguleringsplan. De anbefaler spesielt forbedring mhp.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - støysonekartlegging - reguleringsbestemmelsene - vurdering ifht. naturmangfoldloven §§8-12. Det bør være et særlig fokus på forholdet til Butjern og vassdraget sørover. - redegjørelse for de andre grustak/fjelltak i området og hvorfor Butjern fjelltak anbefales godkjent. 	<p>tillegg revidert planforslag med vedlegg ut på utvidet høring til berørte parter.</p> <p>Viser for øvrig til omtale av punktene over.</p>
2. Østfold fylkeskommune, datert 22.05.2013	1. Reguleringsplanen er i strid med plankart og bestemmelser i kommuneplanens arealdel. ØFK mener at planen for Butjern fjelltak bryter med målet om en helhetlig og langsiktig vurdering gjennom planlegging. ØFK mener lokalisering av slike typer tiltak hører hjemme i en overordnet planlegging der hensyn til natur, landskap og friluftsliv blir ivaretatt.	Tatt til orientering. Kommunen og planfremmer har bearbeidet planmaterialet, innarbeidet økt hensyntagen og fått utarbeidet en naturmangfoldrapport. Dette er gjort for å sikre et bedre beslutningsgrunnlag og en bedre plan.
	2. ØFK forutsetter at fjelltaket vises som område for råstoffutvinning ved revisjon av kommuneplanens arealdel.	Tas til etterretning.
	3. ØFK mener planforslaget vil innebære et vesentlig inngrep og varig forstyrrelse i natur og landskap og i fht. friluftsliv i området Butjern. ØFK mener tiltaket vil medføre ulemper mhp. støy og støv.	Tas til etterretning.
	4. Behovet for masser bør sees i en bredere regional vurdering av behov og tilbud.	Viser til vår kommentar til punkt i oppsummeringen av Fylkesmannens uttalelse.
	5. Formålsgrenser: driftssonen med kjøring av fjerning av vegetasjon på toppen av sprengningskanten må være innenfor Område for råstoffutvinning (M1) slik at vegetasjonsskjermen/-beltene kan bestå urørt.	<ul style="list-style-type: none"> - Hensynssonen mot Butjern er utvidet. - Det er innarbeidet i bestemmelsene at vegetasjon skal bevares i områdene med vegetasjonsskjerm. Det er i tillegg innarbeidet sikringssoner mot vassdraget. - Kjørevegen flyttes ca. 15 m mot nord, vekk fra Butjern. - Det skal beplantes mot Butjern for å hindre støvspredding. Det gjelder også der eksisterende kjøreveg er i dag. Det vil ta noen år før en tett vegetasjonsskjerm har vokst opp. Det tillates oppføring av en mindre voll i H190_2 og evt.en vegg i tre. - Bestemmelsene er gjennomgått på ny, og det er innarbeidet at gjerde skal settes opp innenfor arealformålet masseuttak.
- ØFK mener de foreslåtte vegetasjonsskjermene er smale i et sårbart landskap, og de tar det som en forutsetning at de ikke røres.		
- dokumentasjon av hvordan grunnvannstanden i regulerte vegetasjonsskjermer opprettholdes, slik at eksisterende vegetasjon ikke dør.		
- det bør framkomme av planen hvor vegetasjon skal reetableres, og at overflaten skal dekkes med masser som egner seg for vekst av stedegen vegetasjon.		

	<p>- alle nedsprenningspallene bør midlertidig jordslås og tilplantes med stedegen vegetasjon etter hvert som det sprenges nedover.</p>	<p>- de to siste strekpunktene i oppsummeringen er delvis innarbeidet i bestemmelsene.</p>
	<p>6. ØFK forutsetter at fjelltaket ikke utvides ytterligere mot Butjern, og det må fremgå av planen hvordan hensynet til Butjernet er ivaretatt med en hensynssone mot vassdraget. ØFK er positive til fangdam for støv og fordrøyningsmagasin. Det er utfordringer knyttet til avrenning fra fjelltaket.</p>	<p>Hensynssonen er utvidet, jf. omtale av dette ovenfor.</p> <p>Fangdammer er innarbeidet som avbøtende tiltak i fht. forurensning fra fjelltaket. Det er gjort vurdering av forurensningsfare ifht avrenning (fangdam) og støvspreddning i naturmangfoldrapporten, se også vår kommentar under i 1). Hensynet til myrområdet og vassdraget er økt ved at kjørevegen også er flyttet. Viser til planbestemmelsene.</p>
	<p>7. Friluftsområde: Det er store sammenhengende friluftsområder rundt fjelltaket, og det synes om som det er sikret i planforslaget. ØFK presiserer at friluftinteressene i området må ivaretas.</p>	<p>Det er tatt ytterligere hensyn til friluftinteressene ved at turstien er sikret bedre plass og går utenom kjørevegen nærmest masseuttaket.</p>
	<p>8. Støy og arbeidstid: Lokalt kan støy fra masseuttak og pukkverk være et stort problem selv om få personer er direkte berørt. Viser til forurensningsforskriftens kap. 24-30. ØFK anbefaler at lokale myndigheter setter rammer for åpningstidene, og at disse gis en mulighet for revidering.</p>	<p>Tas til etterretning. Det er innarbeidet en mulighet for innskrenkning av driftstidene i planbestemmelsene.</p>
	<p>9. Kulturminner: ØFK mener kulturminneinteressene er ivaretatt i planen.</p>	<p>Tas til etterretning.</p>
	<p>10. Konklusjon:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ØFK mener det ikke er regionale hensyn av særlig verdi i området. ØFK mener derfor at tiltaket er tilstrekkelig analysert og utredet, og at planen bygger på en rimelig avveining av samfunnsbehov og verneinteresser. - All virksomhet, også oppe på bruddkantene, må skje innenfor det avsatte arealformålet for masseuttak. - De foreslåtte regulerte vegetasjonsskjermene skal ikke røres. Det skal benyttes masser som egner seg for vekst av stedegen vegetasjon, ved endelig gjenfylling. Det må legges inn en hensynssone mot vassdraget og Butjern. - ØFK forutsetter at fjelltaket tas inn ved neste revisjon av kommuneplanens 	<p>Tas til etterretning. Det vises til vår kommentar til punktene over i uttalelsen fra ØFK.</p>

	<p>arealdel dersom planen vedtas.</p> <p>- Planen kan egengodkjennes av kommunen så fremt kommunen kan redegjøre for en tilfredsstillende løsning som ivaretar hensynet til grønnsonen og hensynssone mot Butjern på en tilfredsstillende måte.</p>	
<p>3. Glenn Einar Bjerke, journalført 07.05.2013</p>	<p>1. Bjerke mener det skulle vært utarbeidet konsekvensutredning, og han mener det er et viktig naturområde og en foreslått omfattende utbygging.</p>	<p>Bjerke er berørt part som bruker av naturen i området.</p> <p>Naturmangfoldrapporten anses å dekke viktige sider av utredningsbehovet.</p>
	<p>2. Han mener det er blitt gjort mange undersøkelser i området, og han mener disse påpeker en helt spesiell naturtype som må tas vare på, og uegnethet for utbygging.</p>	<p>Viser til naturmangfoldrapporten og dennes vurdering av naturverdiene og avbøtende tiltak.</p>
	<p>3. Bjerke mener det i området er gjennomført omfattende utbygging av vei og traktorveier. Han mener videre det er utført vesentlige inngrep i skogen ved maskinell rydding. Bjerke mener videre dette har ført til en stor nedgang av alle typer vilt.</p>	<p>Tas til orientering. Det har tidligere også vært gjennomført relativt omfattende hogster i området.</p>
	<p>4. Bjerke mener det er en rekke fjelltak i Marker i dag. De aller fleste ligger ved hovedveier uten sjenanse for folk. Han mener de ikke har den negative konsekvensen som Butjern fjelltak vil få. Bjerke mener uttaket ligger 3 km fra hovedvei, midt i et naturområde som er meget sårbart.</p>	<p>Butjern ligger lenger unna en riksvei, fylkesvei eller europavei enn flere av de andre masseuttakene i Marker.</p> <p>Kommunen mener det er positivt at det ikke tillates støyskapende virksomhet som sprenging, boring eller knusing i perioden 15.mai-15.august.</p>
	<p>5. Bjerke opplyser om at det aktuelle området ligger midt i reviret til hubro – en art på lista over truede arter, Rødlista.</p>	<p>Området er i dag noe berørt av inngrep som det eksisterende masseuttaket.</p> <p>Masseuttaket ligger i et naturområde med et utbygd skogsbil- og driftsveinett. Hubro er en rødlistet rovfugl, og NVE har i sin vurdering av konsesjon for vindkraftanlegg vurdert hubroforekomst i området.</p> <p>Kommunen antar at hubro har gode alternativer for leveområde i de nærliggende områdene. Kommunen legger vekt på at det er et eksisterende masseuttak i området i planområdet ved vurdering av konsekvenser, samt at det av planbeskrivelsen fremkommer at det planlegges ca. 7-8000 m³ uttak per år.</p>
	<p>6. Bjerke mener støynivået ved et masseuttak som foreslått, vil få store negative konsekvenser. Han mener uttak i gjeldende fjelltak kan høres helt til Ørje og at området ikke har egnet seg</p>	<p>Det settes i planbestemmelsene begrensninger for når virksomhet i masseuttaket kan gjennomføres. Det går både på tid på døgnet, i uke og tid på året.</p>

	for jakt. Han mener at et fjelltak som skal drives i 25-30 år vil medføre at jegere og andre som bruker naturen øst i fjellet, vil bli stengt ute like lenge.	Støyskapende virksomhet kan kun skje mandag-fredag 07.00-16.00, og sprenging og knusing tillates uansett ikke mellom 15.mai-15.august.
	7. Bjerke mener masseuttaket vil medføre sår som vil forbli i naturen i alle fremtid. Han mener loddrette kanter i bruddet vil være livsfarlige for jakthunder, vilt og mennesker. Bjerke mener det er rapportert om elg som blir forfulgt i elgjakten, har forvillet seg ut på kanten av bruddet og falt ned med død til følge.	Det settes i planbestemmelsene krav til gjenfylling og revegetering. Det settes videre krav om gjerde rundt masseuttaket for å øke sikkerheten for allmennheten og dyr.
	8. Bjerke mener han har dokumentert forurensning fra eksisterende fjelltak.	Etablering av fangdammer, flytting av vei og tiltak for å hindre støvspredning ut i tjernet er avbøtende tiltak som skal settes i verk, jf. reviderte planbestemmelser og plankart. Tiltakshaver har ansvar etter forurensningsloven .
	9. Bjerke håper at Marker kommune ser hvor ødeleggende dette fjelltaket vil bli for folk og dyr. Han mener det ikke blir riktig å legge et slikt uttak midt i skogen når det er mer enn nok uttak i Marker kommune og i nabokommunene.	Tas til orientering. Vi viser til våre kommentarer til Fylkesmannens kommentarer i punkt 3 i oppsummeringen over.
4. Statens vegvesen, datert 14.05.2013	1. Plankartet mangler møtesikt på 140 m ved venstresving som beskrevet i deres brev av 30.06.2011. Statens vegvesen har innsigelse til dette punktet.	Møtesikt 140 m er inntegnet på plankartet ved nevnte venstresving. Kravet fra Statens vegvesen er dermed imøtekommet.

1) Tilleggsvurdering og kommentar

Ingvar Spikkeland har utarbeidet en naturmangfoldrapport. En tilleggsvurdering fra Ingvar Spikkeland er innhentet ifht. flytting av veg med den konsekvens at masseuttakets åpning utvides. Tilleggsvurderingen er oppsummert:

All fyllmasse mellom ny kjøreveg og tjernet/ myrområdet må flyttes. Arealet mellom ny kjøreveg og myrområdet må utgjøre en vegetasjonsbuffer mellom vannet/myra og ny vei slik at verken myra eller tjernet blir direkte berørt.

Ved større åpning av masseuttaket i retning tjernet og myrområdene, vil mer støv kunne spres ut av masseuttaket i retning tjern og myr. Det forutsetter at nordavind og nordvestavind skal få tak og føre støv sør og sørøst mot tjern og myr. Det regnes ikke som en vesentlig økt risiko siden masseuttakets brudd ligger beskyttet i forhold til vindretningen nord/nordvest. Tilførsel via vann, dvs. avrenning, vil kunne være en større trussel. Det er ikke noe særlig innhold av sulfidholdige bergarter ved Butjern, men metallioner av ulike slag vil kunne gjøre noe utslag på uheldig forurensning. Det er derfor viktig å ha kontroll med avrenningen fra masseuttaket gjennom for eksempel prøver fra fangdammene for å overvåke/undersøke eventuelt tungmetallinnhold.

En tett vegg i et naturvennlig materiale vil kunne stoppe eventuell støvspredding via luft mer effektivt enn en lav vegetasjonssone de første 10 årene etter at vegetasjonssonen er etablert. En slik vegg må være svært høy dersom den skal stoppe store deler av støvspreddingen, og den vil utgjøre et visuelt fremmedelement i landskapet mot Butjern.

Kommunens vurdering som følge av tilleggsvurderingen, er at en vegg av tremateriale på for eksempel 5 meter kan vurderes, men at tilleggsvurderingen over ikke naturlig fører til et krav om dette. En opp til 2 meter jordvoll med beplantning kan utgjøre et bedre alternativ, og det er derfor innarbeidet i planbestemmelsene. Flytting av vei og oppretting av bredere vegetasjonsbelte mot myrområdet og tjernet er positivt ifht. forurensning via avrenning og støvspredding, landskap, friluftsliv og naturmangfold. Videre er det viktig at virksomhet som medfører økt støvspredding tar hensyn til spredningsveier og –fare. Det betyr at knuseverk må plasseres så langt inn i masseuttaket som mulig. Fangdammene må fylle sin funksjon i forhold til å samle opp og rense avrenning. Kontrolltiltak kan vurderes som prøvetaking av tungmetallinnhold i fangdammen og tjernet, jf Forskrift om begrensning av forurensning.

Innkommne uttalelser til den utvidede høringen høsten 2013

Avsender, dato	Kommentar fra avsender	Kommunens kommentar
Direktoratet for mineralforvaltning, 02.12.2013	1. Det er ikke nødvendig med reguleringsbestemmelser som beskriver krav om driftsplan og lignende. Dette følger av mineralloven, men kommunen kan gjengi dem.	Tas til etterretning.
	2. Reguleringsbestemmelsene tolkes dit hen at illustrasjonene som følger planforslaget, ikke er juridisk bindende. Direktoratet har dermed mulighet for å fastsette behov for etapper og rekkefølgen på disse.	Det er riktig oppfattet av Direktoratet for mineralforvaltning.
Statens vegvesen, 18.11.2013	1. Vegvesenet har ingen merknader til reguleringsplanen med bestemmelser slik den er fremlagt.	Tas til etterretning.
Østfold fylkeskommune, 21.11.2013	1. ØFK ser kommunens kommentarer om kartlagte masseuttak i kommunen, men ØFK anser at det konkrete tiltaket burde vært mer utførlig analysert og utredet. ØFK mener det bør være en bevisst holdning til kommunens massetak, og mener masseuttak, grusuttak, deponier med mer er en utfordring i mange kommuner. ØFK er kritisk til den manglende overordnede kartleggingen. ØFK er ikke sikker på om de hadde kommet fram til det samme	Gjeldende kommuneplan for Marker er fra 2005. En kartlegging av masseuttak har blitt gjennomført etter denne. Ved en ny kommuneplanrullering vil lokalisering av nye og utvidede masseuttak bli vurdert. Kommunen ser i etterkant av det offentlige ettersynet at konsekvensutredning kunne vært gjennomført, og en mer overordnet vurdering av andre lokaliseringer kunne vært en del

	resultatet om den overordnede planleggingen hadde vært på plass.	av den. Kommunen har derimot vurdert nøye hvordan lokaliseringen ved Butjern kan ta tilstrekkelige hensyn til de stedlige forhold, og det er foretatt en utvidet høring av et revidert planforslag.
	2. Kulturminneinteressene anses ivaretatt i planen.	Tas til etterretning.
	3. Konklusjon: Planen kan egengodkjennes.	Tas til etterretning.
4. Fylkesmannen i Østfold, 27.11.2013	1. De savner en tydeliggjøring av endringene i revidert planforslag etter det offentlige ettersynet.	Endringer framkom blant annet av vedlegget i høringen som oppsummerte og kommenterte uttalelsene i det offentlige ettersynet. Videre framkom flere av dem i ROS-analysen.
	2. Planforslaget er i strid med kommuneplanens arealdel. De savner en dokumentasjon på hvorfor overordnet plan skal settes til side. De er opptatt av en bærekraftig utvikling og en kunnskapsbasert forvaltning.	Vi viser til vår kommentar til punkt 1 over under uttalelse fra ØFK og våre kommentarer til FM sin uttalelse i det offentlige ettersynet. Kunnskapsgrunnlaget er styrket gjennom ytterligere utredning etter det off. ettersynet.
	3. FM viser til naturmangfoldrapporten i saken, og de viser til rødlistede arter i og ved tjernet. Et stort antall arter er påvist i lokaliteten. Området har store naturverdier ved sitt rike artsmangfold. Som følge av naturmangfoldrapporten, mener FM behovet for redegjørelse av alternative lokaliseringer er forsterket.	Den mest negative ved denne lokaliseringen er nettopp artsmangfoldet i de nære omgivelsene. Etter den begrensede høringen er det innarbeidet i bestemmelsene et krav om overvåking av vannkvalitet/-miljø gjennom årlige vannprøveanalyser. Tiltakshaver er selv ansvarlig for å eventuelt sende søknad om utslippstillatelse. I bestemmelsene er det innarbeidet at det skal tas årlige prøver for å ha kontroll med forurensningsfaren. Det er også tatt inn bestemmelser om at infiltrasjonsanlegg og/eller renseanlegg kan tillates.
	4. FM savner en redegjørelse for hvilke konsekvenser andre lokaliteter vil kunne ha. Det burde vært belyst om det er mulig å finne andre alternativer hvor risikoen for	Tas til orientering. Den geologiske sonen med ørje-mylonitt gir grunnlag for et rikere artsmangfold enn andre steder i kommunen. Viser til kommentar

	å skade naturmangfoldet er mindre.	punkt 1 til uttalelsene fra ØFK.
	5. FM mener at det er usikkerhet om hvilke konsekvenser det kan få for Butjern som et verdifullt område for biologisk mangfold, at et større fjelltak utvides like ved. De mener at en del av de innarbeidede kravene i det reviderte planforslaget trolig vil bidra til å redusere risikoen for vesentlig skade på naturmangfoldet.	Det er etter den begrensede høringen innarbeidet krav i bestemmelsene om vannprøveanalyser minst en gang årlig for å overvåke forurensingssituasjonen i Butjern. Ansvar for dette har tiltakshaver. Se omtale under punkt 2 over.
	6. FM mener planbeskrivelsen fortsatt har klare svakheter, spesielt mhp. konsekvensvurdering. Skissene for å vise landskapsbildet, kunne vært revidert. Det kan også vurderes om noen av kommunens kommentarer kan innarbeides i planbeskrivelsen.	Det er vedtatt plankart og planbestemmelser som er juridisk bindende. Videre er ROS-analysen kvalitetssikret av kommunen, og den anses å dekke det behovet som etterlyses.
	7. Kommunen må vurdere planforslaget etter naturmangfoldlovens §§8-12.	Vurdering etter de nevnte paragrafer og lov fremgår av saksframlegget i avsnittet <i>Vurdering</i> .
	8. FM mener de reviderte reguleringsbestemmelsene er vesentlig bedre enn det tidligere forslaget.	Tas til etterretning.
	9. Konklusjon: * FM mener at foreslått detaljregulering ikke godkjennes. De viser til at fjelltak enten bør gjennomføres i en kommuneplanprosess eller ved en bredere alternativvurdering hvor også andre lokaliteter vurderes grundigere. Dette begrunnes med at det er ønskelig å finne frem til lokaliteter hvor fordelene er store og ulempene er små. * Dersom reguleringsplanen likevel ønskes videreført nå, må vurderinger gjøres i samsvar med naturmangfoldlovens §§8-12. Dette skal fremgå av kommunens behandling av planen.	* Kommunen forstår prinsippene i FM sin tenkning. Gjeldende kommuneplan er fra 2005, og ved kommende rullering er det naturlig å foreta en slik vurdering av nye uttak. Kommunen har vurdert nøye hvordan lokaliseringen ved Butjern kan ta tilstrekkelige hensyn til de stedlige forhold, og etter den begrensede/utvidede høringen er det også innarbeidet i bestemmelsene kontroll ved vannprøveanalyse årlig ved drift. * En slik vurdering fremgår av avsnittet <i>Vurdering</i> i saksframlegget.
5. Glenn Bjerke, journalført nov. 2013	1. Bjerke mener tiltaket har vesentlige negative konsekvenser som utryddelse av arter, restriksjoner for friluftslivet,	Viser til kommentarene over til de andre avsenderne. Det er tatt mer hensyn til friluftsliv ved at sti og adkomstveg er adskilt.

	forurensning.	
	<p>2. Bjerke mener at fangdammer og beplantning ikke har godt nok dokumentert effekt mot forurensning. Han viser til andre områder der støv har blitt lokalisert hele 1,5 km fra et fjelltak. I en kommune ble det bestemt at fjelltak ikke skulle lokaliseres i nærheten av vann/vassdrag.</p> <p>Bjerke mener støyvurderingen undervurderes i støysonekartet. Han mener videre at boring i forbindelse med sprengning ikke er beskrevet.</p> <p>Bjerke mener at mange i dag arbeider fleksitid gjennom uka. Det vil si at noen arbeider helger framfor ukedager.</p>	<p>Kommunen mener innarbeidede hensyn/avbøtende tiltak i plan med bestemmelser og kontrolltiltak er gode tiltak. Det kan tillates renseanlegg, oppsetting av vegg av tremateriale osv., slik at det tillates flere tiltak enn ved den utvidede høringen.</p> <p>Boring er innarbeidet i bestemmelsene som ikke tillatt i perioden 15.mai-15.august og for øvrig kun tillatt mandag-fredag kl. 07.00-16.00.</p> <p>Støysonekartet er utarbeidet på basis av generelle målinger fra tilsvarende knuseverk og modellerte støyverdier i de to målingspunktene ut fra blant annet veileder om støy i arealplanlegging.</p>
	<p>3. Bjerke mener at friluftslivet i området først og fremst er representert ved at mange går veien inn til Butjern, samt fiskere, skoleklasser, sopp- og bærplukkere, jegere samt alle de som trener og hyttefolk.</p>	<p>Bestemmelsene fastsetter begrensning av drift ihht. forurensningsforskriften både for støyskapende virksomhet og annen virksomhet. Tiltaket har noe negativ virkning for de som ønsker å utøve friluftsliv i området.</p>
	<p>4. Han er ikke fornøyd med kommunens beskrivelse av hubroforekomst i området.</p>	<p>Hubro i området fremkommer ikke av kartdatabasen til Artsdatabanken eller Naturbasen. I et såpass stort område som planområdet ligger i, er det naturlig at hubro kan etablere leveområde et annet sted der, f.eks. nordøst for området. Hubro inngår i NVE's sin vurdering for konsesjon for vindkraftanlegg i Høgås og Joarknatten, datert 20.12.2013. I vilkårene for slikt anlegg inngår en miljø-, transport- og anleggsplan, se s. 104 i nevnte konsesjon.</p>
	<p>5. Bjerke mener edelkreps ikke er vurdert. Videre mener han at det vil</p>	<p>Edelkreps inngår i naturmangfoldrapporten.</p>

	være en katastrofe for arten hvis det blir etablert fjelltak ved Butjern/Butjernvassdraget selv med fangdammer.	Krav til kontroll med forurensning er innarbeidet i planbestemmelsene.
	6. Bjerke har generelle synspunkter på viltbestander og hensyntagen til naturmangfold. Bjerke mener man må se helhetlig på Joarknatt-området før man tar standpunkt til utbygging av fjelltaket. Han mener det er foretatt lovbrudd ved utbygging/utbedring av næringsveier samt forurensning og forsøpling.	Viser til vurdering i forhold til naturmangfoldloven nedenfor. Se omtale under punkt 4. Et vindkraftanlegg i området vil kunne kreve utvidelse av adkomst fra E18, og det er da naturlig å ta ehnsyn til vassdrag gjennom utvidelse på side som ikke er mot vassdraget for å unngå ytterligere avrenning/forurensning.
	7. Bjerke mener at det er nevnt feil i ROS-analyse om at midtre Butjern renner ut i nordre Butjern og videre til Braneselva. Han mener det renner ned i søndre Butjern fra fjelltaket, ved midtre Butjern.	Både ROS-analyse og naturmangfoldrapporten oppgir at Butjernbekken renner fra fjelltaket, til nordre Brutjern og videre via Braneselva til Gjølshjø og Haldenvassdraget. Det er mulig det er litt misforståelse rundt navnene. Brutjernene er artsrike og er tatt med i vurderingen.
	8. Bjerke oppsummerer en konklusjon der punktene ovenfor gjengis i korthet. Videre mener han at naturen i området er et gode kommunen må ta vare på. Han mener også at et vedtak i saken må vente til det har kommet en avklaring om hvorvidt det blir vindkraftanlegg i området. Han mener kombinasjonen fjelltak og vindkraftanlegg fører til et nytt industriområde i Marker.	NVE sin konsesjon til vindkraftanlegg kom 20.12.2013. Det er gitt vilkår for konsesjonen for å ta hensyn til natur m.m. Det tas sikte på å vedta reguleringsplan for Butjern fjelltak før de endelige planene for vindkraftanlegg er utarbeidet og godkjent. Tiltaket er ikke uten interessemotsetninger. Kommunen anser at tiltaket kan egengodkjennes av kommunestyret.

Vurdering

Kommunens vurdering av planforslaget er gitt i kommentarene til de innkomne uttalelsene. Videre er en kort vurdering utdypet nedenfor av de viktigste temaene i saken.

Forurensning og trafikk

Det er først og fremst støvpartikler som kan føres med vind ut av masseuttaket over vassdraget samt avrenning av støv og annet til vassdraget, er negativt for vannmiljøet i Butjern og de artene som lever der. Naturmangfoldrapporten beskriver at trevegg kan settes opp i masseuttaket mot tjernet dersom forurensningen av støv blir større enn forventet. Tiltakshaver kan også sette opp en slik vegg i tre etter eget initiativ for å sikre mot støvforurensning. I bestemmelsene er det tillatt renseanlegg/infiltrasjonsanlegg, og det er presisert at tiltakshaver har ansvaret etter Forurensningsloven.

Støy fra masseuttaket og transport i forbindelse uttaksdrift vil øke som følge av driften. Området er egnet siden det ikke vil berøre beboere i nærheten. Samtidig inngår området i et delvis "stille område" nord for E18 i Marker. Samtidig er et uttak på ca. 7-8000 m³ per år et relativt mindre uttak slik at støy og trafikk vil være noe begrenset.

Ansvaret for drift i forhold til planen og bestemmelser er gitt i bestemmelsene kapittel 6 punkt 3. Tiltakshaver har ansvaret, og bestemmelsene angir at tiltakshaver må foreta minst en årlig vannprøveanalyse fra tjernet for å sikre overvåking. Den første vannprøveanalysen må derfor foretas før utgangen av 2014 om driften startes i 2014. Kommunen anser at plankart og bestemmelser gir tiltakshaver rom for å gjøre avbøtende tiltak for å hindre forurensning. Kommunen forutsetter at forurensning holdes innenfor forurensningsforskriften. Dersom tiltaket kan medføre miljøskadelig utslipp til vassdrag, skal tiltakshaver søke utslippstillatelse fra Fylkesmannen i Østfold.

Trafikkavvikling vil skje via E18, og avkjøring fra E18 og dimensjonering av vegen er etter gjeldende regler.

Naturmangfold

I Naturmangfoldloven § 7 gis rammene som skal legges til grunn ved offentlige beslutninger, når naturmangfoldet blir berørt. Vurderingen skal følge prinsippene gitt i §§8-12 i samme lov, og vurderingen i saken skal fremgå av beslutningen.

Tiltaket ligger i ørje-mylonitt-sonen, en grensesone med stor variasjon i bergarter mellom Østfoldkomplekset og Romerikskomplekset. I Marker dekker den deler av de østligste områdene i kommunen. Bergarten amfibolitt dominerer omkring tjernet, og bergarten er noe kalkholdig og gir hele området et mer næringsrikt preg og levevilkår for flere rødlistede arter. Selve Butjern inngår i kategorien små, moderat kalkrike og humøse innsjøer, og Butjern har en god omsetning av organisk materiale med 2,3 m siktedyp og en maksimal dybde på 3 meter. Lengden på vannet er ca. 250 m og bredden er ca. 100 meter. Bekken nord og sør for tjernet er en del av vassdragsmiljøet ved Butjern. Tjernet er omgitt av smalere striper av myr i nord og vest og hengemyr på bredden. Det er registrert flere rødlistearter i og ved tjernet som gjør forebyggende tiltak nødvendig for å forhindre vesentlig/alvorlig forurensning ved partikkelforurensning/støv, tilslamming, metallforgiftning, nitrogenavrenning, lekkasje fra olje og diesel samt ødeleggelse av biotoper ved diverse fysiske inngrep. Dette er nærmere beskrevet i rapporten *Naturmangfold ved Butjern i Marker*.

Lovangivelse	Kommentar/Vurdering
§8 Kunnskapsgrunnlaget	Rapporten <i>Naturmangfold ved Butjern i Marker (2013)</i> påviser flere kategorier rødlistede arter og et artsmangfold. Avbøtende tiltak er beskrevet i rapporten. Rapporten bygger også på

	artsregistreringer over flere år slik at rapportens validitet er styrket.
§9 Føre-var-prinsippet	Føre-var-prinsippet skal hindre at manglende kunnskap fører til offentlige beslutninger som gir økt risiko for irreversible/alvorlig skade på naturmangfoldet. I saken anses avbøtende tiltak innarbeidet i tilstrekkelig grad. For å ta hensyn til økt risiko for alvorlig/irreversibel skade på naturmangfoldet er det i plankart og bestemmelser innarbeidet hensynssone og ulike avbøtende tiltak som reduserer forurensningsfaren. Videre er det innarbeidet i planbestemmelsene en plikt for tiltakshaver om å kontrollere vannkvaliteten gjennom vannprøveanalyser minst en gang årlig.
§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning	<p>Planområdet ligger i et område med få andre kilder for belastning for miljøet. Eksisterende masseuttak, transport og kjøreveg er de eneste eksisterende kilder. Det er nylig gitt konsesjon for utbygging av vindkraftverk i området, men detaljerte planer er enda ikke utarbeidet, jf. NVE's konsesjon med vilkår for drift av vindkraftanlegg Joarknatten og Høgås.</p> <p>Det er først og fremst det tilgrensende Butjern og Butjernbekken som har kvaliteter som må tas hensyn til i denne plansaken. Videre er det oppgitt fra privat bruker i området, at planområdet delvis kan inngå i hubros leveområde. Det foreslåtte masseuttaket og transport samt driftstider for uttaket er vurdert i forhold til den samlede belastning for de berørte arter totalt sett og som økosystem. I denne vurderingen er det viktig at masseuttaket ligger i et større naturområde med mye skog og mindre tjern. Områdene rundt er avsatt til landbruksdrift i gjeldende kommuneplans arealdel. Driften av det foreslåtte masseuttaket er også i en viss grad sett i forhold til et foreslått vindkraftanlegg mellom fylkesvei 21 og riksgrensen samt på svensk side av samme område. Kommunens vurdering er at størrelsen på masseuttaket med de innarbeidede avbøtende tiltak tar hensyn til økosystemer og den samlede belastning. Det er likevel nødvendig med en vannkvalitetsovervåking av både fangdammer og tjern. Overvåkingen vil også være gunstig sett i forhold til eventuell endring i miljøet som kan medføre virkninger på økosystemene lenger sør i vassdraget, spesielt Brutjernene. Vurdering av konsekvenser av et eventuelt vindkraftanlegg i nærområdene er ganske lite detaljerte foreløpig, og avbøtende tiltak /hensyn til naturmangfoldet i forhold til et eventuelt vindkraftanlegg må vurderes separat. Kommunen anser at hubro som eventuelt inngår i deler av planområdet, vil kunne finne tilsvarende leveområder utenfor planområdet. Det er områder som vil kunne være mer skjermet for støy og transport, for eksempel nord, nordvest og vest for planområdet.</p>
§11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres	Kostnadene for fysisk tilrettelegging, avbøtende tiltak og overvåking skal bekostes av tiltakshaver.

av tiltakshaver	
§12 Miljøforsvarlige teknikker og metoder	Kommunen anser at planforslaget ved de avbøtende tiltak som hensynssoner, fangdammer og flytting av veg samt driftstider, har innarbeidet tilstrekkelige miljøforsvarlige teknikker og metoder. Det er i bestemmelsene også pålagt tiltakshaver en overvåkingsplikt ved årlige vannprøver fra Butjern.

Forholdet til konsekvensutredning

Planforslaget har blitt vurdert i forhold til krav om konsekvensutredning. Kommunen ser at det kunne vært krevd en konsekvensutredning og/eller en bredere overordnet vurdering av alternative lokaliseringer siden flere rødlistearter og deres leveområde er berørt. Samtidig anser kommunen at naturmangfoldrapporten og ROS-analysen samt øvrig utredning i saken, dekker behovet for utredning av tiltakets konsekvenser, jf. Forskrift om konsekvensutredning §4.

Rådmannen vil likevel presisere at de avbøtende tiltak som det gis mulighet for og/eller påbud om i plankart og bestemmelser, er en forutsetning for å kunne gå inn for dette masseuttaket med planlagt uttak ca. 7-8 000 m³ per år. Det bør av hensyn til miljøet ikke tas ut mer per år enn det de avbøtende tiltakene med sikkerhet kan effektuere ifht. å forhindre forurensning. Direktoratet for mineralforvaltning setter endelig vilkår og gir tillatelse til pukkverk. Om utslippstillatelse er nødvendig, må tiltakshaver søke Fylkesmannen i Østfold om det.

Konklusjon

Rådmannen anser at detaljreguleringsplan for Butjern fjelltak, gnr. 24 bnr. 11, med tilhørende bestemmelser kan egengodkjennes av kommunestyret i Marker kommune.

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse for detaljregulering Butjern fjelltak, datert 08.01.2014
2. Detaljreguleringsplan for Butjern fjelltak, gnr. 24 bnr. 11, datert 02.01.2014
3. Plankart – utsnitt søndre del, datert 02.01.2014
4. Plankart – utsnitt nordre del, datert 02.01.2014
5. Bestemmelser for detaljregulering Butjern Fjelltak, datert 19.01.2014
6. ROS-analyse, datert 19.01.2014
7. Naturmangfoldregistrering, datert 17.08.2013
8. Støysonekart, 09.10.2013
9. Støyberegning fra mobilt knuseverk, juni 2011
10. Fire etappeplaner, datert 10.01.2014
11. Kopi av uttalelsene til det offentlige ettersynet og høringen (kun tilgjengelig på Servicetorget)
12. Kopi av uttalelsene til den utvidede høringen (kun tilgjengelig på Servicetorget)



Forslag til veinavn i Marker - 2. runde - Høring Åpning av nye navnesaker

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
5/14	Plan- og miljøutvalget	28.01.2014

Rådmannens forslag til vedtak:

Marker kommune legger med dette ut på høring forslag til veinavn i Marker kommune – 2. runde – med høringsfrist 28. februar.

Marker kommune åpner navnesak på følgende navn: Joval, Høgås, Hiin, Høgåsbråten, Moseby, Funderud, Kjenner, Sandaker og Dybvik

Sammendrag:

Det er utarbeidet flere forslag til veinavn som legges ut til høring og navnesak.

Bakgrunn:

Marker kommune har tidligere vedtatt et antall veiadresser i forbindelse med omadresseringsprosjektet. Opprettelsen av veinavn tok utgangspunkt i adressehåndboka og veilederen i forhold til antall boliger og strekningen på veien når en ga veiadresse til en vei. Når administrasjonen begynte arbeidet med nummereringen av boligene viste det seg at vi med fordel kunne opprette flere veinavn for å få et bedre adresseringssystem. I ettertid har vi også fått et bedre kartmaterieill tilgjengelig som viser et bedre bilde av boligene og hyttene i kommunen.

Nye forslaget til veinavn har vært sendt til forhåndsuttalelse til Språkrådet. Hvis Marker kommune ønsker den skrivemåten som administrasjonen har foreslått, tilrår Språkrådet og navnekonsulenten hos Kartverket at det åpnes navnesak. Etter vedtak i en navnesak blir den avgjørelsen den framtidige offentlige skrivemåten for bruken av navnet.

Under prosessen har en også fått forslag til endring av tidligere tildelt veiadresse. Veistrekningen fra rv.21 ved Grislingås – til Dybvik gis navnet Dybvikveien i stedet for Knollsveien som gikk fra Grislingås til Knoll. Knoll adresseres til Dybvikveien.

I tillegg ønsker en å endre følgende eksisterende veiadresser:

- En del av tidligere Kallakveien tildeles Sandbekkåsen som adresse. Gjelder 4 boliger.
- Svenskeveien (dagens E 18 fra Ørje til grensen) endres til Gamle Svenskeveien og ny E 18 opprettholder navnet Svenskeveien
- Den interne veien på Sletta industrifelt er i dag en del av Slettaveien. En ønsker å skille ut denne veien med egen veiadresse – Slettafeltet. Dette på grunn av utvidelse av industrifeltet.

Vurdering:

En har utarbeidet et forslag til flere veinavn i kommunen som en ønsker å legge ut til høring med høringsfrist den 28. februar.

En ber Plan- og miljøutvalget vurdere om det skal åpnes navnesak i følgende saker: Joval, Høgås, Hiin, Høgåsbråten, Moseby, Funderud, Kjenner, Sandaker og Dybvik.

Ettersom skrivemåten etter en navnesak er den vedtatte fremtidige offentlige skrivemåten er en i tvil om en skal anbefale navnesak på Joval/Jåvall. En har vært i kontakt med Reidar Joval som har et ønske om å benytte skrivemåten Joval. Han kan dokumentere denne skrivemåten fra gamle kart, men hvis en tar utgangspunkt i uttalen på navnet heller en til skrivemåten Jåvall.

Rådmannens forslag	Språkrådets forslag
Joval	Jåvall
Høgås	Hågås
Hiin	Hien eller Heen
Høgåsbråten	Hågåsbråtån
Moseby	Måsåby eller Måssåby
Funderud	Fonnerud
Kjenner	Tilrår navnesak
Sandaker	Sandåker
Dybvik	Djupvik, men tilrår navnesak

En foreslår samtidig å endre Knollsveien til Dybvikveien.

Konklusjon:

Marker kommune legger med dette ut på høring forslag til veinavn i Marker kommune – 2. runde – med høringsfrist 28. februar.

Marker kommune åpner navnesak på navna: Joval, Høgås, Hiin, Høgåsbråten, Moseby, Funderud, Kjenner, Sandaker og Dybvik

Vedlegg:

Forslag til veinavn med Språkrådets forhåndsuttalelse.

Liste over forslag til veinavn ettersendes.

Kart over veiadressene legges fram på møtet.



Søknad om iskjøring på Rødenessjøen under is-sesongen 2013-2014

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
6/14	Plan- og miljøutvalget	28.01.2014

Rådmannens forslag til vedtak:

Marker kommune gir tillatelse til kjøring på Rødenessjøen med hjemmel i § 6 i forskrift for bruk av motorkjøretøyer i utmark og på islagte vassdrag med disse vilkår:

- Tillatelsen gjelder i området Ysterud - Mosebyneset - Tangen
- Kjøringen er begrenset til inntil 3 lørdager i perioden 1. februar - 12. april 2014 fra kl.09.00 til kl.17.00, med unntak av helga den 22. februar ettersom det da arrangeres pilkekonkurranse. I tillegg gis det tillatelse til nødvendig brøyting av depot og kjørebane forut for rallyet.
- Marker kommune forutsetter at det utarbeides planer for sikkerhet og beredskap.

Marker kommune påtar seg ikke noe ansvar i forhold til arrangementet utover gitt tillatelse etter § 6 i forskrift for bruk av motorkjøretøyer i utmark og på islagte vassdrag.

Sammendrag:

Søknad fra Thor Arne Hvidsten om iskjøring på Rødenessjøen.

Bakgrunn:

Marker kommune har den 14. november 2013 mottatt søknad fra Thor Arne Hvidsten som i samarbeid med NMK Sarpsborg - Rudskogen søker om mulighet til å arrangere iskjøring på Rødenessjøen i is-sesongen 2013-14.

Søker har tidligere søkt og fått tillatelse til å arrangere isrally/kjøring i 2011, 2012 og 2013. De ønsker nå å søke om tillatelse på samme grunnlag som sist og skriver i sin søknad:

Først retter jeg en stor takk til Marker Kommune for tidligere rask og positiv behandling og innstilling til vårt arrangement tidligere fra ifjord og tidligere år.

ISRally er ett arrangement med fokus på trafiksikkerhet under særdeles glatte føreforhold i kontrollerte former, noe vi denne sesongen igjen ønsker å bringe til Marker Kommune.

ISRally bli arrangert i samarbeid med NMK Sarpsborg-Rudskogen.

En avtale er inngått mellom Formann for NMK Sarpsborg-Rudskogen og leder i Norsk Motor Klubb sin Racing seksjon Thorbjørn Back og Thor Arne Hvidsten, som omhandler at klubben stiller sin Arrangørlisens og personell til disposisjon under amarrangementet "ISRally" på Rødenessjøen.

Dette for at vi skal imøtekomme fjorårets problemstillinger samt å få dette i så lovlige rammer som det er overhodet mulig å lage.

Det vill i år bli hentet inn eksternt næringsliv og andre lignende foreninger og forbund til å være tilstede på stedet for å prate med og styrke kunnskapen til tilskuere om og rundt trafikk sikkerhet.

Banetrasén blir som tidligere år lagt innenfor sikkerhets marginer av både av hensyn til kraftanlegget, innbyggere og tilskuere.

Vi ønsker med denne søknaden og innhente tillatelse med samme grunnlag som vi fikk i 2010/2011 og 2011/2012 samt 2012/2013 sesongene. til å gjelde innenfor 2013-14 under forutsetning at is-tykkelsen og naturens lover tillater dette.

Motorferdsel på islagt vann er regulert i "lov om motorferdsel i utmark og vassdrag" og tilhørende "forskrift for bruk av motorkjøretøyer i utmark og på islagte vassdrag".

Vurdering:

Søknaden dreier seg om et begrenset arrangement og en er av den oppfatning at skader og ulemper vil være et minimum i forhold til lovens formål.

Det har tidligere blitt gitt tillatelse til å kjøre i området Ysterud - Mosebyneset – Tangen. Ut fra hensyn til beboerne i Neset og i forhold til strømminger i vannet fra utløpet fra Krogstadtjernet og innløpet til Ørjeelva er det ikke tillatt med kjøring øst for aksene Mosebyneset – Tangen.

Søknaden opplyser ikke om antall arrangementer eller når de skal finne sted. Naturlig nok må dette skje etter vær og isforholdene og at det på prinsipielt grunnlag fattes et vedtak om tillatelse til å arrangere isrally.

Tillatelsen begrenses til inntil 3 lørdager i perioden 1. februar - 12. april 2014 fra kl.09.00 til kl.17.00, med unntak av helga den 22. februar ettersom det da arrangeres pilkekonkurransen. I tillegg gis det tillatelse til nødvendig brøyting av depot og kjørebane forut for rallyet.

Marker kommune påtar seg ikke noe ansvar utover gitt tillatelse etter § 6 i forskrift for bruk av motorkjøretøyer i utmark og på islagte vassdrag.

Konklusjon:

Marker kommune gir tillatelse til kjøring på Rødenessjøen med hjemmel i § 6 i forskrift for bruk av motorkjøretøyer i utmark og på islagte vassdrag med disse vilkår:

- Tillatelsen gjelder i området Ysterud - Mosebyneset - Tangen
- Kjøringen er begrenset til inntil 3 lørdager i perioden 1. februar - 12. april 2014 fra kl.09.00 til kl.17.00, med unntak av helga den 22. februar ettersom det da arrangeres pilkekonkurranse. I tillegg gis det tillatelse til nødvendig brøyting av depot og kjørebane forut for rallyet.
- Marker kommune forutsetter at det utarbeides planer for sikkerhet og beredskap.

Marker kommune påtar seg ikke noe ansvar i forhold til arrangementet utover gitt tillatelse etter § 6 i forskrift for bruk av motorkjøretøyer i utmark og på islagte vassdrag.



Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan for ny boligtomt i Lyngveien. Nabomerknader. Gnr 90 bnr 230 og del av gnr 90 bnr 192, Tennisbanen.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
7/14	Plan- og miljøutvalget	28.01.2014

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Merknader fra naboer, eiere av gnr 90 bnr 229 Molteveien 6, tas ikke tilfølge, men eier av ny tomt må opprettholde/etablere en hekk mot nabo nord. Hekken må være utført i samråd med eier av naboeiendommen og opprettholdes så lenge nabo ønsker det.
2. Marker kommune kan hvis nabo ønsker det, opprettholde noe trær og vegetasjon på sin eiendom mellom nabo og tennisbanen, så lenge kommunen er hjemmelshaver.
3. Tidligere dispensasjonsvedtak fra kommunedelplan for Ørje 2007, for endring av arealformål av gnr 90 bnr 230 og inntilliggende del av gnr 90 bnr 192, fra friområde til boligformål, opprettholdes.
4. Det må sendes nytt nabovarsel som viser nybygget og plassering på tomten før søknad om tillatelse til tiltak sendes til kommunen.
5. Endringer av tomten må forelegges naboer med merknader, med nabovarsel.
6. Marker kommune eier eiendommene og det tillates delt fra maks 18-20 m fra gnr 90 bnr 192 (tennisbanen) som tilleggsareal til 90/230.

Sammendrag:

Plan- og miljøutvalget har tidligere den 15.10.2013 sak PS 60/13 gitt dispensasjon fra kommunedelplan for ny boligtomt i avsatt friområde. Ett vilkår i vedtaket var at det må sendes nabovarsel for dispensasjon. Innen fristen ble det mottatt merknader fra eiere av naboeiendommen Molteveien 6 og saken fremmes dermed for Plan- og miljøutvalget for ny behandling.

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 90 bnr 230 og del av gnr 190 bnr 192 Tennisbanen.
Tiltakshaver: Odd og Kristin Brat Halvorsrud.
Naboer: Kjersti Jovall og Bjørn Olav Sætra, Molteveien 6, 1870 Ørje.

Tiltaket omfatter oppretting av ny boligtomt på ett ubebygget areal som i kommunedelplan for Ørje 2007-2019, er avsatt til friområde (grønn farge). Tomten kan bli ca 40 m lang og 30 m bred og består av gnr 90 bnr 230 og del av gnr 90 bnr 192. Den befinner seg nord for Lyngveien, mellom tennisbanen og eksisterende bolighus.

Kommunen har mottatt søknad fra Odd og K. Brath Halvorsrud om kjøp av kommunens eiendom i Lyngveien for oppføring av ny enebolig.

Plan- og miljøutvalget behandlet i møte 15.10.2013 sak 60/13. Følgende vedtak ble fattet:

- 1. Det gis dispensasjon fra kommunedelplan for Ørje 2007, for endring av arealformål av gnr 90 bnr 230 og inntilliggende del av gnr 90 bnr 192, fra friområde til boligformål.*
- 2. Det må sendes nabovarsel for dispensasjonen.*
- 3. Tomten selges til Odd Halvorsrud for samme betingelser som tomter i Krogstadfeltet.*
- 4. Marker kommune eier eiendommene og det tillates delt fra maks 18-20 m fra gnr 90 bnr 192 (tennisbanen) som tilleggsareal til 90/230.*

Kommunen har sendt nabovarsel.

Det foreligger nabomerknader fra en naboeiendom som befinner seg nord for den nye tomten. Eiere Bjørn O. Sætre og Kjersti Jovall Sætra av gnr 90 bnr 229 Molteveien 6 sier i sin merknad poststemplett 20 nov, at de klager på endring av arealet. Da de kjøpte huset i 2002 fikk de ingen andre opplysninger enn at skogen ved hagen var friområde. Dette var en meget stor grunn til at de kjøpte nettopp dette huset med tanke på at det har en usjenert hage, sentralt og i ett stille og rolig boligområde. De ønsker ikke å få naboer som vil hugge ned skogen, slik at de får ett hus kloss opptil sitt hus. De har barn som leker i skogen sammen med nabobarn og venner. Naboene spør i sine merknader om dyrene i skogen, de har ekorn som kommer helt inntil verandaen og de har ved flere anledninger vært hare og rev. De har ingen forståelse for at det ønskes å bygge midt i ett gammelt boligfelt, når det er mange andre alternativer rundt om i nærområdet. De henviser til Helgetjern, Lihammeren og Krogstadfeltet.

Søkere har besvart nabomerknadene i skriv datert 02.12.2013, og de sier at de også er opptatt av skogen. De har engasjert en arkitekt og kalt prosjektet «Huset i skogen». Planene er å bygge ett hus i 1 etasje med god tilpassing til naturen rundt. De ønsker å bevare så mye som mulig av skogen. Det kan være ett alternativ å beholde en stripe med tett vegetasjon mot naboeiendommen i Molteveien. Tomta passer svært godt til deres planer om en livsløpsbolig, både når det gjelder topografi, støyforhold og beliggenhet i forhold til sentrum. De har lett etter tomt i Ørjeområdet, flere alternativer har vært vurdert, men ingen har vært av interesse. Tomta er ubenyttet og ustelt, og tiltaket er i tråd med kommunens ønske og vedtak om fortetting.

Det er avholdt ett møte mellom partene 19.12.13. Det ble ikke enighet med nabo slik at de trakk sine merknader, men skulle vurdere dette fram til midten av januar. Referatet fra dette møtet foreligger i ett vedlegg.

Det er den 17.01.2014 vært et møte mellom partene uten at kommunen deltok.

- Naboene Sætra opprettholder sitt ønske om at tomta i Lyngveien ikke skal bebygges.
- Naboene ønsker hekk hvis tomten blir bebygd og hadde ifølge tiltakshaver ingen innvendinger til planene.

Plangrunnlaget:

Tiltaket omfattes ikke av noen reguleringsplan, området er uregulert.

Tiltaket omfattes av kommunedelplan for Ørje fra 2007. Arealet vises på plankartet med grønn farge, dvs som friområde. Bestemmelsen til delplanen sier at friområder skal benyttes til idrettsanlegg, park eller grønntbelte. Innenfor friområde tillates mindre anlegg og bygninger bare når de tjerner dette bruksformålet.

For boligformål gjelder bla følgende:

Bestemmelsene til kommunedel-planen sier bla at det skal være god estetisk utforming av alle nye bygg, påbygg og tilbygg. Arkitektur, form, stiluttrykk, utvendige materialtype, vindusutforming og fargebruk skal harmonisere med omkringliggende vegetasjon, terreng og bebyggelses karakter. Utvendig bruk av materialer med sterk reflekterende eller kontrastdannende virkning tillates ikke.

Punkt 2.1.3 i bestemmelsene sier at ved utbygging i eksisterende boligområder kan det tillates garasjer med maksimal mønehøyde 5,5 m over ferdig planert terreng og maksimalt areal på 50 m². Det bør tilstrebes samme arkitektoniske form og uttrykk som tilhørende bolig.

Det må utføres en endring av arealformålet for at området kan bebygges og selges som byggbar boligtomt.

Gnr 90 bnr 230 er 30 m i nord-sør og ca 23 m bred. Hvis det legges til fra 18 til 20 m fra gnr 90 bnr 192 blir tomten over 40 m bred. Dette er etter kommunens erfaring gunstig for oppføring av ny boligbebyggelse. Hvis tomten bebygges, må det påregnes en utnyttning % BYA som omkringliggende boligbebyggelse, og en plassering som de to eksisterende bolighus i øst ved Lyngveien.

Alle krav til parkeringsplasser, lekeplassareal og andre relevante krav i kommunedelplanen må etterfølges.

Vurdering:

Det angjeldende arealet er i dag ikke benyttet til virksomheten på friområdet, dvs som tennisbane og skøytebane. Det er heller ikke i kommunen kjent om at det kan bli behov for dette i framtiden. Arealet befinner seg som ett ubenyttet areal som er skogbevokst med blandingsskog..

Området er uregulert og å endre formålet i kommunedelplanen anses som en enkel sak når området forøvrig fra før har boliger som den nye tomten. Det anses ikke nødvendig å sette krav til utarbeiding av reguleringsplan for dette ene arealet. Det er opprettet med eget gnr/bnr.

Området virker å være skogbevokst myr. Utbygger/kjøper må selv foreta de nødvendige grunnundersøkelser og det må fundamenteres for nybygg av godkjente foretak for ansvarsrett.

Gang og sykkelveien langs Haldenveien fører inn mot Lyngveien, og videre både sør i Moveien til Haldenveien mot Solstrand Terrasse eller til idrettsanlegget på Bommen og bru/sti til Ørjetun, lysløypa og Fjellaområdet. Gang og sykkelveien er ca 2,5 m bred og den befinner 1-3 m fra veikanten, dvs det kreves ca 5 m. Det bør vurderes ikke å etablere ny tomt for salg i

dette beltet. Tomtegrensen til boligene i vest er ca 2 m fra veikanten. Kommunen forbeholder seg retten til å beholde en 3,5-4 m bred stripe langs Lyngveien, dette er avklart før salg.

Naboene berøres når et ubebygget areal bebygges, nærliggende områder blir privatisert og trær fjernes. Det er i dette tilfelle avholdt møter i tillegg til nabovarsling, og naboene ønsker primært at arealet ikke blir bebygget. Kommunen ønsker fortetting og har i vedtak avmerket dette arealet som et mulig område for ny bebyggelse. Nabomerknader tas ikke til følge, men det anbefales at de forhold som fremgår i møtoreferatet blir tatt hensyn til. Både tiltakshaver og naboer med merknader er parter i saken og kan påklage ett vedtak til fylkesmannen. For delvis å ta nabomerknadene til følge settes det krav til at tiltakshaver etter nabos ønske må ha hekk mot nabo. Kommunen kan så lenge de er hjemmelshaver opprettholde noen trær og vegetasjon mellom nabo og tennisbanen, hvis naboene ønsker det. Det er mulig med endringer av friområdet også der det er tennisbane i dag, og det derfor hensiktsmessig på forhånd ikke ha begrensninger, dette kan evt vurderes ved omregulering.

Konklusjon:

Når området er uregulert og det er ikke behov for å benytte dette til friområde, anses det at Kommunedelplanen kan endres fra friområde til boligformål. Merknader fra naboer i nord tas ikke til følge, men tiltakshaver må opprettholde en hekk mot naboene hvis de ønsker det.

Vedlegg:

Merknader til nabovarsel.

Tilsvaret på nabomerknader 02.12.13

Møtoreferater E-poster.



Søknad om konsesjon – jord- og skogarealene tilhørende Brekka Gnr. 117 bnr. 22

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
8/14	Plan- og miljøutvalget	28.01.2014

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av konsesjonsloven av 28.november 2003 gis det konsesjon til Åge Kristian Labråten, Furuli, 1870 Ørje for erverv av jord- og skogarealene på eiendommen Brekka, G.nr/B.nr:177/22 i Marker kommune.

Det settes som vilkår at omsøkte jord- og skogarealer tilføyes konsesjonssøkers eiendom Rød, G.nr/B.nr:117/4.

Sammendrag:

Konsesjonssøknad mottatt av Marker kommune den 23.12.13. Søker er Åge Kristian Labråten, Furuli, 1870 Ørje. Søknaden gjelder konsesjon på jord- og skogarealene fra eiendommen Brekka, G.nr/B.nr:117/22 i Marker kommune.

Selger er Ragnar Brekka, Markveien 1, 1870 Ørje.

Søknaden gjelder konsesjon på totalt 169 daa. Dette fordeler seg slik:49 daa dyrket mark, 84 daa skog og utmark og 36 daa annet areal.

Tunet er godkjent fradelt i sak 3/14. Dette er et delegert vedtak i tråd med bestemmelsene i rundskriv M-6/2003 om overføring av myndighet til kommunene, og Marker kommune sitt delegeringsreglement. Tunet blir på om lag 3,5 daa og berører ikke dyrket mark. Tunet er pr.dags dato ikke oppmålt. Jord- og skogarealene har heller ikke fått eget gårds- og bruksnummer.

Søker er tilgrensende nabo, og kjøper dette som tilleggsarealer til sin eiendom Rød, G.nr/B.nr:117/4. Arealfordelingen på eiendommen Rød er ihht landbruksregisteret fra Statens landbruksforvaltning på 72 daa dyrket mark og 98 daa skog.

Kjøpesummen er oppgitt å være 400.000,-.

Relevante bestemmelser:

- Lov om konsesjon 2003 nr 98 ved erverv av fast eiendom.
- Lov om jord (Jordloven).
- Rundskriv M-2/2009 konsesjon og boplikt. (LMD)
- Rundskriv M-3/2009 driveplikten etter jordloven. (LMD)
- Praktisering av priskontrollen, brev fra LMD av 04.12.13

Vurdering:

Saken går etter lov av 28.november 2003 nr 98 om konsesjon for erverv av fast eiendom, (Konsesjonsloven, med endringer i lov av 19.juni 2009 nr 98). Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slik eier- og bruksforhold som er mest gunstig for samfunnet, jfr konsesjonslovens § 1. Loven er et redskap som bygger opp om samfunnspolitiske mål. Bestemmelsen gir en vid ramme for hvilke hensyn som kan trekkes inn. Loven selv nevner uttrykkelig følgende punkter:

1. Fremtidige generasjoners behov.
2. Landbruksnæringen.
3. Behov for utbyggingsgrunn.
4. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. Hensynet til bosettingen.

I lovens formålsbestemmelse er det ikke foretatt noen differensiering eller eksemplifisering hvor enkelte samfunnsinteresser fremheves som viktigere enn andre.

Konsesjonslovens § 9 gjelder avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål. Uttrykket må ikke forveksles med samme uttrykk som er brukt i plan- og bygningslovens regler. I konsesjonsloven omfatter uttrykket landbruksformål, jord, skog og hagebruk, reindrift og tilleggsnæringer, herunder turisme, salg av gårdsprodukter, utleievirksomhet i forbindelse med jakt mm. Landbruket er i utvikling og ressursene tas i bruk på stadig nye og kreative måter. Hva som er tilleggsnæring vil variere over tid i takt med denne utviklingen.

Følgende momenter skal vurderes:

1. *Om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.*
2. *Om erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området.*
3. *Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning.*
4. *Om erververen anses skikket til å drive eiendommen.*
5. *Om hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap ivaretas.*

Om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling:

Av lov 2003-11-28 nr 98: Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) § 9 første ledd nr 1 går det fram at det ved avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål, skal legges særlig vekt på blant annet om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Regjeringen har i Politisk plattform for Solberg-regjeringen varslet at den vil gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom ved å gjøre endringer i eiendomslovgivningen. Målet er å fjerne unødvendige hindringer i lovverket. En av disse er priskontrollen for landbrukseiendommer.

I brevet fra LMD er også lagt vekt på at de som trenger tilleggsjord for å styrke bruket sitt kan få kjøpt jord.

Regjeringen ønsker økt omsetning av landbrukseiendommer og har som ambisjon å gjennomgå regelverket med sikte på forenklinger. Dette vil kunne ta noe tid. På denne bakgrunn mener departementet at praksis ved priskontroll bør legge til rette for økt omsetning. Departementet henstiller derfor om at prisen partene har avtalt, ikke blir tillagt avgjørende vekt i vurderingen av om det skal gis konsesjon. Dette i følge brev fra LMD av 04.12.13, Praktisering av priskontrollen.

Med bakgrunn i dette ser Marker kommune ingen hensikt i å foreta en vurdering av prisen på eiendommen.

Om erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området:

Boplikt ved erverv av tilleggsarealer vil normalt ikke være aktuelt fordi eieren skal bo- og drive den eiendommen han har fra før av. Dette er også tilfellet i denne saken, boplikten anses derfor som oppfylt.

Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning:

Søker eier tilgrensende naboeiendom, dette er kjøpt som tilleggsarealer til denne. Kjøpet styrker næringsgrunnlaget på eiendommen vesentlig, og ervervet vil føre til en driftsmessig og løsning.

Om erververen anses skikket til å drive eiendommen:

Søker opplyser at han har praktisert som gårdbruker siden 1986. Søker anses som meget god skikket for å erverve arealene.

Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet:

Med helhetlig ressursforvaltning menes at en må se på hvilke virkninger et eierskifte har for ressursene på eiendommen. I begrepet ligger også at en i størst mulig grad ivaretar fremtidige generasjoners behov. Ressursene skal disponeres på en slik måte at gårdens produksjonsevne og utnyttelsesevne ivaretas, slik at eiendommen i fremtiden kan legge grunnlag for drift og bosetting. Med kulturlandskap menes landskapsbilde, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier. Søker opplyser at det skal drives alminnelig tradisjonell landbruksdrift på eiendommen. Dette ivaretar intensjonene i momentet på en god måte.

Konklusjon:

Saken er grundig vurdert opp mot gjeldende lovverk med tilhørende forskrifter, som opplistet under relevante bestemmelser. Med bakgrunn i dette gis søkeren konsesjon på eiendommen.

Vedlegg:

1. Søknad om konsesjon.
2. Melding om delegert vedtak, fradeling av tun, sak:3/14.



Konsesjon - Haugen Gnr. 113 bnr. 5

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
9/14	Plan- og miljøutvalget	28.01.2014

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av konsesjonsloven av 28.november 2003 gis det konsesjon til Tor Erik Flateby og Kristin Thoreid Flateby, Hersletveien 79, 1850 Mysen for erverv av eiendommen Haugen gård, G.nr/B.nr:113/5 i Marker kommune.

Det settes som vilkår for konsesjon at konsesjonssøkerne bosetter seg på eiendommen innen ett år, og bebor og driver denne sammenhengende i fem år. Dette i medhold av konsesjonsloven med tilhørende rundskriv.

Sammendrag:

Konsesjonssøknad av 20.11.13, mottatt av Marker kommune den 27.11.13. Søkere er Tor Erik Flateby og Kristin Thoreid Flateby, Hersletveien 79, 1850 Mysen. Søknaden gjelder konsesjon på eiendommen Haugen gård, G.nr/B.nr:113/5 i Marker kommune.

Selgere er Jan Erik og Venke Steen, Haugen gård, 1870 Ørje.

Eiendommen Haugen ligger nær riksgrensen mot Sverige, om lag 9 km sydøst for kommunesenteret Ørje. Grende- og skogsbilveien Sydengen-Sloreby går igjennom eiendommen, men ligger i dag utenom gårdstunet.

Bebyggelsen består av bolighus, driftsbygning og stabbur. Bolighuset er oppgradert i de seinere år. Driftsbygningen har vært i bruk til husdyrhold i de seinere år. Stabburet er av eldre dato, det er foretatt noe reparasjonsarbeider.

Eiendommen består ihht jordregisteret, utgitt av Skog og landskap av totalt 329 daa. Dette fordeler seg slik: 70 daa dyrket mark, 320 daa skog og 2 daa klassifisert som annet areal. Jord og skog driftes av dagens eiere.

Taksten på eiendommen er utført av Sørby takst, utførende takstmann har vært Kjell Martin Sørby, MNTF. Taksten er satt til 3.500.000,-. Kjøpesummen er 3.450.000,-.

Relevante bestemmelser:

- Lov om konsesjon 2003 nr 98 ved erverv av fast eiendom.
- Lov om jord (Jordloven).
- Rundskriv M-2/2009 konsesjon og boplikt. (LMD)
- Rundskriv M-3/2009 driveplikten etter jordloven. (LMD)
- Praktisering av priskontrollen, brev fra LMD av 04.12.13.

Vurdering:

Saken går etter lov av 28.november 2003 nr 98 om konsesjon for erverv av fast eiendom, (Konsesjonsloven, med endringer i lov av 19.juni 2009 nr 98). Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slik eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet, jfr konsesjonslovens § 1. Loven er et redskap som bygger opp om samfunnspolitiske mål. Bestemmelsen gir en vid ramme for hvilke hensyn som kan trekkes inn. Loven selv nevner uttrykkelig følgende punkter:

6. Fremtidige generasjoners behov.
7. Landbruksnæringen.
8. Behov for utbyggingsgrunn.
9. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
10. Hensynet til bosettingen.

I lovens formålsbestemmelse er det ikke foretatt noen differensiering eller eksemplifisering hvor enkelte samfunnsinteresser fremheves som viktigere enn andre.

Konsesjonslovens § 9 gjelder avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål. Uttrykket må ikke forveksles med samme uttrykk som er brukt i plan- og bygningslovens regler. I konsesjonsloven omfatter uttrykket landbruksformål, jord, skog og hagebruk, reindrift og tilleggsnæring, herunder turisme, salg av gårdsprodukter, utleievirksomhet i forbindelse med jakt mm. Landbruket er i utvikling og ressursene tas i bruk på stadig nye og kreative måter. Hva som er tilleggsnæring vil variere over tid i takt med denne utviklingen.

Følgende momenter skal vurderes:

6. *Om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.*
7. *Om erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området.*
8. *Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning.*
9. *Om erververen anses skikket til å drive eiendommen.*
10. *Om hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap ivaretas.*

Om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling:

Av lov 2003-11-28 nr 98: Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) § 9 første ledd nr 1 går det fram at det ved avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av

eiendom som skal nyttes til landbruksformål, skal legges særlig vekt på blant annet om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Regjeringen har i Politisk plattform for Solberg-regjeringen varslet at den vil gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom ved å gjøre endringer i eiendomslovgivningen. Målet er å fjerne unødvendige hindringer i lovverket. En av disse er priskontrollen for landbrukseiendommer.

Regjeringen ønsker økt omsetning av landbrukseiendommer og har som ambisjon å gjennomgå regelverket med sikte på forenklinger. Dette vil kunne ta noe tid. På denne bakgrunn mener departementet at praksis ved priskontroll bør legges til rette for økt omsetning. Departementet henstiller derfor om at prisen partene har avtalt, ikke blir tillagt avgjørende vekt i vurderingen av om det skal gis konsesjon. Dette i følge brev fra LMD av 04.12.13, Praktisering av priskontrollen.

Med bakgrunn i dette ser Marker kommune ingen hensikt i å foreta en vurdering av prisen på eiendommen.

Om erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området:

Ved erverv av konsesjonspliktig eiendom går ikke boplikt fram av lovens ordlyd, men kan settes som vilkår, jfr konsesjonslovens § 11. Det har vært vanlig praksis å sette vilkår om boplikt i 5-år. Vilkår kan settes når det etter en konkret vurdering finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det skal være en reell mulighet for å få konsesjon uten å måtte bo på eiendommen selv. Konsesjonsmyndighetene kan bare fastsette at plikten kan være personlig når det anses nødvendig. Regelverket setter altså ikke noe absolutt krav om at eieren skal bo på eiendommen selv. Etter den nye konsesjonsloven skal det gjøres en konkret og individuell vurdering av om det er nødvendig å sette vilkår om personlig boplikt. Landbruks- og matdepartementet (LMD) har i rundskriv M-2/2009 gitt retningslinjer for boplikt som konsesjonsvilkår.

Kjøperne opplyser i sin konsesjonssøknad at de ønsker å bosette seg på- og drive eiendommen. Marker kommune antar dermed at bo- og driveplikten vil bli oppfylt i tråd med gjeldende lovverk, noe som vil være et vilkår for en eventuell konsesjon.

Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning:

Den landbrukspolitiske situasjonen tilsier at dette er et bruk hvor mye av inntekten må hentes utenfor bruket. Eiendommer på denne størrelsen er erfaringsmessig meget ettertraktet på det åpne markedet. Eiendommen forsetter å være en selvstendig enhet, og ervervet innebærer med det en driftsmessig god løsning.

Om erververen er skikket til å drive eiendommen:

Erververne opplyser at de både har landbruksutdannelse og praktisk erfaring fra gårdsdrift. I tillegg oppgir de at de ønsker å drive jorda og skogen selv, samt satse på å utvikle gården innenfor temaet grønn omsorg (Inn på tunet). Erververne anses dermed som godt skikket til å drive et gårdsbruk, og punktet er å anse som oppfylt.

Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet:

Med helhetlig ressursforvaltning menes at en må se på hvilke virkninger et eierskifte har for ressursene på eiendommen. I begrepet ligger også at en i størst mulig grad ivaretar fremtidige generasjoners behov. Ressursene skal disponeres på en slik måte at gårdens produksjonsevne og utnyttelsesevne ivaretas, slik at eiendommen i fremtiden kan legge grunnlag for drift og bosetting. Med kulturlandskap menes landskapsbilde, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier.

Erververne oppgir at de skal drifte eiendommen videre med landbruksdrift. Dette ivaretar intensjonene i momentet på en god måte.

Konklusjon:

Saken er grundig vurdert opp mot gjeldende lovverk med tilhørende forskrifter, som opplistet under relevante bestemmelser. Med bakgrunn i dette gis søkeren konsesjon på eiendommen.

Vedlegg:

3. Søknad om konsesjon.
4. Kjøpekontrakt og skjøte.
5. Takst på eiendommen.
6. Utskrift fra grunnboken.



Søknad om rammetillatelse og dispensasjon for saltak - oppføring av 2 leilighetsbygg Sagodden brygge Gnr 92 bnr 59.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
10/14	Plan- og miljøutvalget	28.01.2014

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for at bolighusene på Sagodden Brygge som kan lavt saltak som omsøkt, i stedet for pultak(skråtak) eller flatt tak.
2. Søknad om rammetillatelse datert 19.12.2013 for oppføring av 2 nye boligbygg med 5 boliger på gnr 92 bnr 59, godkjennes med forbehold om at plan- og bygningsloven med forskrifter etterfølges.
3. Tiltaket må ikke gjennomføres i strid med avstandsbestemmelser, eller påføre skade på, energiverkets kabel-/ledningsnett.
4. Nye boligbygg kan ha en mørk beiset ytterkledning.
5. Det må ved søknad om igangsetting av grunnarbeid og fundament oppgis at bygnings høyde i terrenget blir ihht regulerings. best § 3.7 flomutsatte områder, og angitt i m.o.h.
6. Tiltakshaver må overholde rekkefølge bestemmelsenes krav til fremføring og opparbeiding av offentlig vei, vann og avløpsanlegg fram til tomte og dekke kostnadene for dette. Kommunen kan overta vann og avløpsledningene ved overtagelsesforretning.
7. Veier må opparbeides ihht § 6.4 i bestemmelsene. Intern adkomstvei i boligfeltet V 2 må opparbeides ihht håndbok 017 (veinormalene). Gang og sykkelvei GS 1 skal minimum opparbeides med bærelag og grusdekke.
8. Parkeringsplasser må opparbeides så det er 2 biloppstillingsplasser pr. leilighet, minst en av disse skal være carport/garasje. Det må være minst 10 gjesteparkeringer for 2 hus.
9. Lekeplass LEK 1 må være tilstrekkelig opparbeidet før det gis brukstillatelse for første bolig, jfr reguleringsbestemmelsene § 7.
10. Bestemmelsenes og forskriftenes maks. krav til støy nivå både utvendig og innvendig må overholdes. Utenfor rom skal støy nivå ikke overstige 55 Lden.
11. Boligbygningene må tilknyttes kommunalt vann- og avløpsnett og dette må prosjekteres sammen med utvendige sanitærinstallasjoner ihht gjeldende VA norm (sanitærreglement). Det må fremgå i neste søknad om igangsetting av grunnarbeider og evt. fundament, hvordan utvendige vann- og avløpsledninger er fremført til nybyggene fra kommunale hovedledninger.
12. Det må være tilstrekkelig med brannsløkkevann fra kommunal trykkvannsledning.
13. Det må utføres grunnundersøkelser ihht § 8 i reguleringsbestemmelsene for evt forurenset grunn og resultat må være dokumentert i søknad om igangsettingstillatelse.

14. Det må utføres forskriftsmessig uavhengig kontroll i tiltaksklasse 2. Geoteknikk for grunnarbeid, konstruksjon av fundament, sikkerhet ved brann (kapasitet på vannledning) er viktig for første igangsettingstillatelse. Forskriftenes krav for kontroll må etterfølges.
15. Det er krav til avfallsplan for byggeavfallet fra tiltaket, jfr teknisk forskrift § 9-6 og dette må foreligge hos ansvarlig søker.
16. Bygningene må prosjekteres ihht gjeldende brann- og byggeforskrifter. Det må sendes inn brannkonsept med branntegning som viser løsning på brannsikring, dvs bla brannceller, rømningsveier, slukningsutstyr og varslingsanlegg, med søknad om igangsetting. Tilstrekkelig rømningsvei fra 3 etasje og krav til automatisk slokkeanlegg (sprinkling), slokkevannskapasitet må være dokumentert i brannkonseptet.
17. Ark Ama AS godkjennes for omsøkte ansvarsområder.
18. Ved endring av ansvarsforhold må det sendes inn søknad til kommunen.
19. Det må sendes inn søknad om igangsettingstillatelse og denne må være godkjent av kommunen før byggearbeider eller tiltak kan igangsettes. for grunnarbeid, fundament, konstruksjon/bygg og andre resterende deler av tiltaket, og denne må være godkjent av kommunen før den angjeldende delen av tiltaket kan igangsettes. Alle vilkår i reguleringsbestemmelsene og i dette vedtak må etterfølges når det søkes om igangsettingstillatelse. Søknad om igangsettingstillatelse må være vedlagt gjennomføringsplan som bekrefter at det er ferdig prosjektert for igangsetting av den angjeldende delen av tiltaket.
20. Det tas forbehold om evt. krav fra Vegvesenet vedr adkomst eller tiltak i byggeperioden med ny E-18 og bru Nesveien.

Sammendrag:

Det foreligger søknad om rammetillatelse for 2 av 6 boligbygg med 5 boliger på Sagodden Brygge, og søknad om dispensasjon for saltak i stedet for flatt tak eller pult tak. Det er tidligere i 2012 godkjent reguleringsplan for Saga Brygge. Saken fremmes for plan og miljøutvalget med forslag om at det gis rammetillatelse og dispensasjon

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 92 bnr 59 Sagodden Nesveien 20.
Ansvarlig søker: ArkAma arkitekter AS, 1850 Mysen.
Tiltakshaver: Sagodden Brygge AS, Haldenveien 15, 1870 Ørje.

Tiltaket 1 byggetrinn omfatter 2 ny bolighus hver med 5 boliger. Bygningene er i 3 etasjer med 2 boliger i 2 og 3 etasje, og i 1 etasje er det garasjer og en bolig. Søknaden omfatter også to brygger på østsiden av odden. De nye boligene oppføres på Brårudsaga ved Krogstادتjernet i Ørje. Tomten gnr 92 bnr 59 er på 24.855 kvm, og boligprosjektet omfatter den nordre delen av denne.

Hele boligprosjektet inkludert byggetrinn 2 omfatter 6 bygninger. Bygningstiltaket gjennomføres i tiltaksklasse 2.

De to første bolighusene plasseres nord på tomten mot Krogstادتjernet og med tilhørende garasjedel, inngang og utendørs parkering i sør.

Adkomsten blir fra sør til eksisterende avkjørsel for eksisterende forretning/industri.

Situasjonskart/utomhusplan med søknaden mrk byggetrinn 1 er datert 12.02.2013, viser 2 bygninger med veiareal, parkeringsplass for 8 biler sør for bolighuset og markert område for lekeplass mrk LEK. Dette er midlertidig for to bygg i påvente av full utbygging.

Bolighuset har inngang fra sør, ved garasjetilbygget.

Ansvarlig søker oppgir at opparbeidelse av lekeområde og parkering kun vil være midlertidig i påvente av full utbygging. Rammesøknaden omfatter brygger.

Boligbygget er i tre etasjer og det har lavt saltak med takvinkel på ca 4 grader. Det er takoverbygde terrasser i hvert hushjørne. Bygningen er 14 m x 20 m i hovedmål på 2/3 etg, og har 390,5 m² (BYA) bebygd areal. Det har ett ca bruksareal (BRA) på 865 m², 318,3 kvm i 1 etasje, og 273,2 m² i 2 og 3 etasje. Mønehøyden på det nye bolighuset er 9 m og gesimshøyden er ca 8,4 m.

Bolighuset inneholder 5 boenheter. Det er 4 like boliger som hver har ett bruksareal på 117,3 kvm. Boligen på 107,2 kvm i 1 etasje er i den vestredelen og den østre inneholder garasje for 4 biler, boder og gang/vf. Hver boenhet har stue, kjøkken, 3 (2) soverom, bad, entre, vindfang og bod. Det er to terrasser eller balkonger til hver boenhet, en i hver ende plassert i hushjørnet.

Det er markert svingsirkel for rullestol i bad. Det er trapperom og heis midt i bygget, dette har ett bruksareal på 24,3 kvm i hver etasje.

I vedlegg til søknad om rammetillatelse oppgis at bygningen kan få en ytterkledning i liggende trepanel med en relativ mørk beiset farge.

Nybyggets høyde i terrenget er ikke markert på kartet og ihht reguleringsbestemmelse er området flomutsatt og byggehøyden må være ihht NVEs retningslinje nr 1/99. Arealbruk og sikring av flomutsatte områder må legges til grunn. Boliger må bygges over kote for 100 års flommen og viktig infrastruktur må bygges over kote for 200-års flom.

Det må være angitt en høyde i terrenget i m.o.h ved neste del søknad, etter prosjektering av bygningfysikk og geoteknikk med uavhengig kontroll.

De to bryggene som søkes oppført er ca 30 m x 2,5 m. De vises plassert innenfor regulert område for småbåtanlegg i sjø og vassdrag. Det må sendes inn ny søknad om igangsettingstillatelse for brygge, denne må være for tiltak innenfor § 6.4 i reguleringsbestemmelsene, og må dekkes av godkjent foretak med ansvarsrett, dette ihht pbl § 20.1.

Plangrunnlaget:

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Saga Brygge, 2012.

Området hvor nybygget oppføres vises på reguleringsplanen, markert med gul farge, dvs boligformål. Planbehandlingen oppgir inntil 36 boliger. Det er regulert område mot vannet til Grønnstruktur. Område i Krogstادتjernet merket SAL er for småbåtanlegg og tilhørende strandlinje. Det er vist vei ut på sagodden og det er lekeplass midt i boligområdet.

Byggegrense med stiplet linje er ikke vist på plankartet, denne er ennå ikke fastsatt for ny

E-18 Ørje-Svenskegrensen som er planlagt og igangsettes i løpet av 2014, men de to ytterste bygningene blir ca 150 m E-18 og kan ikke stride mot avstandskrav eller byggegrenser langs vei E-18.

Bestemmelsene til planen sier at i område til boligformål kan det oppføres blokkbebyggelse. % BYA kan ikke overstige 50 %. Maksimal møne gesimshøyde er 14 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bygningene skal ha pulttak eller flatt tak.

Bygningstiltaket omfatter ferdig utbygd 6 bygninger som hver har ett bebygd areal på 390,5 kvm. Bebyggelsen vil totalt utgjøre 2343 kvm og med ett tomteareal er på ca 10000 kvm (24855 kvm). Dette gir en utnyttingsgrad på ca 24 % BYA. Gjestparkering utgjør i tillegg 30 x 18 dvs 540 kvm og gir 29 % tomteutnytting.

Tiltaket er med unntak av taktypen i samsvar med plangrunnlaget.

Søknad om dispensasjon fra krav til taktype:

Søknad om dispensasjon fra ArkAma datert 11.12.2013 sier at de på vegne av Sagodden Brygge AS søker om dispensasjon fra krav i reguleringsbestemmelsene til at bygning skal ha flatt-tak eller pulttak (skråtak). Begrunnelsen er at saltak er logisk for valgte bygningskropper og saltaksformen er mye brukt i omkringliggende bebyggelse.

Vurdering av dispensasjon:

De nye bolighusene ønskes oppført med flatt saltak. Takvinkelen er ca 4 grader. Reguleringsbestemmelsene sier at bygningen skal ha pulttak eller flatt tak. Det omsøkte tiltaket anses lite å fravike reguleringsbestemmelsene, det er tilnærmet flatt tak.

Saltak er å anse som en god arkitektonisk løsning.

Totalt anses at det kan gis dispensasjon for ett flatt saltak, som omsøkt.

Nabovarsel:

Det er sendt nabovarsel og det foreligger ingen merknader.

Eiendom:

Grunneiendommen gnr 92 bnr 59 er på 24.855 kvm. Den er betegnet Ørje Sag og høvleri. Sagodden Brygge AS er hjemmelshaver. Det foreligger ingen søknad om deling av eiendommen.

Adresser:

Det er ikke tildelt adresser ved utsendelse av saksdokumentene, og dette vil oversendt og evt. vedlagt så snart adressene er fastsatt.

Aktuelle krav:

Vann og avløp:

Spillvannet fra nybygget må bli tilknyttet kommunalt ledningsnett og renseanlegg.

Tilkoblingspunkt for nybygget må prosjekteres og det må fremgå i neste del søknad hvordan dette løses.

En mulig tilknytning for va-ledninger er i vest mot Neset, til ledningstrase ved Nesveien mellom Neset og E-18. Det er her 160 SP spillvannsledning. Kommunal vannledning befinner vest for spillvannsledningen til pumpehus, og er 150/160 VL. Det er opp til tiltakshaver og foretak med ansvarsrett å prosjektere ledningstrase og påkoblingspunkt.

Gjeldende Va norm for Marker kommune må etterfølges.

Det er kommunal vannledning som må tilknyttes og det må monteres vannmåler.

Overvannet fra tomten må tas vare på og bør ledes til vann (terreng), det ikke ledes inn mot nabobygg eller evt. nabotomt.

Byggeavfall:

Nybygg over 300 kvm krever avfallsplan for byggeavfallet, jfr tek § 9-5 til 9. Dette må foreligge hos ansvarlig søker og kan sendes inn sammen med søknad om igangsettingstillatelse for oppføring av bygningen.

Det er bla krav til kildesortering av minst 60 % av avfallet. Avfallsprodusenten må levere sluttrapport til kommunen.

Tilgjengelighet. Boligene er i 1 plan og det er heis og de må dermed tilrettelegges ihht teknisk forskrift.

Noen aktuelle krav: Det må være trinnfri adkomst. Rommene i 1 etasje med unntak av ett lite wc rom er store og romslige og må ha svingsirkler på 1,5 m. Hovedinngangen må være godt opplyst og ha ett stort flatt parti (1,5 x 1,5 m) på utsiden av døren.

Kravene til gangadkomst ihht tek § 8-6 må etterfølges.

Radonforebyggende tiltak må utføres ihht teknisk forskrift med veiledning §13-5.

Forurensing i grunn må ivaretas forskriftmessig, dette kreves også i reguleringsbestemmelsene § 8.

Den vanlige varslingsplikten til Fylkeskonservatoren gjelder ved påtreff av kulturminner i grunnen.

Sikkerhet ved brann:

Bolighuset som er i tre etasjer er i risikoklasse 4 og brannklasse 2.

Det må utføres prosjektering av sikkerhet ved brann og brannkonseptet må foreligge senest ved søknad om igangsettingstillatelse for oppføring av bygget.

Ansvarlig foretak må sørge for at alle forskriftskrav etterfølges.

Etter prosjektering og ved delsøknad om igangsetting av arbeider må følgende beskrives: Dette kan være fra søker eller foretak med ansvarsrett for uavhengig kontroll.

Skriftlig dokumentasjon på forskriftmessige rømningsveier fra boligene i 3 etasje. For bygning i risikoklasse 4 kan det være ett trapperom utført som rømningsvei, under forutsetning av at minst ett vindu eller balkong er tilgjengelig for redning- og slokkeinnsats. (Tek § 11-13 (2).)

Boligbygningene i 3 etasjer har heis, og det er ett forskriftskrav at bygninger i risikoklasse 4 hvor det kreves heis skal ha automatisk brannsløkkeanlegg. (NS-INSTA 900 type 1.) Det må fremgå av brannkonseptet om det blir automatisk sløkkeanlegg i bygningene.

Alle rørgjennomføringer i brannceller må være forskriftsmessig branntettet før det sendes inn søknad om ferdigattest eller brukstillatelse.

Ny bygning må brannprosjekteres ihht til gjeldende forskrifter. Det må sendes inn brannkonsept med branntegning som viser løsning på brannsikring, dvs bla brannceller og evt seksjonering, rømningsveier, type og plassering av slukningsutstyr og lignende. Boenhet, garasje, rømningsvei, trapperom, teknisk rom, heisrom er eksempler på brannceller. Det må komme fram av planen om det blir installert brannalarmanlegg og av hvilken type og kategori, og eventuelt ledesystem må inntegnes.

Kravene for tilstrekkelig sløkkevann ved brann må etterfølges og det må dokumenteres for kommunen hvordan dette løses. 20 l/s for småhus og 50 l/s for større bygg. Det er krav til tilstrekkelig med brannkummer/hydranter i en avstand 25-50 m.

Tilgjengeligheten for brannvesenet etter utbyggingen må være ihht teknisk forskrift.

Ventilasjonsanlegg i bolighuset må tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter og dette må sikre forsvarlig inn klima for personene som oppholder seg i hvert enkelt rom.

Heisen er søknadspliktig og montering må dekkes av godkjent foretak for ansvarsrett. Drift, tilsyn, ettersyn og sikkerhetskontroll forutsettes ivaretatt.

Tilgjengelighet:

Den nye boligbygningen har heis og boligen har ett plan, det er ett forskriftskrav at hver bolig og bygningen er tilgjengelig ihht teknisk forskrift. Det må være en planløsning, størrelse og

fordeling av rom som gjør det mulig for personer med funksjonsnedsettelse å komme til og å bruke alle deler av bygget.

- Tilrettelagt (dimensjonert) for rullestolbrukere i alle boliger.
- Trinnfri inngang.
- Toalett og bad må etterfølge gjeldende krav.

Utvendig bør avstanden fra handikapp-parkering til inngang bør maks være 25-50 m. Innganger i nybygget og dører må være tilpasset orienterings- og bevegelsehemmede (rullestol-brukere). Dette må være ihht til gjeldende byggeforskrifter som har krav til bla. ramper og dørterskler. Som aktuelle områder nevnes:

- Adkomst inngang hovedinngang må vises tydelig og være godt belyst.
- Det bør være trinnfri adkomst og inngang i bygningen.

Kontroll:

Det må foretas uavhengig kontroll i tiltaksklasse 2, dette omfatter grunn/geoteknikk, brann og konstruksjonssikkerhet. Det vil bli utført uavhengig kontroll som i tiltaksklasse 1, dvs av lufttetthet og for fuktsikring av våtrom. I tillegg må det være uavhengig kontroll av gjennomføringer i brannskiller.

Dokumentert samsvar og kontroll ved gjennomføringsplan:

Det foreligger gjennomføringsplan for tiltaket datert 19.12.2013. Denne bekrefter med datohenvisning at det foreligger samsvarserklæring for utført arkitektur prosjektering for rammetillatelse.

Det er vedlagt egen gjennomføringsplan for uavhengig kontroll, påført brannkonsept, konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk i tiltaksklasse 2. Denne er ikke påført dato for samsvarserklæring for utført prosjektering.

Rammetillatelse for tiltaket kan gis uten bekreftet alle samsvarserklæringer, men dette må foreligge før igangsettingstillatelse gis for de angjeldende ansvarsområder.

Foretak med ansvarsrett for tiltaket:

Ark Ama AS org.nr 982534860 søker ansvarsrett som søker og for arkitekturprosjektering til rammesøknad, SØK og PRO i tiltaksklasse 2. Ansvarsretten omfatter arkitektur unntatt brann. Foretaket har sentral godkjenning som dekker ansvarsområdet, godkjenningen dekker søkeransvar i tiltaksklasse 3, prosjektering av arkitektur i tiltaksklasse 3, og prosjektering av oppmåling i kl. 2. Ved behandlingen er det sentral godkjenning til 18.06.2015. Foretaket er kvalifisert for ansvarsområdet.

Før ny boenhet tas i bruk, må kommunen ha gitt brukstillatelse. Ferdigattest for det nye bolighuset kan utstedes når det ikke er feil, mangler eller gjenstående arbeider, og dette er dokumentert med slutført gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Riktige og reviderte tegninger (as built) av bygningene må kunne sendes inn til kommunen når bygget er oppført og senest ved ferdigattest.

Det er lovpålagt tilsyn med energikrav og universell utforming, jfr SAK saksbehandlingsforskriften med veiledning § 15-3. Det må dokumenteres skriftlig at tiltaket etterfølger alle forskriftskrav innen tilsynsområdene.

Det må sendes inn ny søknad om igangsettingstillatelse og denne må være godkjent av kommunen før fundament/grunnmur og nybygg kan oppføres.

Ansvarlig søker må avgjøre oppdelingen av tiltaket og hvor mange delsøknader og igangsettingstillatelser som er hensiktsmessig.

Alle omsøkte ansvarsområder må være dekket av ansvarsrett og gjennomføringsplan må bekrefte tilstrekkelig prosjektering for igangsetting av det delsøknaden omfatter.

Ved søknad om igangsetting av grunnarbeider og/eller fundament må prosjektering av grunnforhold/geoteknikk, forurensing i grunnen, høyde i forhold til flom og evt fundament (bygningfysikk) være utført og dokumentert med dato på gjennomføringsplan. Det må også være dokumentert utført uavhengig kontroll av de deler det søkes om igangsettingstillatelse for.

Brannprosjektering med branntegninger, løsning på slokkevann, tilgjengelighet, avfallsplan for byggeavfall er områder som må dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse.

Når tiltaket er ferdig må det sendes inn søknad om ferdigattest. Denne må være vedlagt gjennomføringsplan som er slutført og bekrefter at det foreligger alle samsvarserklæringer og kontrollerklæringer fra de ansvarlige foretak.

Konklusjon:

Det anses at det kan gis dispensasjon for lavt saltak, og søknad om rammetillatelse for 2 boligbygninger kan godkjennes.

Vedlegg:

Søknad om tiltak rammetillatelse med vedlegg

Søknad om dispensasjon for saltak

Situasjonskart byggetrinn 1

Situasjonskart byggetrinn 2

Tegninger av nybygg fasader og plantegninger.



Søknad om fradeling av skogstykke - Lund Gnr. 34 bnr. 1

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
12/14	Plan- og miljøutvalget	28.01.2014

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av Lov om jord (jordloven) av 12.mai 1995 nr 23, gis det tillatelse til å fradele et skogstykke på om lag 1390 daa, som inntegnet på kart, fra eiendommen Lund gård, G.nr/B.nr:34/1. Det settes som vilkår at skogstykket sammenføres med eiendommen Wiig, G.nr/B.nr:29/1. Dette som omsøkt. Sammenføyningen krever konsesjonsbehandling.

Bakgrunn:

Fradeling av parseller fra landbrukseiendommer som tilleggsjord er regulert av bestemmelsene i Lov om jord. (Jordloven). 12. mai 1995 nr. 23. Utfyllende bestemmelser er gitt i rundskriv M-1/2013 fra Landbruks- og matdepartementet. (LMD).

Beate Nicolaissen, Lund gård, 1870 Ørje søker om fradeling av et skogstykke fra sin eiendom Lund gård, G.nr/B.nr:34/1. Skogstykket består av 1390 daa. Eiendommen Lund gård består ihht skog og landskap sitt gårdskart totalt av:2388,6 daa. Dette fordeler seg slik: 347,3 daa dyrket mark, 1767,2 daa skog og utmark, 263,5 daa klassifisert som annet areal og 10,6 daa ikke klassifisert areal. Jordveien på eiendommen er utleid.

Søker ønsker å fradele og selge skogstykket, til G.nr/B.nr:29/1, Wiig. Hjemmelshavere på G.nr/B.nr:29/1 er Thorer og Anne Hilde Sofie Krosby. Eiendommen Wiig består i dag, ihht skog og landskap sitt gårdskart av totalt 4952,7 daa. Dette fordeler seg slik: 349,7 daa dyrket mark, 4050,1 daa skog og utmark, 412 daa klassifisert som annet areal og 140,9 daa ikke klassifisert areal. Thorer og Anne Krosby er heltidsbønder med melkeproduksjon, planteproduksjon samt skogsdrift.

Relevante bestemmelser:

- Lov om jord (Jordloven) 12. mai 1995 nr 23
- Rundskriv M-1/2013, Omdisponering og deling (LMD).

Vurdering:

Jordlovens § 12 inneholder et generelt forbud mot å dele eiendommer som nyttes eller kan nyttes til jord- og/eller skogbruk. LMD ga i 2013 ut et nytt rundskriv, M-1/2013 om omdisponering og deling. Dette skyldes at jordlovens § 12 er endret i vesentlig grad. De nye reglene gir økt lokalt handlingsrom til kommunen, og de skal gjøre det enklere å dele fra dersom søknaden gjelder fradeling til tilleggsjord eller bosetting.

Ved avgjørelse av om samtykke til deling skal gis, skal det etter jordlovens § 12, tredje ledd første punktum legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. Denne vurderingen er sentral og er utgangspunktet for vurderingen av søknaden. Synet på hva som er en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket vil kunne endre seg over tid, og bestemmelsen gjør det mulig å ta hensyn til samfunnsutviklingen i området. Dette gjelder for eksempel hvilken bruksstruktur som er tjenelig ut fra hensynet til bosettingen på landbrukseiendommer og arbeidsmuligheter.

Jordlovens § 12, tredje ledd annet punktum stiller opp de landbruksmessige hensynene som vurderingen skal ta utgangspunkt i. I vurderingen inngår blant annet hensynet til vern av arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper. Dersom disse momentene ikke taler mot deling, skal tillatelse gis.

Hensynet til vern av arealressursene:

Formuleringen «hensynet til vern av arealressursene» gjør det mulig for forvaltningen å treffe en avgjørelse som kan hindre at det oppstår enheter som det er vanskelig å drive rasjonelt og opprettholde som aktive bruk. Formuleringen gjør det også mulig å hindre oppdeling av arealene som gjør det vanskelig å nekte senere omdisponeringer. Vernet gjelder de ressurser som tilhører landbrukseiendommen. Små enheter kan øke risikoen for at jorda kommer ut av drift. I tillegg kan det bli vanskelig for kommunen å følge opp driveplikten på små bruk. Små enheter i skogbruket kan øke risikoen for at skogen ikke blir forsvarlig drevet. Ved å vektlegge hensynet til vern av arealressursene, kan slike fradelinger unngås.

Når det skal legges vekt på vern av arealressursene, kan det ved fradeling av areal til tilleggsjord og skog legges vekt på om ressursene blir like godt eller bedre vernet ved at de blir lagt til nabobruket. Dette er nytt i forhold til tidligere bestemmelse om deling.

Søker opplyser at det fradelte skogstykket skal selges som tilleggsareal til eierne av G.nr/B.nr.29/1, Wiig. Wiig er et nærliggende gårdsbruk, men har ikke felles grense med Lund gård. En fradeling vil styrke eiendommen Wiig sitt areal. Landbruksfaglig er dette i tråd med intensjonene i det ovennevnte punktet om hensynet til arealressursene.

Om delingen fører til en driftsmessig god løsning:

Formuleringen driftsmessig god løsning er hentet fra jordlovens § 1, og omfatter det samme i jordlovens § 12 tredje ledd annet punktum. Formuleringen innebærer at det må legges vekt på en utforming av eiendommen som kan føre til kostnadseffektiv drift. Arronderingsmessige forhold som avstander, utforming av teiger og liknende må trekkes inn. En driftsmessig god løsning innebærer at driftsenhetene bør være samlet med korte driftsavstander. Det er også en driftsmessig god løsning dersom bygningsmassen og driftsapparatet kan utnyttes på en god måte. Vanligvis vil oppbygging av en enhet mot større bruk føre til reduksjon i driftskostnadene. Et slikt resultat vil være et moment ved avveiningen av om en oppnår en driftsmessig god løsning.

Ved fradeling av tilleggsjord vil vurderingen av om delingen fører til en driftsmessig god løsning både være knyttet til den eiendommen som deles, og til den eiendommen tilleggsarealet legges til. Dette åpner for at det kan legges vekt på at en nabo får overta

tilleggsjord, selv om en ikke alltid oppnår full rasjonalisering. Det må tas stilling til om totalløsningen ved delingen fører til en driftsmessig god løsning.

I og med at fradelt areal skal legges til et nabobruk som tilleggsskog, til en heltidsbonde vil dette være en god løsning. Eiendommen Wiig får styrket sitt areal, noe som er i tråd med intensjonene i dagens landbrukspolitik med større enheter. Det er klart at selger vil få sin eiendom tilsvarende redusert ved en fradeling. Kartet (vedlagt) viser at man får en fornuftig arrondering da Lund gård får sine arealer på en side av E-18. Søker vil etter en fradeling fremdeles ha godt med skog igjen på sin eiendom, som igjen kan nyttes til eksempelvis tradisjonelt skogbruk, vedhogst og jakt.

Om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området:

Når det gjelder driftsmessige ulemper så kan det være at delingen fører til dårligere arrondering av dyrka jord eller at adkomsten til slikt areal blir vanskeligere som følge av delingen. Dette kan videre være tråkk og slitasje på jordbruksareal, eller at dyr på beite blir forstyrret. Det kan også føre til driftsmessige ulemper, dersom en tomt plasseres nær driftsbygningen og dermed gjør bruken av bygningen vanskelig.

Formuleringen miljømessige ulemper knytter seg ikke til selve driften av eiendommen som skal deles eller driften av andre eiendommer i området. Formuleringen tar sikte på konflikter mellom landbruket og andre interesser som følge av landbruksdrift.

Det må foretas en konkret og individuell vurdering av så vel de driftsmessige som de miljømessige ulempene. Bare ulemper som er konkret påregnelige og som har en viss styrke og et visst omfang kan trekkes inn. Ved vurderingen av om ulempene er påregnelige må det blant annet tas hensyn til hvordan tomta ligger i forhold til jordbruksareal, tun også videre. Det må også tas hensyn til hva som er påregnelig driftsform på eiendommen, eventuelt i området.

Erverver av skogstykket har andel i vei i aktuelt område, Lysvannsveien, noe som er en driftsmessig fordel. En kan heller ikke se at en deling fører til noen drifts- og/eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Konklusjon:

En fradeling vil ikke være av særlig betydning for de forhold som skal vurderes i henhold til jordloven. Søknaden bør derfor innvilges.

Vedlegg:

- Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning.
- Kart
- Følgebrev fra Ketil Koppang-Landbruk- og Næringsmegling AS



Søknad om konsesjon – skogareal tilhørende Lund gård Gnr. 34 bnr. 1

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
13/14	Plan- og miljøutvalget	28.01.2014

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av konsesjonsloven av 28.november 2003 gis det konsesjon til Thorer og Anne Hilde Sofie Krosby, Wiig, 1870 Ørje for erverv av skogareal på eiendommen Lund gård, G.nr/B.nr:34/1 i Marker kommune. Det forutsettes at omsøkte skogareal tillates fradelt i egen sak.

Det settes som vilkår at omsøkte skogareal tilføyes konsesjonssøkernes eiendom Wiig, G.nr/B.nr:29/1.

Sammendrag:

Konsesjonssøknad av 10.12.13, mottatt av Marker kommune den 11.12.13. Søkere er Thorer og Anne Sofie Hilde Krosby, Wiig, 1870 Ørje. Søknaden gjelder konsesjon på skogareal fra eiendommen Lund gård, G.nr/B.nr:34/1 i Marker kommune.

Selger er Beate Nicolaisen, Lund gård, 1870 Ørje.

Søknaden gjelder konsesjon på om lag 1.390 daa skog som avmerket på vedlagte kart. Skogarealet er søkt fradelt i sak: 13/754-2. Skogarealet er altså pr.dags dato ikke fradelt og oppmålt, og har heller ikke fått nytt gårds- og bruksnummer.

Søkerne driver et nabobruk, og kjøper dette som tilleggsarealer til sin eiendom Wiig, G.nr/B.nr:29/1. Arealfordelingen på eiendommen Wiig er ihht landbruksregisteret fra Statens landbruksforvaltning på totalt 4.952,7 daa. Dette fordeler seg slik: 349, 7 daa dyrket mark, 4.050,1 daa skog og utmark, 412 daa klassifisert som annet areal og 140, 9 daa ikke klassifisert areal. Thorer og Anne Krosby er heltidsbønder med melkeproduksjon, planteproduksjon samt skogsdrift.

Kjøpesummen er oppgitt å være 2.100.000,-.

Relevante bestemmelser:

- Lov om konsesjon 2003 nr 98 ved erverv av fast eiendom.
- Lov om jord (Jordloven).
- Rundskriv M-2/2009 konsesjon og boplikt. (LMD)
- Rundskriv M-3/2009 driveplikten etter jordloven. (LMD)
- Praktisering av priskontrollen, brev fra LMD av 04.12.13

Vurdering:

Saken går etter lov av 28.november 2003 nr 98 om konsesjon for erverv av fast eiendom, (Konsesjonsloven, med endringer i lov av 19.juni 2009 nr 98). Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slik eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet, jfr konsesjonslovens § 1. Loven er et redskap som bygger opp om samfunnspolitiske mål. Bestemmelsen gir en vid ramme for hvilke hensyn som kan trekkes inn. Loven selv nevner uttrykkelig følgende punkter:

11. Fremtidige generasjoners behov.
12. Landbruksnæringen.
13. Behov for utbyggingsgrunn.
14. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
15. Hensynet til bosettingen.

I lovens formålsbestemmelse er det ikke foretatt noen differensiering eller eksemplifisering hvor enkelte samfunnsinteresser fremheves som viktigere enn andre.

Konsesjonslovens § 9 gjelder avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål. Uttrykket må ikke forveksles med samme uttrykk som er brukt i plan- og bygningslovens regler. I konsesjonsloven omfatter uttrykket landbruksformål, jord, skog og hagebruk, reindrift og tilleggsnæringer, herunder turisme, salg av gårdsprodukter, utleievirksomhet i forbindelse med jakt mm. Landbruket er i utvikling og ressursene tas i bruk på stadig nye og kreative måter. Hva som er tilleggsnæring vil variere over tid i takt med denne utviklingen.

Følgende momenter skal vurderes:

- 11. Om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.*
- 12. Om erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området.*
- 13. Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning.*
- 14. Om erververen anses skikket til å drive eiendommen.*
- 15. Om hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap ivaretas.*

Om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling:

Av lov 2003-11-28 nr 98: Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) § 9 første ledd nr 1 går det fram at det ved avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål, skal legges særlig vekt på blant annet om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Regjeringen har i Politisk plattform for Solberg-regjeringen varslet at den vil gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom ved å gjøre endringer i eiendomslovgivningen. Målet er å fjerne unødvendige hindringer i lovverket. En av disse er priskontrollen for landbrukseiendommer.

I brevet fra LMD er også lagt vekt på at de som trenger tilleggsjord for å styrke bruket sitt kan få kjøpt jord.

Regjeringen ønsker økt omsetning av landbrukseiendommer og har som ambisjon å gjennomgå regelverket med sikte på forenklinger. Dette vil kunne ta noe tid. På denne bakgrunn mener departementet at praksis ved priskontroll bør legge til rette for økt omsetning. Departementet henstiller derfor om at prisen partene har avtalt, ikke blir tillagt avgjørende vekt i vurderingen av om det skal gis konsesjon. Dette i følge brev fra LMD av 04.12.13, Praktisering av priskontrollen.

Med bakgrunn i dette ser Marker kommune ingen hensikt i å foreta en vurdering av prisen på eiendommen.

Om erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området:

Boplikt ved erverv av tilleggsarealer vil normalt ikke være aktuelt fordi eieren skal bo- og drive den eiendommen han har fra før av. Dette er også tilfellet i denne saken, boplikten anses derfor som oppfylt.

Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning:

Søkerne eier en naboeiendom, dette er kjøpt som tilleggsarealer til denne. Søkerne har også andel i vei i aktuelt område, Lysvannsveien, noe som er en driftsmessig fordel. Kjøpet styrker næringsgrunnlaget på eiendommen vesentlig, og ervervet vil føre til en driftsmessig god løsning.

Om erververen anses skikket til å drive eiendommen:

Søkerne opplyser at de har praktisert som gårdbrukere i en årrekke. Søkerne anses som meget god skikket for å erverve arealene.

Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet:

Med helhetlig ressursforvaltning menes at en må se på hvilke virkninger et eierskifte har for ressursene på eiendommen. I begrepet ligger også at en i størst mulig grad ivaretar fremtidige generasjoners behov. Ressursene skal disponeres på en slik måte at gårdens produksjonsevne og utnyttelsesevne ivaretas, slik at eiendommen i fremtiden kan legge grunnlag for drift og bosetting. Med kulturlandskap menes landskapsbilde, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier. Søker opplyser at det skal drives alminnelig tradisjonell skogsdrift på eiendommen. Dette ivaretar intensjonene i momentet på en god måte.

Konklusjon:

Saken er grundig vurdert opp mot gjeldende lovverk med tilhørende forskrifter, som opplistet under relevante bestemmelser. Med bakgrunn i dette gis søkerne konsesjon på eiendommen.

Vedlegg:

1. Søknad om konsesjon m/vedlegg.
2. Kart
3. Kjøpekontrakt



Søknad om forlenget frist for opphør av midlertidig bolig i bygning på Sletta Industriområde. Gnr 94 bnr 206 - Sletta 10.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
14/14	Plan- og miljøutvalget	28.01.2014

Rådmannens forslag til vedtak:

Det gis ytterligere forlenget frist fram til 31.12.2014, for å benytte del av bygg på gnr 94 bnr 206 Marker Park og Eiendomsservice, i Sletta industriområde som boenhet. Dette siden byggearbeidene nå er i gang og innflytting i løpet av året vil være mulig.

Sammendrag:

Kommunen har tidligere gitt midlertidig dispensasjon i 2 år for å benytte en innvendig personaldel i industribygg til bolig. Dette pga at påbegynt nytt bolighus ved Anonby ikke kunne ferdigstilles og tilflyttes.

Det nye bolighuset er ved utløp av fristen 31.12.2013 for å bo i industribygget, igangsatt men ikke ferdig oppført, og tiltakshaver søker om å bo på sletta i ytterligere 1 år, til 31.12.2014.

Saksopplysninger:

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

Tiltaket omfatter boenhet i mesaninetasje i industribygg. Denne er godkjent som kontor og personalrom for lager/verksted. Kommunen har gitt midlertidig tillatelse for å benytte kontor- og personaldelen i mesaninetasjen som bolig i 2 år. Pga byggetid ble denne godkjent med varighet til 31.12.13.

Vedtak i Plan- og miljøutvalget - 22.01.2013 sak 4/13:

Søknad datert 15.10.2012 om endret tillatelse for midlertidig boenhet i industribygg på Sletta industriområde i 2 år fra innflytting godkjennes, men forbehold om at plan- og bygningsloven med forskrifter følges.

Boenhet i Sletta industriområde på gnr 94 bnr 206 må fraflyttes når dispensasjonen opphører og lokalene må tilbakeføres til tidligere tillatt bruk, dette ihht tidligere vedtak punkt 7, arealet kan ikke benyttes til bolig etter dispensasjonsperioden.

Frist for utflytting settes til 31.12.13. Fristen er absolutt og videre utsettelse vil ikke bli gitt.

Lager/industribygget som har ett bebygd areal på 792 m² 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 mesaninetasjen er utført som egen branncelle.

Andre etasjen på mesaninetasjen, uten trapperom, utgjør ca 55 m² og er soverom, baderom og kjøkken. Entre i første etasje med trapp er på ca 20 m² 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 benyttes mest til virksomheten. Den nordre avkjørsel har noe dårlig friskt nordover.

Ansvarlig søker Metacon Industrimek AS for hele lager-/industribygget 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.

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

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

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 er ikke sendt nabovarsel for forlenget bruk til bolig utover 31.12.2013 og tiltakshaver må selv ta ansvaret for evt nabomerknader eller klager. Dette vil føre til at saken må behandles på nytt.

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

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

Det er oppført tilbygg på nytt verksted i sør, og dette er i ettertid godkjent av kommunen. Det påbegynte skuret nord for industribygget foreligger det ennå ingen søknad om tiltak for. Eier har opplyst at søknad for dette igangsatte bygget snart vil foreligge, og forsøker å levere dette inn før møtet.

Vurdering:

Det nye bolighuset ved Anonby er nå igangsatt og den høye midtdelen har fått tak, vegger er kun i bindingsverk. Det anses at det byggemessig bør være mulig å få bolighuset ferdig så det kan benyttes og kommunen kan i midlertidig brukstillatelse, i løpet av 2014. Det vil være positivt for omgivelsene ved Anonby, Haldenveeien og vassdraget, om bolighuset bygges ferdig, og kommunen bør bidra til dette.

Det forhold at det er eiere som benytter boligen har betydning i saken. De har god oversikt og kjennskap til hva som foregår i resten av bygget og evt gjøre tiltak for å sikre boligen eller sette begrensninger i forhold eventuelle ulemper fra verksted/lagerdelen.

En forlenget tillatelse utover 2 år fører til tiltaket burde vært dekket av ansvarsrett. Det anses at en utvidet bruk utover 2 år i dette tilfelle ikke utløser krav til ansvarsrett i etterkant, når tiltakshaver er både eier av både bygg og virksomhet.

Det har vært en kostnad og mye arbeid å innrede boligen. Ulempene ved boliger i industriområder anses å være størst for de som benytter boligen.

Konklusjon:

Når byggearbeidet med det nye bolighuset til tiltakshaver ved Anonby igjen er igangsatt og for å unngå unødvendige kostnader, kan det tillates beboelse i bygningen på Sletta i ytterligere 1 år til 01.01.2015.

Vedlegg:

Søknad datert 27.12.2013.