



Møteinnkalling

Utvalg: PLAN- OG MILJØUTVALGET
Møtested: Marker Rådhus
Møtedato: 27.01.2015
Tidspunkt: 18:30

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

Saksnr. **Arkivsaksnr.**
Innhold

PS 1/15	15/46 Godkjenning av protokoll
PS 2/15	15/46 Delegerte saker
PS 3/15	14/374 Søknad om erverv av tilleggsareal til boligeiendom. Gnr. 94 bnr. 37 - Granheim.
PS 4/15	14/799 Søknad om flytting av gammelt bryggerhus på gårdstun. Gnr 42 bnr 1 - Grav.
PS 5/15	13/754 Ny behandling-søknad om deling av eiendom-Lund, G.nr/B.nr: 34/1, klage på vedtak av 18.11.14
PS 6/15	14/841 Unntatt offentlig ofl §13 Søknad om konsesjon - B - sak

Gunnar Leren
Leder

Vidar Østenby
kommunalsjef



Godkjenning av protokoll

Saksnr.: 1/15	Utvalg Plan- og miljøutvalget	Møtedato 27.01.2015
-------------------------	---	-------------------------------

Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra møte i Plan- og miljøutvalget 17.12.15 godkjennes.



Delegerte saker

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
2/15	Plan- og miljøutvalget	27.01.2015

Rådmannens forslag til vedtak:

Delegerte saker på vedlagte liste tas til etterretning.

Delegerte vedtak

Dato: - Utvalg: Plan- og miljøutvalget

Arkivsak	Dato	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode
	Navn			Resultat
	Innhold			
11/195	08.12.2014	DS 164/14	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 36/2
	Knut Aarum A/S			
	Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg - Gnr. 36 bnr. 2, Funderud			
14/825	10.12.2014	DS 165/14	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 94/235
	Sandli Bygg A/S			
	Melding om delegert vedtak - Tillatelse for oppføring av nytt garasjebygg i Sletta industriområde. Gnr 94 bnr 235 - Sletta 21.			
14/499	16.12.2014	DS 166/14	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 84/23
	Indre Østfold Bygg AS			
	Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak, gråvannsanlegg - Gnr. 84 bnr. 23, fritidsbolig - Utsikten, Søndre Dypedal			
14/852	19.12.2014	DS 167/14	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 94/242
	Hans Martin Henningsmoen			
	Melding om delegert vedtak - Søknad om fradeling av areal til Marker kommunen for utvidelse av Krogstad boligfelt. Gnr 94 bnr 1 - Krogstad Nordre.			
14/847	19.12.2014	DS 168/14	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 20/116
	Grombygg AS			
	Melding om delegert vedtak - Tillatelse for oppføring av enebolig. Gnr 20 bnr 116 - Drotteveien 2.			
14/849	30.12.2014	DS 169/14	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 92/85
	Johan Westlie og Sønner A/S			
	Melding om delegert vedtak - Tillatelse for oppføring av enebolig. Gnr 92 bnr 85 - Braarudveien 59.			
14/87	02.01.2015	DS 1/15	RÅD/PM/EVAHEE	M50 &16
	Christina Westerveld Haug			
	Melding om delegert vedtak - Søknad om fritak for hytterrenovasjon			

14/730 05.01.2015 DS 2/15 RÅD/PM/FINLIN GBNR 20/69

Nils Mattias Sandgren

**Melding om delegert vedtak - Tillatelse til oppføring av garasje ved bolig. Gnr 20 bnr 69
- Sneglestien 11.**

12/673 05.01.2015 DS 3/15 RÅD/PM/GROGAA GBNR 77/1

Per Østby Maskin og Graveservice

**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg Gnr. 77 bnr. 1, Slevigen
Nordre**



Søknad om erverv av tilleggsareal til boligeiendom. Gnr. 94 bnr. 37 - Granheim.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
3/15	Plan- og miljøutvalget	27.01.2015

Rådmannens forslag til vedtak :

Det gis dispensasjon fra reguleringsplan for Helgetjern øst 1979, for at areal regulert til industri benyttes som tilleggsareal til bolig. Det tillates endret ca 1,5 daa fra industri til boligformål ihht kart datert 02.06.2014, regulert adkomstvei kan inngå i tilleggsarealet.

Formannskapet må fastsette priser og betingelser for kommunens salg av arealet.

Sammendrag:

En boligeiendom ved Aas øst for Ørje beliggende inntil ny E-18 og sidevei ønsker å erverve tilleggsareal som kompensasjon for det arealet som Statens Vegvesen kjøper til nye veier.

Saksopplysninger:

Det foreligger søknad fra Advokatfirmaet Seland DA hvor det på vegne av Ole Aas hvor det pga redusert tomt med 2.224 m², ønsker kompensert arealtapet med å erverve 1500 m² tilleggsareal på sydsiden av tomten.

I forbindelse med ny E-18 fra Ørje til svenskegrensen ble det under behandlingen i kommunen bestemt at sideveien skulle plasseres parallelt E-18 ved Flexit og Aas. Boligeiendommen til Ole Aas gnr 94 bnr 37 Granheim var på 4730,5 m², men etter ny reguleringsplan blir den redusert til halvparten. Den nordre delen blir ny sidevei i vei-prosjektet.

Marker kommune eier området sør for boligeiendommen og dette er regulert til industri-formål. Dette er en del av gnr 90 bnr 244 Helgetjernstykket og er ihht plankartet ca 4 daa.

Ole Aas har laget ett kart som de anser som passende og som de søker om å få kjøpt som tilleggsareal til sin boligeiendom. Kommuneadministrasjonen har stilt seg positive til å fremme en slik søknad for politisk behandling.

Kommunen har som eier sendt nabovarsel 05.01.2015 for å endre arealet til bolig ved en dispensasjon fra reguleringsplan. Ved utsendelsen av sakene er ikke to ukers tidsfrist utløpt på tid, men det vil være avklart å møtet om det foreligger nabomerknader.

Plangrunnlaget: Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Helgetjern Øst 1979, og området er vist til industri med en u-grad på 0,2. Plankartet viser en byggegrense på 20 m fra senter vei.

For boligarealer sier bestemmelsen bla at det er tillatt med frittliggende småhus i 1 etasje med innredet loft. Bygningens grunnflate kan ikke overstige 20 %.

Søknad om dispensasjon fremmes for plan- og miljøutvalget, og betingelser for salg må fastsettes av formannskapet.

Vurdering:

Eiendommen gnr 94 bnr 37 har i dag stor hage med plen nord for bolighuset og mot E-18 og avkjørsel til Kasboveien og Elgfaret. Nesten hele dette arealet blir kjøpt av Statens Vegvesen og benyttet som veiareal for ny sidevei parallelt med ny E-18. Eier får erstatning, men ett tilleggsareal vil gi mulighet for få tilbake noe utomhusareal så boforhold og bruksmulighetene blir som tidligere.

Ett areal på sørsiden vil bli relativt langt fra E-18 og være gunstig med tanke på solforhold. En målsetting bør være å opprettholde gode boforhold og gjøre det mulig å holde eiendommen i god skikk, og med plass til hage, bilparkering, garasje og uthus.

Området hvor det kan oppføres industribygg har det vært lite interesse for, og det blir fortsatt noe igjen av tomten etter tilleggsareal er fradelt.

Konklusjon:

Det kan gis dispensasjon fra reguleringsplan for endring av del av industriområde til boligformål som tilleggsareal til boligeiendommen i nord.

Vedlegg:

Søknad om tilleggsareal mottatt 14.05.2014.

Situasjonskart som viser ønsket areal 1:1000.

Utsnitt av reguleringsplan inkludert ny sidevei og E-18 med tilleggsarealet inntegnet.

Eksisterende eiendom og reguleringsplaner i 1:2000.



Søknad om flytting av gammelt bryggerhus på gårdstun. Gnr 42 bnr 1 - Grav.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
4/15	Plan- og miljøutvalget	27.01.2015

Rådmannens forslag til vedtak :

Søknad om tiltak datert 12.11.14 for flytting av gammelt bryggerhus, på gnr 42 bnr 1, avslås med hjemmel i plan- og bygningslovens § 29-2, og dette begrunnes i bygningens alder, Sefrak registrering og historiske verdi på gårdstunet, jmf Fylkeskonservatorens uttalelse.

Sammendrag:

Søknad om flytting av ett gammelt bryggerhus på gårdstun fremmes for Plan- og miljøutvalget med forslag om at tiltaket ikke godkjennes, dette pga uttalelse fra Fylkeskonservatoren og byggets alder.

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 42 bnr 1 Grav
Eier: Jørn Javall, Grav, 1870 Ørje
Søker: Bjørn Vidar Jørgensen AS, Kallak, 1870 Ørje

Søknad om tillatelse til tiltak for flytting av Sefrakregistrert bygning datert 11.12.2014, omfatter bryggerhuset på Grav gnr 42 bnr 1.

Nytt bolighus ønskes oppført på dette stedet og det søkes om å flytte den gamle bygningen.

Eiendommen Grav på 1343 daa består av to teiger og gårdstunet befinner seg på den østre. Gårdstunet består av 4 bygninger, hovedhus, driftsbygning, stabbur og gammelt bryggerhus. Bryggerhuset, som tidligere var sammenbygd med ett våningshus som nå etter tillatelse fra kommunen er revet, ønskes flyttet for å oppføre ny kårbolig(sekundærbolig) der bryggerhuset befinner seg.

Bryggerhuset er 7,2 m x 4,8 m og er plassert 8-9 m fra nordvest for våningshuset. Bryggerhuset søkes flyttet ca 25 m nordøst, og ny plassering blir ca 23 m nord for østveggen på våningshuset, i øst-vest retning som det er i dag. Vestveggen bygges opp i samme stil som østveggen.

Bjørn Vidar Jørgensen AS org.nr 996669041 vil utføre flyttingen.

Tiltaket omfattes av arealdelen av kommuneplan og området vises som LNF (Landbruk-, natur-, friluftsområde) område.

Det er ikke sendt nabovarsel for flyttingen, og dette anses ikke nødvendig. Naboeiendom i øst har samme eier.

Bygningen er registrert i Sefrak med rød trekant. Denne Sefrak registreringen er for bygg benevn bryggerhus på 7,2 x 4,8 m. Tidfestingen er før 1880.

Søknad om flytting er oversendt Fylkeskonservatoren i Østfold og de anbefaler ikke å flytte bygningen, som de sier er fra 1800. Det sies i skriv datert 04.12.2014 ref 2014/10957 – 80894/2014 at utformingen av tunet har en historisk og antikvarisk verdi, og de ønsker ikke at man flytter rundt på bygningene på det gamle gårdstunet. Plasseringen til bygningene hadde mye med lokale tradisjoner å gjøre og viser tydelig bygningenes status og funksjon. De anser bygningen som relativt godt bevart, noen deler er skiftet ut, men en innvendig dør er sannsynligvis fra 1700 tallet og vinduer, gulv og gulvlist er gammelt.

Vurdering:

Ifølge eier og søker er det ingen andre muligheter for plassering av nytt bolighus, og de mener nytt hus vil skape samme tunvirkning. De ønsker å flytte det gamle huset noe lenger bak, slik at de får plass til et nytt bolighus på tunet. Bryggerhuset skal flyttes helt, og de mener dermed alle detaljer vil bli tatt vare på. Med unntak av stabburet er bryggerhuset det eneste av de opprinnelige bygningene på gårdstunet, de de øvrige er nybygde eller rehabiliterte.

Lokal vernemyndighet anser at Fylkeskonservatorens anbefaling og vurdering må etterfølges. Gamle bygningers plassering på gårdstunet er viktig og bryggerhuset har lokalt en verdi for kulturhistoren i Marker. Selv om det ved behandlingen ikke er alternativer for plassering av ett nytt bolighus, bør det gamle bryggerhuset ikke flyttes, noe som ivaretar lokale tradisjoner og historiske og antikvariske verdier.

Plan- og bygningsloven sier i § 29-2 at ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres så det har gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Med hjemmel i denne bestemmelsen kan søknad om flytting avslås, dett på bakgrunn av byggets verdi pga alder og funksjon må den forbli plassert på dette stedet.

Kommunen er opptatt av å opprettholde bosettingen og stiller seg derfor positiv til bygging av ny bolig på eiendommen. Med utgangspunkt i fylkeskonservatorens uttalelse, oppfordres det imidlertid til å se på en alternativ plassering.

Konklusjon:

Søknad om flytting av bryggerhuset avslås pga byggets alder, tidligere funksjon på gårdstunet og Fylkeskonservatorens anbefaling.

Vedlegg:

Søknad om tiltak for flytting av bygningen datert 12.11.2014.

Uttalelse fra Fylkeskonservatoren datert 04.12.2014 ref 2014/10957-80894/2014.

Situasjonskart som viser ny plassering, matrikkelkart og flyfoto.

Bilder av bygningen som søkes flyttet.

**Ny behandling-søknad om deling av eiendom-Lund,
G.nr/B.nr: 34/1, klage på vedtak av 18.11.14**

Saksnr.: 5/15	Utvalg Plan- og miljøutvalget	Møtedato 27.01.2015
-------------------------	---	-------------------------------

Rådmannens forslag til vedtak:

Saken fremmes uten innstilling.

Klage på vedtak av 18.11.14.

Melding om vedtak ble sendt søker 02.12.14, klagen er datert 18.12.14, den er registrert i kommunens post og arkivsystem 22.12.14. Klagen er med det innenfor fristen, jfr forvaltningslovens bestemmelser. Søker påklager vedtaket med krav om at søknaden om deling innvilges, med vilkår at omsøkte skogstykke sammenføres med eiendommen Wiig, G.nr/B.nr: 29/1.

Søker skriver i sin klage: «Vedtaket påklages herved, i det jeg mener at begrunnelsen for utvalgets vedtak ikke er tilstrekkelig til ikke å godkjenne delingen. I denne klagen henholder jeg meg til rådmannens begrunnelse for sitt forslag til vedtak om godkjenning av deling som omsøkt».

Videre mener søker at utvalget har brukt det samme utgangspunkt som loven hadde før endringen av denne bestemmelsen ved lov av 10.juni 2013, dvs at vedtaket har lagt til grunn at det er et absolutt forbud mot deling dersom visse vilkår ikke er oppfylt.

Søker skriver også at i motsetning til rådmannen har utvalget tatt et feilaktig utgangspunkt for anvendelsen av jordloven § 12, noe som nødvendigvis vil kunne resultere i feil lovanvendelse. Dette er noe som søker mener den er blitt i dette tilfellet, ved at utvalget konkluderer med at deling ikke tillates, kun etter å ha vurdert forhold som taler mot deling. Søker viser i sin klage til saksfremstillingens side 3, tredje avsnitt, hvor Fylkesmannen presiserte at det var nødvendig at utvalget i sitt forrige avslagsvedtak begrunnet hvorfor utvalget kom til motsatt resultat av det som fulgte av rådmannens innstilling. Det vil si at utvalget har en plikt til å gi tilstrekkelig argumentasjon for at deling ikke skal tillates. I det må det ligge at man skal vurdere både fordeler og ulemper når man konkluderer med at delingstillatelse ikke skal gis.

Istedenfor å referere klagen i sin helhet, vises det til denne som vedlegg til saken.

Saken legges fram for utvalget uten innstilling og et henvises til opplysninger gitt i tidligere behandling.

Tidligere behandling:

Rådmannens forslag til vedtak:

Saken fremmes uten innstilling.

Plan- og miljøutvalget - 18.11.2014 sak 68/14

Behandling:

Representanten Finn Labråten (KrF) fremmet følgende forslag til vedtak:

*I medhold av Lov om jord (jordloven) av 12. mai 1995 nr. 23. gis det **ikke** tillatelse til å fradele et skogstykke på om lag 1.390 daa fra eiendommen Lund gård, G.nr/B.nr: 34/1 i Marker kommune.*

Utvalget finner ikke at det er tilstrekkelig med argumenter for å kunne gi tillatelse til deling. En mener omsøkte fradeling, der 1.390 daa av et totalt skogareal på 1.767 daa fradeles, vil være en vesentlig svekkelse av eiendommens ressursgrunnlag og svekke inntektsgrunnlaget i forhold til videre landbruksdrift. En fradeling vil gjøre eiendommen mindre attraktiv å overta og drive som landbruk i fremtiden.

En finner ikke at hensyn knyttet til tjenlig og variert bruksstruktur, vern av arealressurser, driftsmessige gode løsninger eller drifts- og miljømessige ulemper i landbruket blir bedre ivaretatt ved en fradeling.

Begrunnelsen for vedtaket er lovens bestemmelse i § 12 om at visse vilkår må oppfylles for å kunne gi tillatelse, ikke motsatt, at det må argumenteres for at en ikke skal gi tillatelse. Ved behandling av saken legges det frem for utvalget argumenter som kan tale for å gi en tillatelse. Kommunens saksbehandling er ikke endret, slik at det automatisk gis tillatelse dersom det ikke argumenteres godt nok mot.

Eiendommen Lund er en stor eiendom i Marker-sammenheng og av historisk interesse med bygninger som er fredet. En fradeling av et så betydelig areal er ikke i landbrukets interesse, også sett i forhold til at eiendommen som teigen søkes lagt til, allerede er av betydelig størrelse.

Utvalget vil også peke på at dersom det i det hele tatt skal ha hensikt å behandle denne type saker i kommunen, må lokaldemokrati og lokalkunnskap tillegges vekt ved avgjørelse.

Representanten Terje Nilsen (H) fremmet følgende 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

Votering:

Representanten Finn Labråten (KrF) sitt forslag til vedtak: 7 stemmer

Representanten Terje Nilsen (H) sitt forslag til vedtak: 2 stemmer

Vedtak:

*I medhold av Lov om jord (jordloven) av 12. mai 1995 nr. 23. gis det **ikke** tillatelse til å fradele et skogstykke på om lag 1.390 daa fra eiendommen Lund gård, G.nr/B.nr: 34/1 i Marker kommune.*

Utvalget finner ikke at det er tilstrekkelig med argumenter for å kunne gi tillatelse til deling. En mener omsøkte fradeling, der 1.390 daa av et totalt skogareal på 1.767 daa fradeles, vil være en vesentlig svekkelse av eiendommens ressursgrunnlag og svekke inntektsgrunnlaget i forhold til videre landbruksdrift. En fradeling vil gjøre eiendommen mindre attraktiv å overta og drive som landbruk i fremtiden.

En finner ikke at hensyn knyttet til tjenlig og variert bruksstruktur, vern av arealressurser, driftsmessige gode løsninger eller drifts- og miljømessige ulemper i landbruket blir bedre ivaretatt ved en fradeling.

Begrunnelsen for vedtaket er lovens bestemmelse i § 12 om at visse vilkår må oppfylles for å kunne gi tillatelse, ikke motsatt, at det må argumenteres for at en ikke skal gi tillatelse. Ved behandling av saken legges det frem for utvalget argumenter som kan tale for å gi en tillatelse. Kommunens saksbehandling er ikke endret, slik at det automatisk gis tillatelse dersom det ikke argumenteres godt nok mot.

Eiendommen Lund er en stor eiendom i Marker-sammenheng og av historisk interesse med bygninger som er fredet. En fradeling av et så betydelig areal er ikke i landbrukets interesse, også sett i forhold til at eiendommen som teigen søkes lagt til, allerede er av betydelig størrelse.

Utvalget vil også peke på at dersom det i det hele tatt skal ha hensikt å behandle denne type saker i kommunen, må lokaldemokrati og lokalkunnskap tillegges vekt ved avgjørelse.

Bakgrunn:

Plan- og miljøutvalg i Marker avsto søknad om fradeling av et skogstykke på om lag 1390 daa fra Lund gård, etter jordlovens § 12. Vedtaket ble påklaget av søker, og søknaden ble oversendt Fylkesmannen for avgjørelse. Fylkesmannen har som klageinstans rett til å prøve alle sider av saken, herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Fylkesmannen skal vurdere de synspunkter klager kommer med i sin klage, og kan også ta opp andre forhold, jfr forvaltningsloven § 34 annet ledd. Fylkesmannen kan treffe nytt vedtak i saken, eller oppheve kommunens vedtak og sende saken tilbake til kommunen for helt eller delvis ny behandling, jfr siste ledd.

Fylkesmannen har i brev til kommunen av 17.09.14 opphevet kommunens vedtak av 11.03.14 i sak 23/14 på grunn av saksbehandlingsfeil. Kommunens vedtak er mangelfullt begrunnet. Saken sendes derfor tilbake til kommunen for ny behandling, jfr forvaltningsloven § 34 siste ledd.

Fylkesmannen skriver at i denne saken har rådmannen foretatt en konkret og grundig vurdering av søknaden opp mot de relevante hensyn som fremgår av jordloven § 12. Rådmannen kom til at en fradeling ville ha flere fordeler enn ulemper for de forhold som skal vurderes i henhold til jordloven, og innstilte på å innvilge søknaden.

Dersom plan- og miljøutvalget hadde fulgt administrasjonen i Marker sin innstilling, ville rådmannens vurderinger kunne regnes som en del av begrunnelsen for vedtaket. Det er imidlertid ikke tilfellet i denne saken. Plan- og miljøutvalget gikk mot rådmannens innstilling og avslo søknaden med kun følgende begrunnelse: Begrunnelsen for dette er at utvalget ikke ønsker å stimulere til oppdeling av driftsenheter med areal- og bygningsressurser av den aktuelle størrelsen».

Utvalgets begrunnelse for å avslå søknaden er generell, og den er ikke knyttet opp mot de hensyn det skal leges vekt på ved avgjørelsen av en søknad om deling etter jordloven § 12.

Fylkesmannen skriver at det ikke er mulig for dem som klageinstans å etterprøve om utvalget i det hele tatt har foretatt en konkret vurdering av søknaden, om utvalget har lagt vekt på de hensyn som fremgår av jordloven § 12, eller om utvalget har tatt utenforliggende hensyn i sin avgjørelse. Når utvalgets vedtak avviker fra rådmannens innstilling, slik som i denne saken, er det svært viktig at det fremgår av begrunnelsen hvorfor utvalget har kommet til motsatt resultat.

Fylkesmannen skriver videre at den har etter dette kommet til at kommunen ikke har begrunnet sitt vedtak tilstrekkelig, jf forvaltningsloven §§ 24 og 25. Vedtaket er heller ikke begrunnet ytterligere i klagebehandlingen, slik at utvalget kan anses å ha reparert den mangelfulle begrunnelsen i etterkant.

Fylkesmannen konkluderer med at kommunenes vedtak må oppheves, fordi vedtaket er mangelfullt begrunnet, jf forvaltningsloven §§ 24 og 25.

Med bakgrunn i det Fylkesmannen skriver i sitt brev, ser ikke rådmannen noen grunn til å endre administrasjonen sin innstilling i saken. Saken fremmes derfor på nytt med opprinnelig innstilling.

Rådmannens forslag til vedtak:
Saken fremmes uten innstilling.

Plan- og miljøutvalget - 28.01.2014 sak 12/14

Behandling:

Representanten Liv Solberg (SP) fremmet følgende forslag:

Utvalget utsetter saken til neste møte for å sette seg nøyere inn i de endrede forutsetningene og ny praktisering av delingsbestemmelsen i det nevnte rundskriv.

Representanten Liv Solberg (SP) sitt forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Administrasjonen oppfordres til å sende ut relevant informasjon til utvalgets medlemmer så snart som mulig.

Påpekt feil opplysning i saksfremlegget om at jordbruksarealet er bortleid.

Vedtak:

Utvalget utsetter saken til neste møte for å sette seg nøyere inn i de endrede forutsetningene og ny praktisering av delingsbestemmelsen i det nevnte rundskriv.

Plan- og miljøutvalget - 11.03.2014 sak 23/14

Behandling:

Representanten Finn Labråten (Krf) fremmet følgende forslag til vedtak:

Det gis ikke tillatelse til deling av driftsenheten Lund. Begrunnelsen for dette er at utvalget ikke ønsker å stimulere til oppdeling av driftsenheter med areal- og bygningsressurser av den aktuelle størrelse.

Votering:

Rådmannen sitt forslag til vedtak: 2 stemmer

Finn Labråten (Krf) sitt forslag til vedtak: 6 stemmer

Vedtak:

Det gis ikke tillatelse til deling av driftsenheten Lund. Begrunnelsen for dette er at utvalget ikke ønsker å stimulere til oppdeling av driftsenheter med areal- og bygningsressurser av den aktuelle størrelse.

Plan- og miljøutvalget - 06.05.2014 sak 34/14

Behandling:

Representanten Gunnar Leren (AP) fremmet følgende forslag til vedtak:

Utvalgets tidligere vedtak opprettholdes.

Votering: 6 mot 2 stemmer for repr. Gunnar Leren sitt forslag.

Vedtak:

Det gis ikke tillatelse til deling av driftsenheten Lund. Begrunnelsen for dette er at utvalget ikke ønsker å stimulere til oppdeling av driftsenheter med areal- og bygningsressurser av den aktuelle størrelse.

Bakgrunn:

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 1.390 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.

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 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.

Relevante bestemmelser:

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

Vurdering:

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).

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 tjenlig 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 ressursene 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. Administrasjonen mener fradeling vil styrke eiendommen Wiig sitt areal.

Landbruksfaglig er dette i tråd med intensjonene i det ovennevnte punktet om hensynet til arealressursene. Det ble derfor anbefalt tillatelse til deling, noe utvalget gikk i mot.

Klage på vedtak av 11.03.14

Melding om klage er innkommet 08.04.14, dette er innen fristens utløp. Søker påklager vedtaket med krav om at søknaden om deling innvilges, med vilkår at skogstykket sammenføres med eiendommen Wiig, G.nr/B.nr:29/1. Begrunnelsen er som gitt av rådmannen i sitt forslag til vedtak i plan- og miljøutvalget. Videre skriver søker i klagen at hensynet som utvalget la vekt på i sin begrunnelse, ikke er tungtveiende nok til å overstyre de hensynene som rådmannen og saksbehandler la vekt på i sitt forslag til vedtak.

Administrasjonen opprettholder sine vurderinger.

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 tilleggs-skog, til en heltidsbonde vil dette være en god løsning. Eiendommen Wiig får styrket sitt areal, noe som er i tråd med intensjonene i dagens landbrukspolitikk 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:

Administrasjonen vurderer det slik at en opprettholder samme konklusjon som sist. En fradeling vil ha flere fordeler enn ulemper for de forhold som skal vurderes i henhold til jordloven. Søknaden bør derfor innvilges. Saken fremmes likevel uten forslag til vedtak, siden utvalget forrige gang gikk mot administrasjonens forslag.

Administrasjonen fremmet forrige gang følgende forslag

I medhold av Lov om jord (jordloven) av 12.mai 1995 nr 23, gis det tillatelse til å fradele et skogstykke på om lag 1.390 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, Gnr/Bnr:29/1.

Vedlegg:

- Klage over avslag, ref:13/754-25
- Øvrige vedlegg i sakens mappe.



Søknad om konsesjon – B-sak

Saksnr.: 6/15	Utvalg Plan- og miljøutvalget	Møtedato 27.01.2015
-------------------------	---	-------------------------------

Sakens dokumenter legges frem på møtet.