



## Møteinnkalling

---

**Utvalg:** PLAN- OG MILJØUTVALGET  
**Møtested:** Marker Rådhus, Formanskapssalen  
**Møtedato:** 16.02.2016  
**Tidspunkt: 17:00 Befaring**

---

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

<b>Saksnr.</b>	<b>Arkivsaksnr.</b>	<b>Innhold</b>
PS 1/16	16/21	<b>Godkjenning av protokoll</b>
PS 2/16	16/21	<b>Delegerte saker</b>
PS 3/16	11/298	<b>Klima Østfold forslag til ny handlingsplan</b>
PS 4/16	15/595	<b>Dispensasjon fra byggeforbudet i 100metersbeltet for utvidelse av veranda på hytte Gnr. 29 bnr. 6 - Sjølyst</b>
PS 5/16	15/628	<b>Dispensasjon vedr. tilbygg til fritidsbolig i Nebbaveien 740 Gnr. 120 bnr. 22</b>
PS 6/16	15/633	<b>Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i LNF-4 område for bygging av bolighus Gnr. 120 bnr. 1 og 11 ved Hasledalen i Nebba og Demma</b>
PS 7/16	15/680	<b>Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100metersbeltet vedr. innbygging av takutstikk på fritidsbolig Gnr. 57 bnr. 24 - Faukerudveien 21</b>
PS 8/16	14/672	<b>Søknad om deling av grunneiendom - Nysterud-G.nr/B.nr:96/1 Gnr. 96 bnr. 1</b>

- PS 9/16 15/326  
**Klage på vedtak i Plan- og miljøutvalget sak 54/15 den 01.12.2015.  
Dispensasjon for bilvei til to hytter. Gnr 118 bnr 53 - Eng.**
- PS 10/16 16/78  
**Søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgrad 20,6 % BYA for tomt 28 på  
Mosebyneset. Gnr 20 bnr 114 - Drotteveien 4.**
- PS 11/16 16/86  
**Eierstrategi IØR**

**Oppmøte for befaring ved Rådhuset kl 17.00.**

Terje Nilsen  
leder

Vidar Østenby  
kst. rådmann



## Godkjenning av protokoll

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
1/16	Plan- og miljøutvalget	16.02.2016

---

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

Protokoll fra møtet i Plan- og miljøutvalget 01.12.15 godkjennes.



## Delegerte saker

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
2/16	Plan- og miljøutvalget	16.02.2016

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Delegerte saker på vedlagte liste tas til etterretning.

# Delegerte vedtak

Dato: - Utvalg: Plan- og miljøutvalget

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
15/636	30.11.2015	DS 146/15	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 12/3
	<b>Stein-Tore Slupstad</b> <b>Melding om delegert vedtak - Tillatelse for oppføring av driftsbygning med fjøs. Gnr 12 bnr 3 - Slupstad Nordre.</b>			
08/279	01.12.2015	DS 147/15	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 18/17
	<b>Odin Miljø A/S</b> <b>Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, GNR.18, BNR.17, Hermansetra</b>			
11/725	07.12.2015	DS 148/15	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 11/35
	<b>Byggmester Jens Frøne</b> <b>Melding om delegert vedtak - Søknad om endring av gitt tillatelse, ansvarsrett for ny fritidsbolig. Gnr 11 bnr 35 - Finnbu.</b>			
15/457	09.12.2015	DS 149/15	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 118/12
	<b>Hafslund Nett AS</b> <b>Melding om delegert vedtak - Oppgradering og fornying av høyspentlinje ved Engsvik-Moen-Torgrimsbu Gnr. 118 bnr. 12 m.fl</b>			
15/530	10.12.2015	DS 150/15	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 86/15
	<b>Ruzanna Abaza</b> <b>Melding om delegert vedtak - Tildeling av tomt 86 i Lihammeren, Hammergeien 21. Gnr. 86 bnr. 78 - Mobakken.</b>			
15/689	28.12.2015	DS 151/15	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 98/1
	<b>Oddmund Krosby</b> <b>Delegert vedtak uten ansvarsrett - Søknad om tillatelse for riving av driftsbygning. Gnr 98 bnr 1 - Krosby.</b>			
15/678	30.12.2015	DS 152/15	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 90/10
	<b>Odd Branes</b> <b>Melding om delegert vedtak - Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - bruksendring fra tomannsbolig til enebolig. Gnr 90 bnr 10 - Lilleveien 27.</b>			

- 15/388 14.01.2016 DS 2/16 RÅD/PM/GROGAA GBNR 1/31  
**Høitomt Fjellboring A/S**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Løvli, Gnr.1 Bnr.31**
- 16/47 27.01.2016 DS 3/16 RÅD/PM/OLEIDE GBNR 38/17  
**Morgan Rakstad**  
**Melding om delegert vedtak - Konesjon - Klemmetsby Gnr. 38 bnr. 17**
- 14/239 27.01.2016 DS 4/16 RÅD/PM/GROGAA GBNR 118/8  
**Øyvind Bjerke**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Eng, Gnr. 118 bnr. 8**
- 15/599 27.01.2016 DS 6/16 RÅD/PM/GROGAA GBNR 128/5/22  
**Øyvind Bjerke**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak for fritidsbolig mindre avløpsanlegg - Kalviknebb  
33 Gnr. 128 bnr. 5 fnr. 22**
- 14/203 29.01.2016 DS 7/16 RÅD/PM/GROGAA GBNR 112/1  
**Odin Miljø A/S**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Stikle, Volenveien 1, Gnr.  
112 bnr. 1**
- 14/217 01.02.2016 DS 8/16 RÅD/PM/GROGAA GBNR 114/1  
**Odin Miljø A/S**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Buerveien 316, Ledeng, Gnr.  
114 bnr. 1**
- 16/49 03.02.2016 DS 9/16 RÅD/PM/KJEBUR GBNR VEIARKIV -  
**Slorerveien**  
**Statens vegvesen - Region øst**  
**Melding om delegert vedtak - Søknad om bygging av landbruksvei - Slorerveien Gnr. 90  
bnr. 39,45 og gnr. 91 bnr. 1**
- 16/48 03.02.2016 DS 10/16 RÅD/PM/KJEBUR GBNR VEIARKIV -  
**Brutjerntangenveien**  
**Statens vegvesen - Region øst**  
**Melding om delegert vedtak - Søknad om bygging av landbruksvei -  
Brutjerntangenveien Gnr. 97 bnr. 2**

16/39 03.02.2016 DS 11/16 RÅD/PM/KJEBUR GBNR VEIARKIV -  
Håbyveien  
**Statens Vegvesen, Region Øst**  
**Melding om delegert vedtak - Bygging av landbruksvei - Håbyveien Gnr. 98 bnr. 2,3**

16/40 04.02.2016 DS 12/16 RÅD/PM/KJEBUR GBNR 2/4  
**Glommen Skog SA, region Havass**  
**Melding om delegert vedtak - Tiltak langs Krokselva. Dispensasjon for hogst i kantsone**  
**Gnr. 2 bnr. 4 i Marker kommune**

15/664 05.02.2016 DS 13/16 RÅD/PM/KJEBUR GBNR VEIARKIV -  
**Elggravmoseveien**  
**Thoralf Halvorsrud**  
**Tillatelse for nybygging av landbruksvei klasse 7, traktorvei. Elggravmoseveien. Gnr. 82**  
**Bnr. 4 i Marker kommune. Thoralf Halvorsrud**



## Klima Østfold forslag til ny handlingsplan

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
3/16	Plan- og miljøutvalget	16.02.2016

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Handlingsplan for Klima Østfold for 2016 tas til orientering.

### Sammendrag:

Klima Østfold er et samarbeid mellom 17 kommuner, fylkeskommunen og fylkesmannen i Østfold. Dette nettverket skal bidra til arbeidet med å gjennomføre målene som er satt i de ulike klimaplanene i fylket. En sammenligningsstudie av klimaplanene viste at følgende områder går igjen i de fleste av dem:

#### *Areal og transport*

- Redusere transportbehovet,
- Redusere klimagassutslipp fra transport
- Bedre tilbud og fremkommelighet for gange, sykkel og kollektivreiser, for å gjøre det mer attraktivt og lettere å velge andre reisemidler

#### *Energibruk*

- Redusere utslipp fra energi til oppvarming
- Redusere energiforbruket
- Redusere andelen ikke-fornybar energi i bygg

#### *Forbruk og avfall*

- Redusere utslipp fra avfall
- Redusere avfallsmengden
- Øke gjenvinningsgraden
- Miljøsertifisering av kommunale virksomheter
- Redusere miljøbelastningen ved kommunale innkjøp

#### *Kunnskap, holdninger og informasjon*

- Heve befolkningens kunnskapsnivå om miljø og klima
- Dialog med næringslivet

#### *Landbruk*

- Redusere prosessutslipp fra landbruket
- Øke bruk av energi fra landbruket til biobrensel



**Bakgrunn:**

Klimarådsmøtet i mars er Klima Østfolds årsmøte, der årsrapport og regnskap for 2015 skal godkjennes, og handlingsplan og budsjett for 2016 skal vedtas av ordførerne i Østfold sammen med fylkeskommunens og fylkesmannens representanter. Arbeidsutvalget består av politiske representanter fra fire kommuner og fylkeskommunen, og er i 2015 blitt ledet av ordfører i Moss Tage Pettersen. Hver kommune har i tillegg utpekt en administrativt tilsatt som deres klimakontakt, denne deltar i administrative gruppa. Koordinatoren for Klima Østfold er tilsatt i Østfold fylkeskommune. Hun fungerer som sekretær for Klimarådsmøtet, Arbeidsutvalget og den administrative gruppa.

**Videreføringer fra 2015*****Fossilfri transport***

2014 ble avsluttet med at Klima Østfold vant Zero-prisen for beste lokale klimatiltak, for et stort felles innkjøp av ladestasjoner for elbiler. Dette innkjøpet ble ferdigstilt i 2015, da man inngikk rammeavtale med Fortum for 400 doble ladestolper. Hittil er 34 ladepunkter kommet i drift, og flere er i bestilling. Rammeavtalen ble utarbeidet som en del av et Interreg-prosjekt kalt Infragreen. Som en del av dette prosjektet fikk kommunene også teste ulike typer elbiler i hjemmetjenesten, teknisk drift, og/eller administrasjonen. Basert i erfaringene fra disse testene har flere av kommunene gått til innkjøp av elbiler.

Det viktigste resultatet av Infragreen-prosjektet var imidlertid at alle kommunene i Østfold, Follo og Fyrbodalen (15 svenske kommuner) ble enige om å jobbe for en fossilfri transportsektor innen 2030. En budstikke hvor representanter fra alle kommunene hadde signert på et opprop om fossilfri grenseregion innen 2030 ble i juni 2014 overlevert den svenske energiministeren og den norske samferdselsministeren. Kommunene har dermed satt seg et svært ambisiøst og forpliktende mål, som man må jobbe strategisk og effektivt for å nå. For å komme videre mot målet søkte derfor Klima Østfold i samarbeid med Follo, Akershus, Fyrbodalen kommunalforbund, Elbilforeningen og Grøna Bilister om et nytt Interreg-prosjekt. Samarbeidsprosjektet «Hela Gröna Vägen» ble innvilget høsten 2015, og skal bidra til god planlegging og forberedelse av infrastrukturen for en fossilfri transportsektor. Samtidig skal prosjektet jobbe for utvikling av gode forretningskonsepter og investeringer knyttet til fossilfri transport.

***ENØK***

Klima Østfold har i flere år samarbeidet med Energiportalen.no for å gi innbyggerne tips og råd om hvordan de kan bruke mindre energi og legge om til fornybare energikilder hjemme. I 2015 ble det satt ekstra fokus på dette i Rakkestad og Sarpsborg, gjennom tiltaket «Grønne uker». I april kunne innbyggerne i disse kommunene få gratis hjemmebesøk og rådgivning fra eksperter på energieffektivisering. Totalt ble det gjennomført 490 energianalyser, samt 30 hjemmebesøk og 70 henvendelser på telefon under de grønne ukene. Som en oppfølging av dette arbeidet ble det i samarbeid med Energiforum Østfold arrangert ENØK-kveld på Inspira i Sarpsborg i september. Dette arrangementet rettet seg særlig mot innbyggere med oljefyr. Disse må finne alternative oppvarmingskilder før vi får et forbud mot oljefyring i 2020. I forkant av ENØK-kvelden ble det avholdt et møte for håndverkere om hvilke muligheter det nye regelverket kan skape i deres bransje. Et tilsvarende møte holdes på Mysen for kommunen i Indre Østfold 15.februar 2016. Samarbeidet mellom Energiportalen og Klima

Østfold var en medvirkende årsak til at Fredrikstad Energi som en av få energiselskap i landet ble tildelt støtte fra Enova til en pilot om smarte målere.

### **Klimagassregnskap**

Klimagassregnskap og miljøstyringssystemer er viktige for å få oversikt over hva som bør gjøres, og hvilken virkning ulike tiltak har. Gjennom prosjektet KlimaReg har man forsøkt å finne gode metoder for klimaregnskap på ulike området. Klima Østfold har inngått en avtale med Asplan Viak om å få klimagassregnskap for kommunens egne virksomheter, basert på økonomi-data. Dette har vist seg å fungere godt; tallene er sammenlignbare over kommunegrenser og gir gode indikasjoner for hvilke virksomhetsområder man bør ha fokus på. Klimagassregnskap for kommunen som helhet ble inntil 2011 levert av SSB. I 2014 ble det igjen levert fylkesfordelte klimaregnskap, men kommunefordelte er ennå ikke kommet på plass. Det er satt av midler til dette i statsbudsjettet for 2016, og vi kan trolig forvente å få data i løpet av 2017. Det anbefales ikke å sette i gang med revidering av kommunale klimaplaner før denne statistikken er på plass.

### **Biogass**

Etter flere års satsing på biogass har Østfold både biogassbusser i fast drift, flere fyllestasjoner, og produksjon flere steder. For å få til et fungerende marked for biogass, er det nødvendig å samarbeide i en større region. I juni 2015 innvilget Interreg ØKS rundt 100 millioner kr til en rekke norske, svenske og danske partnere som skal jobbe for et fungerende biogassmarked i regionen Øresund-Kattegat-Skagerrak, jobbe for mer produksjon og bruk, og legge til rette for mer forskning og utvikling innenfor dette temaet. Prosjektet gir store muligheter for lokale biogassaktører i Østfold.

### **Landbruk**

Klimasmart landbruk er et samarbeid mellom Klima Østfold og Østfold Bondelag, med støtte fra blant annet landbruksdirektoratet, der målet er å legge til rette for redusert klimagassutslipp og økt lønnsomhet i landbruket. Gjennom dette prosjektet er det blitt gjennomført flere kurs for østfoldbøndene om energieffektiv traktorkjøring, fremtidens miljøløsninger og god drenering. Bøndene i Østfold jobber gjennomgående godt med klima og miljø, og det var ikke uventet at den første «Landbrukets Klimapris» gikk til en bonde i Rakkestad. Høsten 2015 samlet Klimasmart Landbruk elevene fra Tomb og Kalnes på Inspiria til en temadag om klima og miljø. Tilbakemeldingene har vært positive, og Inspiria jobber nå med å utvikle et undervisningsopplegg som kan brukes på lengre sikt. Prosjektet Klimasmart Landbruk vil bli avsluttet i juni 2016, men lærdommen fra prosjektet vil bli videreført av Landbruksrådgivningen gjennom deres arbeid med «Førsteråd Klima».

### **Solfylket**

Østfold er et av de fylkene i Norge med best solforhold. I 2015 fikk Hvaler kommune Zero-prisen etter å ha utarbeidet en satsing på solenergi som resulterte i over 80 solcelleanlegg på private hustak. Høsten 2015 etablerte Fredrikstad en tilsvarende støtteordning, der ambisjonen er minst 100 solcelleanlegg. I desember 2015 la fylkestinget fram ambisiøse målsettinger for

en satsing på solenergi. I 2015 og begynnelsen av 2016 har Klima Østfold samarbeidet med Energiforum og KlimaReg-prosjektet om å finne gode løsninger for saksbehandling av byggesaker, støtteordninger, samordning opp mot statlige støtteordninger, kartlegging av solforhold, etc. Arbeidet med å etablere Østfold som «Solfylket» er helt i startgropa, men kan gi store positive ringvirkninger på sikt.

## Nye satsinger i 2016

### **Internasjonalt arbeid**

Arbeidet i Klima Østfold er finansiert gjennom medlemsavgift, men det er i tillegg over flere år vært arbeidet strategisk med ulike typer prosjektfinansiering for å sikre større handlingsrom. Nettverket har finansiert store deler av arbeidet med midler fra for eksempel Oslofjordfondet, Enova/Transnova, Landbruksdirektoratet og Interreg. De største prosjektmidlene ligger imidlertid i EU-programmet Horizon2020. Gjennom dette programmet har EU avsatt 80 mrd Euro (772 000 000 000 kr). Av disse skal minst 60 % brukes til bærekraftig utvikling, og 35 % til klimarelaterte prosjekter. Det er mer utfordrende å nå igjennom søknadsprosessen for Horizon-prosjekter enn for de typene prosjekter Klima Østfold har vært involvert i tidligere, men hvis man lykkes gir det store muligheter både økonomisk og utviklingsmessig. Internasjonal avdeling ved fylkeskommunen i Østfold har utviklet et kompetansehevingsprogram for utvikling av internasjonale prosjekter. Ved å delta i dette programmet kan Klima Østfold øke sjansene for å utvikle og få godkjent et Horizon2020 prosjekt som bidrar til at vi får gjennomført målene i handlingsprogrammet. Om et slikt kompetansehevingsprogram skal lykkes, bør det være med minst fire klimakontakter, i tillegg til koordinator og representanter fra arbeidsutvalget.

Et aktuelt tema for et Horizon-prosjekt kan være selve måten næringsliv, offentlige aktører, forskningsmiljøene og de frivillige organisasjonene i Østfold samarbeider om klima gjennom nettverk som Klima Østfold og Energiforum. Slike velfungerende «pentahelix»-nettverk er det mange i Europa som ønsker å skape, men få som får til. Andre områder der Østfold-aktører trolig er attraktive partnere for Horizon-prosjekter kan være solenergi, fossilfri mobilitet og klimatilpassing.

### **Klimatilpassing**

Da klimaplanene som Klima Østfold-samarbeidet er basert på ble utarbeidet, var det ikke satt krav til at man skulle inkludere klimatilpassing i dette arbeidet. Etter de nye retningslinjene for klimaplanlegging er dette endret, og kommunene må i dag vise hvordan de tilpasser seg et varmere, våtere og villere klima gjennom arealplanlegging, ROS-analyser, beredskapsarbeid og annen kommunal planlegging. Mange kommuner velger å knytte klimatilpassingsarbeidet til klima- og energiplanarbeidet, andre velger å holde dette adskilt. Administrasjonsgruppa ønsker å løfte spørsmålet om hvordan dette skal løses i Østfold, og foreslår at klimatilpassing kan tas inn som et sjette hovedtema i arbeidsplanen. Flere av kommunene samarbeider allerede med fylkeskommunen og fylkesmannen om innkjøp av geologisk kompetanse og kompetansehevingstiltak knyttet til flom, overvann og skred. I 2016 ønsker administrasjonsgruppa å finne ut hvordan vi best kan samarbeide om dette temaet, også opp mot andre relevante aktører, som Driftsassistansen i Østfold, fylkesmannen og Vannregionmyndigheten.

**Vann og avløp**

En betraktelig del av energiforbruket og klimagassutslippene i kommunene og fylkeskommunens egen virksomhet er knyttet til vann og avløp. Etter samtaler med Driftsassistansen i Østfold er det to områder som har pekt seg ut som aktuelle for Klima Østfold: felles innkjøp av smarte vannmålere, og energieffektiviseringstiltak i pumpestasjoner og andre anlegg. Samarbeid med utdanningsinstitusjoner i området om elevoppgaver kan være en god måte å finne de beste tiltakene.

**Klimaplanrevidering**

Utvikling og revidering av klimaplaner er ressurskrevende prosesser, i alle fall om man ønsker at de skal være godt forankrete hos de ulike aktørene i fylket og kommunen, og stemme overens med det øvrige planverket. Tidligere arbeid andre steder i landet, blant annet i regi av KS, har vist at man kan oppnå bedre prosesser og vesentlig mer effektivt arbeid om flere kommuner samarbeider om både planprosessene og selve skrivingen av planene. I 2016 skal kommunene og fylkeskommunen utarbeide og vedta planstrategier; oversikter over hvilke planer som skal utarbeides og revideres denne valgperioden. Klimaplanprosessene er avhengige av god statistikk, og det kommer sannsynligvis ikke før 2017/2018. Administrasjonsgruppa anbefaler at de kommunene som planlegger å revidere klimaplaner legger dette arbeidet til 2018, slik at Klima Østfold-samarbeidet kan brukes som et grunnlag for en felles revideringsprosess, basert på nasjonal klimastatistikk.

**Vurdering:**

Forslaget til handlingsplan stemmer godt overens med målene og handlingsplanen for klima og energi for kommunen, og arbeidet i Klima Østfold bidra positivt til å få gjennomført disse målene. Klima Østfold er et viktig nettverk for kommunen i forhold til kompetanse og deltakelse i prosjekter.

**Konklusjon:**

Handlingsplan for Klima Østfold for 2016 tas til orientering



## Dispensasjon fra byggeforbudet i 100metersbeltet for utvidelse av veranda på hytte Gnr. 29 bnr. 6 - Sjølyst

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
4/16	Plan- og miljøutvalget	16.02.2016

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 meterssonen for på bygg på hytte på gbnr. 29/6 – Sjølyst imøtekommes, jfr. PBL § 19-2.

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

### Sammendrag:

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon for utvidelse av veranda på hytte som ligger innenfor 100 metersbeltet langs Rødenessjøen, på eiendommen gbnr 29/6.

Hytta har nå en veranda på 1,40 meter, og bredde lik hytta – 5 meter. Bruksområdet på verandaen er relativt lite, ettersom den blir delt i to av inngangspartiet på hytta. Søker ønsker å utvide verandaen til 3 meters lengde, og fortsatt beholde bredden på 5 meter.

Det er begrenset innsyn fra sjøen grunnet vegetasjon.

Saken har vært til høring hos fylkesmyndighetene grunnet hyttas plassering innenfor 100 metersbeltet, og ingen har noen innvendinger til tiltaket.

### Bakgrunn:

Eiendom: gnr 29, bnr 6 – Sjølyst  
Søker: Vidar og Johnny Kasbo

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon, datert 17.10.15, for utvidelse på veranda på hytte som ligger innenfor 100 metersbeltet på vestsiden av Rødenessjøen. Eiendommen ligger like nord for leirstedet Sjøglimt.

Hytta er fra 1964, og trenger et vedlikehold på inngangspartiet med verandaen. Eksisterende veranda er 1,40x5 meter, og har et begrenset bruksareal ettersom inngangsdøren deler verandaens areal i to. Søkerne ønsker å utvide verandaen til 3x5 meter slik at det blir bedre og større bruksareal. Hyttetaket skal ikke utvides.

Ved en utvidelse av verandaen vil det nåværende jernrekkverket erstattes med treverk, og nåværende jerntrapp erstattes med en trapp i tre. Fargen som er på hytta nå skal opprettholdes.

**Vurdering:**

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

Plan- og bygningsloven sier i § 19 at dispensasjon krever en grunnlagt søknad.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset, og det kreves at hensynene bak den bestemmelsen/planformålet det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene.

Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

100 metersbeltet er til for at det skal tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

En dispensasjon i 100 metersbeltet skal ikke føre til negative konsekvenser for allmennhetens interesser, og det omsøkte tilbygget kan ikke anses å gi negative konsekvenser.

Verandaen ligger i sørenden av hytta, og det er som søker skriver i søknaden, svært begrenset innsyn fra sjøen på grunn av vegetasjonen.

Hytta har også en beskjedne størrelse, og en liten utvidelse av verandaen kan ikke anses å ha negative innvirkninger på verken allmennhetens interesser, hensynet til natur- og kulturmiljø eller landskapsbildet.

Dispensasjoner skal også, som regel, vurderes opp mot Naturmangfoldloven. Dette er en lov om bærekraftig bruk og vern av naturens mangfold. Landskap, geologi og biologisk mangfold med tilhørende økologiske prosesser omfattes av loven.

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

**Konklusjon:**

Rådmannen anser at det foreligger klare grunner for å kunne gi en dispensasjon, og foreslår derfor at søknaden imøtekommes slik den foreligger.

**Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon, datert 17.10.15

Skisse av ønsket utvidelse

Bilder av hytta

Situasjonskart, 1:500

Utsnitt av kommuneplan, 1:5000

Fylkesmannens uttalelse, datert 10.11.15

Fylkeskonservatorens uttalelse, datert 18.12.15



## Dispensasjon vedr. tilbygg til fritidsbolig i Nebbaveien 740 Gnr. 120 bnr. 22

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
5/16	Plan- og miljøutvalget	16.02.2016

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 meterssonen for på bygg på hytte på gbnr. 120/22 imøtekommes under visse forutsetninger, jfr. PBL § 19-2.

Det settes følgende forutsetninger for dispensasjonen:

- Den planlagte passasjen mellom tilbygg og hytte godkjennes ikke, tilbygget må bygges helt inntil eksisterende hytte.
- Det må benyttes avdempet, stedstilpasset naturfarger uten markerende lyse farger på omramminger, listverk, osv.
- Takkledningen skal ikke være av reflekterende materialer.

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

### Sammendrag:

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon for tilbygg på en hytte, som ligger innenfor 100 metersbeltet langs Stora Le, på eiendommen gbnr. 120/22 på Bessenakken.

Hytta er gammel og har et sterkt behov for reparasjon og oppdatering nærmere dagens bruksstandard. Familiesituasjonen gir også et behov for flere soveplasser.

Omsøkt tilbygg er på 10,1 m<sup>2</sup>, og ligger i bakkant på den søndre gavlveggen.

Saken har vært til høring hos fylkesmyndighetene, og ingen av dem har noen særlige innvendinger til at det blir gitt en eventuell dispensasjon.

Fylkeskonservator har kommet med en uttalelse hvor de opplyser om at det er tre gravrøyser i området, og hvor disse ligger. Fylkeskonservator vil ikke motsette seg tilbygget, så sant det ikke ligger i konflikt med disse tre gravrøysene.

Fylkesmannen har ingen innvendinger mot en eventuell dispensasjon forutsatt at det settes vilkår vedrørende elementer som de nevner i sin vurdering. Blant annet at de ønsker passasjen mellom eksisterende hytte og omsøkt tilbygg fjernet for å ikke få en unødig lang fasadelengde.

### Bakgrunn:

Eiendom: gnr 120, bnr. 22, Bessenakken  
Søker: Byggmester Jens Frøne

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon, datert 10.11.2015, for påbygging av hytte. Hytta ligger innenfor 100 metersbeltet på østsiden av Stora Le, på Bessenakken helt sør i kommunen.

Området bakenfor 100 metersbeltet er avsatt til LNF-område 4 med byggeforbud.

Hytta ligger på en odde, ca 23 meter fra strandlinjen, og 4 meter over vannflaten. Hytta er omgitt av til dels åpen skog.

Det er idag en BRA på 50,2 m<sup>2</sup>, pluss en utebod på ca 16 m<sup>2</sup>. Det søkes om et tilbygg på 10,1 m<sup>2</sup>. Dermed ligger størrelsen på hytte, tilbygg og utebod innenfor kommuneplanens krav for fritidsbebyggelse i 100 meterssonen. Men, dette tilbygget vil gi hytta en total fasadelengde på 16 meter. Kommuneplanens bestemmelser sier at maksimal tillatt fasadelengde mot tilliggende synlig vann-/sjøområder i Haldenvassdraget eller Stora Le er 12 meter.

Det er planlagt en passasje mellom den eksisterende hytta og det omsøkte tilbygget.

### **Vurdering:**

Da omsøkt eiendom ligger innom 100 metersbeltet langs Stora Le, der det er byggeforbud i henhold til kommuneplanen kreves det dispensasjon for at tiltaket skal kunne gjennomføres. Plan- og bygningsloven sier i § 19 at dispensasjon krever en grunnlagt søknad.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset, og det kreves at hensynene bak den bestemmelsen/planformålet det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene.

Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

100 metersbeltet er til for at det skal tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

En dispensasjon i 100 metersbeltet skal ikke føre til negative konsekvenser for allmennhetens interesser, og det omsøkte tilbygget kan ikke anses å gi særlige negative konsekvenser.

Tilbygget skal ligge i bakkant på den ene gavlveggen, og tilbaketrukket fra vannet. Det vil ikke føre til en ytterligere privatisering av området. Heller ikke være til sjenanse fra sjøen, ettersom tilbygget ikke skal være på hele hyttas bredde. Dette ser kommunen som svært positivt.

Fylkesmannen ber kommunen om å vurdere om det skal settes vilkår om at eksisterende utebod må rives. Dersom uteboden rives kan et større tilbygg tillates, og man får samlet bygningsmassen til en enhet.

Kommunen er i midlertid av den oppfatning at denne uteboden har en plassering og størrelse slik til at den ikke er særlig sjenerende, og vil derfor ikke sette et slikt vilkår for dispensasjonen. Kommunen følger derimot fylkesmannens anbefaling om å sette vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg til at hytta ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.

Kommuneplanen åpner for 12 meters fasadelengde mot sjøen. Slik søknaden foreligger er det planlagt en passasje mellom eksisterende hytte og tilbygg. Denne passasjen vil føre til at den totale fasadelengden blir unødvendig lang, og kommunen vil derfor ikke tillate denne passasjen.



Fylkeskonservator vil ikke motsette seg tilbygget, så sant det ikke ligger i konflikt med de tre gravrøysene som de nevner i sitt brev. Så lenge dette blir etterfulgt er det greit med en dispensasjon. Det gjøres allikevel oppmerksom på at dersom det under arbeid med tilrettelegging av området treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flink, groper med trekull og/eller brent stein eller lignende, skal arbeidet stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 8, annet ledd. Fylkeskonservatoren lover rask tilbakemelding og avklaring ved denne type forhold.

Dispensasjoner skal også, som regel, vurderes opp mot Naturmangfoldloven. Dette er en lov om bærekraftig bruk og vern av naturens mangfold. Landskap, geologi og biologisk mangfold med tilhørende økologiske prosesser omfattes av loven.

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

### **Konklusjon:**

Rådmannen anser at det foreligger klare grunner for å kunne gi en dispensasjon, og foreslår derfor at søknaden imøtekommes. Det skal i midlertid settes visse vilkår/forutsetninger for dispensasjonen, jfr. PBL § 19-2.

Følgende forutsetninger settes;

- Passasjen mellom tilbygg og eksisterende hytte fjernes, og tilbygget blir bygget helt inntil eksisterende hytte.
- Det må benyttes avdempet, stedstilpasset naturfarger uten markerende lyse farger på omramminger, listverk, osv.
- Takkledningen skal ikke være av reflekterende materialer.

### **Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon, datert 10.11.15

Fasadetegninger av tilbygget situasjon

Plantegninger av tilbygget situasjon

Fasadetegning av eksisterende situasjon

Plantegning av eksisterende situasjon

Bilde av hytta

Situasjonskart, ca 1:500

Oversiktskart, ca 1:5000

Utsnitt av kommuneplan, 1:50.000

Fylkesmannens uttalelse, datert 15.12.15

Fylkeskonservatorens uttalelse, datert 09.12.15



## Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i LNF-4 område for bygging av bolighus Gnr. 120 bnr. 1 og 11 ved Hasledalen i Nebba og Demma

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
6/16	Plan- og miljøutvalget	16.02.2016

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i LNF-område 4 for bygging av bolighus imøtekommes ikke, jfr. PBL § 19-2, ettersom det ikke anses å foreligge klare grunner til å gi en dispensasjon fra byggeforbudet i LNF-område 4 for bygging av bolighus ved Hasledalen .

### Sammendrag:

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i LNF-område 4 for bygging av bolighus/administrativ enhet på eiendommen gbnr. 120/1 og 11.

Søkerne har fått innvilget å dele fra en skogeiendom fra gården de har solgt på Ørje, og ønsker nå å bygge et bolighus på denne skogeiendommen. Bakgrunnen for dette er at de ønsker å drive utmarksturisme med fokus på fiske, jakt, landbruk, veivedlikehold, hytteservice til eksisterende og eventuelt kommende hytter, samt skogsarbeid.

Saken har vært til høring hos fylkesmyndighetene.

Fylkeskonservator har kommet med en uttalelse hvor de opplyser om at de har ingen merknader i saken.

Fylkesmannen har sterke innvendinger mot en eventuell dispensasjon. Dette på bakgrunn av blant annet avstanden fra det omsøkte bolighuset til by/tettsted. Det strider mot en samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging som fremmer utvikling av kompakte byer og tettsteder, reduserer transportbehovet og legger til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Fylkesmannen fraråder sterkt en dispensasjon, og vurderer å påklage vedtaket dersom det skulle bli positivt.

### Bakgrunn:

Eiendom: gnr 120, bnr. 1 og 11

Søker: Jane og Hans Martin Henningsmoen

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon, datert 16.11.2015, for bygging av bolighus/administrativ enhet innenfor et område avsatt til LNF-område 4 med byggeforbud.

Boligen er tenkt plassert innenfor området hvor de i 2006 har søkt om «restaurering av husmannsplassen Hasledal», men samtidig utenfor de gamle kulturlandskapene de ønsker å

restaurere. De ønsker å ha denne plassen som senter for fiskere, jegere, hyttefolk, båtfolk, m.m., og lokal mat og aktiviteter vil stå i fokus.

Boligen er tenkt plassert like ved den eksisterende veien, slik at det ikke blir noen store inngrep i naturen form av ny vei. Avstand til vannet vil være ca 130-170 meter, slik at det ikke blir liggende innenfor 100 metersbeltet. Det er ikke skissert størrelse på boligen, men den antas å være på størrelse med en vanlig enebolig. Det er heller ikke, per i dag, strøm til området, så søkerne er innstilt på å basere seg på solceller, vedfyring og propan. Vann og avløp vil bli utført i henhold til kommunalt regelverk.

Omsøkt bolig er tenkt utformet i tråd med annen gammel bebyggelse i området.

Eiendommen er på totalt 3 892,5 daa fordelt på 6 teiger. To av teigene, 120/1 og 120/11, er sammenhengende og totalt på 2 420 daa. Den tredje største teigen, 117/16, er på 891,9 daa. Teigen 117/38 er på 441,8 daa der det meste av arealet er regulert til hyttebebyggelse. De resterende teigene 120/17 og 120/15 er på henholdsvis 106,3 og 31,9 daa.

Grunnlaget for utøvelse av elgjakt i Marker kommune er et minsteareal på 2 000 daa pr. fellingstillatelse. Arealet skal være sammenhengende og arronderingsmessig jaktbart. Utstedelse av fellingstillatelse på rådyr har de sammen forutsetningene, men med et minsteareal på 400 daa.. Eiendommen er tilsluttet Øymark øst elgvald og Nebba elgjaktlag. Hjort og villsvin er to nye jaktbare arter som forekommer i Marker, men det er ikke grunnlag for åpning av jakt på hjort ennå. Villsvin forekommer sporadisk.

### **Vurdering:**

Omsøkt eiendom ligger innenfor et område som i kommuneplanen er avsatt til LNF-område 4 med byggeforbud. Tiltaket vil kunne betraktes som landbruksbebyggelse og dermed være unntatt forbudet, men siden det gjelder etablering på et nytt sted har administrasjonen vurdert at det vil kreves dispensasjon for at tiltaket skal kunne gjennomføres.

Plan- og bygningsloven sier i § 19 at dispensasjon krever en grunnlagt søknad. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset, og det kreves at hensynene bak den bestemmelsen eller planformålet det dispensereres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon for at søknaden skal bli imøtekommet. Dersom fylkesmyndighetene har uttalt seg negativt til søknaden, skal det tungtveiende grunner til for at kommunen skal gi dispensasjon.

Dispensasjoner skal vurderes opp mot Naturmangfoldlovens §§8-12. Dette er en lov om bærekraftig bruk og vern av naturens mangfold. Landskap, geologi og biologisk mangfold med tilhørende økologiske prosesser omfattes av loven. Loven sørger for at naturen ikke ses isolert, men i sammenheng på lokalt, regional og nasjonalt nivå. Paragrafene 8-12 skal vurderes og vektlegges i alle saker som berører natur.

Saksbehandler mener at kunnskapsgrunnlaget (jfr. §8) er dekket ved at kilden.skogoglandskap.no er sjekket. Omsøkt eiendom ligger helt i ytterkant av en såkalt «viktig naturtype» med en god del interessante planter. Men området er relativt stort, og omsøkt eiendom vil mest sannsynlig ikke føre til noen alvorlig skade på naturmangfoldet eller økosystemet (jfr. §§9 og 10). Dersom det gis tillatelse til bygging er det viktig at tiltakshaver skal dekke merkostnader for å unngå miljøforringelse, og at tiltaket blir gjort i tråd med

miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (jfr. §§ 11 og 12). På bakgrunn av vurderingene opp mot Naturmangfoldloven er det ingen særskilte grunner til å avslå søknaden.

Fylkesmannen har uttalt seg i brev datert 07.12.15, og konkluderer med at de sterkt vil fraråde en dispensasjon, og at de vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak.

De begrunner dette på bakgrunn av arealpolitikk og bolig-, areal- og transportplanlegging.

Vi er i en tid hvor det er viktig at kommunene i størst mulig grad prøver å strekke seg etter en god miljøplanlegging, hvor de tilrettelegger for reduksjon av reiseavstander, samt søker å satse på klima- og miljøvennlige transportformer, som sykkel eller kollektiv transport. De statlige retningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (fastsatt 26.09.2014) retter søkelys mot at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder. Bygging av omsøkt bolig vil stride mot alt dette.

Det vil ikke være noen fortetting, da det ikke er særlig bebyggelse i området, i hvert fall ikke bolighus. Omsøkt sted er langt fra kommunal/offentlig vei, og langt fra mulighet til kollektiv transport. Dette taler sterkt mot en dispensasjon.

Fylkesmannen påpeker også at Stora Le med tilhørende landområder er av regional interesse, og at omsøkt bolig vil ligge forholdsvis langt unna arealer som er avsatt til fritidsbebyggelse eller annen type bebyggelse i eksisterende plan. De stiller derfor spørsmål om effektene av å tilrettelegge for utmarksnæring på stedet.

Søker mener det er behov for et «administrasjonssenter» knyttet til den virksomheten han søker å byge på stedet. Gjennom reetablering av husmannsplassen på stedet ønsker han å skape næring knyttet til det natur- og kulturgrunnlag som stedet representerer. Det er gjort en omfattende dokumentasjonsjobb som grunnlag for etableringen, men området er ikke regulert til formålet. I vurderingen som ble gjort i 2006 mente kommunen at det ikke var behov for dispensasjon eller planer for reetablering av husmannsplassen til det planlagte formål, men det vil antakelig være behov for det i forbindelse med bosetting og utvidet drift. Det ligger også inne et innspill til kommuneplanen om en del hytter i området, og søker mener det vil være behov for å bo i umiddelbar nærhet for å yte nødvendig service, slik det er planlagt.

Søkerne har, i et innspill til rullering av kommuneplanen ytret ønske om hyttebygging. I denne dispensasjonssaken må vi derimot legge den eksisterende kommuneplanen til grunn. Kommuneplanen har gjennomgått en omfattende beslutningsprosess der så vel offentlige som private interesser har hatt mulighet til å delta. Det skal derfor ikke være noen kurant sak å fravike planen gjennom dispensasjoner. En slik praksis vil bidra til å undergrave de intensjoner som ligger til grunn for planen og svekke forutsigbarheten. Området er avsatt til LNF-område 4 med byggeforbud for å bevare et relativt stort område som ikke er bebygd, og som man heller ikke ønsker nedbygget. Innenfor et LNF-område er det tillatt med bygging i forbindelse med stedbunden næring. Under dette begrepet ligger bygg/anlegg som er nødvendig å plassere på stedet. Det må være snakk om en reell og inntektsgivende næringsvirksomhet. Jakt, fiske, o.l. faller utenfor dette begrepet.

### **Konklusjon:**

På bakgrunn av kommunens og fylkesmannens vurderinger, kan vi ikke se at det foreligger klare grunner til å gi en dispensasjon fra byggeforbudet i LNF-område 4 for bygging av bolighus ved Hasledalen, og anbefaler derfor at søknaden avslås. Dersom det blir aktuelt å regulere arealet i forbindelse med innspillet til kommuneplanen, vil administrasjonsbygg/bolig kunne vurderes i denne planen.

**Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon (med to kart), datert 16.11.15

Bilde av ønsket boligtype

Utsnitt av kommuneplan, 1:25.000

Uttalelse fra fylkesmannen, datert 07.12.15

Uttalelse fra fylkeskommunen, datert 28.12.15

Mer informasjon ligger i saksmappa



## Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100metersbeltet vedr. innbygging av takutstikk på fritidsbolig Gnr. 57 bnr. 24 - Faukerudveien 21

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
7/16	Plan- og miljøutvalget	16.02.2016

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 meterssonen for innbygging av takutstikk på fritidsbolig på gbnr 57/24 imøtekommes under visse forutsetninger, jfr. PBL § 19-2.

Det settes følgende forutsetninger for dispensasjonen:

- Før tillatelse til tiltak må søker bekrefte overfor kommunen at det fjernes minst en bygning og minst tilsvarende bruksareal som tiltaket utgjør fra eiendommen.
- Det må benyttes avdempet, stedstilpasset naturfarger uten markerende lyse farger på omramminger, listverk, osv., og takkledningen skal ikke være av reflekterende materialer. Dette for at bygningene på tomte ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.

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

### Sammendrag:

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 metersbeltet for innbygging av takutstikk på annekts/fritidsbolig på gnr. 57, bnr. 24. Eiendommen ligger nord i Rødenes, på vestsiden av Rødenessjøen, sør for Kroksund.

Det søkes om dispensasjon for å kunne ha en større hems i annekset.

### Bakgrunn:

Eiendom: gnr 57, bnr 24  
Søker: Carina Bonnevie-Svendsen

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon, datert 04.12.2015, for innbygging av takutstikk på annekts/fritidsbolig på gbnr. 57/24. Eiendommen ligger nord i Rødenes, på vestsiden av Rødenessjøen, sør for Kroksund. Området bakfor 100 metersbeltet er avsatt til LNF-område 4 med byggeforbud, og bakfor der er det avsatt til LNF-område 3 med tillatelse til spredt bolig- og hyttebygging.

På eiendommen ligger det 6 bygg, hvorav ett er selve fritidsboligen, og ett er et annekts fra 1988. Det er annekset som er omsøkt. På tegningene står det at annekset er 5,44\*4,94 m. Med en overbygd veranda/platting på 1,80 meter. Det er denne verandaen/plattingen som skal bygges inn. Annekset blir da på 7,24\*4,94m – altså ca 36 m2.

Søknaden begrunnes med ønske om større hems, og at dette kan gi mer fleksibilitet i forhold til bruk av boarealet.

Saken har vært oversendt Østfold fylkeskommune og Fylkesmannen i Østfold. Fylkeskommunen har ikke kommet med noen tilbakemelding, men Fylkesmannen har svart i brev datert 28.12.15 at «Miljøvernavdelingen vil ikke ha noen innvendinger mot en eventuell dispensasjon, forutsatt at det settes vilkår vedrørende de elementer som er nevnt under vår vurdering.»

Omsøkt bygg er byggeanmeldt i 1988 som et anneks, og godkjent som et anneks i vedtak datert 9.mars 1988 saksnr 38/88. Det er i etterkant feilaktig lagt inn i matrikkelen som fritidsbolig. Dette vil bli rettet opp i henhold til vedtak fra 1988.

Tiltaket er nabovarslet, og det foreligger ingen merknader.

### **Vurdering:**

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

Plan- og bygningsloven sier i § 19 at dispensasjon krever en grunnlagt søknad. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset, Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen/planformålet det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesse avveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene, og det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon.

100 metersbeltet er til for at det skal tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

En dispensasjon i 100 metersbeltet skal ikke føre til negative konsekvenser for allmennhetens interesser, og det omsøkte tiltaket kan ikke anses å gi særlige negative konsekvenser for allmennheten ettersom fotavtrykket forblir uendret, men det gir heller ingen forbedring av allmennhetens interesser.

Fylkesmannen er av den oppfatning i sin vurdering at dersom det skal gis dispensasjon for byggetiltak i strandsonen må det føre til en forbedring av allmennhetens interesser.

Det er seks/sju forskjellige bygg på tomta, og det er ikke nevnt i søknaden at det skal gjennomføres øvrige tiltak som bidrar til forbedring av allmennhetens interesser.

Fylkesmannen mener derfor at dersom en skal tillate en økning av bruksarealet på annekset så bør det ses på muligheten for å fjerne noe av den øvrige bebyggelsen på tomta. Ved å gjøre dette vil man redusere privatiseringen av strandsonen omkring hytta, samtidig som området blir mer oversiktlig og enhetlig.

Saksbehandler stiller seg bak fylkesmannens vurderinger, og mener at noe av den eksisterende bygningsmassen må fjernes dersom det skal gis tillatelse til innbygging av omsøkt takutstikk.

Kommuneplanens bestemmelser åpner for at innenfor 100 metersbeltet så skal samlet bruksareal for hytte og uthus ikke overstige 95 m<sup>2</sup>.

Kommuneplanen har gjennomgått en omfattende beslutningsprosess der så vel offentlige som private interesser har hatt mulighet til å delta. Det skal derfor ikke være noen kurant sak å fravike planen gjennom dispensasjoner. En slik praksis vil bidra til å undergrave de intensjoner som ligger til grunn for planen og svekke forutsigbarheten. Ved målinger i GisLine og befaring ser det ut til at bruksarealet på tomta allerede overstiger 95 m<sup>2</sup>. Dette taler også for at noe av bygningsmassen må fjernes ved en eventuell tillatelse til tiltak.

Dispensasjoner skal også, som regel, vurderes opp mot Naturmangfoldloven. Dette er en lov om bærekraftig bruk og vern av naturens mangfold. Landskap, geologi og biologisk mangfold med tilhørende økologiske prosesser omfattes av loven.

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

Ved en dispensasjon vil ikke fotavtrykket til annekset endres, ettersom det kun er et eksisterende takutstikk som innbygges. Dette er positivt, og veier for en dispensasjon. Det må imidlertid nevnes at det ikke er tillatt å bygge veranda utenfor annekset uten å søke først.

**Konklusjon:**

Saksbehandler anser at det kan gis dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2, men det skal settes visse vilkår til en dispensasjon. Disse vilkårene skal omhandle farge- og materialbruk, samt fjerning av noe av den eksisterende bygningsmassen ved tillatelse til tiltak.

**Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon, datert 04.12.2015

Snitt og fasadetegning, eksisterende, 1:100

Snitt og fasadetegning, ny, 1:100

Situasjonsplan

Utsnitt av kommuneplan, 1:2000

Svarbrev fra Fylkesmannen i Østfold, datert 28.12.15

Bilder fra befarng 28.01.16





## Søknad om deling av grunneiendom - Nysterud-G.nr/B.nr:96/1 Gnr. 96 bnr. 1

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
8/16	Plan- og miljøutvalget	16.02.2016

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av lov om jord (jordloven) og lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) og matrikkelloven, gis det tillatelse til å fradele omsøkte parsell, merket på kart fra eiendommen Nysterud, G.nr/B.nr: 96/1. Omsøkte parsell er på inntil 20 daa.

Fradelte parsell skal benyttes som tilleggsareal til G.nr/B.nr: 96/6, det settes som vilkår at arealet sammenføres med denne eiendommen. Kjøperen må også søke konsesjon på den nye teigen, i og med at dette er et ubebygd areal på over 2 daa.

Saken sendes over til oppmålingsmyndigheten for oppmåling. Det er for tiden stor saksmengde hos oppmålingsmyndigheten, så en oppmåling vil ligge noe frem i tid. Det anbefales å kontakte kommunenes oppmålingsavdeling for nærmere opplysninger.

### Bakgrunn:

Fradeling av parseller fra landbrukseiendommer er regulert av bestemmelsene i jordloven og plan- og bygningsloven. Utfyllende bestemmelser er gitt i rundskriv M-1/2013 fra Landbruks- og matdepartementet. (LMD).

Thor-Erik Henriksen søker om fradeling av parsell fra eiendommen Nysterud, G.nr/B.nr: 96/1. Nysterud ligger om lag 3 km nordøst for Ørje. Eiendommen består ihht jordregisteret fra skog- og landskap av totalt 1 359 daa. Dette fordeler seg slik: 167 daa dyrket mark, 1 180 daa skog og utmark og 12 daa klassifisert som beite. Omsøkte parsell er på inntil 20 daa, denne ønskes fradelt som tilleggsareal til G.nr/B.nr: 96/6. Dette er en villaeiendom som er utskilt fra 96/1, målebrev registrert i 1999. Eiendommen eies av Thore og Anita Wulff Skogsberg. Arealet som ønskes fradelt består for det meste av utmark. Arealet ligger naturlig inntil G.nr/B.nr: 96/6. De siste årene har eierne av 96/6 leid omsøkte areal som beite for hestehold.

Saken er nabovarslet, det er ingen innkomne merknader til dette.

### Relevante bestemmelser:

- Lov om jord (Jordloven) 12. mai 1995 nr 23
- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) 27.juni 2008 nr 71
- 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 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 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 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.

Landbruksarealene til eiendommen Nysterud skal driftes som tidligere, det blir dermed ingen endring i bruken av arealene. 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 deler av omsøkte areal har vært leid ut til 96/6 de seinere år, og arronderingsmessig sett ligger meget gunstig til som tilleggsareal til ovennevnte eiendom, er det en driftsmessig god løsning.

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

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.

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.

Konflikter mellom de som driver en landbrukseiendom, og de som eier en bolig- eller fritidseiendom er ikke uvanlig. Dette gjelder særlig i områder med husdyrproduksjon. Årsaken til konflikten er ofte knyttet til støv, støy og lukt fra store fjøs, beitedyr, helge- og nattarbeid, men også bruk av driftsveier og utmark eller nydyrking av jord. Slike ulemper kan føre til krav om restriksjoner i driften ved offentlige påbud, eller fra den som utsettes for ulempen.

En er ikke kjent med at det er eksisterende konflikter i forbindelse med landbruksdrift i området.

Planstatus:

Eiendommen ligger i LNF-område 4, det vil si i et område med byggeforbud i gjeldende kommuneplan. Omsøkte arealer skal ikke bebygges, men fortsatt driftes som landbruksarealer.

Adkomst:

Det går privat vei til eiendommen, denne har G.nr/B.nr: 96/6 veirett til.

Vann og avløp:

Det omsøkte arealet skal brukes som beiteareal og berører ikke vann og avløpssystem.

En fradeling medfører heller ingen økonomiske, estetiske/miljømessige konsekvenser i forhold til vurderingen etter plan- og bygningsloven.

**Konklusjon:**

En fradeling av parsell med påstående bebyggelse, vil ikke være av vesentlig betydning for de forhold som skal vurderes i henhold til jordloven og plan- og bygningsloven. Søknaden bør derfor innvilges.



## Klage på vedtak i Plan- og miljøutvalget sak 54/15 den 01.12.2015. Dispensasjon for bilvei til to hytter. Gnr 118 bnr 53 - Eng.

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
9/16	Plan- og miljøutvalget	16.02.2016

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Klage datert 21.12.2015 fra Miljøvernavdelingen på vedtak 01.12.2015 sak 54/15, dispensasjon for ny bilvei til to hytter i 100 m sonen/LNF område, fremmes for Plan og miljøutvalget uten innstilling.

### Sammendrag:

Det foreligger en klage på et tidligere vedtak i Plan og miljøutvalget. I sak 54/15 ble det etter befaring den 01.12.2015 gitt dispensasjon for ny bilvei til to fritidsboliger ved Engselva/ Spjudnes på gnr 118 bnr 53 Eng. Ved opprettholdelse av tidligere vedtak oversendes klagesaken til Fylkesmannen juridisk avdeling for endelig avgjørelse.

### Saksopplysninger:

Plan og miljøutvalget har den 01.12.2015 gitt dispensasjon fra byggeforbudet i LNF område og 100 m sone, for ny bilvei til to hytter.

Ny bilvei i LNF landbruk-, natur- og friluftsområde 3/4 og i 100 m sonen, søkes anlagt i ca 1400 m fra Eng/Sagstuen mot Engselva og Spjudnes. Søknaden er fra eiere av to hytter på fradelte tomter ved Stora Le. Hyttene er på en odde mellom Engsvik og Spjudnes, øst for utløpet til Engselva. Det foreligger søknad om tiltak i sak 14/367 med ansvarsrett fra Oddmund Krosby.

*Vedtak i plan- og miljøutvalget i møte 01.12.2015 sak 54/15:*

*Det gis dispensasjon fra LNF formålet og byggeforbudet i 100m sonen for ny bilvei på Gnr 188 Bnr 53, til to fritidsboliger på Gnr 118 Bnr 48 og Gnr 118 Bnr 49.*

*Det er følgende vilkår for dispensasjonen:*

- Veien må stenges med bom*
- Den siste søndre delen 100-150m, må utføres uten inngrep, kun påfylling av finmasser som gros til.*
- Parkeringsplass må anlegges så biler blir lite synlig sett fra vannet.*
- Fyllinger og skjæringer må utføres så de blir minst mulig synlige i terrenget.*

Klage på vedtak:

Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen klager på vedtaket i klage datert 21.12.2015 ref 2015/ 4323 421.3. De sier i sin klage at tiltaket er for omfattende for å behandles som dispensasjon fra byggeforbudet. Miljøkonsekvensene er dårlig belyst, og naturmangfoldsloven § 8-12 er ikke vurdert. Dispensasjon kan gi en vanskelig håndterbar presedens i senere saker, noe som bidrar til at saken blir av vesentlig regional interesse. Dersom klagen ikke tas til følge bes det om at saken oversendes juridisk avdeling for videre behandling.

Miljøvernavdelingens vurderinger er bla at det er viktig at naturområdene forvaltes med et langsiktig perspektiv og at større tiltaket som det fremgår av plan- og bygningsloven er underlagt reguleringsplikt. Bedre utredninger er nødvendig for tiltaket, søknaden inneholder lite informasjon om hvordan veien er tenkt opparbeidet og hva slags inngrep som er nødvendig. Konsekvenser og virkninger av tiltak og dispensasjon er vanskelige å se og uoversiktlige. De er enige i utvalgets vurderinger om at hver dispensasjonssøknad og tiltak behandles individuelt og at i andre områder kan vurderingen være en annen.

Miljøvernavdelingen mener at det finnes mange tilsvarende saker og at det er en reell fare for en vanskelig håndterbar praksis i fremtidige saker. Veien anses som ett stort inngrep i forhold til å føre fram til to hytter. Veien går over ett fuktig myrlendt terreng, noe som kan gi uoversiktlige effekter. Klagen viser videre til lovens bestemmelser for 100 m sonen, LNF områder, naturmangfoldloven og kartlegging av vilt og natur. Klagen avsluttes med at det må tydeliggjøres bedre vurderingen i forhold til § 19 i plan og bygningsloven, og presedensvirkningen som bidrar til at saken blir av vesentlig regional interesse.

Klagen er vedlagt i sin helhet.

Tidligere høringsuttalelse:

I tidligere høringsuttalelse frarådet Miljøvernavdelingen dispensasjon: Stort veitiltak, naturverdier, allmenhetens interesser, uoversiktlig situasjon og uheldig presedensvirkning, var bla innholdet i uttalelse 30.06.2015.

Gjennomgang av klagen:

Administrasjonens gjennomgang av klagen er at Miljøvernavdelingen mener at tiltaket er for stort for dispensasjonsbehandling, det må evt utarbeides reguleringsplan. Naturmangfoldsloven er ikke etterfulgt ved at det ikke er beskrevet noen vurdering av naturtyper med utbredelse, økologisk tilstand, effekt av påvirkninger og miljøkunnskap av området.

Plan og miljøutvalgets vurderinger foreligger i dispensasjonsbehandlingen og etter en samlet vurdering sier de at det i forhold til § 19 i plan- og bygningsloven kan gis dispensasjon.

Klagen innhold vedr vei i LNF soner besvares med at området i kommuneplan er LNF 3 med spredt bolig og hyttebygging, dvs ved ca 2/3 av veien i nord. Nybygg i området er dermed påregnelig, ny vei er ett adskillig mindre tiltak. I dette tilfelle er det en traktorvei med grøfter. Det anses i forhold til eksisterende situasjon som er ubebygde område, med unntak av de to eksisterende hytter ved vannet, må det foreligge gyldig dispensasjon for hele hytteveien, den er ikke i samsvar med plangrunnlaget.

Kommuneadministrasjonen har via kjent database (naturbasen) konstatert at den nordre delen av myrområdet er registrert som Fukteng, og det er en forekomst av Myrstjerneblom. Denne

nordre delen er allerede grøftet og opparbeidet og etablering av grusvei/dekke vil ikke berøre disse forekomstene. Området lenger sør der veien krysser bevokst myr vil bli berørt, og området med fylling/ skjæring i den søndre delen er vurdert av utvalget ved befarung. Ytterlige vurdering av verdifulle naturtyper og i forhold til biologisk mangfold må vurderes av Plan og miljøutvalget. Eventuelt må det innhentes nødvendig miljøkunnskap og mer lokal-kunnskap om området, før klagen behandles.

Klagen oppgir også at det foreligger en viltkartlegging for Marker kommune. Viktigheten av forholdet med denne må utvalget selv vurdere.

Det er også sannsynlig at klagens innhold om at en regulering fører til bedre utredning og planlegging. Tiltaket omfatter imidlertid ingen nye hytter, kun vei til eksisterende.

**Vurdering:**

Tidligere forslag før utvalgsmøtet var ihht Miljøvernavdelingens høringsuttalelse, og når dette ikke ble etterfulgt, foreligger det ikke noe forslag for behandling av klagen. Plan og miljøutvalget må selv behandle klagen og foreta de manglende vurderinger som klagen oppgir ikke er beskrevet i dispensasjonsvedtaket. Det må også i klagebehandlingen inngå vurdering av krav til utarbeidelse av reguleringsplan.

Ved nytt vedtak eller endret vedtak vil det være ny 3 ukers klagefrist. Endelig vedtak må oversendes Fylkesmannen, juridisk avdeling.

Klagen fremmes for Plan- og miljøutvalget og ved opprettholdelse av tidligere vedtak oversendes saken til Juridisk avdeling hos Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

**Konklusjon:**

Klage fra Miljøvernavdelingen datert 21.12.2015 på vedtak i Plan- og miljøutvalget 01.12.2015 sak 54/15, fremmes uten forslag til vedtak.

**Vedlegg:** Klage datert 21.12.2015 ref 2015/4323 421.3



## Søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgrad 20,6 % BYA for tomt 28 på Mosebyneset. Gnr 20 bnr 114 - Drotteveien 4.

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
10/16	Plan- og miljøutvalget	16.02.2016

---

### Rådmannens forslag til vedtak :

1. Det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene på Mosebyneset for ett bebygd areal (BYA) på 20,6 % av netto tomteareal, dvs 0,6 % over det planen tillater, dette for oppføring av ny boligbebyggelse på gnr 20 bnr 114.
2. Ved eventuelle nabomerknader må søknaden behandles på nytt.
3. Det må foreligge tillatelse til tiltak fra kommunen før byggearbeider kan igangsettes.

### Sammenheng:

Tiltaket omfatter ny enebolig i Mosbyneset boligområde nord for Ørje. Det foreligger søknad om dispensasjon for ett bolighus i en etasje med saltak og garasjetilbygg. Søknad om dispensasjon for å overskride tillatt % BYA og fremmes for plan- og miljøutvalget med forslag om at det gis dispensasjon.

### Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 20 bnr 114 – Drotteveien 14.  
Tiltakshavere: Ellen Louise Hattestad og Per Gasmann.  
Ansv. søker: Grombygg AS v /Arild Gromholt.

Søknad om dispensasjon mottatt 08.02.2016 omfatter nytt bolighus i Mosebyneset boligområde. Det søkes om dispensasjon for å overskride tillatt 20 % BYA med 0,6 % og for ett bolighus på 193,6 m<sup>2</sup> i stedet for 187,7 m<sup>2</sup>.

Boligtomten som bebygges er tomt nr 28 i område B 3 sør i feltet. Tomten gnr 20 bnr 114 er oppmålt og har ett areal på 938,3 m<sup>2</sup>.

Den nye eneboligen er i en etasje og er uten kjeller. Det har saltak med garasje som vinkeltilbygg. Huset oppføres i tre, og har ytterkledning i stående trepanel og sprossevinduer.

Garasjen er 7 x 6,2 m og den har ett bebygd areal (BYA) på 43,4 m<sup>2</sup> og ett bruksareal (BRA) på 37,2 m<sup>2</sup>. Garasjen har en bred port.

Plasseringen av bolighuset er vist på situasjonskartet i øst-vest retning.

Tiltaket omfattes av reguleringsplanen for Mosebyneset. Tomten er regulert til boligformål og det er vist møneretning i nord/sør parallelt med veien. Bolighuset følger møneretningen på planen.



Bestemmelsene til planen sier i § 7 at det kan oppføres enebolig med sekundærleilighet som maksimalt kan være 20 % (BYA) av netto tomteareal. Tomten er på 938,3 m<sup>2</sup>, noe som tillater 187,66 m<sup>2</sup> bebyggelse. Bolighuset utgjør ifølge søknad 193,6 m<sup>2</sup>.

Det er krav til 2 parkeringsplasser, og kommunen anser at det er tilstrekkelig parkeringsplass, og at når det bygges garasje er det ikke nødvendig å legge til bilareal som bebygd areal.

Tillatt mønehøyde for bolig er maks 7,5 m og maks gesimshøyde er 4,5 m målt fra gjennomsnittlig terreng. For garasjer henholdsvis 4,5 m og 2,75 m.

Bestemmelsen sier at garasjene i feltet maksimalt kan ha 50 m<sup>2</sup> BYA, og maks gesimshøyde er 2,75 m og maks mønehøyde er 4,5 m. Carport/garasje kan bygges utenfor byggegrensen.

#### Dispensasjonssøknad:

Grombygg as sier i sin dispensasjonssøknad datert 08.02.2015 at det søkes om dispensasjon for å overskride tillatt BYA med 0,6 % og bebygge tomten med 20,6 % bebygd areal. Tomten er på 938,3 m<sup>2</sup> og med nybygg på 193,6 m<sup>2</sup> blir utnyttelsesgraden 20,6 %.

Det ønskes også avkjørsel mot vest nord på tomta, og ikke i sørøst som planen angir.

Det er ikke sendt nabovarsel og videre prosjektering vil skje under forutsetning av at alle naboene samtykker.

#### **Vurdering av dispensasjon:**

Bygning i en etasje, tilpassing til nabobygg i øst og fravikelse av plan ved oppmåling av tomten, fører til at det kan gis dispensasjon.

Tomten er ikke oppmålt etter reguleringsplan, men etter bygget vei dette ihht tidligere gitt dispensasjon:

*Plan- og miljøutvalget behandlet i møte den 08.04.14, sak 30/14. Følgende vedtak ble fattet:*

- 1. Det gis dispensasjon fra reguleringsplan for Mosebyneset 20.10.2006 (rev. 18.04.2008), dette for mindre fravikelser av tomtegrenser for tilpassing til eksisterende vei ved oppmålingsforretning av nye boligtomter i boligfeltet.*
- 2. Mosebyneset eiendom AS godkjenner endring av grensene samtidig med oppmålingsforretning over den enkelte parsell.*
- 3. Reguleringsplanen må endres og tilpasses de oppmålte grensene til boligtomtene. Der det er nødvendig å tilpasse grensene noe i forhold til reguleringsplan, må dette legges inn i planen som en dispensasjon.*

Eiendomsgrensen etter oppmåling befinner seg lenger inn i regulert tomt enn det planen viser. I sør ca 1 m, 0,75 m i øst og i svingene 1-1,75 m. Dette antas å kunne utgjøre ca 35 m<sup>2</sup> og 7 %, dvs noe over det som mangler i forhold til tomtegrensene.

Nybygget er i 1 etasje noe som fører til større grunnflate. Dette innebærer ett lavere bygg og når dette er utført som nabobygget i øst, anses dette å gi gode visuelle kvaliteter og ihht bestemmelsene en god landskaps- og terrengtilpassing.

Det er ikke varslet naboer og ved evt nabomerknader som berøre dispensasjon må saken behandles på nytt av plan og miljøutvalget.

Avkjørsel som omsøkt i nordvest i stedet for sørøst har kommunen (administrasjonen) stilt seg positiv til (godkjent). Endret avkjørsel i forhold til markering i plankart er ikke behandlet som dispensasjon i andre søknader. Omsøkte avkjørsel anses å kunne godkjennes under forutsetning av at det opprettholdes god frisikt langs Mosebynesveien.

**Konklusjon:**

Det kan gis dispensasjon for ett nytt boligbygg i en etasje med en % BYA på 20,6, på gnr 20 bnr 114 Drotteveien 4 på Mosebyneset.

**Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon datert 08.02.2016 med vedlegg og foreløpig søknad om tiltak.  
Kartutsnitt av reguleringsplan for området.



## Eierstrategi IØR

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
11/16	Plan- og miljøutvalget	16.02.2016
/	Kommunestyret	

---

**Rådmannens forslag til innstilling til Kommunestyret:**

Marker kommune slutter seg til eierstrategien for Indre Østfold Renovasjon.

**Sammendrag:**

Representantskapet for Indre Østfold Renovasjon IKS vedtok 28.04.15 å nedsette et strategiutvalg for utarbeidelse av revidert eierstrategi for selskapet:

*«I henhold til ny selskapsavtale skal det utarbeides en eierstrategi. Representantskapet skal være ansvarlig for å utarbeide strategien og skal sluttbehandles der, men kommunene skal være høringsinstans. Eierstrategien skal i motsetning til selskapsavtalen være mer detaljert og omhandle eiernes forventninger til selskapet.»*

**Bakgrunn:**

Indre Østfold Regionråd har utarbeidet en eierskapsmelding som kommunene tidligere har vedtatt. Som en oppfølging av denne har regionrådet vedtatt å utarbeide eierstrategier for de interkommunale selskapene. Dette for å videreutvikle styring og kontroll av kommunalt eide selskaper og bevisstgjøre kommunen som eiere.

En eierstrategi skal blant annet beskrive eiers formål og utdype denne, for å sikre nødvendige og overordnede styringssignaler til selskapet. Eierstrategien skal danne grunnlaget for selskapets strategi. Indre Østfold Renovasjon IKS var det første selskapet som fikk utarbeidet selskapsstrategi og denne revideres nå etter ny mal for strategiene.

Eierstrategien skal utarbeides av et strategiutvalg med følgende personer:

- Knut Espeland
- Øivind Juel
- Tor Morten Mandt
- Tor-Anders Olsen
- Vidar Østenby
- Åsmund Kobbevik (sekretær)

*Representantskapets vedtak 30.10.15*

*Representantskapet sender eierstrategien ut som høringssak til kommunestyrene.*

*Det forventes at høringen sikrer deltakelse fra relevante faggrupper i kommunene.*

Strategidokumentet inneholder beskrivelse av prosess, hensikt, kjernevirksomhet, forutsetninger, styringsprinsipper, økonomi og utviklingsområder. Målsettingen med å utforme eierstrategier er å sikre tydelige signaler til selskapene, som har i seg de nødvendige rammebetingelsene for selskapets drift innenfor eiers forventinger.

Representantskapet skal vedta eierstrategien etter en høringsrunde i de ulike eierkommunene. Sammen med selskapsavtalen danner eierstrategien selskapets styringsdokumenter.

**Vurdering:**

Strategien behandler kommunenes eksisterende oppdrag til selskapet, men tar også opp i seg noen utfordringer i forhold til en eventuell videre utvikling av selskapet.

I forrige strategi ble det gitt noen utviklingsoppdrag til selskapet

*Framtidig organisering: VAR- tjenestene i IØ er i dag organisert i ulike selskaper og kommuner. Det bes om innspill på den eksisterende strukturen i.f.t. å vurdere og utrede en mer helhetlig tjeneste for eierkommunene. I den forbindelse er også spørsmålet om utvidelse av eiersiden relevant. I tillegg til antatte gevinster knyttet til rekruttering og kompetanse, vil det forenkle styringsstrukturen for eierne.*

Utredningen er utført og det er kartlagt fordeler og ulemper ved å ta inn flere selvkost-områder i selskapets oppdrag. Det konkluderes med at dette foreløpig ikke er aktuelt og at en vil konsentrere seg om utvikle det som i dag er selskapets kjernevirksomhet.

*«Styret i Indre Østfold Renovasjon IKS vil ut ifra en helhetsvurdering anbefale at arbeidet med et utvidet VAR-samarbeid i regi av IØR avsluttes i sin nåværende form. IØR er dog positiv til ta opp igjen dette arbeidet dersom eierskapsmeldingen og den påfølgende eierstrategi konkluderer med at dette er riktig.»*

Det ble også anbefalt felles utfakturert gebyr for IØR-området til abonnementene:

*Det er i dag ulike praktisering av utfakturert gebyrnivå fra eierkommunene. Det foreslås i strategien at en felles enhet ivaretar ansvaret for utfakturerte gebyrnivået for selvkostområdene. Dette vil kreve gjennomgang av eksisterende praksis opp mot regelverket.*

Ordning hvor hver kommune fakturerer sine abonnenter medfører en tilleggskostnad som betales utover det som betales til IØR. Denne tilleggskostnaden er ikke lik i alle kommunene. Det skulle vurderes felles fakturering av gebyret, men pr i dag er det bare Marker kommune som har overført dette ansvaret til selskapet. Marker kommune er godt fornøyd med denne ordningen og ser at dette vil redusere gebyret på sikt.

I strategiarbeidet er det diskutert selskapets oppgaver og retning for utvikling, samt vurdert organisering av IØR IKS sett i forhold til datterselskapet Retura AS. Det er konkludert med følgende oppdrag for utviklingsarbeidet i neste strategiperiode:

Selskapets særskilte ansvar

- *Miljøtiltak*
  - *Prioritere informasjons- og motivasjonsarbeid overfor brukerne om avfallsgenerering generelt og spesielt avfallsmengden*
  - *Legge en plan for bedre miljøprofil*
  - *I løpet av strategiperioden vil styret utrede ulike alternativer for sentralsortering. Det vil overlates til eierne å ta stilling til om kostnaden står i forhold til miljøgevinsten.*
  - *Biobrenselanlegg vil utredes i neste 4-års periode*
- *Utbytte fra Retura AS*
  - *Styret utarbeider og foreslår retningslinjer for utbetaling av utbytte fra Retura AS*

Samarbeidsoppgaver

- *Styrke aktualitet i eiermøter*

Eiernes ansvar

- *Fakturering*
  - *Kommunene vil foreta en gjennomgang av selvkostregnskapet med tanke på direkte og indirekte kostnader, beregne samfaktureringsgevinst og beskrive servicelinjer.*
- *Organisasjonsform*
  - *Eierne vil vurdere organisasjonsform og forberede en evt. organisasjonsendring etter at spørsmål om kommunestruktur er avklart*

**Konklusjon:**

Marker kommune er svært godt fornøyd med hvordan selskapet ivaretar oppdraget fra eierne og med den løpende dialogen, og slutter seg til forslaget til eierstrategie for Indre Østfold Renovasjon.

**Vedlegg:**

\*Brev fra IØR, Eierstrategi – oversendelse

\*Strategi for perioden 2016 - 2019