



Møteinnkalling

Utvalg: PLAN- OG MILJØUTVALGET
Møtested: Marker Rådhus, Formanskapssalen
Møtedato: 12.04.2016
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 12/16	16/179	Godkjenning av protokoll
PS 13/16	16/179	Delegerte saker
PS 14/16	15/633	Klagebehandling – Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i LNF-område 4 for bygging av bolighus, Gnr. 120 bnr. 1 og 11 ved Hasledalen
PS 15/16	15/680	Klagebehandling – Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100metersbeltet vedr innbygging av takutstikk på fritidsbolig/anneks - Faukerudveien 210 Gnr. 57 bnr. 24
PS 16/16	14/819	Forlenget midlertidig tillatelse for ubetjent kortautomat for dieselpumpe i Sletta industriområde. Gnr 94 bnr 206 - Sletta 10.
PS 17/16	15/700	Søknad om dispensasjon for plassering av ny koie/hytte på område 4 E bebyggelsesplan for Nebba. Gnr 117 bnr 15 - Kleveskiftet.
PS 18/16	16/117	Søknad om garasje ved bolig på 162 kvm. Gnr 87 bnr 11 - Strandli, Haldenveien 308.
PS 19/16	16/124	Søknad om dispensasjon for oppføring tilbygg av vedbod på garasje. Gnr 92 bnr 92 - Braarudveien 79.

- PS 20/16 16/182
**Søknad om garasje over 70 kvm i LNF område ved bolig. Gnr 112 bnr 85 -
Volenveien 30, Stikle.**
- PS 21/16 16/114
Fradeling av eiendom - Snesrudveien 22 Gnr.103 bnr. 1
- PS 22/16 16/175
Søknad om konsesjon - Haugen, G.nr/B.nr:113/5

**Det vil bli en presentasjon av virksomhet Forvaltning, drift og vedlikehold av
virksomhetsleder Stein Erik Fredriksen.**

Terje Nilsen
leder

Vidar Østenby
kst. rådmann



Godkjenning av protokoll

Saksnr.: 12/16	Utvalg Plan- og miljøutvalget	Møtedato 12.04.2016
--------------------------	---	-------------------------------

Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra møte i Plan- og miljøutvalget 16.02.16 godkjennes.



Delegerte saker

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
13/16	Plan- og miljøutvalget	12.04.2016

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			
15/698	04.01.2016	DS 1/16	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 59/21
	Roy-Walter Bråten			
	Melding om delegert vedtak - Søknad om tiltak uten ansvarsrett - Ny garasje, terrassetilbygg og tilbygg av uthus. Gnr 59 bnr 21- Kroksundveien 1397.			
16/87	11.02.2016	DS 14/16	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 90/38,44
	Siv.ark. MNAL Harald Waagaard			
	Melding om delegert vedtak - Bruksendring av kontorlokaler i 2. etasje til ny bolig - Lies Hotell i Storgata 45 Gnr 90 bnr 38,44.			
14/199	22.02.2016	DS 15/16	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 101/7
	Odin Miljø A/S			
	Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg- Kasboholtet, Gnr. 101 bnr. 7			
16/73	22.02.2016	DS 16/16	RÅD/PM/OLEIDE	GBNR 62/2
	John Kristian og Evy Ø Solbrekke			
	Melding om delegert vedtak - Fradeling av eiendom - Skislett Gnr. 62 bnr. 2			
14/208	25.02.2016	DS 18/16	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 112/13
	Odin Miljø A/S			
	Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak felles avløpsanlegg Stiklev. 145 og 137, Gnr. 112 bnr. 13 og Gnr.112, Bnr.14			
16/115	02.03.2016	DS 19/16	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 87/11
	Gjermund Syversen			
	Melding om delegert vedtak - Søknad om tiltak for oppføring av støttemur, to uthus og svømmebasseng - Strandli Gnr. 87 bnr. 11			
16/137	10.03.2016	DS 20/16	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 18/17
	Terje Hermanseter			
	Melding om delegert vedtak - Tillatelse for oppføring av tilbygg på våningshus. Gnr18 bnr17 - Hermannsetra.			

15/488 16.03.2016 DS 21/16 RÅD/PM/FINLIN GBNR 84/45

Per Aarnæs

**Melding om delgert vedtak. Tillatelse til oppføring av anneks etter gitt dispensasjon.
Gnr 84 bnr 45 - Nordre Dybed**

16/141 16.03.2016 DS 22/16 RÅD/PM/FINLIN GBNR 113/1

Svend Iversen

**Delegert vedtak uten ansvarsrett - Rivingstillatelse for gammelt skjul/hønsehus på
gårdstun. Gnr 113 bnr 1 - Østebo.**

16/42 18.03.2016 DS 23/16 RÅD/PM/GROGAA GBNR 117/44

Marker Rørleggerservice

**Utslippstillatelse -tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, fritidsbolig - Skjærvikveien
149 Gnr. 117 bnr. 44**

16/170 23.03.2016 DS 24/16 RÅD/PM/FINLIN GBNR 104/3

Svein Egil Røen

**Melding om delegert vedtak - Tillatelse for oppføring av tilbygg på redskapshus -
Mårudkroken 45 Gnr.104 Bnr.3**



Klagebehandling – Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i LNF-område 4 for bygging av bolighus, Gnr. 120 bnr. 1 og 11 ved Hasledalen

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
14/16	Plan- og miljøutvalget	12.04.2016

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 .

Søker anbefales å utarbeide reguleringsplan for området der både framtidig bo- og næringsaktivitet inngår.

Sammendrag:

Kommunen mottok 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 var til høring hos fylkesmyndighetene.

Fylkeskonservator kom med en uttalelse hvor de opplyser om at de har ingen merknader i saken. Fylkesmannen hadde sterke innvendinger mot en eventuell dispensasjon, blant annet på bakgrunn av at tiltaket strider mot en samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Plan- og miljøutvalget behandlet søknaden i møte 16.02.16, og søknaden ble avslått. Følgende vedtak ble fattet;

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 .

Søker anbefales å utarbeide reguleringsplan for området der både framtidig bo- og næringsaktivitet inngår.

Jane og Hans Martin Henningsmoen klaget på vedtaket i brev datert 07.03.16, stemplet hos kommunen 11.03.16. Klagen er vedlagt.

Bakgrunn:

Eiendom: gnr 120, bnr. 1 og 11
Søker: Jane og Hans Martin Henningsmoen

Kommunen mottok 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.

Viser til tidligere saksframlegg for mer informasjon.

Plan- og miljøutvalget behandlet søknaden i møte 16.02.16, sak 6/16. Følgende vedtak ble fattet;

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.

Søker anbefales å utarbeide reguleringsplan for området der både framtidig bo- og næringsaktivitet inngår.

Jane og Hans Martin Henningsmoen klaget på vedtaket i brev datert 07.03.16, stemplet hos kommunen 11.03.16. Klagen er vedlagt, og går i hovedsak på at det er et sterkt ønske om å satse på grønn turisme, grønn næringsvirksomhet. Og at de da har et sterkt behov for å bo der de yter service til fisketurister, m.m.

Vurdering:

Kommunen kan ikke se at det har innkommet noen nye momenter i saken, og viser derfor til vurderingene i forrige saksframlegg.

Konklusjon:

Kommunen kan ikke se at det er har innkommet noen nye momenter i saken, og anbefaler derfor fortsatt å avslå søknad om dispensasjon. 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

Klage på vedtak fra Henningsmoen, datert 11.03.16

Mer informasjon ligger i saksmappa



Klagebehandling – Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100metersbeltet vedr innbygging av takutstikk på fritidsbolig/anneks - Faukerudveien 210 Gnr. 57 bnr. 24

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
15/16	Plan- og miljøutvalget	12.04.2016

Rådmannens forslag til vedtak:

Saken sendes til politisk behandling uten forslag til vedtak.

Sammendrag:

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

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

Saken ble behandlet i plan- og miljøutvalget 16.02.16, og dispensasjon ble gitt med to forutsetninger. Den første forutsetningen var at før tillatelse til tiltak må søker bekrefte overfor kommunen at det fjernes minst en bygning og minst tilsvarende bruksareal som tiltaket utgjør fra eiendommen. Den andre forutsetningen gikk på blant annet fargevalg.

Det er nå innkommet en klage på forutsetningene, eller en søknad om endring av forutsetninger for dispensasjon, stempelt inn hos kommunen 18.03.16. Søker kommer med ønsker om flytte en bygning til påbygg på redskapsbod, og å flytte et annet bygg lengre fra vannet, samt helt fjerne 1 bygning, i stedet for å helt fjerne tilsvarende bruksareal.

Bakgrunn:

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

Kommunen mottok søknad om dispensasjon, datert 04.12.2015, for innbygging av takutstikk på anneks/fritidsbolig på gbnr. 57/24. Eiendommen ligger nord i Rødenes, på vestsiden av Rødenessjøen, sør for Kroksund. Området bakenfor 100-metersbeltet er avsatt til LNF-område 4 med byggeforbud, og bakenfor 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 anneks fra 1988. Det er annekset som er omsøkt. På tegningene står det at annekset er 5,44x4,94 m. Med en overbygd veranda/platting på 1,80 meter. Det er denne verandaen/plattingen som skal bygges inn. Annekset blir da på 7,24x4,94m – altså ca 36 m².

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

Saken var til høring hos fylkesmannen og fylkeskommunen. Fylkeskommunen kom ikke med svar, og fylkesmannen hadde ingen innvendinger mot dispensasjon, forutsatt at det ble satt vilkår vedrørende elementer de nevnte i sin vurdering.

I klagen som nå har kommet inn skriver søker at i stedet for helt å fjerne tilsvarende bruksareal, søkes det om følgende tiltak for dispensasjonen;

- Søker fjerner 1 bygning
- Søker fjerner i tillegg frittliggende bygning for utedoen og flytter doen til påbygg på redskapsboden
- Søker flytter, hvis ønskelig, bygning som ligger i skråning ned mot vannet, opp til de andre husene.

Dette resulterer i at bygningsmassen på tomta reduseres med 2 bygg, og at området fremstår som «mer oversiktlig og enhetlig», samt er til mindre sjenanse fra sjøen.

Klagen ligger vedlagt.

Vurdering:

Fylkesmannen var, i sin uttalelse, av den oppfatning at dersom det skulle gis dispensasjon for byggetiltak i strandsonen måtte det føre til en forbedring av allmennhetens interesser, og det burde vurderes muligheter for å fjerne noe av den øvrige bebyggelsen på tomta. Ved å gjøre dette vil man kunne redusere privatiseringen av strandsonen omkring hytta, samtidig som området blir mer oversiktlig og enhetlig.

Søker kommer i sin klage med ønske om å kunne fjerne ett bygg, og i følge skissen er dette den ene lille utedoen. Søker vil i tillegg fjerne frittliggende bygning for utedo og flytte denne til påbygg på redskapsboden. Dette vil si at i bakkant av tomta vi det bli én større redskapsbod, ikke tre frittliggende bygninger.

Søker kan også flytte den lille bygningen som ligger i skråningen ned mot vannet, opp til de andre husene. Dette vil, i følge søker, få området nær sjøen til å fremstå som mer tilgjengelig for allmennheten.

Saksbehandler er fortsatt av den oppfatning at tilsvarende bruksareal bør fjernes, og anser egentlig at annekset/boden som ligger ved siden av hovedhytta er den bygningen som virker mest iøynefallende fra vannet, og som burde vært fjernet for å kunne bygge inn det omsøkte takutstikket. Det er også usikkert hvilken betydning det vil ha å flytte den lille bygningen i skråningen ned mot vannet opp til de andre husene. Slik bygningen ligger nå så går den greit inn i terrenget, og saksbehandler er av den oppfatning at den vil bli mer synlig fra vannet dersom den blir flyttet opp på plataet sammen med resterende bygninger. Saksbehandler overlater resten av vurderingene til plan- og miljøutvalget.

Konklusjon:

Saken oversendes til behandling i plan- og miljøutvalget uten forslag til vedtak, og lar vurderingene være opp til politikerne.

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 befaring 28.01.16

Klage på vedtak, datert 14.03.16, stemplet hos kommunen 18.03.16

Skisser, datert 29.03.16



Forlenget midlertidig tillatelse for ubetjent kortautomat for dieselpumpe i Sletta industriområde. Gnr 94 bnr 206 - Sletta 10.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
16/16	Plan- og miljøutvalget	12.04.2016

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det gis ny midlertidig tillatelse i ytterligere 5 år til 17.11.2021 for plassering av ubetjent kortautomat for dieselpumper på gnr 94 bnr 206, ihht søknad datert 30.03.2016, med forbehold om at plan- og bygningsloven med forskrifter etterfølges.
2. Tiltaket må ikke oppføres i strid med avstandsbestemmelsene for Energiverkets kabel/ledningsnett.
3. Tiltakshaver må sørge for at tiltaket er riktig registrert i DSB direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
4. Alle pålegg fra brannmyndighetene IKS Indre Østfold Brann og Redning må etterfølges.
5. Det må anlegges støpt plate med helning mot sluk tilknyttet tett avløpsledning til oljeutskiller.
6. Det må sendes inn søknad om tillatelse til tiltak med ansvarsrett fra godkjent foretak for plate på grunn med sluk og avløpsledning til eksisterende anlegg med oljeutskiller.
7. Alle krav i teknisk forskrift og annet relevant regelverk må etterfølges. Gjeldende avstandsbestemmelser for slike anlegg må overholdes.
8. Det må være tilgjengelig brannslukningsapparat.
9. Tiltakshaver Olje og Energisentret AS må ha ansvaret for drift og vedlikehold av anlegget.
10. Det må sendes inn søknad om midlertidig brukstillatelse med den dokumentasjon som krevet i dette vedtak, når tiltaket er ferdig utført. Kommunen kan trekke brukstillatelsen tilbake ved forurensing eller andre ulovlige eller uklare forhold.
11. Det kan søkes til plan- og miljøutvalget om ytterligere forlenget tillatelse utover dette. Når det ikke foreligger gyldig tillatelse må tiltaket fjernes.

Sammenheng:

Tidligere midlertidig godkjent dieselpumpe i containerløsningen i Sletta industriområde søkes opprettholdt i ytterligere 5 år og med støpt plate med sluk tilknyttet oljeutskiller. Søknaden fremmes for plan og miljøutvalget med forslag om at den godkjennes, under vilkår av at alt relevant regelverk etterfølges.

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 94 bnr 206 – Sletta Næringspark AS.
Tiltakshaver: Olje- og energisentret AS, 3300 Hokksund.

Søknad mottatt 23.03.2016 omfatter ny midlertidig tillatelse for to stk sammenbygde drivstoff containere (diesel) med påfyllingsanlegg for kortkunder. Det vil bli anlagt støpt plate med sluk som tilknyttes eksisterende ledning til Oljeutskilleren på eiendommen.

Det er tidligere gitt midlertidig tillatelse i 2 år for en dieselcontainer med påfyllingslager. Det er den 01.06.2015 etter noe dieselsøl på bakken satt krav fra kommunen til at det må monteres plate på grunn for en forlenget tillatelse utover de to år tillatelsen varer.

Når tiltakshaver nå vil anlegge støpt plate ønsker de på forhånd å forlenge tillatelsen i ytterligere 5 år til 31.11.2021.

Eiendommen befinner seg i Sletta industriområde øst for Ørje. Eiendommen er bebygd med verksted/lagerbygg med vaskehall og benyttes i dag bla av Bilextra.

Søknaden omfatter to stk containere hver på 9,9 m³ plassert inntil hverandre med påfyllings automat i hver ende, anlegget er 29,6 m². Utvendig er en container 2,44 m x 6,06 m og ca 1,8-2 m høy. En er for avgiftsfri diesel og en er for blank diesel.

Anlegget er plassert øst for verksted/lager bygget, 5,5 m fra husveggen med adkomst for bil på hver side.

Søknad mottatt 30 mars fra Olje og energisentret AS sier at det er ett sterkt behov for å beholde automaten videre i en periode. Det er mange kunder som etterspør hvordan tilbudet blir videre. Det søkes om ytterligere 5 år for å se en kundebehov og veibyggingen i området. Ny tank vil tilfredsstille kravene i forurensingslovens § 18 som trer i kraft fra 2018.

Søknaden lister opp 8 tiltak som vil bli utført:

- Dobbel bunn
- Armert betong med sandfang og sluk videre til eksisterende oljeutskiller.
- Bilplass på plata ved påfylling
- Overfyllingsvern og automatisk avstengning
- Kontroll av ukontrollert uttapping
- Montert telefonliste til nødetater
- Det bekreftes c-væsker, 20 m³ avgiftsbelagt og 10 m³ avgiftsfri.
- Volumet er meldt inn til DSB.

Søknaden oppgir også at de kan utarbeide risikoanalyse, men sier at det er liten fare for ukontrollert avrenning, all væske blir fanget opp via oljeutskiller.

Kommunen har oversendt søknaden til IKS Indre Østfold Brann og Redning, og de har den 01.04.2016 uttalt at de ikke har innvendinger i forhold til lagring.

Det vil bli varslet naboer og kvittering for utført varsel vil foreligge på møtet.

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Sletta -87. Bestemmelsen sier bla at i tillegg til industribebyggelse kan det oppføres lagerbygg. § 4 sier at det må være parkeringsplasser, 18 pr 1000 m² industri- og servicebygg, og 4 p-plasser pr 1000 m² lager. Bebyggelsen må ha en god form og materialbehandling, og bygninger i samme byggefelt må ha en harmonisk utforming.

Bestemmelsene sier også at mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammene av bygningslovgivningen. Dette innebærer at en søknad om forlenget tillatelse må behandles av Plan og miljøutvalget. Tiltaket kan være mer til bensinstasjon/salgsvirksomhet(forretningsformål), enn industri/lager. Eksisterende bebyggelse er på 1461 m² og med nytt på 20 m², og en eiendommen på 5825 m² blir tomteutnyttelsen på 25,4 %.

Tidligere vedtak i Plan- og miljøutvalget sak PS 75/14 den 17.12.2014

1. *Det gis midlertidig tillatelse i 2 år for oppføring av ubetjent kortautomat for dieselpumper på gnr 94 bnr 206, ihht søknad datert 17.11.2014, med forbehold om at plan- og bygningsloven med forskrifter etterfølges.*
2. *Tiltaket må ikke oppføres i strid med avstandsbestemmelsene for Energiverkets kabel/ledningsnett.*
3. *Etter to år kan det søkes til plan- og miljøutvalget om ny tillatelse, evt må anlegget fjernes.*
4. *Det må sendes inn skriftlige risikoanalyser for sikkerhet ved brann med henvisning til gjeldende temarettledninger, og i forhold til miljø og fare for forurensing.*
5. *Ved fare om forurensende søl ved påfylling fra kunder må det anlegges støpt plate med helning mot sluk tilknyttet tett avløpsledning til oljeutskiller, evt må det foreligge en miljørisikoanalyse som konkluderer med at dette ikke er nødvendig.*
6. *Alle krav i teknisk forskrift må etterfølges. Gjeldende avstandsbestemmelser for slike anlegg må overholdes og det må bla være tilgjengelig brannslukningsapparat.*
7. *Tiltakshaver Olje og energisentret AS må sørge for å overholde vilkårene og byggeforskrifter.*
8. *Ved endring av ansvarsforhold må det sendes søknad til kommunen*
9. *Det må sendes inn søknad om midlertidig brukstillatelse med den dokumentasjon som krevet i dette vedtak.*

Ved fornyet tillatelse utover 2 år må tiltaket dekkes av ett godkjent foretak med ansvarsrett. Søknaden må minst dekke støpt plate med sluk, avløpsledning med tilknytning til eksisterende anlegg /oljeutskiller. Søkeransvar, prosjektering og utførelse må dekkes av ansvarsrett denne delen av tiltaket. Det må dokumenteres at eksisterende oljeutskiller tilfredsstillende eller krav.

Tiltakshaver Olje- og energisentret AS må sørge for å overholde alle forskriftskrav og temarettledninger for slike anlegg og dieseltanken. Ved forurensing kan kommunen trekke tilbake en brukstillatelse for anlegget.

Vurdering:

Kommunen anser at ett ubetjent anlegg kun for påfylling av diesel drivstoff med kortautomat for tiltakshavers kunder, kan tillates videre midlertidig i ytterligere 5 år som ett mindre vesentlig unntak fra reguleringsformålet industri, i Sletta Industriområde. Dette under forutsetning av det sendes inn søknad om tillatelse til tiltak med ansvarsrett fra godkjente foretak for støpt plate med tilknytning av løp til Oljeutskiller.

Det må sendes inn søknad om midlertidig brukstillatelse med den dokumentasjon som er krevet for brannsikkerhet og miljøfare, og kommunen må ha gitt skriftlig brukstillatelse før anlegget er endelig godkjent. En midlertidig brukstillatelse kan trekkes tilbake og hvis brukstillatelse ikke kan utstedes pga manglende dokumentert etterfølgelse av gjeldende krav, må anlegget fjernes.

Konklusjon:

Det kan gis ny midlertidig tillatelse i 5 år fra 17.11.16 for ubetjent dobbel dieselpumpe på gnr 94 bnr 206, Sletta 10.

Vedlegg:

Søknad om forlenget tillatelse 23.03.2016.
Kart som viser plassering.



Søknad om dispensasjon for plassering av ny koie/hytte på område 4 E bebyggelsesplan for Nebba. Gnr 117 bnr 15 - Kleveskiftet.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
17/16	Plan- og miljøutvalget	12.04.2016

Rådmannens forslag til vedtak :

Det gis dispensasjon for plassering av ny fritidsbolig inntil 29 m nord for vist grense for byggeområde for tomt 4 B i bebyggelsesplan for Nebba 2004. Ved endring av planen flyttes nordgrensen på byggeområdet 33 m lenger nord, og i sør opp mot traktorveitrase.

Nybygget kan plasseres som avmerket i terrenget, og søknad rammetillatelse behandles administrativt.

Det må foreligge godkjent søknad om igangsettingstillatelse fra kommunen i delegert vedtak før byggarbeider kan igangsettes.

Sammendrag:

Det foreligger søknad om dispensasjon for plassering av en ny mindre fritidsbolig utenfor byggeområde i bebyggelseplan for Nebba, 100 m sonen overholdes. Søknaden fremmes for Plan og miljøutvalget med forslag om at det gis dispensasjon.

Saksutredning:

Eiendom: Gnr 117 bnr 5 – Kleveskiftet.
Tiltakshaver: Sigrun Brustad Nilsen, 1659 Sellebakk
Søker: David Gulbrandsen. Meter-as.

Tiltaket omfatter oppføring av ny fritidsbolig i Nebba hyttefelt. Området som bebygges er nr 4 B, og arealet er på ca 1500 m², det fradeles ikke egen tomt.

Det søkes om dispensasjon for plassering av ny mindre fritidsbolig lenger nord enn en det bebyggelsesplanen viser.

Hytta plasseres med møneretning i øst-vest, med terrasse og inngangsdør mot vest.

Hytta er i en etasje, og den er utført i tre. Saltaket har takvinkel på 35 grader. Bygningen har ett bruksareal (BRA) på 31 m² og bebygd areal på (BYA) på 38 m². Det er takoverbygg 1,5 m ut fra gavelvegg mot vest. Hytta er 6 m lang og 6,3 m bred. Mønehøyden er ca 5,8 m og gesimshøyden 3,5 m. Bygningen inneholder soverom, stue/oppholdsrom, rom

med vask, og hems uten bruksareal med to sengeplasser. Hytta har ytterkledning i liggende trepanel og vinduer uten sprosser.

Det er ikke varslet naboer og dette er ingen naboer som blir berørt av tiltaket.

Tiltaket omfattes av bebyggelsesplan for Nebba, 2004.

Tomt 4 B vises plassert vest for Torgrimsbutjerna ved Vinterstø med markert 100 m sone mot Store Le i vest.

Planbestemmelsene sier bla. i punkt 2.2 at største tillatt total grunnflate pr enhet, bebygd areal for hytte og uthus er 110 m². Bruksareal for uthus alene skal alene ikke overstige 15 m². Samlet terrasse areal skal ikke overstige 30 m². Bebyggelsen skal ikke overstige 1 etasje. Gesimshøyde maks 3 m og grunnmuren kan ikke overstige 1 m.

Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel på 18-30 grader. Tak og fasader skal ha mørke og matte farger som synes minst mulig i naturen.

Vegetasjon skal ikke fjernes fra tomte med mindre det er nødvendig for oppføring av bygninger. Gjerder og flaggstang er ikke tillatt.

Plasseringen av hyttetomta er vist på reguleringsplanen og er betegnet som nr 4 B.

Det foreligger søknad om dispensasjon for plassering av bygningen lenger nord enn det reguleringsplan tillater. Dette begrunnes med lokal topografi som ikke er hensyntatt. Aktuelt område er høyere i terrenget 0,5 m og omsøkte lenger nord er ett flatere parti som er lenger fra ett fuktig område. Dette sies å gi ett naturlig og velegnet uteoppholdsareal med lyng og mose. Sør for anvist område er søkket noe dypere og skogbunnen mer vassen og består av myrgress. Søker ser ingen motiverte grunner for plasseringen av B 4 området og mindre justering av plassering uten konsekvenser, verken juridisk, belastning på artsmangfold, eksponering mot sjøen eller andre.

Søknad om dispensasjon er ikke sendt på høring. Tiltaket berøre kun evt lokale interesser.

Kommunen anser at tidligere fravikelser i plan for nye hytter i Skjærvik området er behandlet delvis kun delegert og noen som dispensasjon.

Det må foreligge utslippstillatelse for å ha innlagt vann. Den nye fritidsboligen får innvendig sanitæranlegg og dette må dekkes av godkjent foretak med ansvarsrett.

Det foreligger søknad om rammetillatelse og denne behandles etter gyldig dispensasjon.

Det må benyttes godkjent landmåler for plassering av nybygget i terrenget, og innmålingsdata i koordinater må sendes inn til kommunen før ferdigattest.

Vurdering:

Ved endret plassering av hytta i forhold til plankartet overholdes 100 m sonen, byggeområdet kun forskyves nordover.

Kommunen anser at en flytting av hele tomteområdet nordover så sørgrensen blir opp mot traktorveitrase og nordgrensen på tomteområdet blir mer ved overgangen fra gråmose/lyng til skogbevokst grunn er hensiktsmessig. Plassering sør for veitrase er uegnet, det har mørk granskog og blir bak en åsrygg mot vannet i vest.

En plassering på den høyeste fjellkollen i nordgrensen på byggeområdet er mulig og gir en høy og mer sørlendt plassering. Området er imidlertid lite og har noe ujevnt fjellgrunn.

Når tiltakshaver selv ønsker enn annen plassering og denne blir lavere og noe mer romslig for uteområder og evt. for tilbygg og utvidelser i fremtiden, hvor dette godkjennes.

I forhold til naturmangfoldsloven berører ikke dispensasjonen sjeldne arter eller naturtyper. Området har voksen skog og skogbruk. Det er mye gran med blandingsskog furu og bjørk. Det er noe skjeggelav på gran. Trær og vegetasjon er ensartet i berørt område.

Hensynene det dispenseres fra anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt. Byggets synlighet fra vannet eller i terrenget endres ikke. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, det er ingen ulemper og ihht plan og bygningslovens § 19 kan det gis dispensasjon.

Konklusjon:

Det anses at en dispensasjon for plassering av nybygg ved 4 B området i bebyggelsesplan for Nebba utenfor byggeområde i plankartet som omsøkt.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon med reguleringsplankart.
Søknad om rammetillatelse med tegninger



Søknad om garasje ved bolig på 162 kvm. Gnr 87 bnr 11 - Strandli, Haldenveien 308.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
18/16	Plan- og miljøutvalget	12.04.2016

Rådmannens forslag til vedtak :

1. Søknad om ny garasje med bebygd areal på inntil 162 m² ved bolighus i uregulert LNF/bolig område på gnr 97 bnr 11 Strandli godkjennes.
2. Det må foreligge godkjent søknad om tillatelse til tiltak ihht § 20.1 i plan og bygningsloven før garasjen kan oppføres.

Sammendrag :

Det foreligger søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av ny garasje ved bolighus. Bolighuset på Strandli gnr 87 bnr 11 er under oppføring etter fornyet tillatelse, men er ennå ikke helt ferdig til å tas i bruk. Garasjen har ett bebygd areal på 162,5 m² og ihht bestemmelsene til kommuneplanens arealdel må slike bygg behandles av plan- og miljøutvalget. Søknaden fremmes med forslag om at den omsøkte garasje på inntil 162,5 m² godkjennes.

Saksutredning:

Eiendom: Gnr 87 bnr 11, Strandli.
Tiltakshaver: Gjermund og Elisabeth Syversen, 1870 Ørje.

Tiltaket omfatter nytt frittliggende garasjebygg på boligeiendom. Eiendommen er registrert med ett areal på 2618 m², og den befinner seg på østsiden av Øymarksjøen.

Ny garasje plasseres nordøst for bolighuset og i øst-vest retning.

Søker og tiltakshaver sier i sin søknad 12.02.2016 at bygningen får carport mot vest, og ellers garasje for 2 biler og en garasje for veteranbil mot øst der det er vedskjul/bod. Garasjen vil ha samme kledning og vinduer som huset, samme takstein og diverse annet. Innvendig høyde blir noe høyere enn normalt pga høydeforskjellen mot nabo nord blir bakveggen på 3,6 m.

Garasjebygningen er i 1 etasje og har saltak, med mønehøyde på 6,79 m. Bygningen er 25 m x 6,5 m og får ett samlet bebygd areal (BYA) på 162,5 m² og bruksareal (BRA) på 153 m². Den har 3 porter, dør og to vinduer i langveggen mot sør. Fasaden mot vest har ett høyt smalt vindu. Garasjen har stående trepanel ubehandlet i ytterkledningen og rød takstein som bolighuset. Dette har rød takstein og grågrønn ubehandlet stående trebord.

Tiltaket omfattes av kommuneplanens arealdel og plankartet viser uregulert byggeområde for bolig og 100 m sone. De generelle bestemmelsene for LNF områder (landbruk-, natur- og friluftsområde) anses å være gjeldende. Bestemmelsene sier bla. at i LNF områder må garasjebygninger på over 70 m² behandles av Plan og miljøutvalget. Fellesbestemmelsene i arealdelen for ny bebyggelse i LNF områder må etterfølges. Ny bebyggelse skal gis en farge, form og materialbruk, herunder takform og -vinkel som harmonerer med omkringliggende bebyggelse, og ellers underordner seg kulturlandskap og naturgitte forhold.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger samtykke fra naboene.

Eier av naboeiendommen i nord har skrevet under på en erklæring som tillater plassering av mur og garasje 1 m fra grensen, og samtidig forplikter seg til å overholder minstekravene i lov og forskrift til avstand mellom bygninger.

Det er tidligere i delegert vedtak 02.03.2016 ref sak 19/16 (e-sak 16/115) godkjent oppført forstøtningsmur der ny garasje oppføres. Muren blir to vegger til den nye garasjen. Det er i samme vedtak godkjent uthus, badstue og svømmebasseng. De to nye bygningene i denne tillatelsen er under 40 m². Punkt 7 i vedtaket sier at større garasje ved bolig enn 70 m² må behandles av Plan og miljøutvalget.

Det må søkes om utslippstillatelse for å legge inn vann i garasjebygningen.

Sluk i gulv er ikke tillatt uten tillatelse fra kommunen.

Vurdering:

Det er tidligere godkjent større garasje på denne eiendommen. Ved første tillatelse til bolighuset i 2003 ble det godkjent en garasje på 286 m², denne var da mer til bruk i forbindelse med næring.

Det er oppgitt ett behov for stor garasjeplass og 2 biler er vanlig og fører til at er ett behov for med garasjeplass enn 70 m². Carporten i vestenden er på ca 26 m² er ett åpen uten vegger i sør og vest.

Garasje plass til veteranbil og rom for vedskjul og bod gjør at bygningen får en lengde på 25 m. En dybde på 6,5 m er nødvendig for å få plass til de fleste vanlige biler.

Kommunen anser at familie og yrke/aktivitet til tiltakshaver også å føre til att behov for bidrar til behov for større garasje, dette også i framtiden.

Omsøkte bygning er nedsenket i terrenget og er lite synlig i terrenget og plasseringen bak huset gjør den lite synlig sett fra vannet.

Det må sendes inn søknad om tillatelse til tiltak og denne må være godkjent av kommunen i delegert vedtak før byggearbeider kan igangsettes.

Uthus/garasjer over 70 m² som ikke er driftsbygninger i landbruket, krever søknad om tiltak ihht plan og bygningslovens § 20.1. Tiltaket må dekkes av ansvarsrett fra godkjent foretak eller evt ansvarsrett som selvbygger.

Konklusjon:

Det anses å foreligge tilstrekkelig begrunnelse for oppføring av ny garasje på 162,5 m² bebygd areal på eiendommen gnr 87 bnr 11.

Vedlegg:

Søknad om oppføring av garasje på 162 m² datert 12.02.2016.
Tegninger av ny garasje og situasjonskart for hele eiendommen.
Søknad om tillatelse til tiltak mottatt 23.02.2016.
Plangrunnlag: Kommuneplanens arealdel med relevante bestemmelser.



Søknad om dispensasjon for oppføring tilbygg av vedbod på garasje. Gnr 92 bnr 92 - Braarudveien 79.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
19/16	Plan- og miljøutvalget	12.04.2016

Rådmannens forslag til vedtak :

1. Det gis dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplan for Braarudjordet 1999, for en tomteutnytting på 22 %, dvs 2 % over det planen tillater, for tilbygg på 10 m² av garasje på gnr 92 bnr 92 snr 1.
2. Ved gyldig dispensasjon kan tilbygget som ikke er til beboelse og under 15 m² oppføres uten søknad om tiltak, jfr sak 10, rev 2015 § 4. Det må sendes inn ferdigmelding til kommunen når tilbygget er ferdig oppført.

Sammendrag:

Tiltaket omfatter oppføring av tilbygg på garasje ved vertikaldelt tomannsbolig på boligområde på Braarudjordet i Ørje. Det foreligger søknad om dispensasjon mottatt 25.02.2016 for ett tilbygg av vedbod på 10 m² på endeveggen til garasjen. Søknad om dispensasjon for å overskride tillatt % BYA og fremmes for plan- og miljøutvalget med forslag om at det gis dispensasjon.

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 92 bnr 92 snr 1 – Braarudveien 79.
Tiltakshaver: Kjell Brestrup, 1870 Ørje.

Søknad om dispensasjon mottatt 25.02.2016 omfatter nytt tilbygg på garasje ved bolighus i Braarudjordet boligområde. Det søkes om dispensasjon for å overskride tillatt 20 % BYA med 2 % og for en utvidelse av garasje på 28 m² med 10 m² bodareal

Boligtomten som bebygges er tomt nr 4 i boligområde på Braarudjordet. Tomten gnr 92 bnr 92 er bebygd med vertikaldelt tomannsbolig og seksjonert i to boligseksjoner, eiendommen er oppmålt og har ett areal på 1373 m².

Tomannsboligen har ett bebygd areal på 225 m² og det er oppført en frittliggende garasje på 28 m² til hver boenhet.

Den østre seksjon nr 1 ønskes utvidet med ett tilbygg på garasjen. Tilbygget er på endevegg mot sør og er på 10 m². Dette er på 4 m x 2,5 m og har skråtak ut fra endevegg mot sør.

Eksisterende garasje er 7 m x 4 m og den har ett bebygd areal (BYA) på 28 m² og ett bruksareal (BRA) på 27 m². Den er plassert i nord-sør retning øst for huset.

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

Tiltaket omfattes av reguleringsplanen for Braarudjordet 1999, og tomten er regulert til boligformål (gul farge).

Bestemmelsen sier at garasjene i feltet maksimalt kan ha 50 m² BYA, og maks gesimshøyde er 2,75 m og maks mønehøyde er 4,5 m. Carport/garasje kan bygges utenfor byggegrensen. Tillatt mønehøyde for bolig er maks 7,5 m og maks gesimshøyde er 4,5 m målt fra gjennomsnittlig terreng.

Dispensasjonssøknad:

Kjell Brestrup sier i sin dispensasjonssøknad datert 11.02.2016 at det søkes om dispensasjon for å overskride tillatt BYA med 2 % og bebygge tomten med 22 % bebygd areal.

Det søkes om å bygge bod i forbindelse med garasjen mot sør. Skal bruke dette som et oppholdssted for hageutstyr, og vedbod da det ikke er plass til dette i garasjen.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger samtykke.

Vurdering av dispensasjon:

Eierseksjonen snr 1 er på 684,3 m², boligdelen har ett bebygd areal på 112,5 m² og garasjen er på 28 m². Med nytt tilbygg på 10 m² blir samlet bebygd areal 150,5 m² og tomteutnyttingen blir på 21,99 %.

Bodtilbygget gir plass til hage redskap, og gir bedre utvendig orden. Den sikrer redskapen og bevarer den bedre innvendig. En garasje/uthus på 28 m² er lite og utvidelsen fører til en mer vanlig garasje. En dispensasjon for ett tilbygg som ikke er til beboelse, kan anses å være enklere enn ett tilbygg med boligrom.

Tomteutnytting på 20 % er relativt lite. En øking fra 20-25 % anses lite og fortsatt innenfor det vanlige. Området er nær Ørje sentrum og en høyere tomteutnytting kan aksepteres. Eksempel: Eierseksjonen er på 684,3 m² og med 25 % tillater totalt 171 m² bebygd areal og en garasje på 50 m² gir i dette tilfelle en utnytting på 23,75 %.

Tilbyggets plassering er gunstig, det blir lite synlig. En utvidelse i bredden er det lite plass til og det omsøkte tilbygget er i flukt med terrasse og levegger.

I forhold til § 19 i plan og bygningsloven anses presedens virkningen som en ulempe, men tiltakets funksjon og eksisterende garasje/bod på 28 m² anses som liten, og en overskridelse av en relativt lav tillatt % bebygd areal, er innenfor lovens krav.

Konklusjon:

Det kan gis dispensasjon for en tomteutnytting på 22 % BYA på gnr 92 bnr 92 fnr 1 Braarudveien 79 på Brårudjordet i Ørje, for nytt uthustilbygg.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon datert 11.02.2016 med vedlegg.
Kartutsnitt av reguleringsplan for området.



Søknad om garasje over 70 kvm i LNF område ved bolig. Gnr 112 bnr 85 - Volenveien 30, Stikle.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
20/16	Plan- og miljøutvalget	12.04.2016

Rådmannens forslag til vedtak :

1. Søknad om ny garasje med bebygd areal på 84 m² ved eksisterende bolighus i uregulert LNF område på gnr 112 bnr 85 godkjennes.
2. Det må foreligge godkjent søknad om tillatelse til tiltak ihht § 20.1 i plan og bygningsloven før garasjen kan oppføres.

Sammendrag:

Det foreligger søknad datert 27.03.2016 for bygging av garasje over 70 m² i LNF område, og søknad om tillatelse til tiltak for en garasje på 84 m². Ihht til kommuneplanens bestemmelser må garasjer over 70 m² behandles for plan og miljøutvalget. Saken fremmes med forslag om at garasjen godkjennes, og at det må foreligge tillatelse til tiltak før byggearbeider kan igangsettes.

Saksutredning:

Eiendom: Gnr 112 bnr 85, Stikle.
Tiltakshaver: Mathias Jansson, 1870 Ørje.

Tiltaket omfatter nytt frittliggende garasjebygg på boligeiendom. Eiendommen 112/85 er registrert med ett areal på 1878,3 m², og den befinner seg ved Stikle inntil Volenveien. Bolighuset på eiendommen er godkjent i 2009 og det er utstedt ferdigattest for dette.

Ny garasje plasseres nord for bolighuset og i øst-vest retning, ca i vinkel med bolighuset. Plasseringen er noe høy i forhold til nabohuset i nord, men noe i flukt med bolighuset. Det foreligger skriftlige erklæringer fra eiere av naboeiendommer som tillater plassering nærmere nabogrense enn 4 m. Begge naboer tillater inntil 1 m avstand.

Søker og tiltakshaver sier i sin søknad 27.03.2016 at begrunnelsen for at bygningen overskrider 70 m² er best tomteutnytting, bedre plass til lagring av for eksempel sykler, uteleker og utemøbler, og interesse for bilpleie av egne kjøretøy.

Garasjebygningen har saltak med takvinkel på 40 grader. Mønehøyden er ca 6 m. Bygningen er 12 m x 7 m og får ett bebygd areal (BYA) på 84 m² og samlet bruksareal (BRA) på 119 m², det er ca 39 m² bruksareal i loft og 80 m² i 1 etg.. Den har 2 porter og dør i langveggen mot sør. I hver endevegg er det vinduer i loft og 4 vinduer i 1 etasje.

Tiltaket omfattes av kommuneplanens arealdel og området er avsatt til LNF 4 (landbruk-, natur- og friluftsområde) med byggeforbud. Bestemmelsene sier bla. at i LNF områder må bod og garasjebygninger på over 70 m² behandles av det faste planutvalget. Fellesbestemmelsene i arealdelen for ny bebyggelse i LNF områder må etterfølges. Ny bebyggelse skal gis en farge, form og materialbruk, herunder takform og -vinkel som harmonerer med omkringliggende bebyggelse, og ellers underordner seg kulturlandskap og naturgitte forhold.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger samtykke fra naboene.

Det må søkes om utslippstillatelse for å legge inn vann i garasjebygningen. Sluk i gulv er ikke tillatt uten tillatelse fra kommunen.

Vurdering:

Den nye garasjen er ikke uforholdsmessig stor og det kan anses som riktig å oppføre ett større bygg i stedet for to mindre når det skal oppføres ett nybygg. Tomteutnytingen er lav, og med ny garasje, bolighus og bod, ca 11%.

Bedre plass for lagring av sykler, uteleker og utemøbler, gir mindre lagring utendørs, dvs bedre orden. Innvendig lagring bevarer også utstyr bedre og sikrer dette.

Tiltakshaver interesse for biler og bilpleie anses føre til behov for større garasjeplass, selv om dette antakelig er et argument mange kan bruke. Det er i dag generelt ett behov for større garasjer, de fleste har to biler og uten for bebyggelsen ofte tilhenger og behov for mer utstyr.

En garasje på 84 m² med loftsrom i tillegg kan tillates i dette tilfelle.

Det foreligger søknad om tiltak og denne må være godkjent av kommunen i delegert vedtak før byggearbeider kan igangsettes.

Konklusjon:

Det anses å foreligge tilstrekkelig begrunnelse for oppføring av ny garasje på 84 m² bebygd areal på eiendommen gnr 112 bnr 85.

Vedlegg:

Søknad med tegninger og situasjonskart.



Fradeling av eiendom - Snesrudveien 22 Gnr.103 bnr. 1

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
21/16	Plan- og miljøutvalget	12.04.2016

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 med påstående fritidsbolig fra eiendommen Vaagelsby, G.nr/B.nr: 103/1, til ny grunneiendom. Arealet er på inntil 20 daa.

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).

Asbjørn Otto Braarud søker om fradeling av parsell bebygd med fritidsbolig fra eiendommen Vaagelsby, G.nr/B.nr: 103/1. Parsellen er tegnet inn på vedlagt kart. Området er avsatt til LNF-område 3 i kommuneplanens arealdel, dvs LNF hvor spredt bolig- og hyttebygging er tillatt.

Eiendommen Vaagelsby er ihht arealregisteret fra Landbruksdirektoratet på totalt 916 daa. Dette fordeler seg slik: 264 daa dyrket mark, 570 daa skog og utmark og 82 daa klassifisert som annet areal. Omsøkte areal ligger på vestsiden av Fylkesvei 21 (Haldenveien), fra veien og ned mot Øymarksjøen.

Braarud ønsker å fradele omsøkte parsell og beholde denne ved en eventuell overdragelse av hovedbølet til sine barn. Parsellen er bebygd med en hytte og har veitrase.

Søknaden har vært nabovarslet, det er ikke innkommet merknader.

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 G.nr/B.nr: 103/1 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 omsøkte areal for det meste er utmark og bebygd med en fritidseiendom, vil det ha liten betydning for landbruksdriften på eiendommen.

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 tomte 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.

Det er beskjedent med dyrket mark i dette tilfellet. En er heller ikke kjent med at det er eksisterende konflikter i forbindelse med landbruksdrift i området.

Planstatus:

Eiendommen ligger i LNF-område 3 i kommuneplanens arealdel, dvs LNF- område tillatt med spredt bolig- og hyttebygging. I og med at saken gjelder en bebygd parsell er det heller ikke snakk om tomt for nybygg. En fradeling som omsøkt vil ikke medføre noen endring i bruken av området i og med at parsellen er bebygd.

Adkomst:

I søknaden opplyses det at det er privat vei til aktuell parsell, det forutsettes at denne retten videreføres til ny grunneiendom.

Vann og avløp:

Det opplyses i søknaden at det er vannforsyning fra offentlig vannverk. Det er en forutsetning at det er godkjent vann og avløpssystem til eiendommen.

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.

Vedlegg:

- Søknad om deling
- Kart over omsøkt område
- Nabovarsel

Vedleggene er tilgjengelige på møtet.



Søknad om konsesjon - Haugen, G.nr/B.nr:113/5

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
22/16	Plan- og miljøutvalget	12.04.2016

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av konsesjonsloven av 28.november 2003 gis det konsesjon til Kolbjørn og Renate Iversen, Labråten, 1870 Ørje for erverv av eiendommen Haugen gård, G.nr/B.nr:113/5 i Marker kommune.

Det settes som vilkår for konsesjon at eiendommen bosettes innen ett år, og at den bebos og drives sammenhengende i fem år. Dette i medhold av konsesjonsloven med tilhørende rundskriv.

Sammendrag:

Konsesjonssøknad av 18.03.16, mottatt av Marker kommune den 21.03.16. Søkere er Kolbjørn og Renate Iversen, Labråten, 1870 Ørje. Søknaden gjelder konsesjon på eiendommen Haugen gård, G.nr/B.nr:113/5 i Marker kommune.

Selgere er Tor Erik Thoreid Flateby, Trosvik Torv 2, 1610 Fredrikstad og Kristin Thoreid Flateby, Hammerveien 19, 1870 Ørje.

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

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

Eiendommen består ihht jordregisteret, utgitt av Skog og landskap av totalt 392 daa. Dette fordeler seg slik: 70 daa dyrket mark, 320 daa skog og 2 daa klassifisert som annet areal. Deler av jordveien er leid bort. Mye av arealene er best egnet som beite/grasarealer. Det har vært lite avvirkning i skogen siden 2005 og det har siden vært beskjedne skogpleie.

Taksten på eiendommen er utført av Sørby takst i 2015, utførende takstmann har vært Kjell Martin Sørby, MNTF. Taksten er satt til 3.900.000,-. Kjøpesummen er 3.600.000,-.

Relevante bestemmelser:

- Lov om konsesjon 2003 nr 98 ved erverv av fast eiendom.
- Lov om jord (Jordloven).
- Rundskriv M-2/2009 konsesjon og boplikt. (LMD)
- Rundskriv M-3/2009 driveplikten etter jordloven. (LMD)
- Rundskriv M-2/2016 Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. (LMD)

Vurdering:

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

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

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

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

Følgende momenter skal vurderes:

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

Om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling:

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

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

Generelt for verdivurderingen av landbrukseiendommer er det jord- og skogressursenes avkastningsverdi, dvs bruksverdien som skal benyttes. Når det gjelder bygningene er det nedskreven gjenanskaffelsesverdi, dvs kostnadsverdien som skal brukes. For eiendommer som i tillegg til å tjene som bosted for landbruket også tjener som bosted for yrke utenom landbruket, er det grunnlag for harmonisering av verdivurderingen på landbrukseiendommer med alminnelig prisnivå på boliger på tomteeiendommer i det området eiendommen ligger. Dette jfr rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet (LMD). LMD benevner dette som boverdi som skal tillegges. Det er i rundskriv satt en øvre ramme for tillegg av boverdi ved prisvurdering knyttet til konsesjonsbehandling av bebygd eiendom til 1.500.000,-.

I dette tilfellet er avtalt pris mellom selger og kjøper 3.600.000,-. Dette er 300.000,- lavere enn taksten på eiendommen. Sett i lys av alt dette, er prisen på eiendommen innenfor den gitte ramme og kan godkjennes.

Om erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området:

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

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

Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning:

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

Om erververen er skikket til å drive eiendommen:

Erververne opplyser at de både har lang praktisk erfaring fra gårdsdrift, de har bl.a drevet som melkeprodusenter. I tillegg oppgir de at de ønsker å drive jorda og skogen selv. Erververne anses dermed som meget godt skikket til å drive et gårdsbruk, og punktet er å anse som oppfylt.

Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet:

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

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

Konklusjon:

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

Vedlegg:

1. Søknad om konsesjon.
2. Kjøpekontrakt.
3. Prospekt for eiendommen med takst.

Vedleggene er tilgjengelige på møtet.