



## Møteinnkalling

---

**Utvalg:** PLAN- OG MILJØUTVALGET  
**Møtested:** Marker Rådhus  
**Møtedato:** 07.06.2011  
**Tidspunkt:** 18.30

---

Forfall meldes på tlf 69810500 til servicetorget eller [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 34/11	11/371	<b>Godkjenning av protokoll</b>
PS 35/11	11/371	<b>Referater/Delegerte saker</b>
PS 36/11	10/750	<b>Søknad om dispensasjon for riving av hytte og oppsetting av ny - Kirkeby/Jøngerud Gnr. 110 bnr. 2</b>
PS 37/11	11/121	<b>Utvikling av Ørje sentrum, forslag til tiltak</b>
PS 38/11	11/170	<b>Søknad om deling av grunneiendommen Igletjern, gnr. 81 bnr. 1</b>
PS 39/11	11/261	<b>Søknad om dispensasjon for oppføring av ny utedo ved hytte - Klippen Gnr. 120 bnr. 13</b>
PS 40/11	11/287	<b>Søknad om dispensasjon for oppføring av stort garasjebygg i Krogstad boligfelt. Gnr 94 bnr 184, tilleggsareal - Tyttebærstien 10.</b>
PS 41/11	11/298	<b>Kommunalt samarbeid på klima og energi - Klimanett Østfold</b>
PS 42/11	11/331	<b>Tilbygg og ombygging av bolighus ihht tidligere vedtak PS 5/10 sak 09/710. Gnr 56 bnr 1 - Rødenes gård.</b>

- PS 43/11 11/354  
**Konsesjon på erverv av fast eiendom - Gnr. 101 bnr. 24**
- PS 44/11 11/370  
**Konsesjon på erverv av fast eiendom - Aarnæs, gnr. 84 bnr. 1**

Gunnar Leren  
leder

Vidar Østenby  
kommunalsjef



## Godkjenning av protokoll

---

<b>Saksnr.:</b> 34/11	<b>Utvalg</b> Plan- og miljøutvalget	<b>Møtedato</b> 07.06.2011
--------------------------	---	-------------------------------

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra møte i Plan- og miljøutvalget 12.04.2011 godkjennes.



## Referater/Delegerte saker

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
35/11	Plan- og miljøutvalget	07.06.2011

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Referater og delegerte saker på vedlagte liste tas til etterretning.

# REFERERES FRA DOKUMENTJOURNAL

Dato: 01.01.2011-31.05.2011 Utvalg: PM Plan- og miljøutvalget

Saksnr Løpenr	Regdato Navn Innhold	Avd/Sek/Sakb	Arkivkode
10/615-12 2066/11	06.05.2011 <b>Fylkesmannen i Vestfold</b> Vedrørende klage over Marker kommunes vedtak ang. platting gbnr 128/3 fnr8 - Stora Lee	RÅD/PM/ANNHAL	GBNR 128/3/8

Notat fra Stein Erik Fredriksen:

\* Asfalt notat

## Delegerte vedtak

Dato: 01.01.2011 - 31.05.2011 Utvalg: PM Plan- og miljøutvalget

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
11/4	10.03.2011	DS 17/11	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 28/47
	<b>Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i LNF 4 område, for ny leilighet i kjeller på bolighus. Gnr 28 bnr 47 - Nordre Ysterud.</b>			
11/139	05.04.2011	DS 26/11	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 28/47
	<b>Ørje Bygg og Rør Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak, mindre avløpsanlegg - eiendom - Bestemorskroken, Ysterud Gnr. 28 bnr. 47</b>			
11/164	07.04.2011	DS 27/11	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 26/16
	<b>Gjermund Stillesby Godkjenning for oppføring av tilbygg på bolighus. Gnr 26 bnr 16 - Fagerås.</b>			
11/159	11.04.2011	DS 28/11	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 94/3
	<b>Sandli-Ødegaard Rådgivning Godkjenning for rehabilitering av baderom i kårbolig. Gnr 94 bnr 3 - Krogstadbråten.</b>			
09/752	11.04.2011	DS 29/11	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 2/8
	<b>Granli Rør Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak, mindre avløpsanlegg - Gnr.2 bnr.8, Vispa</b>			
11/240	11.04.2011	DS 30/11	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 105/7
	<b>Johann Bekkvik Godkjenning for oppføring av carport/garasje ved bolighus. Gnr 105 bnr 7 - Fjellheim.</b>			
09/786	11.04.2011	DS 31/11	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 12/18
	<b>Granli Rør Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak, mindre avløpsanlegg - Gnr. 12 bnr. 18-20, Sjøgløtt</b>			

11/207 13.04.2011 DS 32/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 94/197

**Hedalm-Anebyhus AS**

**Godkjenning for oppføring av nytt bolighus og garasje i Krogstadfeltet. Gnr 94 bnr 197 - Skogbrynet 4.**

11/228 14.04.2011 DS 33/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 125/2

**Grete og Øyvind Bjerke**

**Rivingstillatelse for gammelt fjøs. Gnr 125 bnr 2 - Herrud Nordre.**

09/42 18.04.2011 DS 34/11 RÅD/PM/GROGAA GBNR 58/2

**Rørleggermester Svein Kragtorp A/S**

**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, eiendommen - GlundbergGnr. 58 bnr. 2**

11/234 18.04.2011 DS 35/11 RÅD/PM/GROGAA GBNR 118/10

**Askim & Mysen Rør AS**

**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsrenseanlegg, Gnr. 118 bnr. 10 for fritidsbolig - Eng Søndre**

09/57 02.05.2011 DS 36/11 RÅD/PM/GROGAA GBNR 60/1

**Øivind Duserud**

**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsrenseanlegg, Gnr. 60 Bnr. 1, - Rakkestad Nordre**

09/51 02.05.2011 DS 37/11 RÅD/PM/GROGAA GBNR 59/11

**Øivind Duserud**

**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsrenseanlegg Gnr. 59 bnr. 11 - Lervik**

08/32 02.05.2011 DS 38/11 RÅD/PM/GROGAA GBNR 59/8

**Øivind Duserud**

**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg Gnr. 59 bnr. 8 -Rakkestad**

07/723 03.05.2011 DS 39/11 RÅD/PM/ANNHAL K01

**Biologisk Institutt**

**Svar - Søknad om tillatelse til landing og prøvetaking av Rødenessjøen**

11/260 04.05.2011 DS 40/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 92/226

**Morten Bakker**

**Godkjenning for oppføring av dobbelgarasje ved bolighus. Gnr 92 bnr 226 - Moveien 3.**

11/284 04.05.2011 DS 41/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 8/25  
**Sandli Bygg A/S**  
**Godkjenning for oppføring av tilbygg på bolighus. Gnr 8 bnr 25 - Orderud Østre.**

11/205 04.05.2011 DS 42/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 2/8  
**Vegard Johansen**  
**Godkjenning for oppføring av garasje på ny boligtomt ved Vispa. Gnr 2 bnr 18 - Vispakollen.**

11/206 04.05.2011 DS 43/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 2/8  
**Vegard Johansen**  
**Godkjenning for oppføring av redskapsbod på ny boligtomt på Vispa. Gnr 2 bnr 18 - Vispakollen.**

10/723 05.05.2011 DS 44/11 RÅD/PM/KARMOG GBNR 58/8  
**Heidi W. Krog**  
**Fradeling av landbruksareal fra eiendommen Moserud, gnr. 58 bnr. 8.**

11/157 11.05.2011 DS 45/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 116/18  
**Thor Huse**  
**Godkjenning for oppføring av tilbygg på bolighus. Gnr 116 bnr 18 - Solheim Øvre.**

11/176 11.05.2011 DS 46/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 116/18  
**Jan Harald Thorgrimsbo**  
**Godkjenning for oppføring av ny frittliggende garasje ved bolighus, og riving av eksisterende garasjer. Gnr 116 bnr 18 - Solheim Øvre**

11/310 16.05.2011 DS 47/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 86/108  
**Ragnhild Hærum Berthelsen**  
**Godkjenning for tilbygg av terrasse på bolig i rekkehus. Gnr 86 bnr 108 - Joneløkkveien 10 B.**

11/311 16.05.2011 DS 48/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 91/186  
**Aage Sivertsen**  
**Godkjenning for tilbygg av vindfang, garasje og veranda på bolighus. Gnr 91 bnr 186 - Tiurveien 6.**

11/283 16.05.2011 DS 49/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 87/1  
**Øyvind Berger**  
**Godkjenning for tilbygg med nytt fyrrom i garasje/driftsbygning. Gnr 87 bnr 1 - Anonby.**



- 11/282 18.05.2011 DS 50/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 7/7  
**Johanna L.F. Kosanovic**  
**Godkjent bruksendring av bolighus til hytte/fritidsbolig. Gnr 7 bnr 7 - Solbakken.**
- 11/313 18.05.2011 DS 51/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 7/7  
**Johanna Kosanovic**  
**Godkjenning for nytt baderom med innvendig sanitæranlegg. Gnr 7 bnr 7 - Solbakken.**
- 11/292 19.05.2011 DS 52/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 86/50  
**Freddy Johansen**  
**Godkjenning for oppføring av carport (garasje) med takterasse. Gnr 86 bnr 50 - Eikeliveien 13.**
- 09/751 19.05.2011 DS 53/11 RÅD/PM/GROGAA GBNR 2/6  
**Ørje Bygg og Rør**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg - Gnr. 2 bnr. 6 - Krog Søndre**
- 11/246 19.05.2011 DS 54/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 111/28 (40)  
**Åge Westlie**  
**Godkjenning for oppføring av tilbygg på fritidsbolig. Gnr 111 bnr 28 (40) - Brudevika.**
- 08/35 23.05.2011 DS 55/11 RÅD/PM/GROGAA GBNR 44/2  
**Øivind Duserud**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg - Gnr.44 Bnr.2, Vestre Vikeby**
- 11/299 23.05.2011 DS 56/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 86/65  
**Askim & Mysen Rør AS**  
**Ansvarsrett for rehabilitering av bad. Gnr 86 bnr 65 - Hammerveien 26.**
- 10/837 23.05.2011 DS 57/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 91/3  
**Anne Brekke**  
**Endring av tillatelse for ny terrasse til boliger. Gnr 91 bnr 3 - Storgata 4 og 6**
- 09/39 25.05.2011 DS 58/11 RÅD/PM/GROGAA GBNR 56/20  
**Øivind Duserud**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg Gnr.56 bnr.20 - Rødenes prestebolig**

11/330 25.05.2011 DS 59/11 RÅD/PM/FINLIN

**Frank Larsen**

**Godkjenning for oppføring av terrasse på hytte ved Botten. Gnr 130 bnr 4 - Botten, hytte som fradeles.**

11/107 25.05.2011 DS 60/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 118/10

**Torgunn Eng Lund**

**Godkjenning for restaurering av garasje, riving og oppføring av nytt tilbygg. Gnr 118 bnr 10 - Eng Søndre.**

11/341 30.05.2011 DS 62/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 29/1

**Thorer Krosby**

**Godkjenning for tilbygg av takoverbygg på hytte. Gnr 29 bnr 1 - Wiig, Jonsvikhytta.**

10/811 30.05.2011 DS 63/11 RÅD/PM/KARMOG GBNR 94/21

**Tor Helge Gunneng**

**Søknad om deling av grunneiendommen Nordre Sletta, gnr. 94 bnr. 21.**

09/890 30.05.2011 DS 64/11 RÅD/PM/KARMOG GBNR 110/2

**Gjermund Øistad**

**Deling av eiendom til utvidelse av parkeringsplass - Øymark misjonshus, Kirkeby Gnr. 110 bnr. 2**



## Søknad om disp. fpr riving av hytte og oppsetting av ny - Kirkeby/Jøngerud Gnr. 110 bnr. 2

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
36/11	Plan- og miljøutvalget	07.06.2011

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Saken legges frem for plan- og miljøutvalget uten forslag til vedtak.

## Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget - 11.01.2011

### Behandling:

Representanten Georg Spernes (Krf) fremmet følgende forslag:  
*Saken utsettes for befaring.*

Representanten Georg Spernes forslag ble enstemmig vedtatt.

### Sammendrag:

Eiendom: gbnr 110/2 – Kirkeby  
Søker: Arnt E. Øistad

Øistad ønsker å rive en gammel og dårlig hytte for å oppføre en ny, større hytte litt lenger nord, og vekk fra Øymarksjøen.

Søknaden har vært til uttalelse hos Fylkesmannen i Østfold og Østfold fylkeskommune. Fylkesmannens konklusjon, datert 23.12.10 var at de ikke kunne gi sin aksept til en dispensasjon. Fylkeskonservator hadde ingen anmerkninger i sitt brev, datert 06.12.10. Rådmannen fulgte fylkesmyndighetenes konklusjon, og foreslo at søknaden ikke ble godkjent.

Saken ble tatt opp i plan- og miljøutvalget 11.01.11, men ble da utsatt for befaring. Etter befaring ble saken behandlet i møte 12.04.11, og plan- og miljøutvalgets vedtak ble som følger;

*Det gis dispensasjon for riving av hytte og oppsetting av ny, da det foreligger klare spesifiserte grunner:*

- *ny hytte plasseres lengre fra vannet og blir mindre fremtredende*
- *det er ikke mulig å restaurere eksisterende hytte*
- *det foreligger positive signaler på tiltaket*
- *ligger i et område med flere hytter*

Fylkesmannen har påklaget vedtaket i brev datert 10.05.11.

**Bakgrunn:**

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon fra Arnt E. Øistad for å rive og oppføre ny hytte like ved Øymarksjøen på eiendom gbnr 110/2 like sør for Øymark kirke.

Hytta befinner seg ca 5 meter fra vannet, og ny hytte er ønsket oppført ca 18 meter fra vannet. Eksisterende hytte er i følge søker i dårlig forfatning, og ønsket om en bedre og større hytte mer tilbaketrukket fra vannet er stort. Søker ønsker en relativt enkel, men større hytte, og har levert tegninger over en 13 meter lang, og ca 9 meter bred i enden med soverom og bod, og 7 meter i enden med terrasse. Området rundt eksisterende hytte, og ønsket ny plassering består hovedsakelig av skog.

En liknende søknad ang. samme hytte ble behandlet i 1999, og da ble det skrevet fra fylkesmannens side at en dispensasjon kunne foreligge.

Det er i søknaden nevnt at nabovarsel ikke synes nødvendig da andre eiendommer ikke grenser inntil tomten, men det er allikevel sendt nabovarsel, og det foreligger ingen merknader til tiltaket.

**Vurdering:**

Kommunen anser generelt at fylkesmannens vurderinger skal etterfølges.

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 interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Hyttas tilstand og beliggenhet kan tilsi at det bør gis dispensasjon, men kommunen har imidlertid tidligere vært restriktive med å gi tillatelse til riving for så oppføring av ny hytte. Saken kan vurderes på nytt hvis det innkommer søknad om en ombygging av eksisterende hytte, eller om det er aktuelt å bygge ny hytte bak 100-metersbeltet.

Fylkesmannen har påklaget vedtaket i brev, datert 10.05.11, og skriver i sin klage på vedtak at for å gi dispensasjon så skal ikke planformålet det dispenseres fra ikke bli vesentlig tilsidesatt. I kommuneplanen er område avsatt til LNF-område 4 med byggeforbud, og dette veier tungt mot at det skal brukes til andre formål enn landbruk/stedegen næring. Det er positivt at den gamle hytta skal rives, men når det skal bygges en vesentlig større hytte like bak, vil den positive effekten ved dette falle bort.

**Konklusjon:**

Saken legges frem for plan- og miljøutvalget uten forslag til vedtak.

**Vedlegg:**

Klage på vedtak fra Fylkesmannen i Østfold, datert 10.05.11



## Utvikling av Ørje sentrum, forslag til tilak

---

<b>Saksnr.:</b> 37/11	<b>Utvalg</b> Plan- og miljøutvalget	<b>Møtedato</b> 07.06.2011
--------------------------	---	-------------------------------

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Følgende tiltak utredes videre og legges ut for høring.

- reduksjon av fartsgrensen i Storgaten og tilgrensende områder
- endring av trafikkmønster i deler av Lilleveien, med de konsekvenser det får for endret trafikkbilde i Torggaten og Skoleveien
- skisserte tiltak for parkeringsplass for publikum og ansatte i tilknytning til rådhuset

### Sammendrag:

Marker kommune har nedsatt en arbeidsgruppe for å komme med forslag til forbedringer i Ørje sentrum. Gruppen har kommet med forslag til aktiviteter på kort og lang sikt. Av aktiviteter som krever noe mer utredning er foreslått følgende

- redusert hastighet til 30 km/t i Storgata
- Enveiskjøring i Lilleveien mellom Torggata og Storgata
- Endret kjøremønster for bussene
- Bedre struktur på parkeringsarealene rundt rådhuset

### Bakgrunn

Det er gjennom mange år arbeidet med tiltak for å gjøre sentrum av Ørje mer attraktivt. I det siste har mange private gårdeiere gjort betydelige investeringer for å ruste opp sentrumsbebyggelsen, og kommunen har også gjort tiltak for å forskjønne sentrum.

En stedsanalyse utført av Stenseth Grimsrud Arkitekter as ble utført 2004, og har vært retningsgivende for mye arbeid som er utført i den senere tid.

Marker kommune er en aktiv deltaker i det internasjonale prosjektet Transinform, og hadde i den forbindelse forrige sommer samlinger om fremtidig utforming av sentrum. Høsten 2011 var det flere landskapsarkitektstudenter fra Riga i Ørje, for å komme med ideer og forslag til videre utvikling.

For å ta tak i en del av problemstillingene, nedsatte Marker kommune en gruppe for å summere opp og anbefale aktuelle tiltak for sentrum. Gruppen har bestått av

Stein Erik Lauvås, ordfører  
Anita Ruud, Ap  
Kristine Bergqvist, Sp  
Karen Eg Taraldrud, H

Georg Spernes, Krf  
 Svend Fosser, næringslivsrepresentant  
 Bjørn Studsrud, næringslivsrepresentant  
 Gro Krog, næringslivsrepresentant

Gruppen har prioritert følgende tiltak

Pr	Forslag	Handling	Kostnad	Ansvar
1	Førsteintrykk	Belysning i Tangen	45.000 + arbeid	Gjennomføres straks
2	Sluseporten	Skilte arrangement og info	15.000	Gjennomføres straks
3	Dråpen	Flaggstenger Krakker	25.000	Gjennomføres straks
4	Daglig vedlikehold prioriteres høyt	Uønsket vegetasjon må fjernes Duk og singel under trærne i Storgata Beplantning	Innen eksisterende budsjett	Uteseksjonen bes prioritere Storgata spesielt
5	Skilting	Redusert fartsgrense i Storgata, sone 30 Skilting ved innfartene til sentrum Opphøyd gangfelt tre steder	35.000 for skilter  Kostnadsberegnes	Kommunen vedtar etter høring hos politiet  Vurderes
6	Lilleveien	Gangfelt på en side Parkering på en side Enveiskjøring Endret parkering i krysset til Storgata	Bare skiltkostnad	Sak til utvalget, deretter høring av berørte parter
7	Utkikksplattform ved dammen	Avklaring med eiere Kostnadsoverslag	Priser innhentes	Uteseksjonen innhenter pris fr fr byggmestere, for gjennomføring så snart som mulig
8	Rådhusparkering	Planlegging Kostnadsberegning	Planleggingskostnad	Sak til utvalget, deretter høring av berørte parter
9	Torget som sentrum	Idéskisse av fra arkitekt		Vidar avtaler møte med arkitekt
10	Mosbæk-bygget	Utvendig vedlikehold Vurdere	150.000 for asfaltering av	Avventer skisse idéskisse for torget

		asfalteringen	plassen	
11	Riving av toalettet	Avklare med flytting av trafo Kostnad for riving	Ca 150.000	Avventer skisse idéskisse for torget
12	Alternativ bruk av Søyby-tomta	Vurdere lekeplass, park, parkering		

### Vurdering

Tiltakene prioritert som 1-4 på listen gjennomføres uten ytterligere vurderinger, og med midler stilt til rådighet for sentrumstiltak i forbindelse med budsjett 2011.

Tiltakene prioritert som 5 - 8 har gruppen også anbefalt gjennomført, men er usikker på kostnad og konsekvenser.

### Tiltak i Storgata

Både eldreråd og andre har kommet med innspill for å gjøre Storgata mer egnet for myke trafikanter. Det er foreslått opphøyde gangfelt tre steder, for å bedre forholdene for fotgjengere. Opphøyde gangfelt er ønskelig på sikt, men i denne omgang vil en anbefale redusert fartsgrense til 30 km/t, for så å vurdere ytterligere tiltak senere. Redusert fartsgrense vedtas av kommunen, siden Storgata er kommunal vei. Det kreves imidlertid at tiltaket sendes på høring, blant annet til lokal politimyndighet. Det anbefales at redusert fartsgrense innføres i hele sentrumsområdet, begrenset av Storgata, Haldenveien og Lilleveien. Storgata gis redusert fartsgrense i hele sin lengde. Dette betyr at det må skiltes en rekke steder, og kostnaden er beregnet til 35.000.

I tillegg til dette tiltaket endres parkeringsretning ved Uttersrudgården, slik at det blir langsgående parkering, slik det var før. Dette vil bedre forholdene i krysset Lilleveien/Storgata betydelig.

### Tiltak i Lilleveien

De trafikale forholdene i Lilleveien mellom Storgata og Torgata er vanskelige. Mye trafikk, kombinert med parkering, gjør forholdene for myke trafikanter utfordrende. Det er av noen foreslått parkeringsforbud i denne delen av Lilleveien. Handelsstanden ønsker ikke dette, selv om det burde være tilstrekkelig med parkering for øvrig i sentrum. Det foreslås derfor en løsning med enveiskjøring, langsgående parkering på vestsiden av veien og merking av fortau på østsiden av veien. Løsningen er diskutert med bussjåførene, og de har ingen betenkeligheter med ikke å bruke Lilleveien, under forutsetning at utkjøringen fra Torggaten i Storgaten ved Rådhuset gjøres noe bredere. En er imidlertid noe usikker på hvilken vei det vil være fornuftig å tillate kjøring i nordre del av Lilleveien, og en vil be høringsinstansen om uttalelse i forhold til dette. Det er også viktig å innhente uttalelser fra de som bor i og/eller eier eiendom i denne delen av Lilleveien.

### Utkviksplattform ved Uttersrudbygget

Et av tiltakene som er anbefalt i forbindelse med arbeidet som ble gjort i Transinform, er å bygge en utkviksplattform syd for Uttersrudbygget. Lokale håndverkere er bedt om å komme

med pris på tiltaket. Tiltaket er ikke avklart med naboeiendommer og grunneier, slik at det er en del forhold som må vurderes før en eventuelt kan anbefale et slikt tiltak.

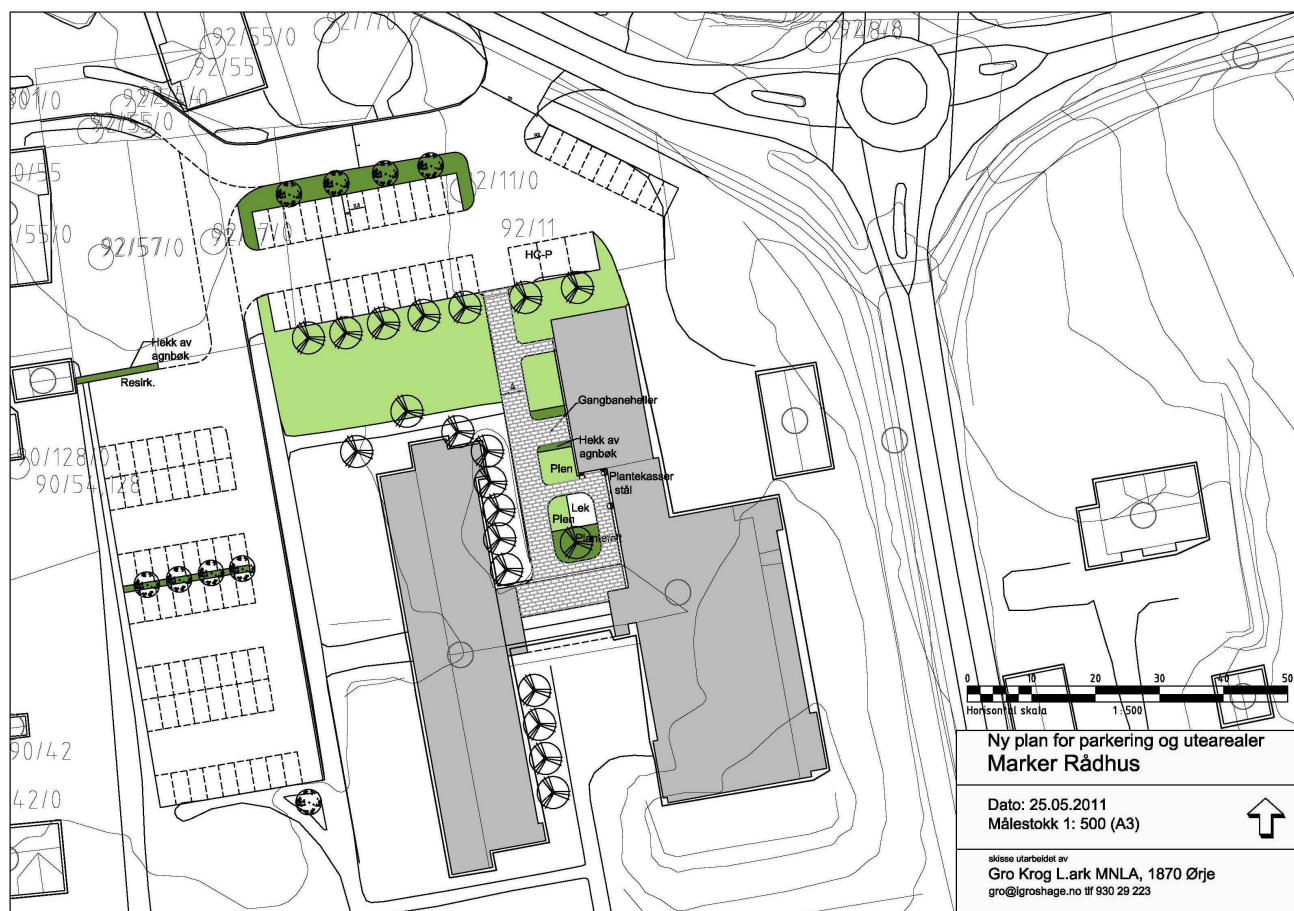
### Tiltak på rådhusparkeringen

Stedsanalysen som ble utført for flere år siden anbefalte tiltak på parkeringsplassen, da denne i dag er ustrukturert og har preg av "asfaltørken". Dette gjelder både publikumparkeringen og parkeringen for ansatte. Det er fremmet flere forslag til løsninger for området, som blant annet markerer tydeligere hva som er vei og hva som er parkering. Landskapsarkitekt Gro Krog har kommet med et forslag som relativt enkelt kan gjennomføres. Forslaget innebærer at det blir noe færre parkeringsplasser, men vil gjøre hele området mer attraktivt, samtidig som det ivaretar kravene fra bussjåførene om bedre avkjøring. Det anbefales at tiltaket kostnadsberegnes, og at det innhentes uttalelser på forslaget.

### Konklusjon

Det anbefales at følgende tiltak utredes videre og legges ut for høring

- reduksjon av fartsgrensen i Storgaten og tilgrensende områder
- endring av trafikkmønster i deler av Lilleveien, med de konsekvenser det får for endret trafikkbilde i Torggaten og Skoleveien
- skisserte tiltak for parkeringsplass for publikum og ansatte i tilknytning til rådhuset







## Søknad om deling av grunneiendommen Igletjern, gnr. 81 bnr. 1

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
38/11	Plan- og miljøutvalget	07.06.2011

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

I henhold til plan- og bygningsloven og matrikkelloven med tilhørende forskrifter og i medhold av jordloven av 12. mai 1995 nr. 23, § 12, gis Liv Leirstein tillatelse til deling av grunneiendommen Igletjern, gnr. 81 bnr. 1, slik at hovedeiendommen på ca. 438 daa jord og skog kan selges som tilleggsareal til nabobruk. Den nye parsellen, det gjenværende tunet, blir på totalt ca. 3 daa.

Det settes som vilkår for tillatelse til fradeling av tunet, at jord og skogarealene selges til naboeiendommer.

### Sammendrag:

**Søknad:** Søknad om deling av grunneiendom, datert 24. mars 2011. Ønsket til søkeren er å dele grunneiendommen gnr. 81 bnr. 1 slik at hovedeiendommen på totalt ca. 438 daa jord og skog kan selges til nabobruk. Søkeren ønsker å beholde det gjenværende tunet på totalt ca. 3 daa, slik at dette kan brukes som fritidsbolig.

**Eiendom:** Gnr. 81 bnr. 1, Igletjern i Marker kommune.

**Eier:** Liv Leirstein  
Svaebakken 8  
1532 Moss

Eiendommens størrelse i henhold til gårdskart fra Skog og Landskap:

53,5 daa fulldyrket jord  
344,1 daa produktiv skog  
43,2 daa annet areal. Gårdstun, veier, bergskjær m.v.

440,8 daa totalt areal

### Bakgrunn:

Ole Lømbo, født 09.03.1937, døde 26.05.2007. I Ole Lømbos testament sto det at Igletjern, gnr. 81 bnr. 1 skal tilfalle Liv Ingeborg Leirstein.

Eiendommen Igletjern ligger på vestsiden av Øymarksjøen ca. 15 km syd for Ørje og ca 3 km vest for fylkesvei B 843 Ørje – Damholtet. Det meste av strekningen fra fylkesveien er felles privat vei sammen med naboeiendommer.

Den dyrka areal ligger nord og øst for bolighuset på Igletjern. Et lite areal ligger for seg selv rett vest for huset. Jordbruksarealet er oppdelt av bergskjær og åpne grøfter, og arronderingen

er heller dårlig. Jordarten er lettleire, siltig leire og noe omdannet myrjord. Det er omgitt av skog på flere kanter, og dette gir stor skyggevirking. Jorda er bortleid til Jens Håkon Bjerke i 10 år fra 01.01.2006.

Rundt det dyrka areal ligger det ca. 140 daa skog. Videre strekker den seg i en lengde på ca. 2 km fra innmarka inn til delet mot Rakkestad. Skogen er på denne strekningen smal med en gjennomsnittsbredde på ca 150 m. Det totale arealet er, i følge skogregistreringen, på 376 daa, herav 359 daa produktivt areal. Bonitetsfordelingen er følgende: Høg bonitet: 85 daa, middels bonitet: 257 daa og lav bonitet: 17 daa. Annen utmark er vesentlig myr, samt impediment, veier m.v. og utgjør 17 daa.

Total kubikkmasse er 6323 m<sup>3</sup> brutto. Av dette er 5332 m<sup>3</sup> gran. Det er hogd ca. 250 m<sup>3</sup> siden registreringen. Det er ca. 2100 m<sup>3</sup> framme ved gården hvor det er lette driftsforhold som vil gi en god netto ved avvirkning.

I følge hogstklassefordelingen er hele 86 % gammelskog. Det er således stor overvekt av skog til avvirkning de første årene. Selv om det inne ved Snilefjell og lengst i vest er kupert, er driftsforholdene stort sett gode med kort avstand til bilvei. Det er utført og planlagt omfattende hogst av gammelskogen.

På eiendommen er det bolighus og noen falleferdige og verdiløse uthus. Bolighuset er fra ca. 1880 og har en grunnflate på 75 m<sup>2</sup>, samt et tilbygg på 14 m<sup>2</sup>. I tilbygget er det wc og vaskerom. I 1. etg. er det gang, kjøkken, dagligrom og stue. I 2. etg. er det to soverom + diverse kott (boder). Det er nylig lagt nytt plåttak på huset. Huset er ikke egnet som helårsbolig uten påkostninger og er i under middels stand. En liten utedo ble oppført i 2005.

Som vedlegg til delingssøknaden skriver søkeren:

*"Jeg søker herved om å få fradele tunet med hus på Igletjern. Mitt ønske er at jeg fortsatt kan bruke stedet som fritidsbolig.*

*Tomtegrensen vil følge jordekanten i øst, nord og delvis i vest. I vest vil den videre følge bekken nedenfor en liten ås/bergknatt og smalne av mot jordekanten i syd. Tomten blir litt over 2,5 mål.*

*Eiendommen for øvrig har jeg tenkt å selge til naboer. Jeg opplyste om mine planer på årsmøtet i Vestsiden grunneierlag 16. desember 2010, slik at dette ble kjent for alle som har eiendommer inntil Igletjern. Opplyste også om at dyrket mark er bortleid til Jens Håkon Bjerke på 10-årskontrakt fra 1/1-2006. Et par har allerede meldt sin interesse. Jeg imøteser et positivt svar."*

### **Vurdering:**

Jordloven § 12 inneholder et forbud mot å dele eiendommer som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk. Landbruksmyndighetene kan gjøre unntak fra dette forbudet dersom *samfunnsinteresser av stor vekt* taler for det, eller deling er *forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi.*

Det er bare adgang til å gi samtykke dersom ett av lovens to vilkår eller eventuelt begge er oppfylt. Men selv om et eller eventuelt begge vilkårene er oppfylt, gir dette imidlertid ikke søkeren noe krav på å få delingssamtykke. Dette følger av ordet *kan* i lovteksten. Det må foretas en konkret skjønnmessig vurdering. I denne vurderingen skal det blant annet tas hensyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Det skal også tas hensyn til godkjente planer som foreligger for arealbruken etter plan- og bygningsloven og til kulturlandskapet.

Jordloven § 12 må ses i sammenheng med lovens formål som er å legge forholdene til rette for at landets arealressurser kan bli brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og for de som har yrket sitt i landbruket. Arealressursene bør disponeres på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftmessig gode løsninger.

Formålet med delingsforbudet er å sikre og holde ressursene på bruket samlet for nåværende og framtidige eiere. Tiltak som har stor verdi for allmennheten eller en større gruppe personer faller inn under begrepet samfunnsinteresser av stor vekt. Personlige eller private interesser som ikke samtidig innebærer en samfunnsinteresse vil falle utenfor. Dersom det gjennom deling oppnås en god bruksrasjonalisering, kan dette anses som en samfunnsinteresse av stor vekt slik at delingssamtykke kan gis på dette grunnlag.

Søkeren ønsker å selge hovedeiendommen gnr. 81 bnr. 1 med jord og skog på totalt ca. 438 daa til nabobruk. Det kan derfor bli sett på som en samfunnsinteresse av stor vekt dersom jord og skog blir fradelt for å oppnå en god bruksrasjonalisering med en eller flere av naboeiendommene. Fradelingen vil dermed være med på å styrke deres gårdsdrift.

Landbruksmyndighetene ønsker å stimulere til opprettelse av større og mer rasjonelle driftsenheter og har gjennom lovgivningen gjort det enklere å fradele en eiendoms bebyggelse med tomt dersom det foreligger avtale om salg av restarealene til en naboeiendom.

Når det gjelder det gjenstående arealet på totalt 3 daa, består dette hovedsakelig av tun. Hovedbygningen er ikke egnet som helårsbolig.

For kulturlandskapet vil ikke en deling av grunneiendommen ha noen innvirkning. Det vil gi en drifts- og miljømessig gevinst når naboeiendommer kan eie og drive arealet.

Tunet ligger i et område som i kommunens arealplan er gitt betegnelsen LNF-4.

**Konklusjon:**

Det gis samtykke til deling av grunneiendommen Igletjern, gnr. 81 bnr. 1.

**Vedlegg:**

Kart over eiendommen.



## Søknad om disp. for oppføring av ny utedo ved hytte - Klippen Gnr. 120 bnr. 13

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
39/11	Plan- og miljøutvalget	07.06.2011

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad om dispensasjon for oppføring av ny utedo på gnr. 120, bnr. 13 imøtekommes, da det foreligger klare spesifiserte grunner.

Det settes følgende vilkår for dispensasjonen:

- ny utedo må ha avdempet, stedstilpasset naturfarge uten markerende, lyse farger på omramminger, listverk, osv.
- takkledningen skal ikke være av reflekterende materialer
- det må foreligge godkjent søknad om tiltak før byggearbeidet kan igangsettes
- skal det legges vann inn til en vaskeservant på utedoen er dette søknadspliktig

### Sammendrag:

Eiendom: gbnr 120/13 – Klippen

Søker: Jan-Arild Huset

Huset ønsker å oppføre en utedo ved hytta på gbnr 120/13 ved Store Le. Utedoen vil bli liggende innenfor 100-metersbeltet, og det er derfor søkt om dispensasjon fra byggeforbudet.

Søknaden har vært på høring hos fylkesmyndighetene, og fylkesmannen svarer i sitt brev, datert 04.05.11 at saken overlates de kommunale myndigheter som har best oversikt over forholdene på stedet.

Fylkeskonservator svarte på mail, datert 09.05.11 og har ingen merknader til tiltaket. I samme mail kom også svar fra fylkeskommunen. De mener at antall bygninger på området bør reduseres, og muligens vurdere om en utvidelse av hytta er mulig.

Tiltaket er nabovarslet, og det foreligger ingen merknader.

### Bakgrunn:

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon, datert 12.04.11. Det søkes om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet for oppføring av ny utedo på gbnr 120/13 ved Store Le. Eiendommen ligger øst for Store Le, og rett sør for grensen til bebyggelsesplanen for Nebba, og er derfor i et uregulert område, hvor det i kommuneplanen er avsatt til LNF-område 4 med byggeforbud. De eksisterende bygningene på tomten ligger alle innenfor 100-metersbeltet.

Ny utedo er tenkt plassert som en frittstående enhet, da det vil være nødvendig med stor inngripen og sår i naturen ved en påbygging av hytta. Søker skriver i sin søknad at på grunn

av vegetasjon og ulendt terreng vil ikke nybygget bli synlig fra Store Le. Dette kan bekreftes av saksbehandler etter en befaring i på tomta.

Det er ønskelig med en biodo med tett kammer ettersom grunnforholdene består av fjell og stein. På denne måten kan avrenning og lukt forhindres. Omsøkt utedo vil bli på ca 3,8 m<sup>2</sup>. Biodoen tar stor plass, og det er ønskelig med plass til en vaskeservant/stellemuligheter. Hytta består av stue, kjøkken og et lite soverom, og de ønsker et sted for personlig hygiene.

### **Vurdering:**

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 interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Fylkesmannen skriver i sin vurdering at stedet virker forholdsvis bratt og ulendt, og at allmennhetens ferdsel i området er begrenset. En utedo som vil bli lite fremtredende i landskapsbildet vil ikke berøre regionale eller nasjonale miljøinteresser på stedet. Konklusjonen henviser til disse vurderingene og overlater saken til de kommunale myndigheter som har best oversikt over forholdene på stedet. Fylkeskommunen nevner at det allerede er mange bygninger på tomta, og at den nye utedoen bør vurderes innlemmet i en av disse.

Det er allerede tre bygninger på tomta, og saksbehandler ser det som uhensiktsmessig å bygge enda et bygg for å få en større utedo. Det er muligheter for utvidelse av boden hvor den eksisterende utedoen er. Da må det hugges ned en stor, fin furu, men det er tatt vare på så mye annen vegetasjon på tomta at dette ville ikke hatt så store konsekvenser, verken for innsyn, helhetsinntrykk eller silhuett fra Stora Le.

Det er ønskelig med en vaskeservant/stellemuligheter på utedoen. Det gjøres oppmerksom på at hvis det skal legges inn vann så er dette søknadspliktig. Definisjonen på innlagt vann er: Vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller slange er ført innendørs. Med innlagt vann menes også innvendig røropplegg som forsynes av vann fra tank eller lignende (innvendig eller utvendig), og som ledes ut av bygningen til grunn eller oppsamlingstank. (hentet fra *Forskrift om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsanlegg i Marker kommune, §4*)

Etter en samlet vurdering ønsker rådmannen å anbefale den omsøkte løsningen, siden denne gir svært lite inngrep. Den omsøkte utedoen vil ikke bli dominerende, og knapt synlig fra vannet. Derfor foreslås det å innvilge søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet.

### **Konklusjon:**

Rådmannen anser at det foreligger grunner til å gi dispensasjon, så det foreslås at søknad om dispensasjon til å oppføre en utedo imøtekommes.

**Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon, datert 12.04.11

Tegninger av ønsket utedo

Bilder av tomta, sett fra sjøkanten, og ønsket plassering av utedo

Oversiktskart, 1:15.000

Situasjonskart

Svar fra fylkesmannen, datert 04.05.11

Svar fra fylkeskonservator og fylkeskommune, datert 09.05.11



## Søknad om dispensasjon for oppføring av stort garasjebygg i Krogstad boligfelt. Gnr 94 bnr 184, tilleggsareal - Tyttebærstien 10.

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
40/11	Plan- og miljøutvalget	07.06.2011

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for Krogstad, for oppføring av frittliggende garasje i to etasjer med grunnflate på 86,4 m<sup>2</sup>, på del av tomt 23, som er godkjent tilleggsareal til gnr 94 bnr 184 Tyttebærstien 10.

Dispensasjon gis under forutsetning av at det ikke foreligger merknader fra naboer.

Det må sendes inn søknad om tiltak med ansvarsrett fra godkjent foretak for tiltaket, og denne må være godkjent av kommunen før byggearbeider kan igangsettes.

Det forutsettes at redusert tomt 23 kjøpes som tilleggsareal til Tyttebærstien 10 og sammenføres med denne. Betingelser og pris for tilleggstomt vil bli fastsatt av formannskapet.

### Sammendrag:

Det søkes om dispensasjon for å overskride tillatt størrelse på garasje i reguleringsplan, dette for nybygg på tidligere godkjent tilleggsareal til boligtomt. Rådmannen foreslår at det gis dispensasjon og at søknaden om kjøp av tilleggsareal fremmes for formannskapet.

### Saksopplysninger:

Det foreligger søknad fra Leif Håkon Krog og Torill Hellgren om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for oppføring av ny frittliggende garasje på over 50 m<sup>2</sup>.

Garasjen ønskes oppført på nabotomten til Tyttebærstien 10, som plan- og miljøutvalget tidligere har godkjent solgt som tilleggsareal til søkers boligtomt.

Søknad om dispensasjon datert 15.04.2011 sier at det er behov for ett garasje og lagerbygg til deres begravelsesbyrå. Det vises bla. til at det i tidligere sak er anført at tomten ikke er egnet til bolig, den er relativt lavt beliggende og at kommunale vann- og avløpsledninger legger begrensninger på tomten. Bygget blir frittliggende med egen avkjørsel. Tomtens lave beliggenhet gjør det egnet med ett høyt bygg med 6,5 m mønehøyde, noe som er nødvendig for ett bygg med en stor innvendig takhøyde for tiltakshavers næringsbil.

De mener bygget er godt tilpasset tomten og eksisterende omkringliggende bebyggelse.

Bygget blir kun benyttet til lager og garasje.

Tiltakshaver håper på en velvillig behandling av søknaden og håper på en rask avklaring.

Ny garasje er 8 x 10,8 m, dvs 86,4 m<sup>2</sup>. Bygningen har saltak med takvinkel på 35 grader og nedtrukket valm.

Det er loftsrom i andre etasje som har ett målbart bruksareal på 37 m<sup>2</sup>. Når garasjerommet i første etasje er på 83 m<sup>2</sup>, er bygget å regne som i to etasjer, loftet utgjør mer enn 1/3 av etasjen under.

Bygningen har to porter i langvegg mot vest, en av disse er ca 4,75 m bred. I langvegg mot øst er det ett lavt og langt vindu. Endeveggen mot sør har to vinduer og dør i 1 etg, og loftsvindu. Endeveggen mot nord har kun loftsvindu.

Det er ikke sendt nabovarsel og en dispensasjon er under forutsetning av at det ikke er merknader til tiltaket. Tiltakshaver vil varsle naboene og gjenpart av nabovarsel vil foreligge på utvalgsmøtet. Hvis det foreligger nabomerknader må disse være ferdigbehandlet før det foreligger gyldig vedtak.

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Krogstad.

Tomt nr 23 er regulert til boligformål. Før en evt. reguleringsendring er det i nord ett 3 m bredt friområde (grønt), og i øst for tomten er det regulert lekeplassområde.

Bestemmelsene sier at det kan oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Bebyggelsen må ha en god form og materialbehandling, og bygninger i samme byggeflukt eller gruppe må ha en harmonisk utforming. Garasjer kan oppføres frittliggende og i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m<sup>2</sup>. Tillatt bebygget areal er BYA maks 25 % av netto tomt.

Plan- og miljøutvalget har tidligere den 15.03.2011 sak 11/11, fattet følgende vedtak.

*Forslag til endring av reguleringsplan for Krogstad anbefales og tas til videre behandling ihht plan- og bygningsloven.*

- *Tomt nr 23 reduseres ca 10 m i nord og tomt nr 30 utvides tilsvarende. Smalt friområde som forbindelse Tyttebærstien-lekeplassområdet, mellom tomtene flyttes 8-10 m sørover.*
- *Redusert tomt 23 selges som tilleggsareal til bebygd boligtomt i sør gnr 94 bnr 184 Tyttebærstien 10.*
- *Resterende del av tomt 23 nord for friområde/gangadkomst, blir tilleggsareal til tomt 30, gnr 94 bnr 230.*

*Berørte myndigheter må forelegges saken og eiere av eiendommer som berøres må gis anledning til å uttale seg, jfr. plan- og bygningsloven § 12-14.*

*Salg av redusert tomt 23 som tilleggsareal, kan foretas hvis reguleringsendringen blir godkjent. Priser og betingelser fastsettes som en egen sak.*

*De to lekeplassområdene vurderes endret ved at ett omreguleres til bolig. Smalt friområde som adkomst fra lekeplasser til Tyttebærstien vurderes tilpasset eventuell nytt arealformål av lekeplassområde. Dette behandles som en egen reguleringsendring*



**Vurdering:**

Tomt 23 i reguleringsplanen er på noe over 1000 m<sup>2</sup> og etter reduksjon til tilleggsareal vil den bli ca 700 m<sup>2</sup>. Bestemmelsene tillater 25 % bebygget areal og tiltaket som omsøkt utgjør ett bebygget areal på 12 %.

Nybygget anses å ha en arkitektur som er tilpasset eksisterende bebyggelse.

Når tomten tidligere er godkjent benyttet som tilleggstomt er det ikke urimelig at denne kan bebygges med kun ett større garasjebygg en det som er tillatt ved bolighus. Reguleringsbestemmelsene tillater 1,5 etasjer på bolighus.

Tiltakshavers næringsvirksomhet anses å være en klar grunn for dispensasjon, det er praktisk med næringsbil ved eget bolighus og ønske om øket bod og lagerplass er vanlig hos de fleste.

Saken omfatter kun søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen bestemmelser. Det må sendes in søknad om tiltak med ansvarsrett fra godkjent foretak for tiltaket, og denne må være godkjent av kommunen i adm. vedtak før byggearbeider kan igangsettes.

Når nybygget oppføres på tilleggsareal er det en forutsetning at tiltakshaver kjøper dette og sammenfører det med sin boligtomt.

Hvis det gis dispensasjon for nybygget vil salg av tilleggsarealet bli fremmet for formannskapet.

**Konklusjon:**

Rådmannen anser at tiltakshaver næringsvirksomhet og oppføring av nybygg på tilleggsareal fører til at det foreligger klar grunn for dispensasjon.

**Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon datert 15.04.2011.

Reguleringsplan med bestemmelser.



## Kommunalt samarbeid på klima og energi - Klimanett Østfold

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
41/11	Plan- og miljøutvalget	07.06.2011
/	Kommunestyret	

---

### Rådmannens forslag til innstilling:

1. Marker kommune støtter etablering av et forpliktende samarbeid på klima og energi mellom kommunene og fylkeskommunen i Østfold. Et forpliktende samarbeid er avgjørende for hvorvidt klima- og energimålene for Østfold kan oppnås.
2. Marker kommune skal bidra med et årlig beløp til drift av Klimanett Østfold tilsvarende kr 20000 pluss kr 1,5 per innbygger, som utgjør kr 25 250,- for Marker kommune.
3. Rådmannen bes innarbeide finansiering av Klimanett Østfold i budsjett for 2012 og i økonomiplanen 2012- 2015. Det forutsettes at flertallet av fylkets kommuner og fylkeskommunen vedtar deltagelse i Klimanett Østfold.
4. Samhandlingsgruppen i den vedtatte energi- og klimaplanen blir en videreføring av klimanettverket i Indre Østfold, med ansvar for oppfølging og rapportering av det lokale klimaarbeidet
5. Koordinator for Klimanett Østfold anbefales gitt en sentral rolle også samhandlingsgruppens arbeid
6. Det etableres faggrupper med representanter fra kommunene, på de områder der det finnes hensiktsmessig.

### Sammendrag:

Samtlige kommuner og fylkeskommunen har fastsatt mål og strategier i sine Klima- og energiplaner for å redusere klimagassutslipp og energibruk. Et samarbeid mellom kommunene vil bidra til bedre utnyttelse av ressursene og større sjans for å nå målene.

### Bakgrunn:

2. og 3. mars 2011 arrangerte Østfold Fylkeskommune sammen med Fylkesmannen i Østfold et seminar om "Klima- og energiarbeidet i Østfold mot 2020". Fylkeskommunen hadde invitert kommunepolitikere og administrativt ansatte i Østfold-kommunene til Fredriksten festning. Totalt 14 av 18 kommuner deltok på seminaret. Det ble fra samtlige deltagere kommunisert et ønske om et tettere samarbeid på området.

De fleste kommuner i Østfold har vedtatt, eller skal i løpet av første halvår 2011 vedta, en energi- og klimaplan. Målene i samtlige planer er å redusere klimagassutslipp og å redusere energibruk. Alle kommuner og fylkeskommunen har tilsvarende mål og strategier for klima- og energiarbeidet frem mot 2020. En kritisk suksessfaktor for oppnåelse av disse målene er samarbeid mellom kommunene for å komme frem til og realisere potensialet fra planlagte klima- og energitiltak.

Det har vært begrenset fokus på gjennomføring av tiltak så langt i klima- og energiarbeidet i de fleste kommunene. Statlig politikk og bistand har siden 2008 vært fokusert på bistand til

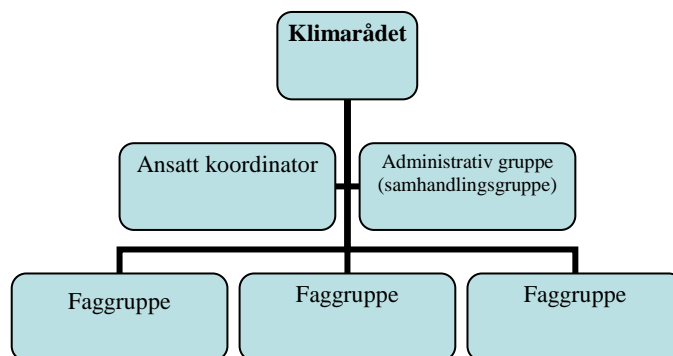
klima- og energiplanleggingen lokalt og regionalt. Det er varslet en Stortingmelding om klimaarbeidet (Klimameldingen) høsten 2011, som også vil inneholde klarere politikk på gjennomføring av og tilskudd til klima- og energiltak. KRD og KS avholdt 22. februar i år en konferanse om kommunenes rolle i klimaarbeidet. Et av hovedbudskapene fra denne konferansen var at det kommer støtteordninger for gjennomføring av klima- og energiltak i kommunene og at disse vil prioritere kommuner som har inngått et forpliktende samarbeid på området. Det ble vist til flere eksempler på slike samarbeid i Norge i dag.

Østfold fylkeskommuner Samferdsels-, Nærings- og Miljøkomité samt Fylkesutvalget, behandlet i april saken vedrørende Klimanett Østfold og vedtok enstemmig følgende:

1. Østfold fylkeskommune støtter etablering av et forpliktende samarbeid på klima og energi mellom kommunene i Østfold. Et forpliktende samarbeid er avgjørende for hvorvidt klima- og energimålene for Østfold kan oppnås.
2. Østfold fylkeskommune signaliserer vilje til å bidra med et årlig beløp til drift av Klimanett Østfold tilsvarende det som deltagende kommuner bidrar med i sum, begrenset oppad til kr 770 000 per år.
3. Fylkesrådmannen bes innarbeide finansiering av Klimanett Østfold i økonomiplanen 2012- 2015. Det forutsettes at flertallet av fylkets kommuner vedtar deltagelse i Klimanett Østfold.

#### Samarbeidsmodell

På samlingen var det enighet om en samarbeidsmodell som var relativt forpliktende. Organiseringen av "Vannområdene" ble trukket fram som en aktuell og kjent arbeidsform for politikerne. Følgende modell gav bred enighet:



- Klimarådet (styringsgruppen) – kommunenes ordførere og fylkesordfører, samt representant for fylkesmannen- eventuelt et begrenset utvalg av ordførere.
- Det ansettes en prosjektleder/koordinator som organiserer arbeidet. Partene vil her forplikte seg gjennom økonomiske midler og kompetanse.
- Det vil være en fast kontaktperson i administrasjonen hos hver deltagende kommune. Denne vil være ansvarlig for å følge opp saksføring og kommunens generelle deltagelse, og samlet vil disse utgjøre koordinators samhandlingsgruppe.

- Under styringsgruppen etableres faggrupper etter interesse/behov for den enkelte kommune/region. Styringsgruppen beslutter hvilke arbeidsgrupper som opprettes iht. vedtatt handlingsplan. Fylkesmannen vil kunne delta i arbeid på de områder hvor de har sektoransvar. Faggruppene kan organiseres som en felles deltagelse i en eller flere allerede eksisterende nettverk, herunder Energiforum Østfold, Biogass Østfold, Gjenvinningsnettverket m. fl. Dette vil utnytte kommunenes ressurser mest mulig effektivt på de aktuelle temaområdene.

De forskjellige klimaplanene har et perspektiv fram til 2020. Derfor er det ønskelig at Klimanett Østfold også har det samme perspektivet. Prosjektet må ha en forutsigbarhet som tilsier at partene forplikter seg til minst et 3-årig samarbeid for å kunne skape resultater. Etter den perioden evalueres prosjektet for å se på grunnlag for videre samarbeid. Alle deltagere forplikter seg til å bidra med økonomiske og administrative ressurser inn i arbeidsgruppene. Fylkeskommunens bidrag vil kunne være tilsvarende bidrag som kommunene legger inn.

### Klimanett Østfolds rolle

Klimanett Østfold vil være kommunenes verktøy for å få gjennomført klima- og energitiltak, men vil ikke overta kommunenes ansvar for å gjennomføre tiltak og nå klimamålene. Rollen vil være:

- Koordinere klima- og energiarbeidet i fylket
- Mobilisering av økte ressurser til tiltak gjennom søknader til tilskuddprogrammer statlig og internasjonalt.
- Opplæring, kunnskapsbygging for miljøledelse internt og kommunikasjon og informasjon eksternt
- Kvalitetssikring og oppfølging av tiltak for best mulig reduksjonspotensial.
- Utvikling av bedre grunnlag for klimaregnskap i Østfold; herunder bedre målbarhet for klimatiltak

Gjennom disse rollene vil nettverket bidra til en styrking av det kommunale klima- og energiarbeidet uansett dagens nivå. Ressursene vil fokuseres på å videreutvikle eksisterende løsninger og tiltak, og gi bedre kvalitet og gjennomføringsevne i et større geografisk område.

Størrelsen på medfinansiering er dimensjonert i henhold til behov for å bygge den organisasjonen som skissert og følge opp rollene overfor. Det er foreslått et fastbeløp på kr 20 000 per kommuneadministrasjon, i tillegg til kr 1,5 per innbygger. Gevinsten fra deltagelse i et slikt samarbeid vil ikke kun være basert på kommunestørrelse. Totalbeløpet fra kommunene vil da kunne bli maks kr 770 000 dersom alle deltar. Det var signalisert at prosjektstrukturen fortsatt skal kunne bæres ved 70% deltagelse, og innsatsbeløpet er dimensjonert for at dette skal være mulig. Ved 70% deltagelse vil utredningskapasiteten være minimal og begrenset til ansatt koordinator.

### Planlagt framdrift

Seminarets deltagere kom med sterke signaler på at Fylkeskommunen må starte prosessen og invitere kommunene til et samarbeid. Videre fremdrift er deretter som følger

- Behandling i regionrådene mai/juni
- Behandling i Østfoldrådet den 14. juni.
- Behandling i kommunale utvalg mai/juni og sluttbehandling i kommunestyrene i juni, vedrørende endelig samarbeid.

- Under saksforberedelsene ønsker redaksjonskomiteen tilbakemeldinger fra deltakerne på samlingen. Samtidig med denne prosessen vil Fylkesmannen behandle sin deltagelse i et slikt samarbeid.
- Stillingen som koordinator vil ved eventuelt vedtak om iverksetting lyses ut primo august, med intensjon om tiltredelse januar 2012. Endelig innstilling vil da legges frem for høring til Klimarådet.
- Ved eventuelt vedtak om iverksetting vil ordfører i samtlige deltakende kommuner innkalles for behandling og vedtak av endelig organisasjon og avtaleverk mellom deltagere i Klimanett Østfold. Dette vil finne sted så snart de nye kommunestyrene er konstituert.

### Gevinster ved et forpliktende klima- og energisamarbeid – første 3 år

En rekke tiltak og oppgaver er identifisert for gjennomføring i nær samtlige klima- og energiplaner i Østfoldkommunene. Det er utredet i mer detalj om de områder hvor samarbeid i første omgang vil medføre størst merverdi. Fredriksten- samlingen pekte på disse klima- og energistrategiområdene i de første tre årene.

#### 1. Kommunikasjon og miljøledelse

Alle kommuner har vedtatt planer med kommunikasjon som en viktig del. Det gjelder både kommunikasjon om gjennomførte tiltak, aksept for kommende tiltak, kampanjer og lignende, men også kommunikasjon om bakgrunn og hensikt med klima- og energiarbeid. Miljøledelse er en vesentlig del av klima- og energiarbeidet. Det omhandler implementering av miljømål og tiltaksarbeid i alle relevante ledd i kommunenes organisasjon og styringssystemer. Kommunikasjon, kunnskapsformidling og fagkompetanse er nødvendige innsatsfaktorer i et slikt implementeringsarbeid. Kommunenes behov for opplæringsmodeller, kunnskapsformidling og informasjon på klima- og energiområdet vil kunne dekkes gjennom en felles utarbeidelse. **Et samarbeid mellom kommunene på disse områdene vil kunne medføre høyere kvalitet og større kostnadseffektivitet enn ved individuell gjennomføring av tiltak.**

#### 2. Ressursmobilisering – nasjonalt og internasjonalt

Et økonomisk forpliktende samarbeid med dedikerte ressurser vil kunne stå godt rustet ved søknad til tilskuddsprogram og midler satt av til klima- og energi. En dedikert ressurs vil på vegne av alle kommunene i samarbeidet ha mulighet til å føre oversikt over alle tilgjengelige tilskuddsprogram både i EU- sammenheng og nasjonalt. **Mange tilskuddsprogram betinger at egne midler stilles til disposisjon og belønner forpliktende samarbeid mellom flere partnere.**

#### 3. Energieffektivisering bygg

Det er en rekke felles utfordringer og tiltak som kan gjennomføres på dette feltet. Et samarbeid kan bidra til et bedre faglig grunnlag for gjennomføringer av tiltak i eksisterende bygg gjennom utredninger og felles tiltaksvurderinger. Samarbeid om energimerking kan bidra til en mer kostnadseffektiv og kvalitetsmessig bedre gjennomføring. Videre kan et forpliktende samarbeid bidra til en høyere takt på gjennomføring av vedtatte energieffektiviseringstiltak i kommunale bygg og således redusere kostnader for kommunene. **Energieffektivisering i bygg er et prioritert tiltaksområde innen klima og energi og medfører i følge Klimakur 2020 netto økonomisk gevinst for kommunene. Suksesskriterier er kunnskap og**

**kompetanse. Et forpliktende samarbeid kan bidra til realisering av fullt gevinstpotensial i hvert tiltak.**

**4. Målbarhet og bedre klimaregnskap**

Gjennom et forpliktende samarbeid og felles gjennomføring av ulike klima- og energitiltak vil det være mulig å sammenligne og vurdere i hvilken grad reduksjonspotensialet blir realisert i alle kommuner. Denne læringen vil gi grunnlag for bedre målbarhet og presisjonsgrad i klima- og energiregnskapet. Tallgrunnlaget som i dag brukes har svært stor usikkerhet og er i følge Klimakur- rapporten dårlig egnet som beslutningsgrunnlag. Denne tilnærmingen til utvikling av bedre klimaregnskap har et betydelig forskningstilsnitt, og arbeidet med dette vil kunne frigjøre forskningsmidler til samarbeidet. **Bedre klimaregnskap vil gi større kvalitet på vurdering og prioritering av tiltak, og bidra til en mer kostnadseffektiv tiltaksgjennomføring.**

**Vurdering:**

Marker kommune har gjennom Klima- og energiplan for Indre Østfolds kommuner vedtatt å redusere klimagassutslippene med 20% innen 2020, basert på 2007- nivå. Det er mindre enn 9 år igjen og man er fortsatt langt fra målet. Det er få ressurser tilgjengelig for gjennomføring av klima- og energitiltak. Kvaliteten på gjennomføringen av de tiltakene som gjennomføres tilsier at ikke fullt reduksjonspotensial oppnås. Et samarbeid om implementering av klima- og energiplanene vil kunne styrke gjennomføringsevnen, øke kvaliteten på tiltak og utløse større ressurser enn det som enkeltvis er planlagt satt av i hver kommune.

Klimanett Østfold vil kunne utgjøre grunnmuren for de vedtatte klima- og energistrategiene i de kommunale planene i fylket. De 10 indre Østfold kommunene har allerede et felles ståsted gjennom å vedta etablering av en samhandlingsgruppe. En felles samarbeidsplattform for hele fylket vil ytterligere gi økt styrke og verdi. Dette samarbeidet vil også styrke verdien av de eksisterende klima- og energitiltakene i fylkeskommunal regi; Prosjekt Biogass Østfold, infrastruktur for ladbare biler, Miljøfyrtårn-arbeidet, energieffektivisering i bygg og Energiforum Østfold.

De økonomiske forpliktelsene som er foreslått for kommunene er minimum av hva som er anslått å være nødvendig for etablering av Klimanett Østfold. Grunnbeløpet er satt til kr. 20 000,- og et tillegg på kr. 1,5 pr innbygger med begrunnelse av at gevinsten av et slikt samarbeid ikke er basert på kommunestørrelsen. Et av tiltakene i klima og energiplanen for indre Østfold kommunene er å avsette kr. 20,- pr innbygger til ENØK-tiltak. Det bør her vurderes om en kan benytte noe av disse midlene til Klimanett Østfold. Fylkeskommunen skal bidra med tilsvarende ressurser som kommunene. Dette vil beløpe seg til potensielt kr 770 000 per år. Samlet beløp vil kunne dekke en koordinatorstilling og faglig bistand for drift av nettverket. Det bør foretas en vurdering om hvorvidt samarbeidet skal etableres dersom det er en betydelig andel kommuner som ikke ønsker å delta.

Et samarbeid om klima- og energi må drives av et ønske fra kommunene. Samarbeidet vil styrke administrasjonen med økt kompetansen og ressurser. Kommunene må også stille med deltakere i arbeidsgruppene der kommunen har kompetanse som kan bidra i nettverket.

Fylkeskommunen tilbyr seg å påta seg arbeidsgiveransvaret for koordinator, for å tilby vedkommende et relevant arbeidsmiljø og kontorstøtte. Vedkommende vil rapportere direkte til styringsgruppen.

**Konklusjon:**

Marker kommune ønsker å delta i Klimanett Østfold.

**Tilbygg og ombygging av bolighus ihht tidligere vedtak PS 5/10 sak 09/710. Gnr 56 bnr 1 - Rødenes gård.**

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
42/11	Plan- og miljøutvalget	07.06.2011

---

**Rådmannens forslag til vedtak:**

1. Søknad om ombygging av bolighus mottatt 12.05.2011 godkjennes med forbehold om at plan- og bygningsloven med forskrifter etterfølges.
2. Tilbygg må ikke oppføres i strid med avstandsbestemmelsene for Energiverkets kabel/ledningsnett.
3. Bolighuset må endres ihht vedtak i Plan- og miljøutvalget 09.03.2010 sak PS 5/10.
4. Takopplettet må ha ytterkledning som resten av huset og loddrette sidevegger.
5. Hele huset må ha kvadratiske sprossevinduer. Nye sidevinduer i endeveggen mot øst andre etasje kan ikke ha skråkant, disse må fjernes eller kles inn utvendig så de utseendemessig blir som resten av ytterveggen.
6. Det må opprettholdes beplantning foran terrassen ved første etasje som skjuler rekkverk og underkledning mest mulig.
7. Huset må ha en hvit/lysgrå farge som vist i søknaden.
8. KEP. BYG APS ved Karl Erik Petersen godkjennes for omsøkte ansvarsoppgaver.
9. Ved endring av ansvarsoppgaver må det sendes inn søknad til kommunen.
10. Samsvarserklæring må foreligge hos ansvarlig søker.
11. Kommunen skal varsles når arbeidet settes i gang, og når tiltaket er ferdig må det sendes inn søknad om ferdigattest. Ferdigattest kan utstedes nå det ikke er gjenstående arbeider og det er bekreftet av ansvarlig søker ved slutført gjennom-føringsplan med henvisning til samsvarserklæringer.

**Sammendrag:**

Søknad om tillatelse til tiltak på eiendommen gnr 56 bnr 1 for ombygging og endring av tidligere utført tiltak på bolighus fremmes for plan- og miljøutvalget, som en oppfølging av tidligere vedtak 09.03.2010. Reguleringsbestemmelsene sier at planutvalget skal behandle tiltak på bygningen. Det foreslås at søknaden godkjennes, tidligere krav til endret utførelse anses å være etterfulgt.

**Saksopplysninger:**

Eiendom: Gnr 56 bnr 1, Rødenæs Prestegård  
Tiltakshaver: Sigurd Tunskaug, Børresrud, 1870 Ørje.  
Ansvarlig søker: KEP.BYG APS Karl Erik Petersen, Danmark. (v/ Anders Klund.)

Tiltaket omfatter tilbygg og fasadeforandringer på bolighus ved Rødenes Kirke.

Kommunen har etter fritak krevd søknad for utført ombygging og etter behandling hos Fylkeskonservatoren ble det fattet ett vedtak med noen endringer av det utførte tiltaket. Plan- og miljøutvalget har tidligere behandlet tiltaket og satt krav til noen endringer. Det søkes nå om tillatelse til tiltaket som utført og pålagte endringer av bolighuset.



Bygningen befinner seg på gnr 56 bnr 1 Rødenes prestegård og er vest for Rødenes kirke og tilhørende bolighus. Bolighuset er ikke presteboligen, men våningshuset på landbruks-eiendommen.

Bolighuset er i to etasjer, og har saltak. Bolighuset er bygd om med tilbygg mot øst, takopplett og terrasser mot sør.

Tiltaket omfatter også endring av ombyggingen ved øket bredde på takopplett og loddrette sider med ytterkledning som resten av huset. Tiltaket omfatter også fjerning av sidevinduer i 2 etasje mot øst, evt med utvendig innkledning av vinduene som ytterkledningen.

Bolighuset har saltak, med påbygg av takopplett mot sør. Huset er ca 12,6 m langt og 8,6 m bredt. Mønehøyden er 7- 8 m og gesimshøyden på hovedtaket ca 5 m. Bygningen får ett bebygd areal (BYA) på 100 m<sup>2</sup> og samlet totalt bruksareal (BRA) kan bli på ca 175 m<sup>2</sup>. Bolighuset har stående panel i ytterkledningen og sprossevinduer. Det er balkong til 2 etasje på 3 x 6 m mot sør og terrassen foran 1 etasje i sør er på ca 47 kvm med bred trapp ned til terrenget.

Det er tidligere sendt nabovarsel og det foreligger ingen merknader.

Reguleringsplan for Rødenes Prestegård fra 1995 viser at bygningen ligger i spesialområde kulturvern (grønn farge med skravur). Bestemmelsene sier bla at ved byggearbeider på gårdstunet skal forholdet til det kulturhistoriske miljøet på stedet særlig hensyntas. Det tillates ikke landskapsmessige eller bygningsmessige inngrep som vil forringe eller endre områdets karakter. Alle arbeider og inngrep på disse bygningene skal utføres i samråd med, og godkjennes av antikvariske myndigheter og bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker.

Bygningen er ikke i spesialområde bevaring (orange farge), som bla. kirken befinner seg i.

Det er tidligere 24.02.09 avholdt befaring av bygningen og fylkeskonservatoren ved Rolv Atle Bråthen anbefalte i skriv datert 12.02.2010 ref. 2010/149 – 4194/2010 følgende endringer av de tiltak som er utført på bolighuset:

*Rødenes prestegård er regulert til spesialområde bevaring. Det ligger inntil et fredet stabbur, den fredede hovedbygningen på prestegården (der presten bor) og Rødenes middelalderkirke. Dette er et av de viktigste kulturhistoriske miljøene i Marker.*

*Tunskaug som eier våningshuset på gården, har ikke vært klar over at området er regulert til spesialområde bevaring. Det er foretatt vesentlige endringer av husets utseende uten å søke kommunen. Det skyldes tydeligvis en misforståelse. Disse forandringene er imidlertid svært dominerende, og det må gjøres noe med dette.*

*Arkitekt Rolv Atle Bråten hos fylkeskonservatoren var på befaring. Han anbefaler at man foretar følgende endringer for å prøve å tilpasse utseende mer til de kulturhistoriske omgivelsene:*

- *Hele huset males i hvitt, ev. med lys grått listverk.*
- *De skrå vinduene på sidene i 2. etasje fjernes og paneles.*
- *Sideveggene på oppløftet i 2. etasje gjøres loddrette.*

- *Verandaen i 2. etasje reduseres til halv dybde av det nåværende.*
- *Terrassen i 1. etasje kan beholdes, men det må foretas beplantning som skjuler rekkverket mest mulig.*

*Det må lages en tegning av huset utvendig med disse forandringene. Så må det søkes kommunen om tillatelse.*

Kommunens tidligere vurderinger var bla. som følger:

Fargene på huset anses å ha betydning for tilpassning til det kulturhistoriske miljøet. Huset må males om til farger som vist i søknaden, dvs hvit/lysgrå.

Takopplettet med takkledning på sidene anses ikke å ha en tradisjonell byggestil. Takopplettet må bygges om med veggkledning som resten av huset i loddrette sidevegger. Taket må tilpasses dette i en god utførelse som resten av huset.

Vinduene i andre etasje på endeveggen mot øst må bygges om ved at de ytterste vinduene med skråkant øverst fjernes og erstattes med ytterkledning som resten av huset. Det kan kun monteres kvadratiske sprossevinduer som i resten av huset.

Balkongen i 2 etasje er 3 x 6 m, den er bygget på to stolper og har rekkverk. Underforliggende terrasse ved 1 etasje er tilnærmet dobbelt så stor, den har rekkverk og bred trapp til terrenget i sør. Eier og tiltakshaver gis medhold i att endret farge på bygget vil dempe inntrykket av den relativt store balkongen. Kulturvernmyndigheten opprettholder kravet om at den må reduseres til det halve, men kommunen anser at når først takopplettet godkjennes beholdt, kan det oppføres en balkong/terrasse foran. Størrelsen kunne vært redusert, men 3 x 7 m er ikke overdrevent stort. Beliggenheten antas å gi stor glede og nytte av balkongen og under forutsetning av at huset males om kan denne beholdes.

Lokal vernemyndighet i Marker kommune ønsket at Fylkeskonservatorens uttalelse etterfølges i sin helhet.

Plan og miljøutvalget vedtok ihht forslaget fra administrasjonen den 09.03.2010 følgende:

1. *Søknad om å beholde tidligere ombygd bolighus godkjennes ikke som omsøkt.*
2. *Takopplettet må bygges om med ytterkledning som resten av huset i loddrette sidevegger. Taket må tilpasses dette i en god utførelse som resten av huset.*
3. *Vinduene i andre etasje på endeveggen mot øst må bygges om ved at de ytterste vinduene med skråkant øverst fjernes og erstattes med ytterkledning som resten av huset. Hele huset må ha samme type kvadratiske sprossevinduer.*
4. *Balkongen i andre etasje til takopplettet kan beholdes under forutsetning at huset males om med en farge som angitt i søknaden, dvs hvit/lysgrå.*
5. *Terrassen ved første etasje kan beholdes under forutsetning at foretas beplantning som skjuler rekkverk og underkledning mest mulig.*
6. *Huset må males om til en ny hvit/lysgrå farge som vist i søknaden.*
7. *Det må sendes inn søknad om tillatelse til tiltak for hele den bygningsmessige ombyggingen. Godkjent foretak for ansvarsrett må dekke tiltaket og de nye ombygginger som er angitt over. Søknaden må innholde riktige tegninger av bygget etter ombygging. Dette må være godkjent av kommune før byggearbeidet igangsettes.*

8. *Eier og tiltakshaver gis frist til 31.12.2010 med å sendes inn søknad til kommunen og tiltaket må deretter være utført i løpet av 3 år.*

Fylkeskonservatoren klagde ikke på vedtaket i plan- og miljøutvalget og dette er dermed gjeldende.

Det foreligger gjennomføringsplan for tiltaket, datert 11.05.2011.

KEP.BYG APS ved Karl Erik Petersen søker ansvarsrett og denne omfatter SØK/PRO/UTF, ansvarlig for bygningstiltaket tiltaksklasse 1. Ansvarsområdet omfatter bygningsmessig ombygging og endring av tiltaket ihht kommunen vedtak, dvs endring av skråvinduer og ombygging av kvist(takopplett).

Det søkes om lokal godkjenning av dansk person. Det foreligger 32 års praksis med bygg, ombygging og betongarbeid. Det foreligger flere referanseprosjekter, bla fra Brønberg feriehem, fjøs m.m på Klerud, restaurering av industribygg, nybygg Oslo for BHV, og nybygg boder for Atcon. Foretaket anses som tilstrekkelig kvalifisert for de omsøkte ansvarsområder.

Det må foreligge samsvarserklæring som bekrefter at det er prosjektert ferdig for igangsetting.

Det må sendes inn søknad om ferdigattest med slutført gjennomføringsplan til kommunen når tiltaket er ferdig utført. Ansvarlig søker må ha samsvarserklæringer, både for prosjektering og utførelse.

Samsvarserklæringer må kunne forevises eller oversendes til kommunen ved tilsyn.

**Vurdering/konklusjon:**

Søknad om tillatelse til tiltak godkjennes, tiltaket anses å være ihht til tidligere vedtak av plan- og miljøutvalget 09.03.2010 sak 5/10.

**Vedlegg:**

Søknad om tillatelse til tiltak datert 11.05.2011 med relevante vedlegg.



## Konsesjon på erverv av fast eiendom - Gnr. 101 bnr. 24

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
43/11	Plan- og miljøutvalget	07.06.2011

---

**Rådmannens forslag til vedtak:**

I medhold av konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98 § 2, jfr. jordloven av 12. mai 1995 nr 23, § 1, gis Elisabeth Buer Nordli og Steinar Olav Nordli konsesjon for erverv av et skogstykke på 305,7 daa, gnr. 101 bnr. 24 i Marker kommune. Arealet skal brukes som tilleggsareal til søkerens eiendom, gnr. 101 bnr. 8.

Den avtalte kjøpesummen på kr. 610.000,- aksepteres.

**Sammendrag:**

Søknad: Konsesjonssøknad datert 23. mai 2011.

Eiendom: Gnr. 101 bnr. 24, i Marker kommune.

Eier: Runar Kasbo  
Sevland  
1870 Ørje

Erververe: Elisabeth Buer Nordli og Steinar Olav Nordli  
Spekkebo  
1870 Ørje

Eiendommens størrelse i henhold til gårdskart fra Skog og Landskap:

298,2 daa produktiv skog  
7,5 daa annet areal  
305,7 daa totalt areal

Kjøpesum: Kr 610.000,-

**Bakgrunn:**

Den omsøkte eiendommen ligger på østsiden av Gjølssjøen, ca 6 km i luftlinje sørøst for Ørje, inntil fylkesvei mellom Kasbo og Buer, rett sydøst for Kasbokrysset.

Selgeren, Runar Kasbo, har ved søknad av 23.02.11 søkt om fradeling av ca. 305 dekar utmarksareal fra eiendommen Sevland (gnr. 101, bnr. 23). Bakgrunnen for søknaden var at Kasbo hadde inngått en avtale med eierne av nabobruket, dvs søkerne i denne konsesjonssøknaden, om kjøp. Fradelingen ble godkjent i plan- og miljøutvalget 15.03.2011.

Eiendommen Sevland har 164 dekar fulldyrket jord og ca.789 dekar produktiv skog, som er fordelt på 3 teiger. Arealet som selges er en ren skogteig med ca 298 dekar produktiv skog, hovedsakelig på middels bonitet.

Teigen strekker seg østover fra Hagetjern og forbi Nytomt ( jf. Kartvedlegg)

Som vedlegg til konsesjonssøknaden skriver søkerne:

*”Eliasbeth og Steinar Nordli har eiet og drevet eiendommen Spekkebo siden 1992. Eiendommen består i dag av 150 daa jord og 777 da skog. I tillegg har vi forpaktet nabogården Kasbo siden 2001. Kasbo er på 140 daa. Begge eiendommene drives i dag med kornproduksjon.*

*Konsesjonssøker er meget interessert i jord og skogbruk. Kjøpet av skogteigen fra Runar Kasbo er gjort for å styrke næringsgrunnlaget på Spekkebo på sikt. Videre er konsesjonssøkers barn også interessert i jord og skogbruk, så neste generasjon er klar til å ta over når vi gir oss. Vi er klar over at eiendommen trenger en del ressurser i form av planting, ungskogpleie/tykning, men siden både nåværende og neste generasjon er interessert i skogbruk ser vi på dette som et interessant arbeide som vil skape økonomiske resultater på sikt. Skogteigen ligger dessuten inntil Lømbosetervegen som vi bruker til utdrift av virke fra egen skog.*

*Begge konsesjonssøkere har landbruksskole og allsidig praksis.”*

### **Vurdering:**

Konsesjonsloven av 1. januar 2004 har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet, blant annet for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov.
2. landbruksnæringen.
3. behovet for utbyggingsgrunn.
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. hensynet til bosettingen.

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det til fordel for søker legges særlig vekt på:

- \* om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
- \* om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
- \* om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, og
- \* om erververen anses skikket til å drive eiendommen.

### **Pris**

Kjøpesummen er satt til kr 610.000,-

En prisvurdering ved konsesjon vil gi følgende resultat (en vurdering av et langsiktig balansekvantum vil være ca 100 kbm/år):

Årlig avkastning skog med rotverdi kr 220/kbm  $(220 * 100 / 0,04) =$  Kr 550 000,-

I tillegg kommer utleie av jakt/ fiske/ utmark.

I forhold til ovenstående prisvurdering er dette noe høyt. Det må tillegges vekt at det ved kjøp av tilleggsareal kan aksepteres en noe høyere pris enn normalt. I dette tilfellet synes ikke avviket å være av en karakter som skulle tilsi at konsesjonssøknaden skulle avslås.

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

Både selger og kjøper skal fortsette å bo på sine eiendommer. Salget vil være med på å styrke kjøpernes gårdsdrift slik at de kan fortsette som gårdbrukere i bygda.

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

Søkerne har skogbruksareal ca 300 meter nord for det omsøkte areal, og salget vil bidra til å styrke Spekkebo som landbruksenhet. Selv om et salg til andre nabobruk ville kunne gi bedre arronderingsmessige løsninger, kan det ikke hevdes at salget vil medføre ulemper av en karakter som skulle tilsi at konsesjonssøknaden burde avslås.

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

Søkerne oppgir i konsesjonssøknaden at de har landbruksskole og allsidig praksis, og de har drevet som aktive gårdbrukere siden 1992

### **Konklusjon:**

Søkerne gis konsesjon på erverv av eiendommen.

### **Vedlegg:**

Kart over det omsøkte areal, der søkerens skogbruksareal er markert med skravert linje.



## Konsesjon på erverv av fast eiendom - Aarnæs, gnr. 84 bnr. 1

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
44/11	Plan- og miljøutvalget	07.06.2011

---

**Rådmannens forslag til vedtak:**

I medhold av konsesjonsloven av 28. november 2003, samt § 1 i jordloven av 12. mai 1995 gis Ole Petter Aarnæs konsesjon ved erverv av 1/6 av eiendommen Aarnæs Skog, gnr. 84, bnr. 1 i Marker.

**Sammendrag:**

Søknad: Konsesjonssøknad datert 30. mai 2011.

Eiendom: En 1/6-part av Aarnæs skog, gnr. 84 bnr. 1, i Marker kommune.

Eier: Petter Hurum  
Damgata 1 B  
3179 Åsgårdstrand

Erververe: Ole Petter Aarnæs  
Åssiden 143  
1860 Trøgstad

Eiendommens størrelse i henhold til gårdskart fra Skog og Landskap:

20,8 daa fulldyrket jord  
10 053,8 daa produktiv skog  
1 258,5 daa annet areal

11 333,1 daa totalt areal

Kjøpesum: Kr 600.000,-

**Bakgrunn:**

Eiendommen Aarnæs Skog, ligger på vestsiden av Øymarksjøen ca 5 kilometer syd for Ørje. Eiendommen er et sameie, der konsesjonssøkerens far, Petter Asbjørn Aarnes, eier 3/6. De resterende 2/6 fikk søkeren kjøpt og innvilget konsesjon på høsten 2010. Det søkes nå om erverv av den siste 1/6-parten, andelen til Petter Hurum.

**Arealer:**

Aarnæs skog består av en sammenhengende teig som strekker seg fra Øymarksjøen til grensen mot Rakkestad.

**Bebyggelse:**

Eiendommen er bebygd med en skogskoie på 32 kvadratmeter, oppført i 1928. Skogskoia er i middels teknisk stand.

**Forholdet til kommuneplanens arealdel:**

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er betegnet som LNF-område, delvis med adgang til spredt bolig- og fritidsbygging.

**Konsesjonssøker:**

Konsesjonssøker Ole Petter Aarnes er bosatt i Trøgstad, men har i oppveksten deltatt i driften av sameiet, og oppgir å ha praktisk skogbrukserfaring i søknaden.

**Vurdering:**

Konsesjonsloven av 28. november 2003 har som formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og sikre eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov
2. landbruksnæringen
3. behovet for utbyggingsgrunn
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser
5. hensynet til bosetningen

Ved avgjørelse i konsesjonssak skal det etter § 9, første ledd, legges særlig vekt på:

1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling
2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning
4. om erververen anses som skikket til å drive eiendommen

Overdragelsen må ses på som en opprydding i et sameie, og som et ledd i en planlagt overdragelse av hele eiendommen til en eier. Ved å innvilge konsesjon vil det kun bli konsesjonssøkeren og hans far som blir eiere av hver sin 1/2-part.

**Kjøpers kvalifikasjon:**

Ole Petter Aarnæs er godt kvalifisert til videre drift av eiendommen.

**Bo- og driveplikt:**

Det er ikke bygninger som tilfredsstillter kravene til dagens standard på eiendommen. Videre er den fortsatt å anse som et sameie hovedsakelig bestående av skogarealer. Det bør derfor ikke pålegges boplikt i forbindelse med ervervet. Driveplikten må anses som ivaretatt gjennom sameiet.

**Inntektsforhold og arrondering:**

Eiendommen gir gode vilkår for skogbruk, og har i tillegg verdi i tilknytning til utleie av jakt. Driftsforholdene i skogen må med unntak av den vestre delen sies å ha svært gunstige driftsforhold, med korte avstander til veg og relativt lett terreng. Arronderingen for dyrket mark er ikke optimal.

**Pris:**

Høsten 2010 ble eiendommen taksert av sivilagronom Emil Anstensrud til kr 3.600.000,-. Den avtalte prisen, kr. 600.000,-, samsvarer med 1/6 av takstverdien.



**Konklusjon:**

Etter en samlet vurdering finner rådmannen å kunne anbefale at Ole Petter Aarnes gis konsesjon ved erverv av 1/6 av sameiet Aarnæs Skog.

**Vedlegg:**

Kart over eiendommen.