



## Møteinnkalling

---

**Utvalg:** PLAN- OG MILJØUTVALGET  
**Møtested:** Marker Rådhus  
**Møtedato:** 05.06.2012  
**Tidspunkt:** 18.30

---

Forfall meldes på tlf 45406516 eller [hanne.beate.vigen.hattestad@marker.kommune.no](mailto:hanne.beate.vigen.hattestad@marker.kommune.no) , som sørger for innkalling av varamenn. Varamenn møter kun ved spesiell innkalling.

**Saksnr.**      **Arkivsaksnr.**  
                  **Innhold**

---

PS 33/12	12/6 <b>Godkjenning av protokoll</b>
PS 34/12	12/6 <b>Delegerte saker</b>
PS 35/12	06/246 <b>Endring av lokal forskrift om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsanlegg</b>
PS 36/12	11/814 <b>Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m sonen for ny bilvei til kårbolig/"Skolestua". Gnr 132 bnr 1 - Østre Grislingås.</b>
PS 37/12	12/342 <b>Tilsyn og kontroll med mindre avløpsanlegg i Marker kommune</b>
PS 38/12	12/347 <b>Søknad om dispensasjon til oppsetting av 18 m høye lysmaster på Ørje stadion Gnr 90 bnr 94 - Ørje Idrettsplass, skolegata 41.</b>
PS 39/12	12/349 <b>Konsesjon på erverv av eiendommen gnr. 122 bnr. 1, Viken. Gnr. 122 bnr. 1</b>

Gunnar Leren  
Leder

Vidar Østenby  
Kommunalsjef



## **Godkjenning av protokoll**

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
33/12	Plan- og miljøutvalget	05.06.2012

---

Protokoll fra Plan og miljøutvalgets møte 08.05.2012 godkjennes.



## Delegerte vedtak

Dato: 02.05 - 30.05.2012 Utvalg: PM Plan- og miljøutvalget

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
34/12	Plan- og miljøutvalget	05.06.2012

---

12/214 02.05.2012 DS 39/12 RÅD/PM/FINLIN GBNR 11/37

**Geir Ruud****Godkjenning for oppføring av treplattung/gulv ved fritidsbolig. Gnr 11 bnr 37 - Bjørnli.**

12/247 03.05.2012 DS 40/12 RÅD/PM/FINLIN GBNR 92/13

**Schneider Electric Buildings Norway AS****Godkjenning for installasjon av brannalarmanlegg i Ørje kirke. Gnr 92 bnr 13 - Ørje kapelkirke, Nesveien 10.**

12/258 03.05.2012 DS 41/12 RÅD/PM/FINLIN GBNR 105/6

**Åge Sandtorp****Godkjenning for oppføring av garasje-/uthusbygning. Gnr.105 bnr.6 - Sandtorp søndre.**

09/553 07.05.2012 DS 42/12 RÅD/PM/FINLIN GBNR 20/98

**Grombygg AS****Endring av tidligere tillatelse. Ny enebolig på tomt 74 på Mosebyneset. Gnrn 20 bnr 98 - Fiskekroken 9.**

09/739 07.05.2012 DS 43/12 RÅD/PM/GROGAA GBNR 1/17,23

**Granli Rør****Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg - GNR.1, BNR.17,23**

12/264 07.05.2012 DS 44/12 RÅD/PM/GROGAA GBNR 104/3

**Byggkonsulent Håkon Stubberud****Utslippstillatelse sanitært avløpsvann, for kyllinghus på Mårud Østre - Gnr. 104 bnr. 3**

12/230 08.05.2012 DS 45/12 RÅD/PM/KJEBUR GBNR VEIARKIV -  
LADALMYRVEIEN

**Tillatelse for nybygging av landbruksvei Klasse 7, traktorvei - Ladalmyrveien Gnr. 81  
bnr. 1 i Marker kommune. Thoralf og Tove Halvorsrud , Thor Amund og Anne Helen  
Halvorsrud**

12/229 08.05.2012 DS 46/12 RÅD/PM/KJEBUR GBNR VEIARKIV -  
UGLAVEIEN

**Tillatelse for nybygging av landbruksvei Klasse 7, traktorvei - Uglaveien Gnr. 81 bnr. 1  
i Marker kommune. Thoralf og Tove Halvorsrud , Thor Amund og Anne Helen  
Halvorsrud**

08/740 08.05.2012 DS 47/12 RÅD/PM/GROGAA GBNR 34/9  
**Øivind Duserud**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, GNR.34, BNR.9 - Bjørkebo**

11/824 09.05.2012 DS 48/12 RÅD/PM/FINLIN GBNR 104/3  
**Byggkonsulent Håkon Stubberud**  
**Godkjenning for oppføring av ny driftsbygning, kyllinghus. Gnr 104 bnr 3 - Mårud  
østre.**

12/281 10.05.2012 DS 49/12 RÅD/PM/FINLIN GBNR 122/1  
**Mette Syversen**  
**Godkjenning for tilbygg av terrasse på fritidsbolig. Gnr 122 bnr 1 festnr 2 - Vikenøya.**

12/251 11.05.2012 DS 50/12 RÅD/PM/KJEBUR GBNR 86/1  
**Hans Petter Haneborg**  
**Svar - Søknad om uttak av fast fjell fra eksisterende uttakssted - Lie Gnr. 86 bnr. 1 i  
Marker Kommune**

11/727 16.05.2012 DS 51/12 RÅD/PM/GROGAA GBNR 120/20  
**Ecobio AS**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak avløpsanlegg - Gnr.120 bnr.20 - Campingplassen  
og gården Rørvik**

12/284 18.05.2012 DS 52/12 RÅD/PM/FINLIN GBNR 111/26  
**Arve Sandaker**  
**Godkjenning for tilbygg og nytt tak på fritidsbolig, og ny brygge. Gnr 111 bnr 26 -  
Fløvik. Hvalstad.**



12/287 18.05.2012 DS 53/12 RÅD/PM/FINLIN GBNR 90/290

**Roger Braarud**

**Godkjenning for tilbygg av veranda med delvis tak på bolighus. Gnr 90 bnr 290 - Haretråkket 14.**

09/816 18.05.2012 DS 54/12 RÅD/PM/GROGAA GBNR 3/29

**Øivind Duserud**

**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg - Gnr. 3 bnr. 29 - Modum**

12/297 21.05.2012 DS 55/12 RÅD/PM/GROGAA GBNR 2/11

**Øivind Duserud**

**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg - Gnr. 2 bnr. 11- Fossneset**

12/257 21.05.2012 DS 56/12 RÅD/PM/KJEBUR GBNR FURUAVEIEN  
82/1

**Thor Amund Halvorsrud**

**Tillatelse for nybygging av landbruksvei Klasse 7- Furuaveien. Gnr. 82 Bnr. 1i Marker kommune. Thor Amund Halvorsrud**

12/314 21.05.2012 DS 57/12 RÅD/PM/FINLIN GBNR 110/19

**Ragnhild Iversen**

**Godkjenning for oppføring av tilbygg på fritidsbolig. Gnr 110 bnr 19 - Hytte Sundvik, Gjøngerud.**

10/633 24.05.2012 DS 58/12 RÅD/PM/GROGAA GBNR 84/61

**Granli Rør**

**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, 2 hytter - GNR. 84 BNR. 61 og GNR.84, BNR.62**



## Endring av lokal forskrift om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsanlegg

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
35/12	Plan- og miljøutvalget	05.06.2012
/	Kommunestyret	

---

### Rådmannens forslag til innstilling:

Forskriftens § 11, under punkt: ”*for de enkelte anleggstyper gjelder*” endres til:

#### Minirensanlegg.

Skal til enhver tid ha skriftlig drifts- og vedlikeholdsavtale med kvalifisert driftsoperatør som sikrer forsvarlig drift og vedlikehold av anlegget. Driftsoperatøren skal godkjennes av kommunen. Kopi av slik avtale sendes forurensningsmyndigheten i Marker kommune. Drifts- og vedlikeholdsavtalen skal bl.a. inneholde: avtale om regelmessig drifting, tilsyn og årsrapportering. Som en del av drifts- og vedlikeholdsavtalen skal det også tas representativ utløpsprøve minimum hvert 4. år. Denne skal analyseres på tot-P og BOF<sub>5</sub>, eventuelt også på TKB. Alle prøver skal analyseres ved akkreditert laboratorium.

Tilsvarende endring gjelder også for øvrige anleggstyper som våtmarksfilter, biologisk filter og kunstig sandfiltergrøft for gråvann.

Forskriftens § 7, under punktet ”*kunstig sandfiltergrøft for gråvann*” endres til:

**Kunstig sandfiltergrøft for gråvann.** Sandfilteret tillates kun for gråvann. Anlegget skal utformes i samsvar med retningslinjer for dimensjonering og bygging av sandfilteranlegg i kapittel 7 i ”Forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg”, fastsatt av MD 8.juli 1992. Fordelingslag, infiltrasjonsrør og støtbelastning skal være i samsvar med VA/Miljøblad nr.59, lukkede infiltrasjonsanlegg. Som toalettløsning skal det benyttes tett oppsamlingstank eller godkjent biologisk toalettløsning.

#### Sammendrag:

Den 16.02.2010 vedtok kommunestyret i Marker kommune ny lokal forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg i Marker kommune. Forskriften gjelder utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, fritidsbebyggelse, bedrifter og andre virksomheter med innlagt vann, og hvor utslippet ikke overskrider 50 pe.

Gjennom praktiseringen av forskriften er det fra enkelte hold kommet til uttrykk at ordlyden i forskriftens § 11 er diskriminerende i forhold til konkurranseloven. I tillegg ber Rådmannen om at det åpnes opp for bruk av kunstig sandfiltergrøft for gråvann.

**Bakgrunn:**

Den 16.02.2010 vedtok kommunestyret i Marker kommune ny lokal forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg i Marker kommune (endring vedrørende dato for gyldighet, etter avvik fra fylkesmannen. Denne er for øvrig ikke kommet inn på lovdata da de ikke kunne se det var foretatt nødvendige endringer). Forskriften gjelder utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, fritidsbebyggelse, bedrifter og andre virksomheter med innlagt vann, og hvor utslippet ikke overskrider 50 pe.

Gjennom praktiseringen av forskriften er det fra enkelte hold kommet til uttrykk at ordlyden i forskriftens § 11 er diskriminerende i forhold til konkurranseloven.

Av den lokale forskriften for utslipp fra mindre avløpsanlegg § 11 fremgår følgende:

- Minirensenanlegg skal ha drifts- og vedlikeholdsavtale med renseløssleverandør. Tilsvarende gjelder også for andre anleggstyper hvor drifts- og vedlikeholdsavtale er nødvendig.

Av den lokale forskriften for utslipp fra mindre avløpsanlegg § 7 fremgår følgende følgende:

- Sandfilter. Godkjenningen gjelder bare ved rehabilitering av bestående sandfilter, og anlegget kan bare benyttes til gråvann.

**Vurdering:**

Vedrørende drifts- og vedlikeholdsavtale:

Det fremgår av forskriften at ”drifts- og vedlikeholdsavtalen skal være med anleggsleverandør”.

Dette må betegnes som diskriminerende for andre foretak som har kompetanse til å stå ansvarlig for drift og vedlikehold. Forskriften bør derfor endres slik at andre foretak som innehar nødvendig kompetanse ikke utestenges gjennom forskriftens ordlyd.

Det henvises til konkurranselovens §1 hvor lovens formål er å fremme konkurranse for derigjennom å bidra til effektiv bruk av samfunnets ressurser. Det skal videre tas særlige hensyn til forbrukernes interesser. Videre setter konkurranseloven forbud mot utnyttelse av dominerende stilling, dvs. å påtvinge, direkte eller indirekte urimelige innkjøps- eller utsalgspriser eller andre urimelige forretningsvilkår, jf. § 11.

Endringsforslag 1:

**Minirensenanlegg.**

Skal til enhver tid ha skriftlig drifts- og vedlikeholdsavtale med kvalifisert driftsoperatør som sikrer forsvarlig drift og vedlikehold av anlegget. Driftsoperatøren skal godkjennes av kommunen. Kopi av slik avtale sendes forurensningsmyndigheten i Marker kommune.

Drifts- og vedlikeholdsavtalen skal bl.a. inneholde: avtale om regelmessig drifting, tilsyn og årsrapportering. Som en del av drifts- og vedlikeholdsavtalen skal det også tas representativ utløpsprøve minimum hvert 4. år. Denne skal analyseres på tot-P og BOF<sub>5</sub>, eventuelt også på TKB. Alle prøver skal analyseres ved akkreditert laboratorium.

Tilsvarende endring gjelder også for øvrige anleggstyper som våtmarksfilter, biologisk filter og kunstig sandfiltergrøft.

Vedrørende godkjente anleggstyper:

I henhold til forskriftens § 7 står det angitt hvilke renseløsninger som kan anvendes. Disse er som følger:

- Lukkede infiltrasjonsanlegg

- Våtmarksfilter
- Minirensanlegg
- Tett tank (Løsningen gjelder generelt bare for svartvann, og godkjennes da bare i kombinasjon med godkjent renseløsning for gråvann. Unntaksvis kan tett tank også godkjennes for gråvann fra fritidsbebyggelse)
- Biologisk filter
- Sandfilter (godkjennes bare ved rehabilitering av bestående sandfilteranlegg og kan kun benyttes for gråvann)

De angitte anleggene er anerkjente renseløsninger som er bygd på lang praksis og erfaring gjennom utprøving og uttesting bl.a. ved Bioforsk og andre laboratorier. Ved å anvende en av disse løsningene kan man forvente at rensresultatet oppfyller forskriftens krav til reduksjon av fosfor og organisk materiale som er de to viktigste parameterne. Anleggene rens også på andre parametre som Nitrogen og bakterier.

En periode var sandfilteranlegg ikke regnet for å være et anlegg som klarte å oppfylle renskravene. Dette hadde opprinnelig sin årsak at det også ble benyttet for svartvann (avløp fra toalett). Dersom anlegget benyttes kun for gråvann, kombinert med godkjent løsning for toalettavløp, tett tank eller biologisk toalettløsning, viser det seg at også dette er en anleggstype som klarer renskravet satt i forskriften. Dagens gråvann tilsettes også mindre fosfor enn tidligere, ettersom vaskemidler og lignende stort sett er fosforfrie. Det forutsettes at anlegget bygges og dimensjoneres riktig. Renseløsningen kan anvendes for bolig, men spesielt for hytter kan dette være en særlig gunstig løsning da den ikke vil påvirkes av ujevn belastning.

#### Endringsforslag 2:

**Kunstig sandfiltergrøft for gråvann.** Sandfilteret tillates kun for gråvann. Anlegget skal utformes i samsvar med retningslinjer for dimensjonering og bygging av sandfilteranlegg i kapittel 7 i "Forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg", fastsatt av MD 8.juli 1992. Fordelingslag, infiltrasjonsrør og støtbelastning skal være i samsvar med VA/Miljøblad nr.59, lukkede infiltrasjonsanlegg. Som toalettløsning skal det benyttes tett oppsamlingstank eller godkjent biologisk toalettløsning.

Endring av vedtatt forskrift kan medføre at det er nødvendig med offentlig høring/forhåndsvarsling dersom forskriften skal endres, jf. Forvaltningsloven § 37. Forvaltningsorganet bestemmer på hvilken måte forhåndsvarslingen skal foregå og kan sette frist for å gi uttalelse. Forhåndsvarsling kan unnlates for så vidt den:

- Ikke vil være praktisk gjennomførlig
- Kan vanskeliggjøre gjennomføring av forskriften eller svekke dens effektivitet
- Må anses som åpenbart unødvendig

Rådmannen er av den oppfatning at de foreslåtte endringene er å anse som ubetydelige. Det er heller ingen grunn til å anta at endringene skulle ha noen konflikter i seg ettersom endringene er til brukerens fordel. Det er også viktig at gjeldende forskrift er i strid med annet lovverk, i dette tilfellet konkurranseloven. Endringen bør derfor kunne gjennomføres uten høring/forhåndsvarsling, jf. Punktet "*må anses som åpenbart unødvendig med forhåndsvarsling*"

**Konklusjon:**

I henhold til overnevnte saksfremlegg og vurdering anbefaler Rådmannen at gjeldende forskrift endres i samsvar med de forslag som fremgår i saken. Sett på bakgrunn av at endringene må anses å være av mindre betydning anser Rådmannen at høring og forhåndsvarsling er unødvendig.

Endringene kunngjøres i Norsk Lovtidende.

**Vedlegg:**

Forskrift om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsanlegg i Marker kommune (gjeldende)

Forskrift om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsanlegg i Marker kommune (ny)



## Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m sonen for ny bilvei til kårbolig/"Skolestua". Gnr 132 bnr 1 - Østre Grislingås.

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
36/12	Plan- og miljøutvalget	05.06.2012

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra byggeforbudet i LNF område/100 m sonen for ny bilvei til eksisterende kårbolig ved Øymarksjøen. Det er følgende vilkår for dispensasjon:
  - Eiketrær i området må ikke påføres skade, dette inkludert rotsystemet. Avstanden mellom eika og veien bør være minst tilsvarende treets høyde.
  - Ny vei må anlegges uten skjærende skjæringer eller fyllinger.
  - Det må opprettholdes mest mulig trær og skjærmende vegetasjon mellom veien og vannet.
2. Det må foreligge godkjent søknad om tiltak med ansvarsrett, før byggearbeider kan igangsettes.
3. Alle vilkår fra Statens vegvesen må etterfølges, eksisterende avkjørsel må stenges med rekkverk og deres kontroll/godkjenning av endret avkjørings-forhold må være utført når ny vei tas i bruk.
4. Det er viktig at meldeplikten etter kulturminneloven § 8 overholdes. Dersom det under arbeidets gang oppdages automatisk fredete kulturminner som for eksempel helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent leire etc., skal arbeidet straks stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8, annet ledd.

### Sammendrag:

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon for ny bilvei via gårdsavkjørsel til kårboligen i "svingen" på Haldenveien nord for gårdstunet. Søknaden har vært sendt på høring og saken fremmes for plan- og miljøutvalget med forslag om at det gis dispensasjon dette ihht høringsuttalelsene.

### Saksopplysninger:

Eiendom: Østre Grislingås, gnr 132 bnr 1.  
Tiltakshaver: Gunnar Grislingås, 1875 Otteid.

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon datert 06.01.2012 fra Gunnar Grislingås for bygging av ny adkomstvei til eldre bolighus beliggende ved Otteidvika i Øymarksjøen. Landbrukseiendommen Østre Grislingås gnr 132 bnr 1 er på ca 1667 daa.

Bygningen som befinner seg landbrukseiendommen er opprinnelig en skolebygning, og den er ikke fradelt landbrukseiendommen. Den er ca 8,7 m x 6,5 m i grunnflate, og er i tømmerlaft med utvendig trepanel. Bygningen er under restaurering, den er sefrak registrert. Den er betegnet som Grislingås skole (skolen i svengen). Restaureringen er utført i samråd med lokal vernemyndighet, og fritatt søknad til kommunen. Renseløsning ved innlagt vann i bygningen vil bli ivaretatt.

Tiltakshaver oppgir at bygningen var skolestue fra 1896-1912, bolig 1913-1955, skoghusvær 1956-1970, feriested 1971-1992 og at bygningen ikke har vært i bruk siden 1993.

Kommuneplanens arealdel viser området som LNF område 4 (landbruk-, natur- og friluftsområde) med byggeforbud. Hytta er i 100 m sonen langs Haldenvassdraget. Områder som er mer en 100 m fra vannet er vist som framtidig hytteområde og LNF 3 område.

Ny vei blir ca 200 m lang og ca halvparten er i 100 m sonen. Den anlegges parallelt med Halden veien og blir 3-4 m lavere i terrenget. Den søndre delen blir i kanten av, og delvis i dyrket mark.

Søknaden oppgir trafiksikkerhet som begrunnelse, eksisterende avkjørsel har dårlig utførelse og er i en skarp sving med liten frisikt. Dispensasjonssøknaden fra tiltakshaver og eier oppgir bla at "skolestua" er oppført i 1883, senere er benyttet til bolig og skogshusvær, men har ikke vært i bruk på 10-12 år. Den blir satt i stand og er tenkt til utleie. Uoversiktlig og trafikkfarlig adkomst som ønskes stengt, og det ønskes å anlegge ny adkomstvei i stedet.

Plasseringen av ny vei er i relativt flatt terreng er så den kan anlegges uten store inngrep i terrenget. Ved den første delen ved gårdstunet blir det en fylling over ett søkk.

Kommunen har befart sted og i forhold til naturmangfoldsloven er det ei stor og eldre eik som preger området. Det antas at tiltaket ikke vil skade treet. Ny vei er på dyrket mark og i tidligere beitesmark med gras og bjørk. Veiarealet vil neppe fjerne noen vegetasjonstype.

Jordbruksansvarlig i kommunen har ingen innvendinger til at noe dyrket mark benyttes til ny vei.

Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m sonen/LNF 4 område, for bygging av ny bilvei til bolighus er sendt på høring 15.03.2012:

Miljøvernavdelingen, Fylkesmannen i Østfold sier i sin uttalelse datert 13.04.2012 ref. 2012/2391 421.3 oma, at de ikke vil ha innvendinger mot en evt. dispensasjon forutsatt at det settes vilkår vedrørende avstand mellom veien og eika.

Noen av deres vurdering er at omsøkte vei ikke vil føre til ulemper i forhold til allmennhetens muligheter til ferdsel og opphold i området. Det anses at tiltaket ikke vil skade treet. Ny vei vil ligge på dyrka mark, på tidligere beitemark med gras og bjørk.

De forutsetter at dersom det skal tillates etablering av omsøkte adkomstvei, må den ligge så langt fra omtalte eik at det ikke får negative konsekvenser for treet og dets rotsystem. Avstanden mellom eika og veien bør være minst tilsvarende treet's høyde.

Det foreligger ikke noe svar fra Østfold Fylkeskommune, foruten fra kulturminneseksjonen.

Det er sendt søknad om endrede avkjøringsforhold til Statens Vegvesen, og de har i skriv datert 27.04.2012 ref 2012/037225, uttalt at det for dem er en forutsetning at avkjørsel legges som omsøkt. Eksisterende avkjørsel vil ikke kunne aksepteres for framtidig bruk og lar seg neppe utbedre. Vi må be om å bli varslet for kontroll/godkjenning når ny adkomstveg er bygget, og slik at den gamle avkjørsel kan stenges(rekkverk).

Tiltaket er oversendt til Fylkeskonservatoren i Østfold, kulturminneseksjonen. De sier at det ikke erkjent automatisk fredete kulturminner innenfor berørt areal. Berørt areal sees på som relativt lite, ca 1 daa, og de har ingen merknader. Tiltakshaver minnes på meldeplikten.

Dersom det under arbeidets gang oppdages automatisk fredete kulturminner, eksempel i form av helleritninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet straks stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8, annet ledd. Fylkeskonservatoren lover rask tilbakemelding og avklaring ved denne type forhold.

**Vurdering:**

Den 200 m lange veien har kun den nordre halvdel i 100 m sonen. Den er plassert parallelt med Haldenveien og vil derfor neppe gi øket støy fra biltrafikk.

Ny vei er til en bygning som ikke vil bli fradelt landbrukseiendommen og som kan bli benytte til utleie, for eksempel fisketurisme.

Ny vi vil gi bedre trafikksikkerhet og Statens Vegvesen setter som vilkår pga restaureringen som er utført med øket bruk, at de forutsetter at ny avkjørsel legges som omsøkt og at eksisterende stenges med rekkverk.

Ny vei vil kunne bli synlig fra vannet og det anses derfor som viktig at eventuelle skjæringer og fyllinger påfylles løsmasser og helst stedlige masser, så det tillgros raskest mulig.

Det gamle eiketreet i området må bevares når ny vei bygges, dette er en forutsetning fra Miljøvernavdelingen. Tiltakshaver/grunneier har overfor kommunen bekreftet at dette vil bli bevart, det vil også ett annet eiketree like sør for det store.

Påvirkningen på Haldenvassdraget er liten og andre allmenne interesser berøres lite. Det gamle eiketreet er dominerende i det spesielle kulturlandskapet i området, og under forutsetning av at dette bevares kan ny bilvei anlegges for bedre trafikksikkerhet.

**Konklusjon:**

Det anses at øket trafikksikkerhet er en klar fordel for dispensasjon, og dette kan gis under forutsetning av at høringsuttalelsene etterfølges og veien bygges uten skjemmende fyllinger og skjæringer.

**Vedlegg:**

1. Søknad om dispensasjon datert 6 januar 2012.
2. Høringsuttalelse fra Miljøvernavdelingen 13.04.2012.
3. Høringsuttalelse fra Fylkeskonservatoren 23.03.2012.
4. Høringsuttalelse fra Statens Vegvesen 27.04.2012.
5. Situasjonsskart/gårdskart 1:5000
6. Flyfoto i 1:2000





## Tilsyn og kontroll med mindre avløpsanlegg i Marker kommune

---

<b>Saknr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
37/12	Plan- og miljøutvalget	05.06.2012

---

### Rådmannens forslag til innstilling:

1. Kommunestyret i Marker godkjenner at det etableres avtale mellom Marker kommune og Driftsassistansen i Østfold IKS om tilsyn og kontroll av mindre, separate avløpsanlegg i kommunen.
2. Kostnadene til kontrollen dekkes av anleggseier gjennom et årlig kontrollgebyr. I gjennomsnitt utføres kontrollen hvert fjerde år.

### Sammendrag:

Det foreslås å innføre en felles kontroll og tilsynsordning for Marker, Aremark og Rømskog kommuner i samarbeid med Driftsassistansen i Østfold IKS for separate avløpsanlegg. Ordningen legger opp til en kontrollfrekvens på hvert fjerde år. Kostnadene for ordningen dekkes av det årlige kontrollgebyret.

### Bakgrunn:

Ved oppstarten med arbeidet i Vannområdet Haldenvassdraget i 2008 var det ca 3350 boliger som ikke hadde godkjente renseløsninger med et beregnet utslipp på 4500 kg Tot P. Alle kommunene har planer for gjennomføringen som sier at oppryddingen i spredt avløp skal være gjennomført innen utgangen av 2015. Status per 1.1.2012 var at ca 30% hadde fått orden på kloakkutslippene. Etter at oppryddingen er gjennomført vil fosforutslippet til vassdraget være på omlag 500 kg

Oppgradering av disse anleggene pågår for fullt og medfører til dels store kostnader for innbyggerne. Erfaringer fra Morsa viser at krav til drift og vedlikehold, samt kommunalt tilsyn og kontroll, er viktig for å opprettholde kontinuerlig god ytelse på anleggene og dermed sikre at investeringene gir den tiltenkte effekten. Det å sørge for at innbyggernes investeringer i nye avløpsanlegg betaler seg i form av god rensing, er god samfunnsøkonomi og svært viktig for vassdraget. I 2006 ble det i Morsa gjennomført flere undersøkelser av mindre avløpsanlegg i normal drift. Undersøkelsene omfatter avløpsanlegg med krav til høy renssevne (90 % rensing av fosfor og organisk materiale). Resultater og konklusjoner fra disse undersøkelsene var at gjennomsnittlig renseseffekt for fosfor i anleggene var dårligere enn forventet, i hovedsak på grunn av manglende driftsoppfølging. Oppfølgende undersøkelser i 2008 viste en klar forbedring av renseseffekten, noe som sees på som et resultat av tiltak hos leverandørene for å bedre driften av anleggene. Om lag halvparten av prøvene som ble tatt, viste imidlertid at anleggene på prøvetakingstidspunktet ikke tilfredstilte renskravene.

Kommunene er forurensningsmyndighet for mindre bl.a. mindre avløpsrenseanlegg. Forurensningsforskriften gir kommunen forurensningsmyndigheten for avløpsanlegg <50 pe (Forurensningsforskriftens kapittel 12, § 12-2). § 48 i Forurensningsloven krever at forurensningsmyndigheten skal:

- Føre tilsyn med den enkelte forurensningskilde og med forurensningssituasjonen generelt i sitt myndighetsområde.
- Gjennom råd, veiledning og opplysning, arbeide for å motvirke forurensninger og se til at reglene i loven, forskrifter og enkeltvedtak blir fulgt. For eksempel kan forhåndskonferansene etter plan- og bygningsloven brukes til også å avklare innhold i søknad om utslippstillatelse og opplyse om VA/Miljø-blad, videre saksgang m. m .

Kommunen skal dermed føre tilsyn med at bestemmelser og vedtak fattet i medhold av dette kapitlet følges. Ved å føre tilsyn og kontroll skal kommunen sørge for at det gjennomføres kontroll av anleggenes renseevne og kontroll av kvalitet på utført service og vedlikehold. Dette er også hjemlet i lokal forskrift, § 11.

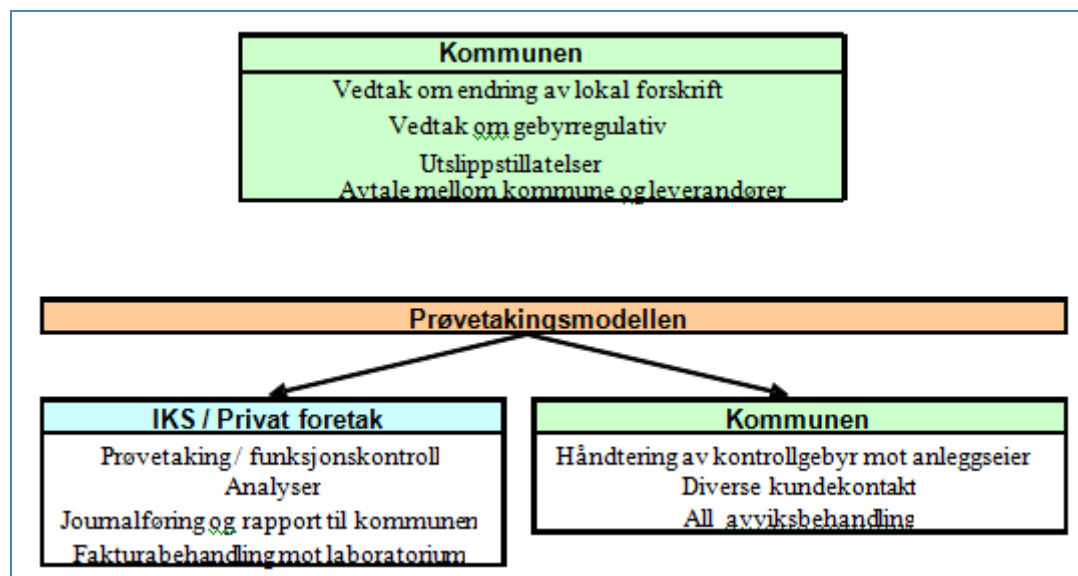
I 2006, gjeldende fra 01.01.2007, ble det utarbeidet felles, lokale forskifter/retningslinjer for avløpsanlegg i spredt bebyggelse i kommunene langs Haldenvassdraget. Dette ble gjort for å dekke opp lokale behov i et vassdrag, som ikke dekkes av nasjonal og internasjonal lovgivning. Kommunen har sanksjonsmuligheter dersom anleggenes ytelse ikke er tilfredsstillende.

Fylkesmannen ga ved ”kommuneundersøkelsen 2009, kommunal avløpsmyndighet og motorferdsel i utmark” avvik iht. at ”**Marker kommune gjennomfører ikke systematisk tilsyn med avløpsanleggene innen sitt område**”. Avvik fra Forurensningsloven § 48 1.ledd. I sin kommentar sier fylkesmannen følgende:

*”Miljøvernmyndighetene skal føre tilsyn med den alminnelige forurensningssituasjon og med forurensning fra de enkelte kilder. Hvordan dette arbeidet kan gjøres er beskrevet i veileder TA – 2236/07, Utslipp av sanitært og kommunalt avløpsvann – veiledning til kommunene. Kommunen har ikke utarbeidet tilsynsplaner og gjennomfører ikke et systematisk og risikobasert tilsyn av de avløpsanlegg som omfatter både kapittel 12 og 13 i forurensningsforskriften.*

*Kommunen gjennomfører kontroll på mindre avløpsanlegg dersom man får melding om problemer eller mistanke om ulovlige utslipp eller overfylling av lukkede tanker. Kommunen opplyser at eldre enkeltstående anlegg uten nødvendig tillatelse (i praksis fra før 1972) er i ferd med å få pålegg om utbedring til dagens standard innen gitte frister. Marker kommune har kommet et godt stykke på denne veien i området som omfatter Haldenvassdraget i forbindelse med det pågående vannrammedirektiv arbeidet”.*

I Morsa gjennomføres kontrollordning for spredt avløp i henhold til figuren nedenfor hvor Driftsassistansen i Østfold (DaØ) tar på seg et felles oppdrag med kontroll, prøvetaking og rapport til kommunene.



Denne saken fremmer et tilsynsprosjekt som et innledende prosjekt hvor det i Marker skal føres tilsyn med ca 325 avløpsanlegg i spredt bebyggelse over 2 år, 2012 og 2013. Anleggene som skal kontrolleres skal være minirensanlegg, sandfiltergrøfter for gråvann og hytteanlegg. Et innledende prosjekt vil gi et bredere grunnlag for kommunenes videre arbeid med tilsyn og kontroll og opprydding i spredt avløp. Blant annet vil det gi kommunen et godt grunnlag for å korrigere i forhold til installasjon og bruk av anleggene, noe som vil sikre kostnadseffektivitet av innbyggernes investeringer.

### Tilbud fra Driftsassistansen i Østfold - Kontrollordning for avløpsanlegg i spredt bebyggelse

Marker, Aremark og Rømskog kommuner er medeier i DaØ, som er et interkommunalt selskap. Ved å inngå et samarbeid med DaØ også på dette fagområdet, medfører dette økt kompetanse og støtte på et fagområde i rask utvikling.

Halden kommune skal gjennomføre kontroll og tilsyn ved bruk av egne ressurser, det er tilsatt en person i fast stilling for å gjøre dette arbeidet, mens det i Aurskog Høland skal tilstrebes å inngå en avtale tilsvarende Marker, Aremark og Rømskog.

Marker, Aremark og Rømskog kommune har gjort en henvendelse til Driftsassistansen i Østfold IKS hvor de ble anmodet om å utarbeide et tilbud til de tre kommunene med hovedfokus på "prøvetakingsmodellen".

I sitt svarbrev er DaØ positiv til å påta seg denne oppgaven for kommunene. Tilbudet fra DaØ er som følger:

#### Innhold i tjenesten:

DaØ påtar seg oppgaven med å kontrollere om anleggene fungerer tilfredsstillende. I dette inngår kontroll av anleggenes ytelser ved prøvetaking av rensset avløpsvann (analyser av Tot-P og BOF<sub>5</sub>), samt funksjonskontroll.

Funksjonskontrollen består av en visuell inspeksjon hvor følgende momenter kartlegges og journalføres:

- Se etter feil på mekaniske komponenter, herunder blåsemaskiner, biomedie (rotor el. fast pakke), doseringsutrustning, lokk/deksel, isolasjon.
- Observere prosessen, herunder flyteslam, slamflukt, vann-nivå, biofilm, høyt slammnivå, unormale omstendigheter, fremmedlegemer i anlegget, måle pH og temperatur.
- Observere service og drift, herunder renhold, lukt, kjemikalienivå i beholder.

DaØ skal ikke gjøre ytterligere kontroll av service og vedlikehold (for eksempel om hvorvidt kravet til slamtømming og årlig rapportering er overholdt).

DaØ skal sørge for å ta prøvene på en mest mulig representativ måte i henhold til prosedyre beskrevet i DaØ's kvalitetssystem. DaØ sørger for innlevering av prøver til laboratoriet og fakturabehandling mot laboratoriet.

DaØ skal detaljere funnene og analyseresultatene i en rapport som påpeker evt. avvik, og sende rapporten til kommunen. Funnene og analyseresultatene skal i form av sammendrag være offentlig tilgjengelig.

DaØ skal sørge for å være en fagkyndig virksomhet innen området.

Iht. tilbud fra DaØ vil kostnad per kontroll per anlegg være 1390 kr. Ved kontroll hvert 4. år medfører dette en årlig kostnad per anleggseier på kr 347,50 for DaØs arbeide.

Dagens gebyr (kr 350,-) brukes til organisering og gjennomføring av opprydding i spredt avløp, men skal iht. til Marker kommunes *Forskrift om gebyrer for saksbehandling og utslipp av avløpsvann i Marker kommune* benyttes til tilsyn og kontroll, jf. forskriftens § 4 "gebyret skal i sin helhet benyttes til kostnader i forbindelse med kommunens kontroll og tilsyn av mindre avløpsanlegg..."

Alternativet til å kjøpe tjenesten fra DaØ, er at kommunene tilsetter eget kompetent personale til å gjennomføre lovpålagt kontroll og tilsyn.

### **Vurdering:**

Viktigheten, samt prinsippene og av å få igangsatt arbeidet med tilsyn og kontroll av mindre avløpsanlegg er drøftet i avløpsgruppen i Haldenvassdraget over en lengre periode. Ut fra diskusjoner her finner en at tilbudet er i tråd med det som ble forventet.

Tilbudet fra DaØ er videre vurdert i Marker, Aremark og Rømskog kommuner. Etter en helhetlig vurdering ser en store fordeler med at kommunene inngår felles kontrakt med DaØ. Kommunene får en enhetlig prøvetaking og kontroll som ikke er avhengig av tid, personer og ressurser i den enkelte kommune. Dersom kommunene inngår en felles avtale, så vil kommunene få en rimeligere og faglig sett bedre kontrolltjeneste enn hvis en splitter oppgaven opp. Kontraktinngåelsen bidrar til at det opparbeides en solid, faglig kompetanse innen fagområdet i regionen. Da det i disse tre kommunene er en faglig ansvarlig på området, er en slik felles satsning helt nødvendig for god kontinuitet og fremdrift i det lovpålagte kontroll og tilsynsarbeidet.

Det anbefales at kommunene i første omgang inngår kontrakt om et prøveprosjekt for prøvetaking, tilsyn og kontroll. Det er lite erfaring, både i Norge og i våre naboland, med hvor

omfattende forvaltningsarbeidet vil bli. Når DaØ har gjennomført prøveprosjektet kan kommunen og DaØ danne seg et bilde av hvor omfattende avvikene er og hva slags avvik det dreier seg om. Ut fra de erfaringer som kontroll og tilsyn gir bør kommunen og DaØ bli enige om hvordan avvikshåndteringen skal gjennomføres fremover. Det bør da vurderes om DaØ og kommunene bør utvide samarbeidet til også å gjelde den delen av avvikshåndteringen som kan settes bort til DaØ.

**Konklusjon:**

Rådmannen anbefaler at det inngås avtale med DaØ ang. et prøveprosjekt fra og med høsten 2012. Kontrollarbeidet vil da kunne begynne i løpet av høsten 2012.

Når DaØ har arbeidet med kontrollarbeidet og dannet seg et bilde av hvor omfattende og hva slags avvik som forekommer, vil kommunene og DaØ i samarbeid vurdere tilsynsrapporten og komme med en anbefaling om hvordan tilsyn, kontroll og avvikshåndteringen bør foregå.

Kostnadene dekkes av dagens kontrollgebyr, som eventuelt reguleres noe i forbindelse med budsjettbehandlingen. Det søkes i budsjettarbeidet alternativ finansiering av en del av de kostnadene som gebyret i dag dekker.

**Vedlegg:**

Tilsynsplan for avløpsanlegg i Marker kommune

Samarbeidsavtale om prøveprosjekt for kontrollordning for avløpsanlegg i spredt bebyggelse Marker

Forskrift om gebyrer for saksbehandling og kontroll av utslipp av avløpsvann i Marker kommune



## **Søknad om dispensasjon til oppsetting av 18 m høye lysmaster på Ørje stadion Gnr 90 bnr 94 - Ørje Idrettsplass, skolegata 41.**

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
38/12	Plan- og miljøutvalget	05.06.2012

---

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

1. Det gis dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 29-4 for oppføring av 6 stk 18 m høye lysmaster til ny kunstgressbane på eksisterende fotballbane ved Marker skole gnr 90 bnr 94, dette med forbehold om at plan- og bygningsloven med forskrifter etterfølges. Tidsbegrensning til kl 21.30 for lysanlegget forutsettes etterfulgt.
2. Det må foreligge godkjent søknad om tillatelse til tiltak ihht plan- og bygningslovens § 20.1 av kommunen, før byggearbeidene med mastene kan igangsettes.

### **Sammendrag:**

I forbindelse med ny kunstgressbane skal det oppføres 6 stk 18 m høye master for flombelysning av banen. Plan- og bygningsloven sier i § 29-4 at bygninger over 9 m mønehøyde ikke kan oppføres uten at det er hjemmelt i plan. Det må dermed gis dispensasjon for nye lysmaster som er 18 m høye.

Bygging av kunstgressbane er tidligere godkjent av kommunestyret i Marker sak PS 90/10 den 14.12.2010. Det ble samtidig godkjent leieavtale med Ørje Idrettslag.

### **Saksopplysninger:**

Ny kunstgressbane anlegges på eksisterende eldre fotballbane ved Ørje skole. Marker skole vil ha tilgang til kunstgressbanen på dagtid. Den vil kunne brukes tilnærmet hele året med unntak av ekstrem kulde og nedbørsmengder.

Tiltaket omfatter nye lysmaster for flombelysning. De er 18 m høye og det er 3 på hver langside i nord og sør. Mastene (rørmaster) utføres av varmgalvanisert stål. Formen er beskrevet som spiss kjegle med mangelkantet tverrsnitt og fotplate. Lysstyrken er 200 lux, og det blir hvit lys. Banen blir 64 x 100 m og med sikkerhetssone ca 68 m x 106 m.

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for del av Ørje sentrum syd for Storgata -90. Reguleringsplanen viser området til formål friområde (grønn farge). Det er i sør langs idrettsveien reguler fortau og eksisterende stolper befinner seg ved grensen til dette. Det er ingen regulert byggegrense.

Bestemmelsene sier området skal nyttes til park, torg, lekeområde og Ørje idrettsanlegg. Områder lenger nord er til offentlig formål og skal gi plass for bla skoler og andre offentlige bygninger med tilhørende anlegg.

Tiltaket er innenfor kommunedelplan for Ørje, 2007. Området der idrettsbanen befinner seg, er avsatt til friområde. Lenger nord i skoleområdet er det avsatt til offentlig og allmennnyttig formål. Det er vist vei i nordvest.

Fellesbestemmelsene i kommunedelplan for Ørje setter krav til god estetisk utforming og at nye bygningstiltak skal harmonisere med omkringliggende bebyggelseskarakter. Bestemmelsene for friområdene sier at disse skal benyttes til idrettsanlegg, park og grøntområde. Innenfor friområdene tillates mindre anlegg og bygninger bare de tjener bruksområdet. Ved tilrettelegging i friområder skal det tas hensyn til nåværende bruk. Ved oppføring av nybygg skal det stilles krav til flerbruk, funksjonalitet og målgruppens behov, samt tas hensyn til biologisk mangfold og eksisterende grønnstruktur.

Tiltaket anses formålmessig å være i samsvar med plangrunnlaget. Endret dekke fra naturlig gras til kunstgress anses ikke å være endret bruk, og utvidelser av banen anses ikke å være i strid med reguleringsplanen.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger samtykke.

Marker kommune ved miljøkonsulent Ann Kristin Halvorsrud sier i sin søknad datert 14.05.2012, at kommunen i samarbeid med Ørje Idrettslag og Rødnes Idrettslag skal bygge den nye kunstgressbanen. Banen bygges med tilskudd fra spillemidler, og må dermed følge bestemte krav.

Lysanlegget på kunstgressbaner skal følge NS-EN 12193 (Norsk Standard for idrettsbelysning). Standarden angir en horisontal belysningsstyrke på minimum 200 lux bruksverdi. Dette vil tilfredsstille kravet til avvikling av kamper for breddefotball. En får dermed jevn og god lyssetting. Grunnbelysningen for trening skal være 100 lux og for kamper skal det være 200 lux.

Lysanlegget til banen skal monteres på 6 lysmaster (rørmaster) med høyde på 18 meter. Det skal reises 3 master på hver langsida av banen. Lysanlegget skal kunne benyttes ved bruk av banen mellom kl 16.45 og 21.30 ved organisert trening.

Nabovarsel er sendt Marker eiendomsutvikling AS rekommandert med muntlig tilbakemelding om at det ikke er noen innvendinger til tiltaket.

Søknad om dispensasjon fremmes for plan- og miljøutvalget, den er ikke sendt på høring. Tiltaket er i regulert område og anses ikke berøre nasjonal eller regional myndighet.

Banen får flombelysning av lysmaster på 18 m høyde, og disse inkludert fundament er søknadspliktig og må ivaretas av godkjent foretak for ansvarsrett.

Tidligere vurdering av miljø og trafikk av ny kunstgressbane ved idrettsfunksjonell forhåndsgodkjenning 13.01.2011 sier bla. :

Endringer på stadion til kunstgressbane vil ikke gi noen miljømessige endringer. Tiltaket er ombygging av eksisterende fotballbane, noe økt bruk særlig vår og høst er sannsynlig, men bidrar trolig ikke til store endringer. Økt bruk og bruk av flombelysning vil kunne bli tidsregulert.

**Vurdering av dispensasjon for flombelysning med mastehøyde på over 9 m :**

Det var ved tidligere forhåndsgodkjenning av kunstgressbanen klart at det ville kunne bli flombelysning, men høyden på lysmastene var ikke kjent, og det var ikke sendt nabovarsel.

Det er ingen angitt noen tillatt høyde i reguleringsbestemmelsene, i byggeområde offentlig formål er det tillatt inntil 2 etasjer og for forretningsarealer 3 etasjer. Plan og bygningsloven sier klart at bygning med gesimshøyde over 8 m og mønehøyde over 9 m, bare kan føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12. Det må derfor gis dispensasjon for master med høyde over 9 m. I dette tilfelle for 18 m høyde master, 9 m over det som er tillatt i plan.

18 m høye master vil bli godt synlig i Ørje, men trolig kunne gi mindre utlys fra banen, og mindre motlys for brukere, enn lavere master.

Anslagsvis vil mastene vil bli ca dobbelt så høye som eksisterende stolper og mønet på "barneskolen" i nord, og noe høyere enn furutrærne i "vallhallåsen".

Flombelysning og tilhørende master er en del av kunstgressbanen, denne er til bruk både for idrettslag og skoleelever og å anse som ett allmenn-nyttig formål. Idrett og fysisk aktivitet får bedre forhold, med ny flombelysning i mørketiden.

Når det foreligger samtykke fra naboene bidrar dette til at det kan gis dispensasjon.

**Konklusjon:**

Det foreligger en klar overvekt av fordeler for dispensasjon for master med høyde på 18 m, dvs 9 m over det plan- og bygningsloven tillater uten hjemmel i plan.

**Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon datert 14.05.2012, med gjenpart av nabovarsel.  
Situasjonskart i 1:1000 som viser plasseringen av mastene.





## Konsesjon på erverv av eiendommen gnr. 122 bnr. 1, Viken. Gnr. 122 bnr. 1

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
39/12	Plan- og miljøutvalget	05.06.2012

---

### 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 Per Kristian Låche og Brita Sofie Furuseth konsesjon for erverv av eiendommen Viken, gnr. 122 bnr. 1 i Marker kommune.

Den avtalte kjøpesummen på kr. 5.350.000,- aksepteres. Det stilles vilkår at eiendommen bosettes.

Vedtaket er gjort i henhold til bestemmelsene i rundskriv M-6/2003 om overføring av myndighet til kommunene og Marker kommunes delegeringsreglement.

### Sammendrag:

Søknad: Konsesjonssøknad mottatt 24. mai 2012. Søknaden er vedlagt kopi av kjøpekontrakt samt eiendomstakst utført av Siv. Agr. Jan O. Fremmegaard, mars 2012.

Eiendom: Gnr. 122 bnr. 1, Viken i Marker kommune.

Eier: Ivar Wiken  
Viken  
1870 Ørje

Erverver: Per Kristian Låche  
Heliveien 245  
1820 Spydeberg

Brita Sofie Furuseth  
Langebråtveien 11  
1593 Svinndal

Eiendommens størrelse i henhold til gårdskart fra Skog og Landskap:

123,5 daa fulldyrket jord  
6,6 daa innmarksbeite  
769,1 daa produktiv skog  
116,6 daa annet areal

1015,8 daa totalt areal

Kjøpesum: Kr 5.350.000,- for den faste eiendommen.

**Bakgrunn:**

Eiendommen Viken ligger ved Stora Lee ca. 15 km syd for Ørje, ca 6 km fra Granerud og ca. 3,5 km fra Stikle. Viken er en middels stor jord- og skogbrukseiendom, og den har ca. 2 km strandlinje mot Stora Lee. Den har 32 utlagte festetomter for hytter, og i tillegg er 5 tomter solgt fra. Det har vært drevet melkeproduksjon fram til 2009. Melkekvota på eiendommen er på 83016 liter, og den er bortleid. Tunet ligger på en høyde med utsikt mot Stora Lee, og det består av våningshus, sidebygning, fjøs, stabbur og flere skjul. Bebyggelsen er eldre og trenger vedlikehold, og tunet er noe ustelt.

Våningshuset er fra 1909 og har en grunnflate på 143,4 m<sup>2</sup>. Det har 2 etasjer og ble restaurert i 1975. Huset er i middels teknisk stand, men trenger oppgradering for å bli et moderne hus.

Sidebygningen er fra 1955 og har et bruttoareal på 101,8 m<sup>2</sup>. Den har 2 etasjer og ble påbygd og restaurert i 1985. Den tekniske tilstanden oppgis å være dårlig, og huset trenger generell oppussing.

Fjøset er bygget i 1989, og er på 423,4 m<sup>2</sup>. Det var i bruk frem til 2009, og på nedsiden fjøset er det en gjødselkum på ca. 500 m<sup>3</sup>. Det er to tårnsiloer inntil fjøset. Fjøset er egnet for melkeproduksjon, men kan gjøres om til annen bruk. Den tekniske tilstanden oppgis å være middels.

I tillegg består bebyggelsen av garasje, stabbur og to skjul. Garasjen er en eldre garasje på ca. 40 m<sup>2</sup>. Stabburet er eldre og i 2 etasjer. Det er oppmålt til 32,5 m<sup>2</sup>. De to skjulene er gamle og dårlige, og de er på henholdsvis 39,2 og 88,7 m<sup>2</sup>. Felles for disse husene er at de trenger vedlikehold.

Den dyrka areal er samlet i fire teiger som ligger rundt driftssentrum. Arronderingen er tilfredsstillende. Jordarten er leirblandet sandjord, og den er best egnet for grasproduksjon. Eieren opplyser at jordbruksarealet er systematisk grøftet. Jorda er bortleid med langtidskontrakt.

Skogen har 1 teig, og den ligger vest for driftssentrum og sørover. Bonitetsfordelingen er 2 % høy, 90 % middels og 8 % lav. I taksten blir det bemerket at det virker som skogen mangler en del oppfølging i form av planting, avstandsregulering og tynning. Når det gjelder driftsforholdene, går det en hyttevei på 1,5 km, og ca halvparten kan brukes som skogsbilvei i dag. Gårdsveien er meget bra.

Det opplyses å være 32 festetomter på eiendommen som siste år hadde leieinntekt på kr. 136.666,-. 5 tomter er frasolgt.

**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***

Den avtalte kjøpesummen på kr. 5.350.000,-.

Det er foretatt en takst av Siv. Agr. Jan O. Fremmegaard i mars 2012. Ved verdiberegningen er det lagt til grunn retningslinjer i Landbruksdepartementets forskjellige rundskriv vedrørende priser på landbrukseiendommer ved konsesjonsbehandling med tilhørende tilpasninger i forhold til størrelse og beliggenhet. Ut fra samlet vurdering av økonomisk inntjening, beliggenhet, teknisk tilstand og boverdibetraktning m.m. er det konkludert med en takstverdi på kr. 6.400.000,-. Til opplysning gir den årlige leieinntekten på festetomtene på kr. 136.666,-, med 4 % kapitaliseringsrentefot, en takstverdi på festetomtene på kr. 3.075.000.

Ut fra en samlet vurdering av boverdi og bruksverdi for landbruksarealene aksepteres kjøpesummen.

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

Kjøperen skal bosette seg på eiendommen, og det er positivt for kommunen og grenda at gården fortsatt får fast bosetting.

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

Jorda har de siste årene blitt drevet økologisk av en annen gårdbruker i kommunen. Det er den samme gårdbrukeren som også leier melkekvota på Viken. I konsesjonssøknaden opplyser søkerne at de vil drive skogs- og gårdsdrift pluss utleie av festetomter. De opplyser også at det er mulig med dyrehold på sikt.

### ***Kjøperens skikket til å overta eiendommen***

Søkerne er oppvokst på gårdbruk og har i tillegg solid praksis med egen gårdsdrift siden 1989, der det er drevet med jordbruk og husdyrhold.

### **Konklusjon:**

Søkerne gis konsesjon på erverv av eiendommen.

**Vedlegg:**  
Gårdskart fra Skog og Landskap.