



Møteinnkalling

Utvalg: PLAN- OG MILJØUTVALGET
Møtested: Marker Rådhus
Møtedato: 27.08.2013
Tidspunkt: 18.30

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

Saksnr.	Arkivsaksnr.	Innhold
PS 45/13	13/463	Godkjenning av protokoll
PS 46/13	13/463	Delegerte saker
PS 47/13	12/742	1. gangs behandling. Kommuneplan for kulturbygg og fysisk aktivitet 2014 - 2026
PS 48/13	13/446	Konsesjon på erverv av eiendommen Søndre Engerbråten - Gnr/Bnr 26/8 og 25/5
PS 49/13	13/448	Søknad om deling av grunneiendommen Søndre Engerbråten - Gnr./Bnr. 26/8 og 25/5
PS 50/13	13/447	Konsesjon på erverv av eiendommen Østenga - Gnr. 26 Bnr. 1
PS 51/13	13/211	Klage på vedtak av plan- og miljøutvalget 19.06.2013 sak 42/13. Avslag på søknad om dispensasjon. Omgjøring av mobil hvilebrakke til permanent koie. Gnr 26 bnr 2 - N. Engerbråten.

PS 52/13 12/627

Klage på vedtak i plan- og miljøutvalget 14.05.2013 sak 34/13. Dispensasjon for oppføring av gjestehytte i 100 m sonen. Gnr. 44 bnr. 6,7 og 12 - Sjøli.

Gunnar Leren
leder

Vidar Østenby
kommunalsjef



Godkjenning av protokoll

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
45/13	Plan- og miljøutvalget	27.08.2013

Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra møte i Plan- og miljøutvalget 19.06.13 godkjennes.



Delegerte saker

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
46/13	Plan- og miljøutvalget	28.07.2013

Rådmannens forslag til vedtak:

Delegerte vedtak på vedlagte liste tas til etterretning.

Delegerte vedtak

Dato: 11.06.2013 - 20.08.2013 Utvalg: PM Plan- og miljøutvalget

Arkivsak	Dato	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode
	Navn			Resultat
	Innhold			
13/171	15.07.2013	DS 30/13	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 120/4,6,7
Byggmester Jens Frøne Tillatelse for tilbygg på fritidsbolig ihht dispensasjon. Gnr 120 bnr 4,6,7 - Løvig				
13/240	11.06.2013	DS 52/13	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 59/5
Granli Rør Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg - Huset Gnr. 59 bnr. 5				
13/217	12.06.2013	DS 53/13	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 106/16
Grete og Øyvind Bjerke Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg GNR.106, BNR.16 - Trengselet				
11/191	13.06.2013	DS 54/13	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 32/7
Granli Rør Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg GNR.32, BNR.7, Krosbyhagen				
13/301	13.06.2013	DS 55/13	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 41/4
Ove-Petter Lintho Tillatelse for tilbygg av veranda på bolighus. Gnr. 41 bnr. 4 - Toketorp Østre				
13/177	13.06.2013	DS 56/13	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 92/72
Vedvik Byggkompetanse Igangsettingstillatelse for oppføring av ny Rema 1000 butikk med tilhørende uteområder Gnr. 92 bnr. 72- Braarudveien 1				
13/236	14.06.2013	DS 57/13	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 32/3
Granli Rør Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg GNR.32, BNR.3, Krosby				

08/793 17.06.2013 DS 58/13 RÅD/PM/GROGAA GBNR 14/10,11
Erik Krog
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg - GNR.14, BNR.10-11, Elverhøi

13/299 17.06.2013 DS 59/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 94/239
Idehus Østfoldbygg AS
Tillatelse til oppføring av enebolig og garasje. Gnr. 94 bnr. 239 - Tyttebærstien 21

12/681 18.06.2013 DS 60/13 RÅD/PM/GROGAA GBNR 79/2
Øivind Duserud
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg GNR.79, BNR.2, Søgård Søndre

12/241 18.06.2013 DS 61/13 RÅD/PM/KARMOG GBNR 112/3
Rune Nygaard
Søknad om deling av grunneiendommen Stikle - gnr. 112 bnr. 3

08/792 24.06.2013 DS 63/13 RÅD/PM/GROGAA GBNR 14/9
Øivind Duserud
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg eiendommene - GNR.14, BNR.9 Fredheim, GNR.14, BNR.12 Solhaug og GNR.14, BNR.17 Fjellheim

13/54 24.06.2013 DS 64/13 RÅD/PM/KJEBUR GBNR VEIARKIV - ØSTRE BREDMOSEVEI
Gjermund Øistad
Tillatelse for uttak av løsmasser til skogsbilveibygging

13/296 26.06.2013 DS 65/13 RÅD/PM/GROGAA GBNR 97/3
Øivind Duserud
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg Gnr. 97 bnr. 3, Åseby

13/278 26.06.2013 DS 66/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 119/3 og 5
Tone Ytrehus
Tillatelse for flytebrygge til fritidseiendom ved Stora Lee. Gnr 119 bnr 3 og 5 - Solodden.

09/59 27.06.2013 DS 67/13 RÅD/PM/GROGAA GBNR 60/7
Per Østby Maskin og Graveservice
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg GNR. 60 BNR. 7, Bjørkåsen

09/116 01.07.2013 DS 68/13 RÅD/PM/GROGAA GBNR 20/15
Per Østby Maskin og Graveservice
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg Gnr. 20 bnr. 15, Sørлие

13/271 01.07.2013 DS 69/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 92/1
Guldbrand Eng
Delingstillatelse for 14 nye boligtomter Brårudjordet ihht reguleringsplan. Gnr.92 Bnr.1 - Braarud.

13/96 02.07.2013 DS 70/13 RÅD/PM/EVAHEE M50 &16
Ruslan Abazov
Søknad om fritak for renovasjonsgebyr - Heggeli

08/784 03.07.2013 DS 71/13 RÅD/PM/GROGAA GBNR 8/10
Per Østby Maskin og Graveservice
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg Gnr. 8 bnr. 10, Nordengen

13/339 03.07.2013 DS 72/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 38/3
Tommy Hagen
Tillatelse for oppføring av landbruksgarasje ved gårdstun. Gnr 38 bnr 3 - Klemmetsby.

11/212 03.07.2013 DS 73/13 RÅD/PM/GROGAA GBNR 41/10
Per Østby Maskin og Graveservice
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg Gnr. 41 bnr. 10, Bråten

13/255 04.07.2013 DS 74/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 86/107
Rune Nygaard
Tillatelse for tilbygg av balkong og fasadeforandringer. Gnr 86 bnr 107 - Joneløkkveien 8.

11/181 04.07.2013 DS 75/13 RÅD/PM/GROGAA GBNR 28/42
Per Østby Maskin og Graveservice
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg Gnr. 28 bnr. 42, Fjellbo

09/26 08.07.2013 DS 76/13 RÅD/PM/GROGAA GBNR 52/1
Per Østby Maskin og Graveservice
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 52 bnr. 1, Sandem gård

11/190 08.07.2013 DS 77/13 RÅD/PM/GROGAA GBNR 31/1
Per Østby Maskin og Graveservice
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 31 bnr. 1, Holo

12/599 08.07.2013 DS 78/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 92/1
Braarud Borettslag v/ Knut Knoll
Tillatelse til deling av tomt for nye omsorgsboliger. Gnr 92 bnr 1 bnr 10 - Braarud.

11/183 11.07.2013 DS 79/13 RÅD/PM/GROGAA GBNR 29/2
Øivind Duserud
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg , GNR. 29, BNR. 2, Tyndelsrud

13/186 19.07.2013 DS 80/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 15/1
Sjur Krog
Tillatelse for oppføring av skogshusvær/utleiehytte ved jakt. Gnr 15 bnr 1 - Hiin.

13/367 19.07.2013 DS 81/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 90/160
Viking Entreprenør AS
Tillatelse til tiltak for fasadeforandringer på Marker skole. Gnr 90 bnr 160 og 121 - Ørje Skole/Lillemoen.

11/725 09.08.2013 DS 82/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 11/35
Leif Krog
Rivingstillatelse for fritidsbolig for gjenoppbygging ihht tidligere godkjent ombygging Gnr 11 bnr 35 - Finnbu.

13/162 09.08.2013 DS 83/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 92/30
Ark Ama AS
Rammetillatelse for nybygg med 10 omsorgsboliger og igangsetting av grunn- og terrengarbeidene. - Braarud 2 Gnr. 92 bnr. 30

13/437 12.08.2013 DS 84/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 20/38
J. Westlie & Sønner AS
Delegert vedtak etter § 20.1 - Oppføring av bolig i Abborsvingen 5 - Mosebyneset Gnr. 20 bnr. 38

13/377 13.08.2013 DS 85/13 RÅD/PM/KJEBUR GBNR VEIARKIV - 97/1
Eldbjørg Solerød
Melding om delegert vedtak - Søknad om bygging av landbruksveg/rundkjøring - Åsebyveien.

13/373 13.08.2013 DS 86/13 RÅD/PM/KJEBUR GBNR VEIARKIV -
Vikenveien

Brita Furuseth/Per Kristian Låche

**Melding om delegert vedtak - Søknad om bygging av landbruksveg/rundkjøring -
Vikenveien**

13/408 13.08.2013 DS 87/13 RÅD/PM/GROGAA GBNR 57/4,9

Øivind Duserud

Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 57, Bnr. 4,9, Nygård

11/167 13.08.2013 DS 88/13 RÅD/PM/GROGAA GBNR 28/8

Erik Krog

**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak felles renseanlegg for eiendommene Gnr. 28 bnr.8
- Bergly, Gnr.28, Bnr.13 - Bjørkly og Gnr.28, Bnr.15-16 - Fredensborg**

13/358 14.08.2013 DS 89/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 92/1

J. Westlie & sønner AS

**Delegert vedtak etter § 20.1 - Oppføring av 2-mannsbolig på Brårudjordet, tomt nr. 4
Gnr. 92 bnr. 1**

09/76 14.08.2013 DS 90/13 RÅD/PM/GROGAA GBNR 64/9

Per Østby Maskin og Graveservice

Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg Gnr. 64 bnr. 9, Skogheim

07/793 14.08.2013 DS 91/13 RÅD/PM/GROGAA GBNR 32/5

Per Østby Maskin og Graveservice

Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg Gnr. 32 bnr. 5, Solvang

13/440 16.08.2013 DS 92/13 RÅD/PM/GROGAA GBNR 84/33

Stig Erik Granli

**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg (gråvann), Gnr. 84 bnr. 33,
Lillehaugen**



1. gangs behandling. Kommuneplan for kulturbygg og fysisk aktivitet 2014 - 2026

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
47/13	Plan- og miljøutvalget	27.08.2013

Rådmannens forslag til vedtak:

Marker kommune vedtar å legge forslag til Kommuneplan for kulturbygg og fysisk aktivitet ut til offentlig ettersyn i hht. Plan- og bygningsloven § 11-14.

Sammendrag:

Plan- og miljøutvalget – vedtok i sak 8/13 å starte revidering av kommuneplan for kulturbygg og fysisk aktivitet 2014-2026. Forslag til planen legges fram for 1. gangs behandling.

Bakgrunn:

Plan og miljøutvalget – vedtok i sak 8/13, 22.01.13, å starte revidering av kommuneplan for kulturbygg og fysisk aktivitet. Det ble nedsatt en plankomite som består av: Nils Henrik Olsson (Idrettsrådet), Gunnar Leren (AP), Finn Labråten (Krf), Daniel Norløff (AP), Inger Marie Krog (Eldrerådet), Elena Falkenberg Nordmark (Ungdomsrådet), Bjørg Olsson (Virksomhetsleder Familie og helse), Barbro Kvaal (Kommuneoverlege), Camilla Bjørby (Kommunefysioterapeut), Ann Kristin Halvorsrud (Miljøvernkonsulent), Stein Erik Fredriksen (Virksomhetsleder FDV) og Else Marit Svendsen (Virksomhetsleder kultur og fritid). Det er avholdt 2 møter i plankomiteen.

Oppstart av planarbeidet ble annonsert i Smaalenenes avis 22. mars 2013, i avisa Grenseland og på kommunens hjemmeside med frist 2.mai om innspill.

Alle lag og foreninger som mottar kulturmidler i Marker har blitt tilskrevet vedrørende oppstart av planen og invitasjon til åpent møte. Den 17. april ble det avholdt et åpent møte, der det ble informert om planarbeidet og bedt om innspill. Det har kommet 5 konkrete innspill. I tillegg har Østfold fylkeskommune uttalt seg ifht. oppstart av arbeidet med planen. Årjängs kommun har kommet med en uttalelse, men har ingen innvendinger til planens oppstart.

Vurdering:

Forslaget til kommuneplanen bygger på forrige plan i forhold til overordnede føringer og innkomne innspill, samt behov for framtiden.

Konklusjon:

Marker kommune vedtar å legge forslag til Kommuneplan for kulturbygg og fysisk aktivitet ut til offentlig ettersyn i hht. Plan- og bygningsloven § 11-14.

Vedlegg:

Kommuneplan for kulturbygg og fysisk aktivitet blir ettersendt utvalget.



Konsesjon på erverv av eiendommen Søndre Engerbråten - Gnr/Bnr 26/8 og 25/5

Saksnr.: 48/13	Utvalg Plan- og miljøutvalget	Møtedato 27.08.2013
--------------------------	---	-------------------------------

Ordførers forslag til vedtak:

I medhold av konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98 § 2, jfr. jordloven av 12. mai 1995 nr 23, § 1, gis Hilde Cathrin Fosser Jaavall og Morten Jaavall konsesjon for erverv av eiendommen Søndre Engerbråten, gnr./bnr. 26/8 og 25/5 i Marker kommune.

Den avtalte kjøpesummen på kr. 925.000,- er ikke omfattet av priskontroll, jf. Rundskriv M-2/2012, da salgssummen for bebygd eiendom ikke overstiger 2,5 mill kr.

Det er et vilkår for konsesjonen at søkerne fradeler fulldyrka areal på ca 52 daa, samt 4 daa skog/annet areal, som omsøkt i sak 13/448. Arealet skal fradeles til Kristian Fosser på gnr. 24 bnr. 6.

Sammendrag:

Søknad: Konsesjonssøknad undertegnet 10. juli 2013 og mottatt 9. august 2013.
Søknaden er vedlagt kopi av kjøpekontrakt.

Eiendom: Gnr./Bnr. 26/8 og 25/5, Søndre Engerbråten i Marker kommune.

Eier: Gunnar Olav Engerbråten
Gröna Gatan 49
414 54 Göteborg, Sverige

Erverver: Hilde Cathrin Fosser Jaavall og Morten Jaavall
Nordre Engerbråten
1870 Ørje

Eiendommens størrelse i henhold til gårdskart fra Skog og Landskap:

53,9 daa fulldyrket jord
35,3 daa produktiv skog
4,9 daa annet areal

94,1 daa totalt areal

Kjøpesum: Kr. 925.000,- for den faste eiendommen.

Bakgrunn:

Eiendommen Søndre Engerbråten ligger på østsiden av Rødenessjøen, ca. 3 km nord for Ørje på østsiden av rv 21. Eiendommen omfatter våningshus, garasje, uthus/vedskjul, jordbruksareal og skogbruksareal. Tunet ligger helt inntil søkernes tun på Nordre Engerbråten, gnr. 26 bnr. 2.

Våningshuset er et eldre hus med halvannen etasje, og grunnflaten er 80 m². Det er i middels teknisk stand. Søkerne opplyser at bolighuset vil bli restaurert og leid ut.

Garasjen har en grunnflate på ca 30 m² og er i meget dårlig teknisk stand.

Uthus/vedskjul er på 48 m² og er også i meget dårlig teknisk stand.

Det dyrka arealet er fordelt på to teiger sør for tunet, på ca. 17 og 35 daa. Jordene er delt av en gårdvei, og de egner seg godt for både gras- og korndyrking. Den fulldyrka marka er omsøkt fradelt til Kristian Fossler, som driver aktivt som gårdbruker med tilgrensende arealer.

Skogen har en bonitetsfordeling på: Høy bonitet: 24,5 daa, middels bonitet: 7,8 daa, lav bonitet: 3,0 daa og uproduktiv skog: 0,3 daa. Denne skogteigen er hele veien tilgrensende med skogen søkerne har fra før på gnr. 26 bnr. 2, og kjøpet gir en god arrondering.

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. 925.000,- er ikke omfattet av priskontroll, jf. Rundskriv M-2/2012, da salgssummen for bebygd eiendom ikke overstiger 2,5 mill kr.

Hensyn til bosetting i området

Kjøperne ønsker å restaurere bolighuset og leie dette ut. Tunet på den omsøkte eiendom ligger helt inntil søkernes tun. Det er svært positivt for kommunen og grenda at bolighuset igjen får bosetting, siden dette har stått ubebodd i mange år.

Drifts- og arronderingsmessige forhold

Jorda har de siste årene blitt bortleid til kornproduksjon. Søkerne opplyser at jorda skal deles fra og selges til Kristian Fosser som driver aktivt med korn- og grasproduksjon på gnr. 24 bnr. 6 og på tilgrensende arealer. Skogsarealet får gir svært god arrondering med søkernes tilgrensende skogareal i nord. Søkerne opplyser at i fremtiden ligger det konkrete planer om å benytte skogareal/gamle beiter i forbindelse med oppstart av egen drift/næring.

Kjøperens skikkethet til å overta eiendommen

Søkerne er oppvokst på landbrukseiendom i Marker. De bebor og eier naboeiendommen i nord, Engerbråten Nordre. Søkerne anses skikket til å overta eiendommen.

Konklusjon:

Søkerne gis konsesjon på erverv av eiendommen.

Vedlegg:

Gårdskart fra Skog og Landskap samt kart over hvilket areal som skal selges til Kristian Fosser. I tillegg gårdskart over søkernes eiendom, gnr. 26 bnr 2, Engerbråten Nordre.



Søknad om deling av grunneiendommen Søndre Engerbråten - Gnr./Bnr. 26/8 og 25/5

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
49/13	Plan- og miljøutvalget	27.08.2013

Ordførers 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 Hilde Cathrin Fosser Jaavall og Morten Jaavall tillatelse til deling av grunneiendommen Søndre Engerbråten, gnr./bnr. 26/8 og 25/5, slik at hovedparsellen på ca. 54 daa jord og ca. 4 daa skog/annet areal kan selges som tilleggsareal til naboen Kristian Fosser på gnr. 24 bnr. 6. Det gjenværende tunet samt ca 2 daa fulldyrket areal og 36 daa skog/annet areal, beholdes av søkerne.

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

Sammendrag:

Søknad: Søknad om deling av grunneiendom, datert 10. juli 2013, men mottatt av Marker kommune 9. august 2013. Som vedlegg til søknaden ligger det et kart over den planlagte delingen. Jordskifteverket skal forestå delingen.

Eiendom: Gnr./Bnr. 26/8 og 25/5, Søndre Engerbråten i Marker kommune.

Eier: Hilde Christin Fosser Jaavall og Morten Jaavall
Nordre Engerbråten
1870 Ørje

Eiendommens størrelse i henhold til gårdskart fra Skog og Landskap:

53,9 daa fulldyrket jord
35,3 daa produktiv skog
4,9 daa annet areal

94,1 daa totalt areal

Bakgrunn:

Eiendommen Søndre Engerbråten ligger på østsiden av Rødenessjøen, ca. 3 km nord for Ørje på østsiden av rv 21. Eiendommen omfatter våningshus, garasje, uthus/vedskjul, jordbruksareal og skogbruksareal. Tunet ligger helt inntil søkerens tun på Nordre Engerbråten, gnr. 26 bnr. 2.

Våningshuset er et eldre hus med halvannen etasje, og grunnflaten er 80 m². Det er i middels teknisk stand. Søkerne opplyser at bolighuset vil bli restaurert og leid ut.

Garasjen har en grunnflate på ca 30 m² og er i meget dårlig teknisk stand.

Uthus/vedskjul er på 48 m² og er også i meget dårlig teknisk stand.

Det dyrka arealet er fordelt på to teiger sør for tunet, på ca. 17 og 35 daa. Jordene er delt av en gårdvei, og de egner seg godt for både gras- og korndyrking. Den fulldyrka marka skal fradeles til Kristian Fosser, som driver aktivt som gårdbruker med tilgrensende arealer.

Skogen skal beholdes av søkerne, og denne hovedteigen er hele veien tilgrensende med skogen søkerne har fra før på gnr. 26 bnr. 2.

Søkerne fikk konsesjon på den omsøkte eiendommen i plan- og miljøutvalget, 27. august 2013, og det er en forutsetning for konsesjonen at den omsøkte delingen godkjennes.

Kristian Fosser er eier av Nordre Askerud, gnr. 24 bnr 4 og 10. Eiendommen størrelse i henhold til gårdskart fra Skog og Landskap, er: 220,4 daa fulldyrka jord, 4,3 daa innmarksbeite, 1052,4 daa produktiv skog og 106,8 daa annet areal. Totalt 1383,9 daa. På søknad om produksjonstilskudd, pr 31.07.2013, har han 423 daa korn- og gressproduksjon i drift.

Hilde Christin Fosser Jaavall og Morten Jaavall eier fra før gnr. 26 bnr. 2, Nordre Engerbråten. . Eiendommen størrelse i henhold til gårdskart fra Skog og Landskap, er: 32,1 daa fulldyrket mark, 58,8 daa produktiv skog og 6,6 daa annet areal. Totalt 97,5 daa. I tillegg er det søkt om konsesjon på gnr. 26 bnr. 1, Østenga, på totalt 29,6 daa.

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.

Vi viser også til endringene i jordlov av 14.06.2013 om forenklede regler for fradeling av areal. Endringene går bort fra forbudstanken og åpner for mer skjønnsmessige avveininger tilpasset lokale behov så lenge det ikke strider mot viktige landbruksmessige hensyn.

Søkerne ønsker å selge hovedparsellen av gnr./bnr 26/8 og 25/5 med jord og noe naturlig tilhørende skog på totalt ca. 56 daa til Kristian Fosser. Han driver eiendommer som grenser inn mot den omsøkte eiendommen. 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 av de tilgrensende eiendommene. Kjøperen driver aktivt med korn- og grasproduksjon, og han har de nødvendige maskiner og utstyr som kreves for denne driften. Fradelingen vil dermed være med på å styrke hans gårdsdrift slik at han kan fortsette som aktiv gårdbruker.

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 ca 38 daa, består dette av ca 1,3 daa tun, ca 2 daa fulldyrket areal og ca 34,7 daa skogsmark. Disse arealene vil være tilgrensende søkerens eiendom Nordre Engerbråten og Østenga, som det ble gitt konsesjon for 27/8 2013.

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

Konklusjon:

Det gis samtykke til deling av grunneiendommen Søndre Engerbråten, gnr/bnr 26/8 og 25/5.

Vedlegg:

Gårdskart over både selgerens og kjøperens eiendommer.



Konsesjon på erverv av eiendommen Østenga - Gnr. 26 Bnr. 1

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
50/13	Plan- og miljøutvalget	27.08.2013

Ordførers forslag til vedtak:

I medhold av konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98 § 2, jfr. jordloven av 12. mai 1995 nr 23, § 1, gis Hilde Cathrin Fosser Jaavall og Morten Jaavall konsesjon for erverv av eiendommen Østenga, gnr. 26 bnr. 1 i Marker kommune.

Den avtalte kjøpesummen på kr. 100.000,- aksepteres.

Sammendrag:

Søknad: Konsesjonssøknad undertegnet 10. juli 2013 og mottatt 9. august 2013.
Søknaden er vedlagt kopi av kjøpekontrakt.

Eiendom: Gnr. 26 bnr. 1, Østenga i Marker kommune.

Eier: John Asbjørn Andersen
Blomsterveien 4
1850 Mysen

Erverver: Hilde Cathrin Fosser Jaavall og Morten Jaavall
Nordre Engerbråten
1870 Ørje

Eiendommens størrelse i henhold til gårdskart fra Skog og Landskap:

5,1 daa fulldyrket jord
24,2 daa produktiv skog
0,3 daa annet areal

29,6 daa totalt areal

Kjøpesum: Kr. 100.000,- for den faste eiendommen.

Bakgrunn:

Eiendommen Østenga ligger på østsiden av Rødenessjøen, ca. 3 km nord for Ørje på østsiden av rv 21. Det er ingen bebyggelse på eiendommen. Arealet består av en teig jordbruksareal, samt to teiger skogbruksareal. Alle teigene blir tilgrensende til areal søkerne eier fra før.

Det dyrka arealet er fordelt på en teig på 5,1 daa. Det egner seg godt for både gras- og korndyrking.

Skogen er fordelt på to teiger på henholdsvis ca 9 og 15 daa. Den har en bonitetsfordeling på: Høy bonitet: 8,7 daa, middels bonitet: 15,5 daa og uproduktiv skog: 0,3 daa. Skogteigene er hele veien tilgrensende med skogen søkerne har fra før på gnr. 26 bnr. 2, og kjøpet gir en god arrondering.

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. 100.000,-.

Prisen virker noe høy dersom vi kun ser på forsvarlig avkastningsverdi for jord og skog, men siden innmark og skog selges til tilgrensende nabo for å styrke dennes næringsgrunnlag, er det rom for å godkjenne en høyere pris ved overdragelsen. Ut fra en samlet vurdering aksepteres kjøpesummen.

Hensyn til bosetting i området

Salget vil være med på å styrke kjøpernes gårdsdrift slik at de kan fortsette med sin næringsvirksomhet og bosetting.

Drifts- og arronderingsmessige forhold

Jorda har de siste årene blitt bortleid til kornproduksjon. I første omgang skal søkerne leie ut jorda til brukeren av naboarealene, Kristian Fosser, som driver aktivt med korn- og grasproduksjon på gnr. 24 bnr. 6 og på tilgrensende arealer. Skogsarealet får svært god arrondering med søkerens tilgrensende skogarealer. Søkerne opplyser at i fremtiden ligger det konkrete planer om å benytte dyrket mark selv til gressproduksjon/beite i forbindelse med oppstart av egen drift/næring.

Kjøperens skikket til å overta eiendommen

Søkerne er oppvokst på landbrukseiendom i Marker. De bebor og eier naboeiendommen i nord-vest, Nordre Engerbråten, i tillegg til at de har søkt konsesjon på naboeiendommen Søndre Engerbråten. Søkerne anses skikket til å overta eiendommen.

Konklusjon:

Søkerne gis konsesjon på erverv av eiendommen.

Vedlegg:

Gårdskart fra Skog og Landskap. I tillegg gårdskart over søkernes eiendom, gnr. 26 bnr 2, Nordre Engerbråten.

**Klage på vedtak av plan- og miljøutvalget 19.06.2013 sak 42/13.
Avslag på søknad om dispensasjon. Omgjøring av mobil
hvilebrakke til permanent koie. Gnr 26 bnr 2 - N. Engerbråten.**

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
51/13	Plan- og miljøutvalget	27.08.2013

Rådmannens forslag til vedtak:

Klage på tidligere vedtak sak 42/13 fremmes for plan- og miljøutvalget, pga inhabilitet av ny rådmann, uten forslag til vedtak.

Sammendrag:

Plan- og miljøutvalget behandlet på møte 19 juni sak 42/13 søknad om dispensasjon for omgjøring og tilbygg av mobil hvilebrakke til permanent koie.

Det ble ikke gitt dispensasjon, men bygningen ble tillatt opprettholdt og restaurert som midlertidig transportabel hvilebrakke for skogbruk.

Det er siden saken startet blitt ny rådmann i Marker som er bror til søker. Administrasjonen er dermed også inhabil og saken fremmes uten forslag til vedtak.

Vedlegg:

Klage datert 15.07.2013 på vedtak i sak 42/13 i plan- og miljøutvalget.

Saksopplysninger:

Det er mottatt klage fra Morten Jaavall på vedtak i plan- og miljøutvalget den 19.06.2013 sak PM 42/13. Det ble ikke gitt dispensasjon for utvidelser eller endringer av mobil hvilebrakke.

Tidligere behandling var med tidligere rådmann som ikke var inhabil, og det anses at ved klagebehandlingen er administrasjonen og rådmann inhabil. Klager er bror til rådmann.

Tidligere vedtak omfattet dispensasjon fra byggeforbudet i LNF område for endring og ombygging av mobil hvilebrakke til permanent koie. Når den nye koia var kun til eget bruk, som ei mindre hytte og rammes den av byggeforbudet i LNF områder (landbruk-, natur- og friluftsområder).

Det er tidligere sendt nabovarsel og det foreligger samtykke.

Etter ombygging blir brakka 5 x 7 m, dvs 35 kvm. Bebygd areal eller grunnflata blir dobbelt så stor som tidligere.

Eksisterende smal brakke med buet tak ønskes bygget om med nytt bredere saltak så den får takoverbygg og bod, og bygningen flyttet 50 m vestover.

Landbrukseiendommen Braten består av 3 teiger som til sammen er på 97.535 kvm.

Søknaden har vært sendt på høring og Miljøvernavdelingen fraråder en dispensasjon. Det foreligger ingen klage fra Miljøvernavdelingen på vedtaket.

Østfold fylkeskommune har kun gjort en kulturminnefaglig vurdering, og det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner innenfor tiltaksområdet, de har ingen innvendinger.

Plan- og miljøutvalget behandlet i møte 19.06.2013 sak 42/13. Følgende vedtak ble fattet:

Det gis ikke dispensasjon for ombygging og endring av mobil hvilebrakke til koie på gnr 26 bnr 2 Braaten, ihht til søknad datert 18.04.2013. Bygningen tillates opprettholdt og restaurert som midlertidig transportabel hvilebrakke for skogbruk.

Klage på vedtak:

Tiltakshaver sier i sin klage datert 15.07.2013 at det er tilkommet nye opplysninger, det er blitt endret praksis for salg av jaktkort for småvilt i utmarkslaget som eiendommen inngår i, alle grunneiere kan selge ukeskort med utleie av hytte/koie/skogshusvær. Da dette ikke var vedtatt da søknaden ble sendt inn, kunne dette ikke inngå i begrunnelsen. Vertifisering av vedtaket i utmarkslaget kan gis, også evt ved formann Sjur Krog. Når vedtaket nå er fattet vil søker benytte den muligheten dette åpner for. Muligheten for utleie av koia med jaktkort vil styrke næringsgrunnlaget for eiendommen. Søker/klager håper på en positiv behandling etter de nye opplysninger i saken og at kommunen ser positivt på å styrke næringsgrunnlaget også for denne eiendommen.

Søknad om å endre mobil hvilebrakke til permanent koie som angitt i søknaden opprettholdes og i tillegg tilføyes at koia vil bli utleid som jakthytte i perioder. Søker håper på en rask og positiv behandling av klagen.

Vurdering:

Klagen anses å kunne inneholde nye momenter, bygningen vil gi øket inntekt fra salg av jaktkort. Bygningen kan dermed få en mer næringsmessig tilknytning til eiendommen eller utmarkslaget.

Askerud og Måstad utmarkslag omfatter mange skogeiendommer og er samlet på ca 32000 mål. Klagers totalareal utgjør ca 0,3 % av dette. Det er ca 850 m til Butjernskoia noe lenger nord og relativt langt til andre bygninger.

I tidligere tiltak med mindre koier for bruk av utleie av jakt i for eksempel Nebbaområdet har det vært en begrensning i antall og spredning i landbrukseiendommen.

I nylig behandlet sak i Plan- og miljøutvalget med tillatelse til skoghusvær på Hiin noe lenger nord, ble det satt krav til at nye skoghusvær ikke vil bli tillatt før kommuneplanen er behandlet på nytt og det er fastsatt nye krav for hva som kreves for at skoghusvær kan oppføres.

Arealet der tiltaket befinner seg er LNF område (landbruk-, natur- og friluftsområde) og tiltak innenfor landbruksbegrepet er tillatt.

Veileder landbruk pluss angir hva som er tillatt. Stedbunden næring er tillatt, dvs bygninger som det av hensyn til driften av landbruksnæring er nødvendig å plassere på stedet.

Administrasjonen er inhabil når rådmann er i nære slekt med klager, administrasjonen er nå inhabil når klagen behandles med ny rådmann.

Det foreligger dermed ikke noe forslag til vedtak, men ny høringsuttalelse eller å avvente neste rullering av kommuneplan for vurdering sammen med skoghusvær kan være aktuelle løsninger. Plan- og miljøutvalget må selv utarbeide vedtak i klagesaken.

Konklusjon:

Klagebehandlingen omfattes av rådmannsinhabilitet, og administrasjonen fremmer derfor saken uten forslag til vedtak.

**Klage på vedtak i plan- og miljøutvalget 14.05.2013 sak 34/13.
Dispensasjon for oppføring av gjestehytte i 100 m sonen. Gnr. 44
bnr. 6,7 og 12 - Sjøli.**

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
52/13	Plan- og miljøutvalget	27.08.2013

Rådmannens forslag til vedtak:

Klage fra Fylkesmannens Miljøvernnavdeling datert 20.06.2013 ref 2012/7905 421.3 fremmes for plan- og miljøutvalget uten forslag til vedtak.

Sammendrag:

Det foreligger klage fra Miljøvernnavdelingen på vedtak i plan- og miljøutvalget den 14.05.2013, hvor en klage på avslag på dispensasjonssøknad for ny fritidsbolig/gjestehytte i 100 m sonen tas til følge og det gis dispensasjon. Maren-Anne og Ivar Leren søker om dispensasjon og Miljøvernnavdelingen sier i sin høringsuttalelse at de sterkt fraråder en dispensasjon. I første behandling i Plan- og miljøutvalget i Marker kommune ble det etter forslag fra administrasjonen ihht høringsuttalelsene, gitt avslag på dispensasjonssøknaden.

Søker tiltakshaver klaget på vedtaket og plan- og miljøutvalget vedtok å avholde befaring før klagen ble behandlet. Befaring ble avholdt 14.05.2013 og på møtet etterpå ble klagen tatt til følge og det ble gitt dispensasjon, dette med 5 vilkår eller vurderinger, bla krav til visuell virkning og skjermende vegetasjon.

Miljøvernnavdelingen hos Fylkesmannen i Østfold klaget på det nye vedtaket av Plan og miljøutvalget i Marker. Når det siste vedtaket ikke er ihht administrasjonens forslag og vurdering, fremmes klagen fra Miljøvernnavdelingen uten forslag til vedtak.

Vedlegg:

Klage fra miljøvernnavdelingen datert 20.06.2013.

Tilsvar på klagen fra Søker/tiltakshavere datert 11.08.2013 med bilder av området.

Saksopplysninger:

Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen i Østfold klager på vedtak i Plan- og miljøutvalget den 22.01.2013 sak 7/13 hvor de tar søkers klage på avslag til følge og gir dispensasjon for oppføring av ny fritidsbolig/gjestehytte på gnr 44 bnr 6, 7 og 12 Sjøli.

Klagen fra Miljøvernavdelingen sier i sine vurderinger bla. at Marker kommune har i sin kommuneplan avsatt ett byggeforbud i 100 m beltet langs Haldenvassdraget, og som LNF (landbruk-, natur- og friluftsområde). Dette innebærer at kommunen ikke ønsker unødvendig bygging i strandsonen, samt at området er mest mulig tilgjengelig for allmennheten.

Haldenvassdraget omfattes av rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

De sier også at kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset.

Klagen viser til plan- og bygningslovens krav for dispensasjoner og til at plan- og miljøutvalget ikke har gitt noen vurdering av fordeler mot ulemper.

Miljøvernavdelingen sier at dersom det skal gis en dispensasjon må det føre til en forbedring av allmennhetens interesser her. Området anses å ha lite bebyggelse og godt egnet for sjønært friluftsliv for allmennheten. De kan ikke se at begrunnelsen for tiltaket vil bidra til å fremme allmennhetens interesser i området.

De er uenige i kommunen vurdering om at bygningen vil bidra til en fortetting av sammenhengende eksisterende bygningsmiljø. Miljøvernavdelingen mener at omsøkte hytte vil ligge i ytterkant av eksisterende bebyggelse og dermed medføre en utvidelse av bygningsmiljøet og økt privatisering av arealene på stedet.

Om skjermende vegetasjon sies det i klagen at hytta vil fremtre tydelig i landskapet for de som ferdes på land i området, dersom vegetasjon fjernes kan hytta også bli synlig fra sjøen.

Miljøvernavdelingen sier i sin klage at en dispensasjon for oppføring av ny fritidsbolig/gjestehytte vil kunne medføre en svært uheldig presedens for kommunens forvaltning av strandsonen langs vassdraget. Langs Rødenessjøen og Haldenvassdraget forøvrig, er det mange steder hvor situasjonen er tilsvarende som på dette stedet. En dispensasjon kan dermed medføre en økt nedbygging og privatisering.

Det sies også i klagen at det i vurdering av fordeler mot ulemper må legges vekt på fordelene ved tiltaket for allmennheten. Fylkesmannens miljøvernavdeling kan ikke se at oppføring av omsøkte fritidsbolig/gjestehytte vil medføre fordeler for allmennhetens interesser. Slike vi vurderer det vil ny fritidsbolig/gjestehytte og evt presedens kunne medføre ulemper for allmennheten.

Fylkesmannens miljøvernavdeling påklager vedtaket.

Søker/tiltakshaver Maren-Anne og Ivar Leren har gitt tilsvaret til Miljøvernavdelingen klage.

De sier i sitt skriv bla vedr. plan- og miljøutvalgets manglende beskrevet vurdering av fordeler og ulemper at det ble avholdt en fysisk befaring på stedet og på grunnlag av en totalvurdering. En totalvurdering innebærer en avveining av alle relevante fordeler og ulemper etter en samlet vurdering, og det er intet grunnlag for å hevde at dette ikke er gjort her.

Søker sier det er problematisk å finne frem til ulemper ved dispensasjon etter å ha sett stedet. Området er ikke relevant for allmennhetens adgang og bruk, heller ikke i forhold til landskapsbildet, friluftsliv vilt og fisk. Nybygg blir innenfor tunområdet som består av 4 hus, inntil redskapshuset (garasje). Det vises til vedlagte bilder.

Fra sjøsiden er området i praksis ikke tilgjengelig, bilde 6, 7 og 8, som viser området mot sjøen. Miljøvernavdelingens påstand om at området er godt egnet for sjønært friluftsliv for allmennheten, er ikke i samsvar med de faktiske forhold på stedet. Ett nytt hus som skimtes mellom furutrærne tror de ikke vil være generende for de passerende på sjøen. Trafikken er minimal, og mange setter pris på å se åpnere bygder, i stedet for gjengrodde strandsoner, ispedd noen bergnabber her og der. Søker sier at den påtenkte hytta knapt vil bli synbar, og at det følgelig er direkte feilaktig når miljøvernavdelingen hevder at hytta vil fremtre tydelig i landskapet for de som ferdes på land i området.

Søker bekrefter at vegetasjonen mot sjøen vil bli behandlet i samråd med skogsjefen i Marker, slik kommunen har bestemt.

Vedr. Miljøvernavdelingens krav til forbedring av allmennhetens interesser, er det ikke nevnt at de mulige privatrettslige fordeler er ekskludert.

Tiltaket er på ett eldre etablert tun som er ett familiested i over 80 år, og tiltakshavers klare oppfatning er at betingelsen i § 19 i plan- og bygningsloven for å gi dispensasjon er tilstede. Miljøvernavdelingen innsigelse er ikke faktabasert og ikke entydig tolkning av loven.

Vedr landbruksnytte som kommunen har vurdert at det ikke er behov for to boenheter, sies at de også driver en skogeiendom på 1860 kvm i Rømskog, gnr 74 bnr 3.

Presedensvirkning anses ikke å medføre øket nedbygging og privatisering, hver sak behandles individuelt og skjønnsmessig, at to saker er like i alle detaljer vil høre til de absolutte sjeldenheter. De viser til tidligere dispensasjonssøknad og klage/m merknader.

Søker/tiltakshavere sier til slutt at de ber om at plan- og miljøutvalget opprettholder sin avgjørelse.

Vurdering:

Klage fra Miljøvernavdelingen datert 20.06.2013 (2012/7905) på vedtak sak 34/13 den 14.05.2013, fremmes for Plan- og miljøutvalget pga tidligere behandlinger, uten forslag til vedtak.

Kommunen sendte melding om vedtak 29.05.2013 og klagen er datert 20.06.2013. Det er å anse at det er klaget innen 3 ukers fristen, det regnes 2 dager postgang. Selv om mottak er registrert senere, er det usikre registrerings datoer i kommunen , og klagen er sendt innenfor klagefristen.

Klagens innhold vedrørende befaringer kommenteres ikke, det er ikke klart for kommuneadministrasjonen hvor eller hvordan det er utført befaring av miljøvernavdelingen, dette er ikke avklart.

Klagens innhold vedrørende manglende skriftlig vurdering av fordeler mot ulemper, bør tas til følge av plan- og miljøutvalget. Dette også ved endringer av vedtaket.

Det vises til tidligere saksframlegg, vedlegg og saksopplysninger.

Konklusjon:

Når plan- og miljøutvalget endret tidligere vedtak under klagebehandlingen fremmer kommuneadministrasjonen klagen for behandling uten forslag til vedtak.