



Møteinnkalling

Utvalg: PLAN- OG MILJØUTVALGET
Møtested: Marker Rådhus
Møtedato: 16.09.2014
Tidspunkt: 18:30

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

Saksnr. **Arkivsaksnr.**
Innhold

PS 49/14	14/601 Godkjenning av protokoll
PS 50/14	14/601 Delegerte saker/referater
PS 51/14	13/302 Utredning om felles brannvesen i Indre Østfold
PS 52/14	13/636 Fastsetting av planprogram - felles kommuneplan for Rømskog, Aremark og Marker
PS 53/14	14/503 Søknad om dispensasjon for tilbygg av hytte ved Søndre Dypedal. Gnr. 84 bnr. 23 og 48 - Utsikten.
PS 54/14	14/592 Fradeling av jord, skog- og hytteeiendom - Eng Søndre Gnr. 118 bnr. 8
PS 55/14	14/614 Søknad om dispensasjon fra bestemmelsene til kommuneplanen for oppføring av ny fritidsbolig med uthus. Gnr 57 bnr 29 - Sommerro.
PS 56/14	14/620 Søknad om konsesjon - Buerskogen Gnr. 114/7 og 115/4 og 5

PS 57/14 14/639

Konsesjon – Skogeiendom, Gnr. 118 bnr. 51

Gunnar Leren
leder

Vidar Østenby
kommunalsjef



Godkjenning av protokoll

Saksnr.: 49/14	Utvalg Plan- og miljøutvalget	Møtedato 16.09.2014
--------------------------	---	-------------------------------

Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra møte i Plan- og miljøutvalget 01.07.2014 godkjennes.



Delegerte saker/referater

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
50/14	Plan- og miljøutvalget	16.09.2014

Rådmannens forslag til vedtak:

Delegerte saker og referatsaker på vedlagte lister tas til etterretning.

REFERERES FRA DOKUMENTJOURNAL

Dato: - Utvalg: PM Plan- og miljøutvalget

Saksnr
Løpenr

Regdato
Navn
Innhold

Avd/Sek/Sakb

Arkivkode

13/569-17
3802/14

01.09.2014 RÅD/PM/FINLIN GBNR 112/5

Fylkesmannen i Østfold

Oversendelse av kopi av vedtak i klagesak vedr. fradeling - Spjudnes
hyttefelt Gnr. 112 bnr. 5

Delegerte vedtak

Dato: - Utvalg: Plan- og miljøutvalget

Arkivsak	Dato	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode
	Navn			Resultat
	Innhold			
12/692	17.06.2014	DS 91/14	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 82/4
	Odin Miljø A/S			
	Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 82 bnr. 4 - Halvorsrud			
12/690	18.06.2014	DS 93/14	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 80/2
	Odin Miljø A/S			
	Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr, 80 bnr. 2 - Vestgård			
14/486	18.06.2014	DS 94/14	RÅD/PM/FINLIN	
	Bjørn Tommy Rambøl			
	Delegert vedtak etter § 20.1 - Tillatelse til anlegg av felles flytebrygge i Drottevik ved Mosebyneset. Gnr.20 Bnr.30 - Mosebyneset.			
14/379	30.06.2014	DS 96/14	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 122/1, fnr. 22
	Granli Rør			
	Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 122 bnr. 1 fnr 22, fritidsbolig - Viken			
14/494	30.06.2014	DS 97/14	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 105/7
	Morten Huse			
	Delegert vedtak - Søknad om tiltak for oppføring av uthus for husdyr. Gnr 105 bnr 7 - Sandtorp.			
14/511	02.07.2014	DS 98/14	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 90/37
	Bravida Norge AS			
	Delegert vedtak etter § 20.1 - Søknad om tiltak - installasjon av brannalarmanlegg i Storgata 19, Sentrumsgården. Gnr. 90 bnr.37 - Sørli.			
14/482	02.07.2014	DS 99/14	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 92/88
	Oddmund Krosby			
	Melding om delegert vedtak - Søknad om grunnarbeider for nytt bolighus på Brårudjordet. Gnr. 92 bnr. 88.			

13/162 03.07.2014 DS 100/14 RÅD/PM/FINLIN GBNR 92/30
ARKAMA AS

Melding om delegert vedtak - Endret tiltak for boder og utomhusplan for nye omsorgsboliger. Braarud 2 - Gnr. 92 bnr. 34.

14/516 03.07.2014 DS 101/14 RÅD/PM/GROGAA GBNR 128/5, fnr. 9
EM Teknikk AS

Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 128 bnr. 5 fnr. 9, fritidsbolig - Søndre Gunneng

14/538 03.07.2014 DS 102/14 RÅD/PM/OLEIDE GBNR 62/3
John Kristian og Evy Ødegård Solbrekke

Melding om delegert vedtak - Konesjon - Skislett Gnr. 62 bnr. 3

12/689 04.07.2014 DS 103/14 RÅD/PM/GROGAA GBNR 80/1
Per Østby Maskin og Graveservice

Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 80 Bnr. 1, Vestgård

14/536 07.07.2014 DS 104/14 RÅD/PM/FINLIN GBNR 90/10
Odd Branes

Delegert vedtak. Tillatelse til oppføring av tilbygg på enebolig. Gnr 90 bnr 10 - Lilleveien 29.

14/386 09.07.2014 DS 105/14 RÅD/PM/OLEIDE GBNR 1/5
Ruth Simonsen

Melding om delegert vedtak - Deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning - Engen Gnr. 1 bnr. 5

14/552 09.07.2014 DS 106/14 RÅD/PM/FINLIN GBNR 94/57
Kjell Selnes

Delegert vedtak etter § 20.2 - Tillatelse for oppføring av tilbygg på enebolig. Gnr 94 bnr 57 - Helgetjernveien 16.

14/558 09.07.2014 DS 107/14 RÅD/PM/FINLIN GBNR 128/5 fnr. 9
Vigdis Mathisen

Delegert vedtak - Tillatelse for oppføring av tilbygg på fritidsbolig. Gnr. 128 bnr. 5 fnr. 9 - Gunneng søndre.

09/759 09.07.2014 DS 108/14 RÅD/PM/GROGAA GBNR 8/28
Per Østby Maskin og Graveservice
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 8 Bnr. 28 - Orderud

14/138 10.07.2014 DS 109/14 RÅD/PM/FINLIN GBNR 90/192
Marker kommune
Melding om delegert vedtak - Tillatelse til deling og oppmålingsforretning for ny boligtomt i Lyngveien. Gnr 90 bnr 192 Tennisbanen.

11/220 11.07.2014 DS 110/14 RÅD/PM/GROGAA GBNR 57/7
Per Østby Maskin og Graveservice
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg ,Gnr. 57 bnr. 7-8, Ødegård

14/537 16.07.2014 DS 111/14 RÅD/PM/FINLIN GBNR 91/230
Ark Ama AS
Rammetillatelse for oppføring av ny bolig og garasje i Solbakkveien 11 Gnr 91 bnr 230 - Solefall.

14/579 04.08.2014 DS 112/14 RÅD/PM/FINLIN GBNR 90/142
Magne Westlie
Delegert vedtak etter § 20.2 - Tillatelse til oppføring av frittliggende garasje ved bolig. Gnr 90 bnr 142 - Idrettsveien 2.

14/581 11.08.2014 DS 114/14 RÅD/PM/FINLIN GBNR 94/149
Marker kommune v/Sigmund Olsen
Melding om delegert vedtak - Tillatelse til tiltak - Ny kommunal trykkavløpsledning Sletta - Vaterland. Gnr 94 bnr 149 - Sletta. Eiendommer fra Sletta til Sukken

14/525 13.08.2014 DS 115/14 RÅD/PM/FINLIN GBNR 90/230 og 326
Odd Halvorsrud
Delegert vedtak etter § 20.1 - Ny enebolig i Lyngveien. Igangsettingstillatelse for grunnarbeid og utvendig vann og avløp. Gnr. 90 bnr. 230 og 326.

14/273 15.08.2014 DS 116/14 RÅD/PM/FINLIN GBNR 90/159
Geir Håkan Orderud
Melding om delegert vedtak - Tillatelse for nytt takpåbygg og fornyet fasade på enebolig. Gnr 90 bnr 159 - Nesveien 4.

14/611 15.08.2014 DS 117/14 RÅD/PM/FINLIN GBNR 94/91
Leif Henning
Melding om delegert vedtak - Tillatelse for to mindre uthusbygninger ved bolig. Bod og lysthus. Gnr. 94 bnr. 91 - Kilebuveien

14/517 19.08.2014 DS 118/14 RÅD/PM/GROGAA GBNR 30/7
Asplan Viak AS
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg Gnr. 30 bnr. 7, hytte, Skogli

14/567 20.08.2014 DS 119/14 RÅD/PM/FINLIN GBNR Gnr.83, bnr. 20
Ronald Tore Indregård
Delegert vedtak - Tillatelse for oppføring av tilbygg på fritidsbolig. Gnr 83 bnr 20 - Enerli, Solås.

14/533 20.08.2014 DS 120/14 RÅD/PM/FINLIN GBNR 30/7
Drammens Hus & Hytter AS
Delegert vedtak etter § 20.1 - Tillatelse til oppføring av ny fritidsbolig. Gnr 30 bnr 7 - Skogli, Kåtorp østre.

12/728 20.08.2014 DS 121/14 RÅD/PM/GROGAA GBNR 111/4
Knut Aarum A/S
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 111 bnr. 4 - Kasene

14/610 21.08.2014 DS 122/14 RÅD/PM/FINLIN GBNR 59/5
Egil J. Gåseby
Melding om delegert vedtak - Tillatelse til oppføring av nytt våningshus. Gnr 59 bnr 5 - Huse.

14/603 22.08.2014 DS 123/14 RÅD/PM/FINLIN GBNR 42/1
Bjørn Vidar Jørgensen AS
Melding om delegert vedtak - Rivingstillatelse for bolighus på gårdstun. Gnr. 42 bnr. 1 - Grav.

11/182 25.08.2014 DS 124/14 RÅD/PM/GROGAA GBNR 29/1
Marker Anlegg AS
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, GNR.29, BNR.1 - Vik

14/470 25.08.2014 DS 125/14 RÅD/PM/FINLIN GBNR 20/70
Jan Erik Granli
Melding om delegert vedtak - Tillatelse for oppføring av frittliggende garasje ved bolig. Gnr. 20 bnr. 70 - Sneglestien 12.

14/532 25.08.2014 DS 126/14 RÅD/PM/FINLIN GBNR 86/9
Bravida Norge AS
Melding om delegert vedtak - Installasjon av brannalarmanlegg i speiderhuset på Ørjetun Gnr. 86 bnr. 9.

14/493 27.08.2014 DS 127/14 RÅD/PM/FINLIN GBNR 20/91
Østre Linje Arkitektur og Landskap AS
Melding om delegert vedtak - Ansvarsrett for oppmåling og utstikking av ny enebolig og Igangsettelse for ny enebolig i Mosebyneset. Gnr 20 bnr 91 - Fiskekroken 2.

14/345 28.08.2014 DS 128/14 RÅD/PM/FINLIN GBNR 92/32
Marker Sparebank
Melding om delegert vedtak - Tillatelse til deling og oppmålingsforretning for Marker sparebank. Gnr. 92 bnr. 32 og gnr. 92 bnr. 50.

14/74 28.08.2014 DS 129/14 RÅD/PM/FINLIN GBNR 94/206
Siman Prosjekt DÜ
Melding om delegert vedtak - Tillatelse til oppføring av garasjebygning. Gnr 94 bnr 206 - Sletta 10.

14/623 03.09.2014 DS 130/14 RÅD/PM/FINLIN GBNR 2/16
Anne M. D og Petter Bogen
Melding om delegert vedtak - Tillatelse for oppføring av tilbygg på bolighus. Gnr 2 bnr 16 - Kroksund.

14/619 03.09.2014 DS 131/14 RÅD/PM/FINLIN GBNR 54/21
Dagfinn Sjøholt
Melding om delegert vedtak - Tillatelse for oppføring av garasje ved bolighus. Gnr 54 bnr 21 - Tommelsrud.

14/87 04.09.2014 DS 132/14 RÅD/PM/EVAHEE M50 &16
Arve O. Klund
Melding om delegert vedtak - Søknad om fritak for renovasjon vedr. hytte bed Bekketjern

12/543 07.07.2014 RÅD/PM/FINLIN GBNR 20/56
Ark Ama AS
Melding om delegert vedtak – Igangsettelse for oppføring av enebolig, resterende arbeider.



Utredning om felles brannvesen i Indre Østfold

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
51/14	Plan- og miljøutvalget	16.09.2014
/	Formannskapet	
/	Kommunestyret	

Rådmannens forslag til innstilling til Formannskapet:

- Marker kommune vedtar vedlagte selskapsavtale for Indre Østfold Brann og Redning IKS, med oppstartdato 1. mai 2015.
- Marker kommune legger til grunn vedlagte forslag til budsjettrammer for Indre Østfold Brann og Redning IKS, som fremkommer i prosjektrapporten.
- Marker kommune velger og som faste medlemmer i representantskapet for Indre Østfold Brann og Redning IKS. Som varamedlemmer velges henholdsvis og
- Marker kommune ber valgkomiteen komme med innstilling om styresammensetning, til behandling i representantskapsmøte 24. oktober.
- Marker kommune gir rådmannsgruppen fullmakt til, i nært samarbeid med representanter for de tillitsvalgte, å starte rekrutteringsprosessen av brannsjef. Ansettelsen skal fullføres av styret for Indre Østfold Brann og Redning IKS.

Sammendrag

Som svar på kommunestyrets bestilling om utredning av felles brannvesen i Indre Østfold, legges det frem forslag til modell for felles brannvesen, med selskapsavtale og budsjett.

Bakgrunn

Prosjekt Felles brannvesen i Indre Østfold ble etablert i 2013 med følgende mandat fra kommunestyrene i Askim, Eidsberg, Høbøl, Marker, Skiptvet, Spydeberg og Trøgstad: «Utredningen gjelder felles brannvesen med en felles ledelse, forebyggende avdelinger og beredskapsavdeling hvor den lokale beredskapen er ivaretatt ved å opprettholde brannstasjon og utrykningsenhetene lokalt.»

Det angis en rekke forventede effekter ved å organisere brannvesenet som et felles selskap i regionen. Den nylig utgitte Brannstudien (nasjonal utredning) underbygger dette, og innen forebygging finnes det dokumenterte effekter av å ha interkommunale brannvesen som dekker et større innbyggertall.

Rådmannsgruppen er styringsgruppe for prosjektet, og har forklart mandatet dithen at alle brannstasjoner skal opprettholdes som operative utgangspunkter for lokal beredskap.

Prosjektet skal ikke komme med forslag om å bygge en ny brannstasjon. Budsjettrammen for

nytt selskap skal ta utgangspunkt i det brannvesenet koster kommunene i dag, under forutsetning av at kommunene har oppfylt kravene til dimensjonering av tjenesten. Prosjektet har vært organisert med 2 faggrupper (forebygging og beredskap) og med en sentral prosjektgruppe. De tillitsvalgte har deltatt i alle grupper. Hovedverneombud har også vært representert. Prosjektet har fått ekstern bistand av Nils-Erik Haagenrud, brannsjef i Midt-Hedmark Brann- og Redningsvesen IKS.

Kommunestyrene har i løpet av prosjektperioden vedtatt en trygghetsavtale som beskriver hvilke prinsipper, rettigheter og forpliktelser som skal legges til grunn ved overføring av de ansatte fra de respektive kommunale brannvesen til selskapet.

Foreliggende rapport foreslår å organisere brannvesenet i Indre Østfold som et interkommunalt selskap, som kalt Indre Østfold Brann og Redning IKS (heretter IØBR). Det foreslås å plassere administrasjonen og forebyggende gruppe sammen i Eidsberg, feierne i Spydeberg. I Askim plasseres en ekstra beredskapsperson på dagtid. Vaktlagene ved hver stasjon opprettholdes som i dag.

Vurdering

Prosjektet er blitt etablert gjennom en forventning om at et felles brannvesen vil gi bedre kvalitet på tjenestene, bedre utnyttelse av investerte midler og innsparinger på sikt. At kvaliteten på det forebyggende arbeidet vil bedres er høyst sannsynlig: Rapporten viser til dokumentasjon som sier både at kvaliteten ved interkommunale brann- og redningsvesen generelt er bedre enn de kommunale, og at kvaliteten øker med antall innbyggere som brannvesenet dekker. Videre er det målbart at brann- og redningsvesen med egen forebyggende avdeling har bedre resultater med forebygging.

Innen beredskap ser man blant annet bedre muligheter for å håndtere større hendelser, overordnet flåtestyring og spesialisering. En hensiktsmessig fordeling og bruk av utstyr og personell vil kunne gi både faglige og økonomiske nytteeffekter. Det legges en rekke prinsipper til grunn for den modellen som er foreslått. Det legges særlig vekt på samling av faggrupper, beredskapsmessig styrking og et kunnskapsdrevet brannvesen. Å utvikle brannvesenet som en organisasjon som kan analysere hendelser og omsette dette i både forebyggende arbeid og endrede beredskapsrutiner vurderes som en riktig vei å gå.

Samtidig sies at for å oppnå maksimale synergieffekter av et felles brannvesen, burde alle fagavdelingene vært samlet under ett tak. I mandatet finner man imidlertid ikke rom for den type ombygging eller nybygg, som en slik løsning vil kreve. Det bør derfor forventes at brannvesenet på sikt, med den analysekompetanse som kommer til å utvikles, selv gir anbefalinger om hvordan selskapet skal organiseres for å hente ut både faglige og økonomiske gevinster i fremtiden.

Antall forebyggende personell er gitt henhold til dimensjoneringsforskriften: 1 årsverk pr 10 000 innbyggere (4,9 årsverk for Indre Østfold). Dette kravet endres ikke ved felles brannvesen, men vi oppnår å samle de små stillingene som stort sett er delt og/eller gjemt i andre kommunale funksjoner.

Kravet til ledere i brannvesenet (brannsjef, avdelingsleder forebyggende og avdelingsleder beredskap) er 1 årsverk pr. 20 000 innbyggere. Ved opprettholdelse av samme antall

brannstasjoner og vaktlag (pr. i dag 102 mannskaper) som i dag, er det vanskelig å ta ut maks effekt på ledernivå hva gjelder beredskap.

Den foreslåtte modellen presenterer en modell med 10,3 årsverk for brannfaglig, administrativt personell (forebyggende inkludert). Krav enkeltvis er til sammen 12,22. I dag er det et samlet regnskapsmessig avvik på 2,25 årsverk i regionen. I praksis betyr dette at IØBR både vil oppfylle kravene til dimensjonering og imøtekomme organisatoriske behov ved å opprettholde en bemanning som samlet sett er tilnærmet lik dagens situasjon. Selskapet vil også ha behov for merkantile funksjoner slik som kommunene yter overfor det enkelte brannvesen i dag. Som for de fleste av IKSene vil det være utfordrende for kommunene å hente inn dette i motsvarende besparelser.

Feiertjenesten er selvfinansiert og alle utgifter skal dekkes av et årlig feiegebyr. For felles brannvesen er det vurdert en bemanning på ni feiere inkl. leder og lærling, slik som i dag. Det er pr. dato forskjeller både i beregning av feiegebyr og størrelse på feiegebyret i kommunene. Det må gjøres endringer i dette slik at en får en enhetlig beregning og lik pris til de deltagende kommuner.

Hver kommune har ansvar for å stille til disposisjon hensiktsmessige lokaler for selskapets virksomhet med grunnlag i vedtatt brannstasjonsstruktur av 2014. Det skal utarbeides leieavtaler inkludert FDV. Strøm og fyringsutgifter skal holdes utenfor, for å stimulere IKSene til lavt forbruk. Husleien skal beregnes etter selvkostprinsippet. I utarbeidelsen av leieavtale drar eierne nytte av tidligere erfaringer med etablering av f.eks. Helsehuset.

Budsjettet er basert på regnskapene fra den enkelte brannvesen. Det er også gjort et arbeid for å synliggjøre og ta med eventuelle skjulte kostnader. I de fleste kommunene i brannprosjektet er det funnet avvik på antall årsverk knyttet til administrative brannfaglige funksjoner. I enkelte tilfeller er dette en åpenbar mangel. I andre tilfeller er funksjonen tillagt en annen kommunal stilling uten at tid bruk til brannfaglige oppgaver er dokumentert eller fremkommer i brannvesenets regnskap. Dette representerer i så måte et skjult kostnadsbilde, som nå kommer til syne og som forholdsmessig vil påvirke den enkelte kommunes utgifter overfor et felles selskap.

Ser man bort ifra de relative økningene knyttet til regnskapsmessige avvik fra dimensjoneringsforskriften, vil økningen i netto driftskostnader dreie seg om harmonisering av lønn og ulike ordninger, merkantile tjenester og IKT. Ombygging av brannstasjon (ombygging av Spydeberg og Hobøl brannstasjon er lagt på feierbudsjettet), samt tilbakebetaling av innskutt kapital til kommunene, kommer i tillegg.

Besparelser på sikt vil dreie seg om naturlig avgang/reduksjon av personell som deltar i overordnet vaktfunksjon og lavere investeringskostnader. Det forutsettes at nytt felles brannvesen jobber videre med utalarmingrutiner og intern organisering for rasjonell og effektiv drift. Det forventes en generell økning på inntektssiden i form av salg av tjenester, kurs og produkter.

Når vi kommer til innsparinger på investeringssiden, kan selskapet tilpasse bilparken til det som anses som mest hensiktsmessig. I stedet for å investere i store mannskapsbiler, kan man velge mindre og hurtiggående biler, med moderne slukkeutstyr, som en førsteinnsats. Ut ifra den utstyrsark som kommunene har i dag, ventes ikke store investeringer de nærmeste årene.

Den foreslåtte finansieringsmodellen er basert på en vektning av regnskapstall for den enkelte kommune. Prosentandelen som den enkelte kommune er ansvarlig for, er beregnet ut ifra samlet netto driftskostnad. Dette er gjort for at utgiftene i felles brannvesen skal ligge tett opp til dagens kostnadsbilde for den enkelte kommune. Dersom brannvesenet på sikt endrer organisering, vil det være nødvendig å foreta en revisjon av kostnadsfordelingsnøkkelen. Fordelingen omfatter både driftskostnader og kapitalutgifter.

På linje med andre IKS vil IØBR innkreve kostnadene forskuddsvis på kvartalsbasis med avregning etter driftsårets utløp. Dette vil redusere behovet for likviditet i IØBR fra eksterne finansieringskilder som f.eks. kassekreditt i bank. Likevel bør IØBR ha en viss likviditet til disposisjon slik at styrende organer, særlig styret i selskapet og brannsjefen (daglig ledelse), unngår å henvende seg til eierkommunene for å dekke likviditetsbehov som relaterer seg til løpende drift. IØBRs årlige driftsbudsjett vil utgjøre i størrelsesorden 35 millioner kroner og disponibel likviditet bør utgjøre 10-15 % av årsumsetningen. Dette er sikret gjennom kapitalinnskudd fra eierne.

Biler og båter skal overdras til IØBR i henhold til taksert markedsverdi. De øvrige eiendeler overdras til IØBR vederlagsfritt. Summen av kapitalinnskudd og tingsinnskudd tilsvarer egenkapitalen for selskapet, som ved etablering vil være 20 mill. kroner.

En tilsvarende sum etableres som lån som vil nedbetales til kommunene over 10 år. Dette betyr at den respektive kommune får tilbakebetalt en sum tilsvarende de verdier som de går inn i selskapet med. Låneordningen innebærer for øvrig kapitalutgifter for selskapet, noe budsjettet tar høyde for. Det forventes for øvrig at selskapet opprettholder likviditeten gjennom økt salg av tjenester.

Når det gjelder fremtidige investeringer, så må selskapets styrende organer beslutte disse og sørge for hensiktsmessig finansiering, primært gjennom eksterne finansinstitusjoner. Investeringsbehovet anses ikke som fremtredende i nærmeste fremtid, men for å skape forutsigbarhet for selskapet vurderes det som fornuftig å avsette et årlig investeringsbeløp, slik som kommentaren til investeringsbudsjettet foreslår.

I det driftsforberedende arbeidet må det gjøres avtaler om både husleie, teknisk vakt (gjelder to av kommunene), sambruk av utstyr og ordninger for deltidsmannskaper som er ansatt i kommunene. Et generelt prinsipp er at den praksis som har vært skal videreføres, så fremt ikke regnskapsoppsettet fra den enkelte kommune er basert på noe annet.

Faglig sett er det tungtveiende grunner for å slå sammen brannvesenet i Indre Østfold. I fremlagte forslag er det funnet en hensiktsmessig løsning innenfor dagens brannstasjonsstruktur, som forventes å gi effekter innen forebygging, feiing og beredskap.

Selskapet vil oppfylle kravene til dimensjonering og imøtekomme organisatoriske behov ved å opprettholde en bemanning som samlet sett er tilnærmet lik dagens situasjon. Man må imidlertid påregne en utgift knyttet til harmonisering av lønn og tillegg. Trygghetsavtalen gjør det vanskelig å hente ut lønnsmessige besparelser på kort sikt. Ressurser til merkantile tjenester og IKT skal være lagt på et minimumsnivå, og det blir kommunenes oppgave å finne motsvarende besparelser.

Det er funnet løsninger for kostnadsfordeling som skal være rettferdige mot dagens utgiftsnivå for den enkelte brannvesen. Videre er det laget hensiktsmessige ordninger for selskapets egenkapital, og det er sørget for en tilbakebetaling av de anleggs- og omløpsmidler som den enkelte kommune overfører til selskapet. Kommunene vil oppleve kostnadsbildet

forskjellig ut ifra sine forutsetninger: Ulike verdier i anleggsmidler og varierende regnskapsmessige avvik.

Ordningen med tilbakebetaling av innskutt kapital medfører økte rammer for selskapet. Ut over dette blir ikke nytt felles brannvesen dyrere enn om kommunene skulle ha oppfylt dimensjoneringsforskriften hver for seg. Indre Østfold Brann og Redning IKS anbefales som felles organisering av brannvesenet i Indre Østfold.

Konklusjon

Marker kommune slutter seg til vurderingene i det felles saksframlegget som er utarbeidet. Et felles brannvesen vil løse mange av de utfordringene Marker kommune har jobbet med over lengre tid. Det vil være en god løsning for Marker med hensyn til kompetanse og utstyr, samtidig som det ivaretar det lokale i forhold til beredskap. Selv om ordningen synes å bli noe mer kostbar i en overgangsfase, velger vi å tro at det på sikt vil være hensiktsmessig både økonomisk og innholdsmessig. Det anbefales derfor at Marker slutter seg til forslaget.

Vedlegg

1. Prosjektrapport, felles brannvesen, 15.08.14, m/vedlagte delrapporter fra faggruppene
2. Selskapsavtale for Indre Østfold Brann og Redning IKS, 15.08.14, m/vedlagt takst på utstyr



Fastsetting av planprogram - felles kommuneplan for Rømskog, Aremark og Marker

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
52/14	Plan- og miljøutvalget	16.09.2014
/	Kommunestyret	

Rådmannens forslag til innstilling til Kommunestyret:

Marker kommune fastsetter Planprogram for felles kommuneplan for Rømskog, Aremark og Marker, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-13.

Bakgrunn:

Kommunene Rømskog, Aremark og Marker skal i samsvar med plan- og bygningslovens § 11-13 fastsette et felles planprogram. Planprogrammet var på høring våren 2014, med frist for uttalelser 17.04.14.

Varslingen om planoppstart skjedde i tre aviser, Indre Akershus Blad, Halden Arbeiderblad og Smaalenenes Avis og med henvisning til kommunenes hjemmesider. En rekke statlige og regionale myndigheter, og andre organisasjoner har også blitt varslet.

Det har kommet inn i alt 8 uttalelser til planprogrammet, og disse inneholder både merknader til planprogrammet og innspill til planarbeidet. Det har kommet inn relevant og nyttig informasjon som kan legges til grunn i det videre planarbeidet.

Når det gjelder planprogrammet har det ikke kommet inn vesentlige merknader, det er derfor bare behov for å gjøre mindre justeringer. Uttalelsene ligger vedlagt i planprogrammet, samt kort oppsummering og kommentarer.

Det legges opp til at det gjøres et likelydende vedtak i alle de tre kommunene.

For mer informasjon, se vedlegg – sak 3/14 i Formannskapet.

Vurdering:

På grunnlag av høringsuttalelser til planprogrammet er det gjort mindre justeringer.

Med disse endringer mener Rådmannen at planprogrammet er et tilstrekkelig grunnlag for det videre planarbeidet, og anbefaler at planprogrammet nå blir lagt frem for fastsettelse i de tre grensekommunene.

Det er positivt med felles arbeid med kommuneplanene i de tre kommunene. Selv om det er et felles arbeid, vil vedtatt kommuneplan likevel bli den enkelte kommunes plan, basert på felles og egne utfordringer og løsninger.

Det er utarbeidet likelydende forslag til vedtak i alle tre kommunene.

Konklusjon:

Rådmannen anser at planprogrammet er et tilstrekkelig grunnlag for videre planarbeidet, og anbefaler planprogrammet for fastsatt.

Vedlegg:

- Felles planprogram – grensekommunene Rømskog, Aremark og Marker – samfunnsdel og arealdel
- Inkludert folkehelseprofiler, inntømne uttalelser og oppsummering av høringsinnspill.
Sak 3/14 - Formannskapet



Søknad om dispensasjon for tilbygg av hytte ved Søndre Dypedal. Gnr. 84 bnr. 23 og 48 - Utsikten.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
53/14	Plan- og miljøutvalget	16.09.2014

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det gis ikke dispensasjon fra bestemmelsene for å overskride 95 m² tillatt bruksareal for fritidsbolig med 15 m², for gnr 84 bnr 23 og 48, beliggende i 100 m sonen ved Øymarksjøen.
2. Tilbygget kan oppføres som omsøkt hvis eksisterende uthus rives og samlet bruksareal ikke overstiger 95 m². Nytt uthus med 7 m² bruksareal kan oppføres på samme sted som det eksisterende uthuset, dette uten søknad til kommunen, under forutsetning at det har samme utførelse som hytta. Det må foreligge godkjent søknad om tillatelse til tiltak i delegert vedtak fra kommunen før byggearbeider med nytt tilbygg kan igangsettes.

Sammendrag:

Johan Bjerke søker om ett mindre tilbygg på sin fritidsbolig i uregulert hytteområde ved Søndre Dybedal i 100 m sonen langs Øymarksjøen. Søknad om dispensasjon er sendt på høring, og miljøvernavdelingen overlater saken til de kommunale myndigheter, men sier at kommunen må legge stor vekt på hensynet til kommunens egen arealbestemmelse og presedens virkningen. Søknaden fremmes for Plan- og miljøutvalget med forslag om at det ikke gis dispensasjon.

Saksutredning:

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon datert 13.06.2014 fra Johan Bjerke. Eiendommen er beliggende ved Søndre Dybedal og ett eldre i hytteområde ved Øymarksjøen.

Fritidseiendommen gnr 84 bnr 23 (1780,6 m²) og bnr 48 (324,5 m²) er på 2105,4 m². Den er bebygd med en fritidsbolig på 72 m² bruksareal og ett uthus på 22 m². Etter tiltaket er utført med tilbygg av bad på 4,4 m²/wc på 1,5 m², soverom og vindfang, til sammen 16 m², får bygningene ett samlet bruksareal på 110 m².

Området er bebygget med flere hytter vest for Øymarksjøen. Bygningen befinner seg 20 m over vannet og 40/50 m fra vannet. Det er bratt terreng ned til vannet.

Det er oppført en større plattung/terrasse på nedsiden av hytta. Sammen med terrassen sør for hytta vil samlet terrasse areal utgjøre ca 30 m².

Kommuneplanens arealdel viser området som eksisterende byggeområde for fritidsbebyggelse (rød farge). Hytta er i 100 m sonen langs Haldenvassdraget.

Kommuneplanens arealdel, utfyllende bestemmelser:

De generelle bestemmelsene for fritidsbebyggelse sier bla. i § 3.2 at Det sies også at innenfor 100 m fra strandlinjen skal samlet bruksareal for hytte og uthus ikke overstige maksimalt 95 m². Mer enn 100 m fra vannet er det tillatt med 150 m². Maksimal tillatt fasadelengde mot tilliggende synlige vann-/sjøområder i Haldenvassdraget og Stora Le er 12 m. Samlet areal for terrasser skal ikke overstige 30 m². Stedlig vegetasjon skal bevares.

Det er tillatt med en hytte og ett uthus, bebyggelsen må ikke overstige 1 etasje, med maksimal mønehøyde 5 m og gesimshøyde 3,5 m.

§ 3.4 sier bla at hensynet til landskap skal være tungtveiende ved bygningsmessige endringer. Stedlig vegetasjon må i størst mulig grad bevares. Materialbruk, fargevalg og bygningsmessige arbeider skal være av en slik karakter at bebyggelsen fremstår harmonisk og tilpasset det omkringliggende miljø.

Det er sendt nabovarsel 14.06.14 og det foreligger ingen merknader.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon.

Plan- og bygningsloven sier i § 19-2 at det kan settes vilkår for dispensasjon. Hvis bestemmelsene som det dispensers fra blir vesentlig tilsidesatt, kan det ikke gis dispensasjon. Hvor regional myndighet har uttalt seg negativt bør det ikke gis dispensasjon fra forbudet i § 1-8.

Tiltakshaver søker om dispensasjon i søknad datert 13.06.2014, og det oppgis at hytta i dag er 78 m² og uthuset 24 m². Bruksarealet er 72 m² og uthuset har 22 m² bruksareal.

Hytta ligger i ett område som er ved Søndre Dybedal med tomt på 3100 m² og strandlinje. Hyttestørrelsen etter tilbygg blir brutto ca 95 m². Terrenget er bratt ned til vannet så hytta ligger på toppen og er da plassert lengst mulig fra vannet. Den er ikke i LNF område. Veien blir ikke mere belastet etter tilbygg. Tilbygget er på ca 16,8 m² (BRA 16 m²). Hadde hytta ligget utenfor 100 m beltet kunne jeg ha bygget opp til 150 m.

Hvis det gis lov til tilbygget så er det søknad inne om å sette opp renseanlegg for kloakk og gråvann.

Tiltakshaver oppgir muntlig at uthuset nylig har fått støpt plate og at det derfor er lite ønskelig å måtte rive dette bygget.

Høringsuttalelser:

Søknad om dispensasjon er sendt på høring 07.07.2014 ref og det foreligger uttalelse fra Miljøvernavdeling, Fylkesmannen i Østfold dat 09.07.2014 ref 2014/4542 423.1 OMA. Deres konklusjon er at de med henvisning til deres vurderinger overlater saken til de kommunale myndigheter som har best oversikt over forholdene på stedet. Ved en eventuell dispensasjon anbefaler de at det settes vilkår vedrørende de elementer som er nevnt i deres vurdering. Hensynet til kommunens egen arealbestemmelse og vurdering av presedens bør tillegges stor vekt.

Deres vurdering er bla. at en hvis det skal gis dispensasjon må begrunnelsen være av en spesifikk og særegen karakter slike at det ikke skapes en uheldig presedens overfor andre grunneiere i området med lignende ønsker. Kommunen bør grundig vurdere begrunnelsen for omsøkte overskridelse av maks tillatt bruksareal på hytte og uthus før det evt gis en dispensasjon. Miljøvern avdelingen kan ikke se at det omsøkte tiltak vil berøre noen regionale eller nasjonale interesser i strandsonen på stedet. Ved en evt dispensasjon anbefales at det settes vilkår vedrørende materialbruk, materialbruk og bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at hytta ikke blir liggende unødvendig fremtredende i Landskapsbildet.

For de med generelle betraktninger om dispensasjoner vises til høringsuttalelsen som er vedlagt.

Fylkeskonservatoren har i skriv datert 08.07.2014 (pergje1) ingen merknader, og minner om den vanlige meldeplikten ved påtreff av kulturminner i grunnen.

Det er viktig at den ansvarlige for byggingen merker seg meldeplikten etter kulturminneloven § 8. Dersom det under arbeidets gang oppdages automatisk fredete kulturminner, eksempel vis i form av helleristninger, 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.

Søknad om dispensasjon fremmes for plan- og miljøutvalget, og vedtaket oversendes tiltakshaver og høringspartene med vanlig 3 ukers klagefrist.

Etter endelig gyldig dispensasjonsvedtak må det foreligge tillatelse til tiltak fra kommunen før byggearbeider kan igangsettes.

Riving av bygg er søknadspliktig. Ny uthus bygning med ett bebygd areal over 15 m², gesimshøyde over 2,5 m og mønehøyde over 3 m er søknadspliktig tiltak. Ved nyoppføring av ett uthus med ett bruksareal på 15 m² vil dette være tillatt ihht plangrunnlaget, men er søknadspliktig pga at bebygd areal overskrider 15 m².

Endelig behandling av dispensasjon må foreligge før videre behandling av bygningstiltak.

Det tas forhold om ny vurdering av planløsning og utførelse av tilbygget ved behandlingen av søknad om tillatelse til tiltak.

Vurdering:

Eksisterende bebyggelse er ved det arealet som er tillatt, 72 m² hytte og 22 m² uthus utgjør 94 m², det tydelig at man tidligere har etterfulgt bestemmelsene. Å fravike dette ved ett nytt tilbygg er uheldig og vil lett kunne utviske forskjellen mellom fritidsbebyggelse i 100 m sonen og de ser er lenger fra vannet.

Området der tilbygget søkes oppført er fra vannet og mot fylkesveien. Det er plen der tilbygget oppføres. Det er ca 6 m avstand eksisterende hyttevegg til hekk og vei til hytte i sør. Kommunen har konstatert at det er oppført en frittliggende platting mot vannet i tillegg til terrassen sør for hytta. Terrenget er meget bratt og det er sti ned til brygga ved vannet.

Nytt tilbygg vil bli noe synlig sett fra vannet i sør, med blir neppe merkbart pga avstanden til vannet. Eksisterende bygg har lave vinduer og eksisterende fasade anses ikke å ha spesielle kvaliteter.

Uthuset ved hytta er mer enn 15 m² og har skråtak. Bygningen anses lite tilpasset hytta og virke noe høyt og dominerende. En ny mindre bod/uthus med saltak plassert på samme sted vil forbedre estetikk og arkitekturen til bebyggelsen. Dette anses som en forbedring, og selv om det nylig er støpt plate, anser kommunen at dette den beste løsningen. Ved å fjerne eksisterende uthus og oppføre nytt mindre uthus, kan tilbygget oppføres som omsøkt uten dispensasjon. Samlet bruksareal for hytte og uthus kan ikke overstige 95 m² og uthuset kan ikke overstige 15 m².

Ved en dispensasjon for å overskride tillatt bruksareal på 95 m² kan dette bli urettferdig overfor tidligere søkere som er underrettet av kommunen om at de generelle arealbegrensningene må etterfølges. Presedensvirkningen kan bli stor og resultere i flere lignende søknader. Dette kan resultere i øket utbygging i 100 m sonen i eldre uregulerte hytteområder.

Dispensasjonssøknaden inneholder lite om fordeler i forhold til allmennhetens interesser. Bratt terreng, plassering av tilbygg fra vannet, ingen øket veitrafikk, anses ikke som en forbedring. Eksisterende stort uthus og det forhold om at ett nytt-tilbygg med bad vil føre til at det blir montert renseanlegg, anses ikke å være tilstrekkelig for en dispensasjon, det vil gi en presedensvirkning.

§ 19 i plan- og bygningsloven blir ikke etterfulgt, hensikten med arealbegrensning for hytter, vil bli vesentlig tilsidesatt og ihht dispensasjonssøknaden anser kommunen at det er flere ulemper enn fordeler.

Konklusjon:

Det gis ikke dispensasjon fra bestemmelsen for det omsøkte tilbygget, vilkårene i plan- og bygningslovens § 19 for dispensasjon foreligger ikke. I forhold til både tidligere søkere og for videre dispensasjonssaker, vil en dispensasjon fra arealbegrensningen gi for stor presedensvirkning.

Vedlegg:

Oversiktskart 1:5000 og 1:50000.

Søknad om dispensasjon datert 13.06.2014, med situasjonskart.

Søkers bilde av bygningen.

Tegninger av bygningen med nytt tilbygg.

Høringsuttalelsen fra Miljøvernavdelingen 09.07.2014 ref. 2014/4542 421.3 OMA.

Høringsuttalelse fra Østfold fylkeskommune, Kulturminneseksjonen 08.07.2014.

Kommunens bilder.

Kommuneplanens arealdel. Kartutsnitt og utfyllende bestemmelser.



Fradeling av jord, skog- og hytteeiendom - Eng Søndre Gnr. 118 bnr. 8

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
54/14	Plan- og miljøutvalget	16.09.2014

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av Lov om jord (jordloven) av 12.mai 1995 nr 23, gis det tillatelse til å fradele jord og skogarealene fra eiendommen Eng, G.nr/B.nr:118/8. Det settes som vilkår at skogarealene sammenføres med eiendommen Eng skog, G.nr/B.nr:118/1. Dette som omsøkt. Det settes som vilkår at jordveien sammenføres med eiendommen Nordre Buer, G.nr/B.nr: 115/1. Dette som omsøkt. Sammenføyingene krever konsesjonsbehandling.

Bakgrunn:

Fradeling av parseller fra landbrukseiendommer som tilleggsjord er regulert av bestemmelsene i Lov om jord. (Jordloven). 12. mai 1995 nr. 23. Utfyllende bestemmelser er gitt i rundskriv M-1/2013 fra Landbruks- og matdepartementet. (LMD).

Pål Torbjørn Sjøberg søker om fradeling av skog og jordarealene fra eiendommen Eng, G.nr/B.nr:118/8. Skogarealet består av 475 daa, inklusive hytteareal, jordveien består av 210 daa. Sjøberg søker om full rasjonalisering, og vil med en slik løsning kun sitte igjen med tunet på eiendommen Eng. Tunet følger en naturlig arrondering, og kommunenes oppmålingsavdeling anslår tunets areal til ca 11,5 daa, dette må måles opp i ettertid.

Søker ønsker å fradele og selge skogarealene, til G.nr/B.nr:118/1, Eng skog. Hjemmelshavere på G.nr/B.nr:118/1 er Øyvind og Grethe Bjerke. Grethe og Øyvind Bjerke driver et aktivt landbruk med planteproduksjon og skogbruk. Jordveien ønskes solgt til Petter Axel Buer, Buer er hjemmelshaver av Nordre Buer, G.nr/B.nr: 115/1. Petter Axel Buer er heltidsbonde med planteproduksjon, husdyrhold (slaktekylling og sau) samt skogbruk. Eiendommen til Bjerke har felles grense med Eng. Buer sin eiendom har ikke felles grense med arealene på Eng, men ligger om lag 1.km unna. Det er så nært at det er å regne som et nabobruk.

Arild Engsdødegård har sendt brev til Marker kommune, datert 22.08.14. Han skal overta naboeiendommen til Eng, Engsdødegård, G.nr/B.nr: 118/11 og 16 og 117/13 etter sin far Odd Engsdødegård. Arild Engsdødegård opplyser i brevet at de har felles grense med Eng, og hevder salg av arealene til han vil gi en bedre driftsmessig løsning. Et salg vil også styrke Engsdødegård sitt bruk vesentlig. Engsdødegård driver også med slaktekylling og har således bruk for spredeareal, forøvrig jobber han for Havass og har betydelig interesse for skogbruk. Engsdødegård opplyser også i brevet at han er villig til å gå inn i eksisterende bud for å overta både jord og skog. Jordveien på Engsdødegård er utleid til Grethe og Øyvind Bjerke. Han skriver:

Etter min vurdering vil det passe best som tilleggsareal til Engsødegård gnr. 118 bnr. 11 og 16. Min begrunnelse for dette er at Engsødegård har felles grense med Eng til både jord og skog, og dermed vil gi en driftsmessig bedre løsning enn det som nå foreslås.

Jeg vil da øke jordbruksarealet fra 80 til 296 dekar. Dette vil være med på å styrke mitt inntektsgrunnlag på eiendommen betydelig i tillegg til kyllinghuset og arbeidet som jeg har i Havass Sa hvor jeg arbeider med ungsogpleie og planting. Ved en slik økning av jordbruksarealet vil det være med på å øke inntjeningen til kjøp av maskiner og utstyr for drift av jord og skog som jeg selv ønsker å drive.

I tillegg har jeg et stort behov for spredeareal da kyllinghuset som jeg bygde på Engsødegård i 2008 har et behov på over 300 dekar.

Jeg er da villig til å gå inn i eksisterende bud for å overta både jord og skog.

Relevante bestemmelser:

- Lov om jord (Jordloven) 12. mai 1995 nr 23
- Rundskriv M-1/2013, Omdisponering og deling (LMD).

Vurdering:

Jordlovens § 12 inneholder et generelt forbud mot å dele eiendommer som nyttes eller kan nyttes til jord- og/eller skogbruk. LMD ga i 2013 ut et nytt rundskriv, M-1/2013 om omdisponering og deling. Dette skyldes at jordlovens § 12 er endret i vesentlig grad. De nye reglene gir økt lokalt handlingsrom til kommunen, og de skal gjøre det enklere å dele fra dersom søknaden gjelder fradeling til tilleggsjord eller bosetting.

Ved avgjørelse av om samtykke til deling skal gis, skal det etter jordlovens § 12, tredje ledd første punktum legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. Denne vurderingen er sentral og er utgangspunktet for vurderingen av søknaden. Synet på hva som er en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket vil kunne endre seg over tid, og bestemmelsen gjør det mulig å ta hensyn til samfunnsutviklingen i området. Dette gjelder for eksempel hvilken bruksstruktur som er tjenlig ut fra hensynet til bosettingen på landbrukseiendommer og arbeidsmuligheter.

Jordlovens § 12, tredje ledd annet punktum stiller opp de landbruksmessige hensynene som vurderingen skal ta utgangspunkt i. I vurderingen inngår blant annet hensynet til vern av arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper. Dersom disse momentene ikke taler mot deling, skal tillatelse gis.

Hensynet til vern av arealressursene:

Formuleringen «hensynet til vern av arealressursene» gjør det mulig for forvaltningen å treffe en avgjørelse som kan hindre at det oppstår enheter som det er vanskelig å drive rasjonelt og opprettholde som aktive bruk. Formuleringen gjør det også mulig å hindre oppdeling av arealene som gjør det vanskelig å nekte senere omdisponeringer. Vernet gjelder de ressurser som tilhører landbrukseiendommen. Små enheter kan øke risikoen for at jorda kommer ut av drift. I tillegg kan det bli vanskelig for kommunen å følge opp driveplikten på små bruk. Små

enheter i skogbruket kan øke risikoen for at skogen ikke blir forsvarlig drevet. Ved å vektlegge hensynet til vern av arealressursene, kan slike fradelinger unngås.

Når det skal legges vekt på vern av arealressursene, kan det ved fradeling av areal til tilleggsjord og skog legges vekt på om ressursene blir like godt eller bedre vernet ved at de blir lagt til nabobruket. Dette er nytt i forhold til tidligere bestemmelse om deling.

Søker opplyser at de fradelte arealene skal selges som tilleggsareal til eierne av G.nr/B.nr.115/1 og 118/1. 115/1 er et nærliggende gårdsbruk, men har ikke felles grense med Eng. 118/1 har felles grense med Eng. En fradeling vil styrke begge eiendommene. Landbruksfaglig er dette i tråd med intensjonene i det ovennevnte punktet om hensynet til arealressursene.

Om delingen fører til en driftsmessig god løsning:

Formuleringen driftsmessig god løsning er hentet fra jordlovens § 1, og omfatter det samme i jordlovens § 12 tredje ledd annet punktum. Formuleringen innebærer at det må legges vekt på en utforming av eiendommen som kan føre til kostnadseffektiv drift. Arronderingsmessige forhold som avstander, utforming av teiger og liknende må trekkes inn. En driftsmessig god løsning innebærer at driftsenhetene bør være samlet med korte driftsavstander. Det er også en driftsmessig god løsning dersom bygningsmassen og driftsapparatet kan utnyttes på en god måte. Vanligvis vil oppbygging av en enhet mot større bruk føre til reduksjon i driftskostnadene. Et slikt resultat vil være et moment ved avveiningen av om en oppnår en driftsmessig god løsning.

Ved fradeling av tilleggsjord vil vurderingen av om delingen fører til en driftsmessig god løsning både være knyttet til den eiendommen som deles, og til den eiendommen tilleggsarealet legges til. Dette åpner for at det kan legges vekt på at en nabo får overta tilleggsjord, selv om en ikke alltid oppnår full rasjonalisering. Det må tas stilling til om totalløsningen ved delingen fører til en driftsmessig god løsning.

I og med at fradelte arealer skal legges til nabobruk som tilleggsarealer vil dette være en god løsning i tråd med lovverket. Både eiendommene til Buer og Bjerke vil bli vesentlig styrket, og i bedre stand til å møte fremtidens krav til produksjon i landbruket. I tillegg er begge aktive drivere av landbrukseiendommer, og har et sterkt ønske om fortsatt å være det. Bjerke sin eiendom 118/1 har felles grense med skogen som ønskes ervervet. Buer sin eiendom 115/1 ligger i nærheten, men har ikke felles grense med jordveien som søkes fradelt. En fradeling vil føre til full rasjonalisering, selger vil sitte igjen med et romslig tun, naturlig arrondert på ca 11,5 daa.

Når det gjelder Arild Engsødegård sine synspunkter i brevet til kommunen er det ikke vanskelig å følge disse. Et salg av de fradelte arealene til han, ville så absolutt ført til en driftsmessig god løsning, og kanskje bedre enn det som oppnås ved inngåtte avtaler. Pål Sjøberg har imidlertid inngått skriftlige kjøpekontrakter med Bjerke og Buer. Frem til mai 2001 eksisterte Statens forkjøpsrett, det betydde i praksis en mer offentlig styring av hvem som kunne kjøpe arealer som ble lagt frem for salg. Slik er det ikke lenger, og det er mer opp til selger hvem denne vil selge til. I dette tilfellet har selger bestemt seg for å selge til Bjerke og Buer, og en må da ta stilling til om denne løsningen er så vidt mye dårligere at en vil nekte deling på dette grunnlag. Marker kommune kan ikke se at å selge til dem fører til en dårlig driftsmessig løsning. Begge har eiendommer i nærheten, begge driver aktivt landbruk og har

behov for arealene. Det er hevet over enhver tvil at også Engsødegård har behov for arealene. Allikevel vil kommunen med bakgrunn i avtalene som er inngått mellom selger og kjøpere, og at dette fører til driftsmessige gode nok løsninger, innstille på at de fradelte arealer blir solgt i tråd med selgers ønske.

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

Når det gjelder driftsmessige ulemper så kan det være at delingen fører til dårligere arrondering av dyrka jord eller at adkomsten til slikt areal blir vanskeligere som følge av delingen. Dette kan videre være tråkk og slitasje på jordbruksareal, eller at dyr på beite blir forstyrret. Det kan også føre til driftsmessige ulemper, dersom en tomt plasseres nær driftsbygningen og dermed gjør bruken av bygningen vanskelig.

Formuleringen miljømessige ulemper knytter seg ikke til selve driften av eiendommen som skal deles eller driften av andre eiendommer i området. Formuleringen tar sikte på konflikter mellom landbruket og andre interesser som følge av landbruksdrift.

Det må foretas en konkret og individuell vurdering av så vel de driftsmessige som de miljømessige ulempene. Bare ulemper som er konkret påregnelige og som har en viss styrke og et visst omfang kan trekkes inn. Ved vurderingen av om ulempene er påregnelige må det blant annet tas hensyn til hvordan tomta ligger i forhold til jordbruksareal, tun også videre. Det må også tas hensyn til hva som er påregnelig driftsform på eiendommen, eventuelt i området.

Jorda og skogen vil bli driftet av aktive jord og skogbrukere, en kan derfor ikke se at en deling fører til noen drifts- og/eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Konklusjon:

En fradeling vil være i tråd med bestemmelsene i jordloven. Søknaden kan derfor innvilges.



Søknad om dispensasjon fra bestemmelsene til kommuneplanen for oppføring av ny fritidsbolig med uthus. Gnr 57 bnr 29 - Sommerro.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
55/14	Plan- og miljøutvalget	16.09.2014

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra de utfyllende bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 3.2, for å bebygge gnr 57 bnr 29 med mer enn 10 % bruksareal av tomtearealet. Det gis dispensasjon for å bebygge ny tomten for fritidsbolig på 650 m² med 89,5 m² hytte og 15 m² uthus, dvs 104,3 m² BRA bruksareal.

Sammendrag:

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon for å overskride 10 % tomteutnytting ved oppføring av ny fritidsbolig på gnr 57 bnr 29. Den nye tomten for fritidsbebyggelse befinner seg mer enn 100 m fra vannet, og pga vei og dyrket mark, ble den kun på 650 m². Eier ønsker å oppføre en hytte i en størrelse som for dem er hensiktsmessig, dvs med ett bruksareal BRA på 89,3 m² og ett bebygd areal BYA på 98,5 m². I tillegg ønskes oppført ett uthus på 15 m². Dispensasjonssøknaden fremmes for plan- og miljøutvalget med forslag om at det gis dispensasjon for hytte og uthus i inntil 104,3 m² bruksareal.

Saksutredning:

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon datert 03.08.2014 for å bebygge ei ny tomt for fritidsbebyggelse med mer enn 10 %. Den nye tomten er i kommuneplanens arealdel LNF 3 område med spredt bolig og hyttebygging og mer enn 100 m fra Rødenes sjøen.

Kommunen har den 02.12.2013 ref PM 502/13 (sak nr 13/502), godkjent fradeling av arealet, som er 650 m² til Fritidsbolig. Eiendommen som har gnr 57 bnr 29 befinner seg ved Nygårdsvika nord i Rødenes.

Tiltakshaver sier i sin dispensasjonssøknad at det søkes dispensasjon for § 3, 3.2 i bestemmelsene som sier at hyttebebyggelsen ikke kan overstige 10 % av tomtearealet. Tomten er kjøpt for å bygge hytte på nettopp denne tomten. Foreldrene oppførte ei hytte noe lenger nord for 46 år siden, tiltakshaver har tilbrakt mye tid i Rødenes og nettopp i dette området. Bror har overtatt familiehytta og det er ett sterkt ønske om å få bygge rett i nærheten. Tomta er sterkt avgrenset på to kanter, ei hyttetomt på ene langsiden og landbruksareal på den siste siden. I utgangspunktet ble det ønsket ei så stor tomt som mulig pga 10 % tillatt tomteutnytting.

Grunneier strekte seg så lang som mulig og var også positiv til å selge en del av veiarealet opp til de to endre hyttene for å øke tomtestørrelsen, men det var ikke aktuelt denne gang, tomten ble på 650 m². Tomten befinner seg ca 140 m fra vannet, har svært lite vegetasjon. Den består mest av forvokst gress og noen få trær/busker mot nabotomta.

Nabotomta er høyere i terrenget enn tiltakshavers tomt, og dette fører til at en evt hytte ikke vil bli synlig fra vannet fra denne kanten. Det er planer om å plante vegetasjon rundt min tomt for å skjerme både mot veien og jordbruksarealet.

Brygge og båt plass finnes allerede på stedet. De to nabohyttene har en felles brygge, og tiltakshaver kan benytte denne. Brygga kan allikevel bestå i sin nåværende størrelse.

Dispensasjonssøknaden begrunnes med at familien består av 7 personer. Barna er i dag store, men det er allikevel både praktisk og hyggelig å kunne ha plass til dem. Derfor ønskes minst 3 soverom og samtidig romslig plass til spise plass og sofa. Hytta jeg ønsker å bygge har ett bruksareal BRA på 89,3 m² og ett bebygd areal BYA på 98,5 m². Den er fra firmaet Drammens Hus & Hytter.

Det er også ønskelig med ett uthus på maks 15 m², til lagring av utemøbler ved og annet utstyr.

Dette vil medføre at utnyttelsen av tomta vil overstige 10 %, men samtidig vil det samlede bruksarealet for hytta og uthuset holde seg langt under 150 m² som er grensen for bruksarealet i 100 m sonen, jeg håper derfor at det kan gis dispensasjon for mine ønsker og planer.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger samtykke.

Tiltaket omfattes av arealdelen av kommuneplan og området vises som LNF 3, landbruks-, natur- og friluftsområde med spredt bolig og hyttebygging.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon, og Plan- og bygningsloven sier i § 19-2 at det kan settes vilkår for dispensasjon. Hvis bestemmelsene som det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, kan det ikke gis dispensasjon. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering. Dispensasjon krever grunnlagt søknad.

Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3.

Dispensasjonssøknaden er ikke sendt på høring. Tiltaket anses ikke å berøre regionale eller nasjonale interesser. Området er stil spredt bebyggelse og dispensasjon skyldes tomtestørrelsen, de generelle begrensningene i kvm for arealer på hytter overholdes

Kommuneplanens arealdel, utfyllende bestemmelser:

De generelle bestemmelsene for fritidsbebyggelse sier i § 3.2 at utenfor 100 m fra strandlinjen til Haldenvassdraget skal samlet bruksareal for hytte og uthus ikke overstige 150 m², men maks 10 % av tomtearealet.

Bestemmelsene sier også bla at innenfor 100 m fra strandlinjen skal samlet bruksareal for hytte og uthus ikke overstige maksimalt 95 m². Maksimal tillatt fasadelengde mot tilliggende synlige vann-/sjøområder i Haldenvassdraget og Stora Le er 12 m. Samlet areal for terrasser skal ikke overstige 30 m².

Det er tillatt med en hytte og ett uthus, bebyggelsen må ikke overstige 1 etasje, med maksimal mønehøyde 5 m og gesimshøyde 3,5 m.

§ 3.4 sier bla at hensynet til landskap skal være tungtveiende ved bygningsmessige endringer. Stedlig vegetasjon må i størst mulig grad bevares. Materialbruk, fargevalg og bygningsmessige arbeider skal være av en slik karakter at bebyggelsen fremstår harmonisk og tilpasset det omkringliggende miljø.

Vurdering:

Den nye tomten ble pga omkringliggende arealer svært liten. Det er ei eksisterende hyttetomt i nord, bygdevei i sør, hyttevei i vest, og i øst hvor det evt kunne utvides, er det dyrket mark.

En overskridelse av 10 % tomteutnytting vil føre til mindre ubebygde tomteareal. Eiendommen er ingen naturtomt med skog, fjell, lyng og mose, men mer gress og mindre trær. Det vil fortsatt være igjen over 500 m² for trær og grøntarealer og området generelt har landlige omgivelser som kan påregnes bli opprettholdt. En dispensasjon anses lite å berøre estetikk og visuelle kvaliteter jfr pbl § 29-2. En større tomt ville bli mot øst og på dyrket mark. En dispensasjon vil dermed muliggjøre oppføring av en ny fritidsbolig i vanlig størrelse uten at det må fjernes dyrket mark.

Hvis det hadde blitt fradelt en større tomt på over 1,5 daa, ville det kunne blitt oppført hyttebebyggelse med 150 m² bruksareal. Det omsøkte tiltaket som i forhold til bebygd areal utgjør 17-18 % og ved 150 m² bebyggelse ville tomte-utnyttningen blitt 23 % BYA. Ved at bebyggelsen begrenses i dispensasjonsvedtaket, vil den nye hyttebebyggelsen harmonere og bli tilpasset den eksisterende fritidsbebyggelsen i nærheten og i kommunen generelt. Bod med ett bruksareal på ca 15 m² i tillegg til ei hytte med ett bruksareal på 89,3 m² kan aksepteres, og dette kan settes som ett maks ved en dispensasjon, og samlet bruksareal BRA blir 104,3 m².

I forhold til allmenne interesser, natur og miljø, anses det at det kan gis dispensasjon.

Konklusjon:

Rådmannen anser at det kan gis dispensasjon fra bestemmelse for fritidsbebyggelse i så det kan oppføres en fritidsbolig med uthus i vanlig størrelse som omsøkt.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon fra bestemmelsene datert 03.08.2014 med kart og nabovarsel. Kommunens oversiktskart i 1:1000, 1:5000 og 1:50000. Kommuneplanens arealdel kartutsnitt. De utfyllende bestemmelser til arealdelen.



Søknad om konsesjon - Buerskogen Gnr. 114/7 og 115/4 og 5

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
56/14	Plan- og miljøutvalget	16.09.2014

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av konsesjonsloven av 28.november 2003 gis det konsesjon til Sølve Harald Damli og Christine Laurendz, Stenerudveien 4, 1430 Ås for erverv av eiendommen Buerskogen, G.nr/B.nr:115/4 og 5 og 114/7 i Marker kommune.

Det settes som vilkår for konsesjon at konsesjonssøkerne bosetter seg på eiendommen innen ett år, og bebor og driver denne sammenhengende i fem år. Dette i medhold av konsesjonsloven med tilhørende rundskriv.

Sammendrag:

Konsesjonssøknad av 14.08.14, mottatt av Marker kommune den 19.08.14. Søkere er Sølve Harald Damli og Christine Laurendz, Stenerudveien 4, 1430 Ås. Søknaden gjelder konsesjon på eiendommen Buerskogen, G.nr/B.nr:115/4 og 5 og 114/7 i Marker kommune.

Selger er Alf Inge Helgerud, Buerskogen, 1870 Ørje.

Eiendommen Buerskogen ligger i østre Øymark, i syd-østre del av Marker kommune. Eiendommen ligger i et område dominert av landbrukseiendommer. Adkomst fra Ørje med avkjøring fra E-18 mot fylkesvei 838, og 7 km til ny avkjøring ved Sørenga, Felles privat vei på 1,9 km til eiendommen.

Bebyggelsen består av bolighus, driftsbygning, redskapshus, dobbel garasje og hundehus. Bolighuset som er fra ca 1900 er oppgradert for om lag 10-år siden. Driftsbygningen har vært i bruk til husdyrhold frem til og med år 2001. Jordveien på eiendommen ble drevet økologisk frem til og med vekstsesongen 2013. Jordveien er best egnet for grasproduksjon. Jord og skog driftes av dagens eier.

Eiendommen består ihht jordregisteret, utgitt av Skog og landskap av totalt 521daa. Dette fordeler seg slik: 91 daa dyrket mark, 424 daa skog og 6 daa klassifisert som annet areal. Eiendommen består av 7 mindre og større skifter, alle i nær tilknytning til tunet.

Taksten på eiendommen er utført av Tømrmester/takstmann Ole Reidar Grimsrud, Sørås, 1892 Degernes. Taksten opplyses å være gjort ihht gjeldende regelverk for taksering av landbrukseiendommer. Taksten er datert 05.01.14. Taksten er satt til 3.400.000,-. Kjøpesummen er 3.150.000,-. Kjøpesummen er altså 250.000,- lavere enn takst.

Relevante bestemmelser:

- Lov om konsesjon 2003 nr 98 ved erverv av fast eiendom.
- Lov om jord (Jordloven).
- Rundskriv M-2/2009 konsesjon og boplikt. (LMD)
- Rundskriv M-3/2009 driveplikten etter jordloven. (LMD)
- Praktisering av priskontrollen, brev fra LMD av 04.12.13.

Vurdering:

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

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

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

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

Følgende momenter skal vurderes:

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

Om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling:

Av lov 2003-11-28 nr 98: Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) § 9 første ledd nr 1 går det fram at det ved avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål, skal legges særlig vekt på blant annet om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Regjeringen har i Politisk plattform for Solberg-regjeringen varslet at den vil gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom ved å gjøre endringer i eiendomslovgivningen. Målet er å fjerne unødvendige hindringer i lovverket. En av disse er priskontrollen for landbrukseiendommer.

Regjeringen ønsker økt omsetning av landbrukseiendommer og har som ambisjon å gjennomgå regelverket med sikte på forenklinger. Dette vil kunne ta noe tid. På denne bakgrunn mener departementet at praksis ved priskontroll bør legge til rette for økt omsetning. Departementet henstiller derfor om at prisen partene har avtalt, ikke blir tillagt avgjørende vekt i vurderingen av om det skal gis konsesjon. Dette i følge brev fra LMD av 04.12.13, Praktisering av priskontrollen.

Siste nytt i den saken er at Regjeringen den 20.06.14 har oversendt et forslag til Stortinget om å oppheve priskontrollen på landbrukseiendommer.

Marker kommune bemerker likevel at avtalt pris er under takst, og at taksten er gjort i henhold til konsesjonsloven og dens retningslinjer. Marker kommune ser det også som riktig etter gjeldende lovverk, å tilføye at prisen ligger innenfor en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling og kan godkjennes.

Om erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området:

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

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

Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning:

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

Om erververen er skikket til å drive eiendommen:

Erververne opplyser at de har lang praktisk erfaring fra gårdsdrift. Erververne er født i henholdsvis 1962 og 1963. De opplyser at de har drevet med sau og hestehold i mange år. I tillegg oppgir de at de ønsker å drive jorda og skogen selv. Erververne anses dermed som godt skikket til å drive et gårdsbruk, og punktet er å anse som oppfylt.

Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet:

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

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

Konklusjon:

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

Vedlegg som følger saksmappa:

1. Søknad om konsesjon.
2. Kjøpekontrakt og skjøte.
3. Prospekt med takst på eiendommen.



Konsesjon – Skogeiendom, Gnr. 118 bnr. 51

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
57/14	Plan- og miljøutvalget	16.09.2014

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av konsesjonsloven av 28.november 2003 gis det konsesjon til Lars Jørnar Buer, Øiestad, 1870 Ørje for erverv av skogeiendommen, G.nr/B.nr:118/51 i Marker kommune.

Det settes som vilkår at skogeiendommen 118/51 tilføyes konsesjonssøkernes eiendom Taskerud skog, G.nr/B.nr:118/41.

Sammendrag:

Konsesjonssøknad av 27.08.14, mottatt av Marker kommune den 01.09.14. Søker er Lars Jørnar Buer, Øiestad, 1870 Ørje. Søknaden gjelder konsesjon på skogeiendommen, G.nr/B.nr:118/51 i Marker kommune.

Selgere er Pål Torbjørn Sjøberg, Eng, 1870 Ørje.

Søknaden gjelder konsesjon på skogeiendommen, G.nr/B.nr: 118/51. Eiendommen er en skogeiendom på 56 daa. Skogstykket er tidligere tillatt fradelt i plan- og miljøutvalget, sak: 82/13. Vilkåret for delingen var at skogstykket skulle sammenføres med Taskerud skog, G.nr/B.nr: 118/41. Skogstykket er i sommer målt opp av jordskifteverket og tildelt gårds- og bruksnummer 118/51.

Søker driver tilgrensende naboeiendom, og opplyser at han kjøper dette som tilleggsarealer til sin eiendom Taskerud skog, G.nr/B.nr:118/41. Taskerud skog består av 195 daa skog og utmark.

Kjøpesummen er oppgitt å være 120.000,-.

Relevante bestemmelser:

- Lov om konsesjon 2003 nr 98 ved erverv av fast eiendom.
- Lov om jord (Jordloven).
- Rundskriv M-2/2009 konsesjon og boplikt. (LMD)
- Rundskriv M-3/2009 driveplikten etter jordloven. (LMD)
- Praktisering av priskontrollen, brev fra LMD av 04.12.13

Vurdering:

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

6. Fremtidige generasjoners behov.
7. Landbruksnæringen.
8. Behov for utbyggingsgrunn.
9. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
10. Hensynet til bosettingen.

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

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

Følgende momenter skal vurderes:

6. *Om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.*
7. *Om erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området.*
8. *Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning.*
9. *Om erververen anses skikket til å drive eiendommen.*
10. *Om hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap ivaretas.*

Om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling:

Av lov 2003-11-28 nr 98: Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) § 9 første ledd nr 1 går det fram at det ved avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål, skal legges særlig vekt på blant annet om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Regjeringen har i Politisk plattform for Solberg-regjeringen varslet at den vil gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom ved å gjøre endringer i eiendomslovgivningen. Målet er å fjerne unødvendige hindringer i lovverket. En av disse er priskontrollen for landbrukseiendommer.

I brevet fra LMD er også lagt vekt på at de som trenger tilleggsjord for å styrke bruket sitt kan få kjøpt jord.

Regjeringen ønsker økt omsetning av landbrukseiendommer og har som ambisjon å gjennomgå regelverket med sikte på forenklinger. Dette vil kunne ta noe tid. På denne bakgrunn mener departementet at praksis ved priskontroll bør legge til rette for økt omsetning. Departementet henstiller derfor om at prisen partene har avtalt, ikke blir tillagt avgjørende vekt i vurderingen av om det skal gis konsesjon. Dette i følge brev fra LMD av 04.12.13, Praktisering av priskontrollen.

Med bakgrunn i dette ser Marker kommune liten hensikt i å foreta en vurdering av prisen på eiendommen. Marker kommune ser det allikevel riktig, å tilføye at prisen ligger innenfor en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Om erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området:

Boplikt ved erverv av tilleggsarealer vil normalt ikke være aktuelt fordi eieren skal bo- og drive den eiendommen han har fra før av. Dette er også tilfellet i denne saken, boplikten anses derfor som oppfylt.

Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning:

Søkerne eier tilgrensende naboeiendom, dette er kjøpt som tilleggsarealer til denne. Kjøpet styrker næringsgrunnlaget på eiendommen vesentlig, og ervervet vil føre til en driftsmessig god løsning.

Om erververen anses skikket til å drive eiendommen:

Søker er oppvokst med landbruk og har aktivt deltatt i dette. Søker anses som godt skikket for å erverve arealet det søkes konsesjon på.

Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet:

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

Konklusjon:

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

Vedlegg i mappa:

1. Søknad om konsesjon.
2. Vedtak om deling, sak: 82/13, Plan og miljøutvalget.
3. Kart