



Møteinnkalling

Utvalg: PLAN- OG MILJØUTVALGET
Møtested: Marker Rådhus
Møtedato: 18.11.2014
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 58/14	14/790	Godkjenning av protokoll
PS 59/14	14/790	Delegerte saker
PS 60/14	10/575	Søknad om ytterligere forlenget tillatelse av midlertidig boenhet i verksted-lagerbygg i Sletta Industriområde. Gnr 94 bnr 206 - Sletta 10.
PS 61/14	12/742	Revidering av kortsiktig handlingsprogram til kommunedelplan for kulturbygg og fysisk aktivitet 2014-2026
PS 62/14	14/641	Søknad om konsesjon - Halvorsrudsætre Gnr. 82 bnr. 11
PS 63/14	14/711	Søknad om fradeling av jord og skogarealene - Nygård Gnr. 57 bnr. 4
PS 64/14	14/722	Søknad om konsesjon - Djupvik søndre Gnr. 134 bnr. 1
PS 65/14	14/729	Søknad om dispensasjon fra tillatt bebygd areal i reguleringsbestemmelsene for oppføring av ny enebolig. Gnr 20 bnr 69 - Sneglestien 11.

- PS 66/14 14/774
Ny behandling-delning av skogarealene med hytteområde - Eng Søndre Gnr. 118 bnr. 8
- PS 67/14 14/773
Søknad om konsesjon – jord og skogarealene fra Eng Søndre Gnr. 118 bnr. 8
- PS 68/14 13/754
Ny behandling – søknad om deling av eiendom - Lund Gnr. 34 bnr. 1
- PS 69/14 14/665
Søknad om konsesjon for oppdrett av hjort på Engerbråten Nordre Gnr. 26 bnr. 2

Gunnar Leren
leder

Vidar Østenby
kommunalsjef



Godkjenning av protokoll

Saksnr.: 58/14	Utvalg Plan- og miljøutvalget	Møtedato 18.11.2014
--------------------------	---	-------------------------------

Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra møte i Plan- og miljøutvalget 16.09.2014.



Delegerte saker

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
59/14	Plan- og miljøutvalget	18.11.2014

Rådmannens forslag til vedtak:

Delegerte saker på vedlagte liste tas til etterretning.

Delegerte vedtak

Dato: - Utvalg: Plan- og miljøutvalget

Arkivsak	Dato	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode
	Navn			Resultat
	Innhold			
14/361	16.06.2014	DS 89/14	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 20/113
	Grombygg AS			
	Delegert vedtak etter § 20.1 - Tillatelse for oppføring av ny enebolig. Gnr 20 bnr 113 - Drotteveien 5.			
14/627	10.09.2014	DS 133/14	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 128/3
	Lene Gunneng Heer			
	Melding om delegert vedtak - Rivingstillatelse for 2 deler på uthus/låvebygning på gårdstun. Gnr 128 bnr 3 - Nordre Gunneng.			
14/643	10.09.2014	DS 134/14	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 91/37
	Ørje Båttforening			
	Melding om delegert vedtak - Tillatelse til oppføring av paviljong på Høvleritomta. Gnr. 91 bnr. 37 - Ørje Brug.			
14/272	11.09.2014	DS 135/14	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 109/1
	Trine Grønberg Ander-Rasch og Per Roskifte			
	Melding om delegert vedtak - Forhåndsgodkjenning for oppføring av ny fritidsbolig med tilførselsvei. Gnr. 109 bnr. 1 - Øiestad.			
14/180	19.09.2014	DS 137/14	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 127/11
	Øyvind Bjerke			
	Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 127 bnr. 11 - Granli			
14/619	22.09.2014	DS 138/14	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 54/21
	Dagfinn Sjøholt			
	Melding om delegert vedtak - Endret plassering av ny garasje. Gnr 54 bnr 21 - Tommelsrud.			
14/642	24.09.2014	DS 139/14	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 101/1
	Finn Labråten			
	Delegert vedtak - Søknad om riving og oppføring av ny garasje. Gnr 101 bnr 1 - Kasbo.			

11/192 26.09.2014 DS 140/14 RÅD/PM/GROGAA GBNR 33/1
Marker Anlegg AS
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg - Gnr. 33 bnr. 1, Østenby

11/189 26.09.2014 DS 141/14 RÅD/PM/GROGAA GBNR 30/33
Marker Anlegg AS
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg - Gnr. 30 bnr. 33, Kåtorp

11/186 30.09.2014 DS 142/14 RÅD/PM/GROGAA GBNR 30/5
Marker Anlegg AS
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg - Gnr. 30 bnr. 1-5, Kaatorp

14/183 30.09.2014 DS 143/14 RÅD/PM/GROGAA GBNR 128/3
Øivind Duserud
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg - Gnr. 128 bnr. 3, Gunneng Nordre

12/489 01.10.2014 DS 144/14 RÅD/PM/GROGAA GBNR 115/1
Øyvind Bjerke
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg - Gnr. 115 bnr. 1, Buer Nordre

13/569 01.10.2014 DS 145/14 RÅD/PM/FINLIN GBNR 112/5
Andre Bjørnstad
Melding om delegert vedtak - Nytt vedtak for fradeling av tomt nr 11 - Spjudnes hyttefelt. Gnr 112 bnr 5 - Spjudnes.

14/723 15.10.2014 DS 146/14 RÅD/PM/FINLIN GBNR 44/2
Anne Berit Ekeberg
Delegert vedtak - Tillatelse for oppføring av garasje ved enebolig/kårbolig - Vestre Vikeby Gnr 44 bnr 2.

14/663 15.10.2014 DS 147/14 RÅD/PM/GROGAA GBNR 1228/8
Granli Rør
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 122 bnr. 8 - Svebo, Viken

12/702 17.10.2014 DS 148/14 RÅD/PM/GROGAA GBNR 83/1
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg - Gnr. 83 bnr. 1, hovedbolig Aasmundrud

09/783 21.10.2014 DS 149/14 RÅD/PM/GROGAA GBNR 12/5

Erik Krog

Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 12 bnr. 5 - Slupstad Nordre

12/721 21.10.2014 DS 150/14 RÅD/PM/GROGAA GBNR 109/3

Martin Degnes

Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 109 bnr. 3 - Solgløtt

14/525 22.10.2014 DS 151/14 RÅD/PM/FINLIN GBNR 90/230 og 326

Odd Halvorsrud

Melding om delegert vedtak - Igangsettingstillatelse for ringmur/fundament for ny enebolig i Lyngveien 5. Gnr. 90 bnr. 230 - Myrås.

14/504 23.10.2014 DS 152/14 RÅD/PM/FINLIN GBNR 84/23

Johan Bjerke

Melding om delegert vedtak - Tillatelse for oppføring av tilbygg på fritidsbolig ved Søndre Dypedal. Gnr 84 bnr 23, 48 og 49 - Utsikten.

11/774 27.10.2014 DS 153/14 RÅD/PM/GROGAA GBNR 16/1

Marker Anlegg AS

Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 16 bnr. 1 - Langnes

08/290 27.10.2014 DS 154/14 RÅD/PM/GROGAA GBNR 84/11

Marker Anlegg AS

Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 84 bnr. 11 - Busvenbua

08/741 03.11.2014 DS 156/14 RÅD/PM/GROGAA GBNR 37/1

Marker Anlegg AS

Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 37 bnr. 1 og Gnr.37, Bnr.19 - Kallak



Søknad om ytterligere forlenget tillatelse av midlertidig boenhet i verksted-lagerbygg i Sletta Industriområde. Gnr 94 bnr 206 - Sletta 10.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
60/14	Plan- og miljøutvalget	18.11.2014

Rådmannens forslag til vedtak:

Det gis ytterligere forlenget frist fram til 01.08.2015 for å benytte del a verksted-/lagerbygg på gnr 94 bnr 206 i Sletta industriområde som boenhet.

Lokalene må etter 01.08.2015 tilbakeføres og benyttes til personalrom og kontor for ansatte i virksomhetene i verksted-/lagerbygget.

Sammendrag:

Kommunen har tidligere gitt midlertidig dispensasjon i 2 år for å benytte en innvendig personaldel i industribygg til bolig. Dette til eier av bygget (virksomheten) og bla pga at påbegynt nytt bolighus ved Anonby ikke kunne ferdigstilles. Fristen ble senere forlenget til 01.01.15, men pga at det nye bolighuset ikke kan ferdigstilles innenfor forlenget frist søker tiltakshaver om å bo på sletta fram til vår/sommer 2015, dvs i ytterligere 6-7 måneder.

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 94 bnr 206 – Sletta 10/Marker Park og Eiendomsservice.

Søkere: Gjermund og Elisabeth Syversen, 1870 Ørje.

Tiltaket omfatter midlertidig boenhet i mesaninetasje i industribygg. Tiltakshavere ønsker å bo på Sletta industriområde inntil nytt bolighus på Strandli ved Anonby er oppført så de kan flytte dit med sin familie. Pga bla. den økonomiske situasjonen har det i ikke vært mulig å få det nye bolighuset beboelig innen forlenget frist til 01.01.2015.

Gjermund og Elisabeth Syversen sier i søknad datert 29 september 2014 at de ser at de ikke kommer til å klare å få flyttet inn i bolighuset julen 2014. De trenger mer tid, og innflytting blir vår/sommer 2015.

Det har holdt på 1 år med nybygget og tidligere lovet plan- og miljøutvalget å få huset ferdig innflyttet i løpet av 2014.

De håper på å få forlenget dispensasjon for å fortsatt bo på sletta fram til innflytting.

Tidligere behandlinger:

Siste behandling:

Plan- og miljøutvalget behandlet i møte 28.01.2014 sak 14/14. Følgende vedtak ble fattet:

Det gis ytterligere forlenget frist fram til 31.12.2014, for å benytte del av bygg på gnr 94 bnr 206 Marker Park og Eiendomsservice, i Sletta industriområde som boenhet. Dette siden byggarbeidene nå er i gang og innflytting i løpet av året vil være mulig.

Administrasjonen gis i oppdrag å følge opp utbyggingen og påse en framdrift som tilsier innflytting i løpet av året. Saken kan tas opp på nytt dersom det ikke er nødvendig framdrift i byggeprosjektet.

Kommunen har gitt midlertidig tillatelse for å benytte kontor- og personaldelen i mesaninetasjen som bolig i 2 år.

Pga byggetid ble denne godkjent med varighet til 31.12.13.

Vedtak i Plan- og miljøutvalget - 22.01.2013 sak 4/13:

Søknad datert 15.10.2012 om endret tillatelse for midlertidig boenhet i industribygg på Sletta industriområde i 2 år fra innflytting godkjennes, men forbehold om at plan- og bygningsloven med forskrifter følges.

Boenhet i Sletta industriområde på gnr 94 bnr 206 må fraflyttes når dispensasjonen opphører og lokalene må tilbakeføres til tidligere tillatt bruk, dette ihht tidligere vedtak punkt 7, arealet kan ikke benyttes til bolig etter dispensasjonsperioden.

Frist for utflytting settes til 31.12.13. Fristen er absolutt og videre utsettelse vil ikke bli gitt.

Første søknad og behandling:

Eiere av eiendommen Gjermund og Elisabeth Syversen søkte 25.08.2010, om bruksendring av personaldelen/mesaninetasjen til bolig. En begrunnelse var å få økonomiske muligheter til å bygge ferdig det påbegynte bolighuset på Strandli gnr 87 bnr 11 ved Anonby.

Melding om politisk vedtak - Klage på vedtak i sak 43/10 den 14.09.2010. Avslag på søknad om bruksendring av del ... til bolig. Gnr 94 bnr 206 - Sletta 10

Kommunen ga først avslag og etter første behandling av dispensasjonssøknad for midlertidig boenhet, ble det ved klagebehandling gitt tillatelse til tiltak.

Plan- og miljøutvalget behandlet i møte 07.12.2010 sak 62/10. Følgende vedtak ble fattet:

Marker kommune gir midlertidig dispensasjon i inntil 2 år for boenhet i regulert industriområde under følgende forutsetninger:

- 1. Lager/verksted og vaskehall i industribygget kan i 2 års perioden ikke benyttes til*

faste arbeidsplasser. Det må eventuelt innhentes nytt samtykke fra arbeidstilsynet for dette.

- 2. Tiltakshaver må sende inn søknad uten ansvarsrett for den bygningsmessige bruksendring av lokalene til bruk som bolig i to år. Lenger bruksendring krever søknad fra godkjent foretak.*
- 3. Det må etableres sikker lekeplass og uteareal for barn.*
- 4. Det må opprettholdes tilstrekkelig fri sikt ved nordre avkjørsel.*
- 5. Det vil ikke bli gitt tillatelse ut over 2 år.*
- 6. Det forutsettes av byggeplanene for bolighus startes innen ett år.*
- 7. Arealet kan ikke benyttes til bolig etter dispensasjonsperioden.*

Saksutredning:

Lager/industribygget som har ett bebygd areal på 792 m² og er 8 m høyt, er godkjent oppført 04.09.2006. Bygningen inneholder verksted, lager og vaskehall.

Andre etasjen på mesaninetasjen, uten trapperom, utgjør ca 55 m² og er soverom, badrom og kjøkken. Entre i første etasje med trapp er på ca 20 m² og benyttet delvis som stue.

Det er ikke sendt nytt nabovarsel for forlenget bruk til bolig utover 01.01.2015 og tiltakshaver må selv sørge for forholdet til naboene. Hvis noen klager på bruksendringen forlenget til og med juli -15 må dette behandles av kommunen.

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Sletta 1986. Bestemmelsene sier at i tillegg til industribebyggelse tillates også oppført bebyggelse for lager.

Tiltaket, som er en mindre boenhet, er ikke i samsvar med plangrunnlaget, og det må foreligge gyldig dispensasjon.

Andre bygningstiltak på eiendommen:

Det er oppført tilbygg på nytt verksted i sør, og dette er i ettertid godkjent av kommunen.

Garasjebygget i nord er det etter lang tid sendt inn søknad for, og kommunen har gitt tillatelse til oppføring av bygningen. Det er ikke søket om ferdigattest for dette bygget.

Vurdering:

Kommuneadministrasjonen ser det som uheldig at tiltakshaver ikke klarer å etterfølge fristen. Saken har vært fulgt opp ihht til tidligere vedtak og tiltakshaver informerte tidlig kommunen om at det ville bli vanskelig å overholde også forlenget frist til 01.01.15.

Det ble dermed allerede i september 3 måneder før fristen utløpt sendt inn søknad om å få bo i mesaninetasjen som er til kontor/personalrom til verksted/lagerbygget, fram til juli 2015.

Når tiltakshaver sier at det umulig å overholde fristen og ikke vil skaffe seg annen bolig enn den midlertidige i industrifeltet på Sletta, foreslår kommunen at det gis tillatelse til å bo på Sletta Industriområde i ytterligere ett halvt år.

Barnefamilie, vinter, ingen naboklager, omkringliggende virksomheter, bidrar til at fristen kan forlenges. En forlengelse til 1 august gir mulighet for å benytte fellesferie for flytting.

Tidligere vurderinger for forlenget frist i 1 år til 01.01.15 er også gjeldende for den nye søknaden:

- Det er eiere som benytter den midlertidige boligen.
- Søknaden omfatter kun en forlenget tillatelse hvor det ble gitt dispensasjon i to år den 07.12.2010. Denne utløp egentlig 07.12.2012, men er tidligere forlenget 1 år.
- Det har vært en kostnad og mye arbeid å innrede boligen.
- Ulempene ved boliger i industriområder anses å være størst for de som benytter boligen.
- Tiltaket medfører ingen fasadeforandringer på industribygningen.

Det nye bolighuset ved Anonby er nå oppført og det er mye innvendige arbeider som gjenstår. Tiltakshaver oppgir at anslagsvis 85 % av utvendig kledning er montert. Resterende kan ikke monteres pga ny grøft for avløpsledning fra renseanlegg. Midte etasje har mest gjenstående arbeider, men de fleste innvendige vegger er montert, men ikke kledt. Nordre fløy er nesten ferdig. Gjenstående arbeider er sanitær- og elektrisk anlegg.

Når kommunes tillatelse opphører, dvs senest 01.08.2015 må den midlertidige boenheten tilbakeføres til personalrom og kontor for virksomheten i verksted-/lagerbygget. Annen bruk krever søknad om bruksendring og tiltak i forbindelse med tilbakeføring som berører branncellebegrensende konstruksjoner eller brannceller er også søknadspliktig.

Kommunen vil kunne vurdere overtredelsesgebyr hvis den nye fristen ikke overholdes, og tvangsmulkt kan også benyttes. Plan- og bygningslovens kapittel 32 gir plan- og bygningsmyndigheten rett til å gi pålegg om retting og opphør av ulovlig bruk, og § 32-5 for å fastsette tvangsmulkt. Forelegg kan gis og det er lovhjemmel for tvangsfullbyrdelse. Overtredelsesgebyr for ulovlig bruk uten tillatelse fra kommunen kan også ilegges.

Konklusjon:

Saken fremmes for plan- og miljøutvalget med forslag om at tidligere forlenget frist til 01.01.15 for midlertidig boenhet i verksteds-/lagerbygg på gnr 94 bnr 206 Sletta 10, forlenges fram til 01.08.2015.

Vedlegg:

Søknad datert 29.09.2014.



Revidering av kortsiktig handlingsprogram til kommunedelplan for kulturbygg og fysisk aktivitet 2014-2026

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
61/14	Plan- og miljøutvalget	18.11.2014
/	Kommunestyret	

Rådmannens forslag til innstilling til Kommunestyret:

Marker kommune vedtar revidert kortsiktig handlingsprogram for 2015-2018 til kommunedelplan for kulturbygg og fysisk aktivitet 2014-2026.

Foreslåtte tiltak søkes innarbeidet i budsjett/økonomiplandelen.

Sammendrag:

Kommunedelplanen for kulturbygg og fysisk aktivitet ble vedtatt i desember 2013. Kommunedelplanens kortsiktige handlingsplan må rulleres og godkjennes av kommunestyret hvert år for tildeling av spillemidler.

Bakgrunn:

Kommunale delplaner for anlegg og områder for idrett og friluftsliv skal være et styringsverktøy ved tildeling av kommunale/fylkeskommunale tilskudd og spillemidler. Kommunedelplaner er en betingelse for tildeling av stønad. Kommunen skal i samarbeid med ulike brukergrupper få en best mulig oversikt over behovene for anlegg og områder for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv.

Kommunedelplanen ble vedtatt i 2013 og skal revideres hvert fjerde år, mens det kortsiktige handlingsprogrammet må rulleres og godkjennes av kommunestyret hvert år.

Det har ikke kommet søknader i 2014 hvor det skal søkes om spillemidler.

Vi har derimot mottatt brev av 6. november 2014 fra Ørje IL Friidrettsgruppe med ønsker om diverse nyinnkjøp og vedlikehold av Marker Idrettspark. Disse forslagene er lagt inn i det kortsiktige handlingsprogrammet for ordinære anlegg og friluftsanlegg under diverse vedlikehold Marker Idrettspark.

For Marker Idrettspark skal det utarbeides en plan hvor nye tiltak konkretiseres. Man kan nevne; lys i akebakke, aktivitetsanlegg, tennisbane, treningsfelt for Marker hundeklubb, bueskytterbane og rulleskiløype. Det foreslås bevilget kr 100 000 til planen i 2015. Uavhengig av om vi får startet på denne planen i 2015 vil treningsfelt til Marker hundeklubb måtte tas stilling til på nyåret 2015. Pr i dag har Marker hundeklubb sitt treningsfelt i ny trase for E18 ved Vekta øst for Ørje. Marker kommune vil ikke ha direkte utgifter til opparbeidelse av nytt treningsfelt, men ville måtte ta stilling til hvor det skal ligge.

I Marker Folkebad er ventilasjonsanlegget koblet sammen med sentral datastyring (SD) og fungerer for tiden bra.

I Tangen friområde er dansegulv og scene rehabilitert. Det er også bygget et lite hus som brukes til salg ved arrangementer.

Aktivitetsplass ved rådhuset og skaterampe ved siden av Markerhallen er ferdigstilt. I tillegg ble det bevilget spillemidler til balløkke i Krogstadfeltet.

Fortrunden og Helgetjernrunden er oppgradert med nye skilt og benker er satt ut.

Gjennom Regionalpark Haldenkanalen er det anlagt to nye leirplasser i Marker. En på Kirkebyøya i Øymarksjøen og en i Mosebyneset i Rødenessjøen.

I det kortsiktige handlingsprogrammet er det satt opp tiltak som det ikke skal søkes om spillemidler til. Dette for å vise helheten av tiltak man ønsker å satse på i kommunen.

Kortsiktig Handlingsprogram 2015 - 2018

Ordinære anlegg og friluftsanlegg

Prioriterte tiltak	Ansvarlige	Kostnader i 1.000 kr.	Driftsut gifter	Anleggsstart-Finansiering (1000 kr.)								
				Totalt			2015			2016	2017	2018
				K	SP	PR	K	SP	PR			
Reguleringsplan Gjøngerud	Eidsberg Motor- sportklubb	100				100			100			
Utarbeide plan over Marker Idrettspark	Marker kommune	100		100			100					
Treningsfelt	Marker Hundeklubb	x				x			x			
Marker Folkebad	Marker kommune											
-Tilgang funksjonshemmede		1200		800	400					1200		
-Rehabil. Garderobes og dusjanlegg		300		200	100					300		
Lysløype Ørjetun	Ørje I.L.	x			x	x				x		
Div. vedlikehold Marker Idrettspark	Marker kommune	1 500		334	166					400	300	300
-Tilløpsmatter høyde		27		27			27					
-Sleggering		x				x			x			
-Kulering		x				x			x			
-Rødstubb		10		10			10					
-Tilløpsmatter lengde og tresteg		10		10						10		
-Fast dekke 100m		55		55						55		
Løypemaskin	Marker O-lag	x				x				x		

Utstyrshus	Marker O-lag	80				80				80		
Skrommelholmene sikres	Marker kommune	x		x						x		
Tennisbane	Ørje I.L	x		x	x	x					x	
Klubbhus stadion	Ørje I.L	1500			500	1000					1500	
Bueskytterbane	Ørje IL	x			x	x					x	
Over Kjölen ski-anlegg: - rulleskiløype - videreutvikle skiløypene	Over Kjölen AS	x			x	x						x
Skiløype fra Grensen til Ørje	Over Kjölen og Ørje IL	x			x	x						x

x Ikke kostnadsberegnet

Finansieringskilder: K = kommunen
SP = spillemidler
PR = private midler

1=1000kr

Kortsiktig Handlingsprogram 2015-2018. Nærmiljøanlegg

Prioriterte tiltak	Ansvarlige	Kostnader i 1.000 kr.	Drifts utgifter	Anleggsstart-Finansiering (1000 kr.)								
				Totalt			2015			2016	2017	2018
				K	SP	PR	K	SP	PR			
Over Kjölen ski-anlegg: - turstier	Over Kjölen	25				25			25			
Gapahuk i Fjella	Marker kommune	150		150					50	50	50	
Lekeplass Lihammeren, Hammerveien	Marker kommune	90		70		20			90			
Lekeplass Torpåsen	Marker kommune	100		50		50			100			
Lekeplass Helgetjern	Marker kommune	80		40		40			80			
Utbedring av grunn av nedre del av lekeplass i Joneløkkveien	Marker kommune	x		x					x			
Lys i akebakken	Marker kommune	x		x					x			
Tangen badeplass, tilgjengelighet for funksjonshemmede	Marker kommune	x										
Skøytebane	Marker kommune	x		x	x						x	

Sti Ørje-Gjølsjøen	Marker kommune	x		x							x	
--------------------	-------------------	---	--	---	--	--	--	--	--	--	---	--

x Ikke kostnadsberegnet.

Konklusjon:

Marker kommune vedtar revidert kortsiktig handlingsprogram for 2015-2018 til kommunedelplan for kulturbygg og fysisk aktivitet 2014-2026.

Foreslåtte tiltak søkes innarbeidet i budsjett/økonomiplandelen.



Konsesjon - Halvorsrudsætre Gnr. 82 bnr. 11

Saksnr.: 62/14	Utvalg Plan- og miljøutvalget	Møtedato 18.11.2014
--------------------------	---	-------------------------------

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av konsesjonsloven av 28.november 2003 gis det konsesjon til Morten Andersen for erverv av eiendommen Halvorsrudsætre, G.nr/B.nr:82/11 i Marker kommune.

Det settes vilkår om boplikt i minst 5-år sammenhengende. Boplikten anses oppfylt ved at andre enn Morten Andersen personlig bebor eiendommen. Driveplikten forutsettes oppfylt i tråd med bestemmelsene i jordloven.

Sammendrag:

Konsesjonssøknad av 30.08.14, mottatt av Marker kommune den 03.09.14. Søker er Morten Andersen, Heggveien 30, 1850 Mysen. Søknaden gjelder konsesjon på eiendommen Halvorsrudsætre, G.nr/B.nr:82/11 i Marker kommune.

Overdrager er Ruth Irene Andersen, Markveien 19, 1870 Ørje.

Eiendommen Halvorsrudsætre ligger på vestsiden av Øymarksjøen. Avstanden til Ørje sentrum er ca 15 km. Bebyggelsen består av bolighus, laftehytte/anneks og driftsbygning.

Eiendommen består ihht jordregisteret, utgitt av Skog og landskap av totalt 60 daa. Dette fordeler seg slik: 33 daa dyrket mark og 27 daa skog og annet areal. Dyrket mark er bortleid til Thor Amund Halvorsrud frem til og med vekstsesongen 2023.

Kjøpesummen er kr 1.700.000,-.

Eiendommen skal erverves fra søkers mor, men det må søkes konsesjon fordi søker ikke kan oppfylle boplikten på eiendommen etter konsesjonslovens § 5 annet ledd. Etter endring av konsesjonsloven i 2009 er det ikke mulighet for å søke om utsettelse eller fritak fra boplikt, og eier som ikke kan eller vil oppfylle boplikten, må søke konsesjon.

Søker opplyser at han er bosatt på Mysen. Søker opplyser i sin søknad at hans yngre søster leier og bor på gården i dag. Hun er i en helsemessig tilstand som gjør det gunstig for henne å bo der, og det er avtalt at hun skal få bo der så lenge hun ønsker. Søker har en eldre bror, men denne har frasagt seg odell til fordel for søker og hans etterkommere i rett nedstigende linje.

Relevante bestemmelser:

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

Vurdering:

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

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

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

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

Følgende momenter skal vurderes:

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

Punkt nr 1 og 4 gjelder ikke i sak der nær slekt eller odelsberretiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr 2, 3 og 5 bl.a annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkers tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som korrigerende moment.

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.

I henhold til rundskrivet kan det fastsettes vilkår om personlig boplikt, hvis det er klart at dette ivaretar hensynet til stabil bosetting på eiendommen og i området for øvrig bedre enn om andre enn eieren bor på eiendommen. For å ivareta bosettingen på selve eiendommen kan dette anses like godt oppfylt ved bortleie av boligen, som at eier selv bebos den. I de fleste tilfeller er det en fordel at eiendommen bebos ved f.eks utleie, slik at noen kan føre det daglige tilsynet med bygningene på eiendommen.

Søker opplyser at bolighuset på eiendommen skal bebos av hans søster. Det er som nevnt også tillatt å vektlegge eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Dette er et småbruk hvor det meste av inntekten må hentes utenfor bruket. Det vil også være fast bosetting på eiendommen slik det er i dag. Dette er momenter som teller for utsettelse på boplikt.

Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning:

Ervervet innebærer at eiendommen Halvorsrudsætre blir opprettholdt som et eget gårdsbruk. Jorda holdes i hevd ved utleie, det er skrevet langtidskontrakt frem til og med 2023.

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.

Leieren av dyrket mark skal fortsatt drive alminnelig landbruksdrift med korn og grasproduksjon på eiendommen. Dette ivaretar intensjonene i momentet på en god måte.

Konklusjon:

Både bo- og driveplikten skal med denne løsningen være tilfredsstillende ivaretatt ihht. odelslovens § 27a og konsesjonslovens § 6 første ledd nr.1. Dagens ordning holder jordbruksarealet i hevd, samtidig som det er bosetting på eiendommen. Konsesjon anbefales som omsøkt.

Vedlegg: Viser til saksmappa.



Søknad om fradeling av jord og skogarealene - Nygård Gnr. 57 bnr. 4

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
63/14	Plan- og miljøutvalget	18.11.2014

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 skogbruksarealene fra eiendommen Nygård, G.nr/B.nr:57/4. Det settes som vilkår at arealene sammenføres med G.nr/B.nr: 57/7 og 8. Dette som omsøkt. Sammenføringen krever konsesjonsbehandling.

Det tas forbehold om at nytt tun på G.nr/B.nr:57/4 må måles opp og tinglyses sammen med veirett for tunet. Veirett må sikres til alle nye G.nr/B.nr.

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).

Thor Arne Nygård søker om fradeling av jord og skogarealene fra eiendommen Nygård, G.nr/B.nr:57/4. Eiendommen Nygård ligger nord i Rødnes, ikke langt fra Kroksund. Eiendommen Nygård består ihht skog og landskap sitt gårdskart totalt av:68 daa. Dette fordeler seg slik: 49,8 daa dyrket mark, 11,8 daa skog og utmark og 6,4 daa klassifisert som annet areal. Jordveien på eiendommen er utleid til Jørn Ødegaard.

Søker ønsker å fradele og selge jord og skogveien, til G.nr/B.nr:57/7 og 8. Hjemmelshaver på Ødegård, G.nr/B.nr:57/7 og 8 er Jørn Ødegård. Jørn Ødegård er heltidsbruker med svineproduksjon og planteproduksjon. Jørn Ødegård er nærmeste nabo, og leier i dag arealene han ønsker å kjøpe.

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 tjenelig 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 til eieren av G.nr/B.nr.57/7 og 8, eieren av denne er heltidsbonde, og har behov for mer arealer. Han ønsker å drive arealene med jord- og skogbruk. 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 fradelt areal skal legges til en naboeiendom som driver heltidsbruk, vil dette være en god løsning driftsmessig sett.

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.

Slik arealene ligger arronderingsmessig sett i forhold til G.nr/B.nr:57/7 og 8, vil ikke delingen føre til drifts-og/eller miljømessige ulemper i landbruket i området. I praksis blir dagens leier av arealene ny eier.

Konklusjon:

En fradeling vil ikke være av særlig betydning for de forhold som skal vurderes i henhold til jordloven. Søknaden kan derfor innvilges.

Vedlegg:

- Viser til saksmappa.



Søknad om konsesjon - Djupvik søndre Gnr. 134 bnr. 1

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
64/14	Plan- og miljøutvalget	18.11.2014

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av konsesjonsloven av 28.november 2003 gis det konsesjon til Ole Bønøgård, Bjerkeli, 1798 Aremark for erverv av eiendommen Djupvik Søndre, G.nr/B.nr:134/1 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 01.10.14, mottatt av Marker kommune den 09.10.14. Søker er Ole Bønøgård, Bjerkeli, 1798 Aremark. Søknaden gjelder konsesjon på eiendommen Djupvik Søndre, G.nr/B.nr:134/1 i Marker kommune.

Selger er Birger Olaf Dybevik, Djupvik Søndre, 1875 Otteid.

Eiendommen Djupvik Søndre ligger syd i Marker kommune på grensen til Aremark kommune. Mot vest grenser eiendommen mot Husborn friluftsområde og Bønsfjorden. Eiendommen ligger i et område dominert av landbrukseiendommer. Det er privat adkomstvei som er felles for flere eiendommer.

Bebyggelsen består av bolighus, anneks, driftsbygning, redskapshus, stabbur, vedskjul og gammelt vognskjul. Bolighuset er opprinnelig fra tidsepoken 1750-1774, bygningen er Sefrak-registrert. Boligen er modernisert seinest i år 1997. Bygningene ligger fint samlet ved et pent opparbeidet gårdstun. Jordveien som består av flere teiger med nærhet til tunet, er drevet av dagens eier til kornproduksjon. Skogen ligger på flere teiger, med stort sett greie driftsforhold.

Eiendommen består ihht jordregisteret, utgitt av Skog og landskap av totalt 946,8daa. Dette fordeler seg slik: 167,4 daa dyrket mark, 760,7 daa skog og 18,7 daa klassifisert som annet areal.

Taksten på eiendommen er utført av autorisert takstmann Karsten E. Strand, Rokke Lyngstad, 1763 Halden. Taksten opplyses å være gjort ihht gjeldende regelverk for taksering av landbrukseiendommer. Taksten er datert 20.08.14. Taksten er satt til 4.850.000,-. Kjøpesummen er identisk med taksten.

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 legges 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 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 samme som takst, og at taksten er gjort i henhold til konsesjonsloven og dens retningslinjer. Marker kommune har gått igjennom taksten, og har ingen innvendinger mot denne. 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.

Kjøper opplyser i sin konsesjonssøknad at han 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 en del 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:

Erververen opplyser at han er født i 1992, og har praktisk erfaring fra gårdsdrift, han er i dag ansatt i et jordbruksfirma. Før dette har søker gått 3-år ved Kalnes landbruksskole. I tillegg

oppgir søker at han ønsker å drive jorda og skogen selv. Erverver har utdanning og allerede god erfaring innen landbruk, og anses som meget godt skikket til å drive et gårdsbruk.

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.

Erverver oppgir at han 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.
3. Landbrukstakst for eiendommen.



Søknad om dispensasjon fra tillatt bebygd areal i reguleringsbestemmelsene for oppføring av ny enebolig. Gnr 20 bnr 69 - Sneglestien 11.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
65/14	Plan- og miljøutvalget	18.11.2014

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for ett bebygd areal (BYA) på 20,5 % av netto tomteareal, dvs 1,5 % over det planen tillater på 19 %, dette under forutsetning av at tomten bebygges med bygninger i en etasje.
2. Det må foreligge tillatelse til tiltak fra kommunen i delegert vedtak før byggearbeider kan igangsettes.

Sammendrag:

Det foreligger søknad om dispensasjon for å overskride tillatt bebygd areal BYA %, for å oppføre ønsket enebolig og bod, og framtidig frittliggende garasje. Saken fremmes for plan- og miljøutvalget med forslag om at det gis dispensasjon.

Bakgrunn:

Eiendom: Gnr 20 bnr 69, Sneglestien 11 på Mosebyneset.
Tiltakshaver: Nils M. og Hanne M. Sandgren, Solstadveien 26, 1809 Askim.
Ansv. søker: Alvsbyhus Norge AS, postboks 2008, 1520 Moss.

Tiltaket omfatter nytt bolighus i regulert boligfelt. Boligtomten som bebygges, er tomt nr 43 på Mosebyneset. Tomten gnr 20 bnr 69 er oppmålt og har ett areal på 1201,6 m². Adressen er Sneglestien 11.

Det søkes om dispensasjon for å overskride tomteutnytingen med 1,5 % bebygd areal BYA, dvs for 20,5 % i stedet for 19 %. Tiltaket er foreløpig uten garasje, men med 36 m² biloppstillingsplasser og bod på 6 m² blir % BYA 19,7. Det er planlagt garasjebygg på 44 m².

Tiltaket omfatter nytt bolighus i en etasje, det er ett vinkelbygg med saltak. Yttermålene er 16,08 m x 16,57 m. Det er ett mindre takoverbygg ved hovedinngangen i øst. Gesimshøyden er ca 3,5 m og mønehøyden er 5,7 m. Takvinkel er 27 grader. Huset har stående tre-kledning og vinduer uten sprosser. Bolighuset har ett totalt bebygd areal (BYA) på 196 m² og ett bruksareal (BRA) på 165 m².

Plasseringen av bolighuset er vist på situasjonskart i med vinkel mot sørvest. Hoveddelen er i nordsør retning og 13,4 m fra veimidten. Vinkeltilbygget er mot vest, i flukt med nordveggen og 4 m fra nabogrensen i nordvest. Det er 12 m til eiendomsgrensen i sør og 5,2 m i vest.

Det vil også bli oppført en mindre bod på ca 6 m² på eiendommen. Denne er på 2,2 m x 2,7 m og har bratt saltak. Plasseringen er nord for bolighuset og i flukt med østveggen.

Situasjonskartet viser ett garasjebygg og tiltakshaver opplyser at garasjen vil bli på 44 m². Denne er plassert ved veien nord på tomten med port mot sør. Ihht til reguleringsplanen må denne plasseres minst 5 m fra veimidten. Foreløpig er garasjen fjernet og erstattet med to biloppstillingsplasser. Nytt situasjonskart vil foreligge ved søknad om tiltak for oppføring av garasje.

Tiltaket omfattes av reguleringsplanen for Mosebyneset. Tomten som befinner seg i B 16 området på planen, og er regulert til boligformål. Møneretning er vist på planen i nord - sør retning, noe med den søndre delen mot vest. Det er viste byggegrensener i øst og vest, ca 10 m mot Snegelstien.

Bestemmelsene til planen sier i § 5 at det kan oppføres eneboliger med sekundærleilighet. Maksimalt 19 % (BYA) av netto tomteareal. Tomten er på 1201,6 m², noe som tillater 228,3 m² bebyggelse. Maks. tillatt mønehøyde er 7,5 m og maks. gesimshøyde 4,5 m, målt fra gjennomsnittlig terreng rundt bygget.

§ 5.4 Carport/Garasje kan bygges utenfor byggegrensen. Det er krav til 8 m avstand til senter offentlig kjørevei (adkomstvei), men dersom den ligger parallelt (tilnærmet) 5 m fra veimidt. Garasjene i feltet kan maks ha ett bebygd areal (BYA) på 50 m². Maksimal mønehøyde for garasjer er 4,5 m og gesimshøyden maks. 2,75 m. Garasje kan plasseres 2 m fra eiendomsgrensen.

Tiltaket overskrider tillatt bebygd areal og garasjen virker å være plassert nærmere Snegelstien enn det reguleringsplanen tillater ca 3,5 m fra veimidten. Ansvarlig søker vil utarbeide ett nytt situasjonskart før det søkes om oppføring av garasje.

Dispensasjonssøknad:

Tiltakshavere Nils Mattias og Hanne Merethe Sandgren søker om dispensasjon for å overskride tillatt bebygd areal BYA.

Det oppgis som en grunn for dispensasjon at tiltaket er en bygning på ett plan, dvs i 1 etasje. Det er ikke kjeller under bygget. Mønehøyden er 5,8 m. Det ønskes bod og garasje i tillegg til bolighuset. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan for Mosebyneset -07, fra tillatt maksimal § BYA på 19 % av netto tomteareal.

Begrunnelsen for dispensasjon er å sikre at bod og garasje kan oppføres senere. Kravet i teknisk forskrift til bodplass må sikres.

Fravikelsen av tillatt bebygd areal sies å være relativt beskjedent avvik fra tillatt Bya på 19 % Det vises til at det er andre boliger i området som trolig er større enn 20,5 % av tomten, og at Marker kommune har som praksis å gi dispensasjon for slike forhold.

Det er ingen merknader fra naboene.

Tiltakshavere sier i søknaden at tiltaket ikke vil være i konflikt med de interesser planen er ment å ivareta, og de mener at tiltaket er innenfor rammene som trekkes opp i datidens retningslinjer for reguleringsbestemmelser datert 20.10.2006.

Tiltakshavere mener avviket ikke fører til ulemper i forhold til planarbeid for området. De konkluderer med at det på bakgrunn av ovenfornevnte bør kunne gis dispensasjon.

Kopi av dispensasjonssøknaden er vedlagt.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger ingen merknader.

Alvsbyhus Norge AS søker ansvarsrett og denne omfatter SØK/PRO/UTF, ansvarlig søker og for prosjektering og utførelse for bygningstiltaket i tiltaksklasse 1.

Foretaket har sentral godkjenning og denne dekker SØK, PRO og UTF for bygninger i tiltaksklasse 1. Det foreligger gjennomføringsplan for tiltaket dat. 13.10.2014, og det er 4 foretak med ansvarsrett i prosjektet.

Det må foreligge godkjent søknad om tillatelse til tiltak fra kommunen før byggearbeider med bolighuset kan igangsettes. Frittliggende bod som omsøkt kan oppføres uten søknad til kommunen. Det må sendes inn ny søknad om tiltak for oppføring av garasje.

Vurdering

Det anses at ett bolighus i en etasje fører til at det kan bli behov for ett øket bebygd areal for å få tilstrekkelig bruksareal eller boareal. Det arealet som en 2 etasje ville inneholdt velges heller som tillegg til første plan.

Ett bygg i en etasje blir lavere og gir mindre skygge enn ett i to etasjer. Selv om det er større hus i sør med mønehøyde på 7,5 m vil noen lavere bygninger forbedre området, adkomstvei, bakenforliggende tomt og boliger.

Kommunen har tidligere gitt flere dispensasjoner. I B 21 området med Drottevik Eiendom AS som tiltakshaver og Grombygg som søker, ble det gitt en tilpasset dispensasjon så alle gjenstående hus, 8 av totalt 11 fikk samme utførelse og bebygde areal. Det var variert % tomteutnytting fra 26,1 % til 28,4 %, og i dette området tillater planen 25 %.

Det er tidligere gitt dispensasjon for ett nytt bolighus i Fiskekroken 2 (gnr 20 bnr 91), for en tomteutnytting på 22,8 %, dvs 2,8 % over det planen tillater på 20 %. Dispensasjon ble gitt 01.07.14 for oppføring av bolighus i 1 etasje (ett plan).

I Abborsvingen 5 20/38 ble det den 19.06.13 gitt dispensasjon for 23,5 %, 3,5 % over det planen tillater i dette området 20 % BYA. Dette også under vilkår av hus i 1 etasje (ett plan).

I Saugelaugstubben 5 gnr 20 bnr 40 ble den 15.03.2011 sak 22/11, gitt dispensasjon 24,2 %, 4,2 over det planen tillater her. Dette for ett hus i to etasjer med valmtak, nedsenket i bakkant og plassert med denne lave garasjedelen mot veien.

På bakgrunn av tidligere saker er ikke den omsøkte overskridelsen så omfattende at det fører til noen ytterligere presedens virkning. Det er dispensert for større tomteutnyttinger på Mosebyneset tidligere, dette også for bygninger nærmere vannet enn Sneglestien 11.

Bolighuset har en god arkitektur og ett vinkel bygg med saltak er tilfredsstillende i forhold til eksisterende bebyggelse og lokal byggeskikk, noe som er en fordel for dispensasjon.

Kommunen anser at følgende bidrar til øket arealbehov:

- Takoverbygg på 1,2 m (10 m²).
- 4 soverom og allrom krever stort areal.
- Kravet til tilgjengelighet på 1,5 m svingdiameter krever stor plass.
- Kravet til bod i tek § 12-10 på minst 5 m², må etterfølges.

Selv om dispensasjonssøknaden ikke inneholder mange momenter som samlet gir en klar fordel for dispensasjon, noe plan- og bygningslovens § 19 krever, vil ett hus i 1 etasje, nesten 2 m lavere en det som er tillatt, være en så stor fordel at det kan gis dispensasjon. Dette også med bakgrunn i at det tidligere er gitt dispensasjon for tilsvarende eller mer bebyggt areal i samme byggefelt.

Konklusjon:

Det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen for å overskride tillatt BYA på 19 %, med 1,5 % for ny boligbebyggelse i 1 etasje på gnr 20 bnr 69, Sneglestien 11.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon datert 25.09.2014.

Tegninger og situasjonskart for tiltaket.

Reguleringsbestemmelser med reguleringsplan for området.



Ny behandling-delning av skogarealene med hytteområde - Eng Søndre Gnr. 118 bnr. 8

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
66/14	Plan- og miljøutvalget	18.11.2014

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av lov om jord (Jordloven) av 12.mai 1995 nr 23 gis det tillatelse til å dele fradelt skogareal fra eiendommen Eng, G.nr/B.nr:118/8. Etter ny søknad, deles skogarealene mellom Grethe og Øyvind Bjerke og Arild og Jessica Engsødegård ihht til denne søknaden.

Det settes som vilkår at Grethe og Øyvind Bjerke sin omsøkte del sammenføres med driftsenheten Eng skog, G.nr/B.nr:118/1. Dette som omsøkt.

Det settes som vilkår at Arild og Jessica Engsødegård sin omsøkte del sammenføres med driftsenheten, G.nr/B.nr:118/16, når søker blir hjemmelshaver til denne. Dette som omsøkt.

Sammenføyingene krever konsesjonsbehandling.

Jordveien på Eng, er tidligere godkjent fradelt som tilleggsareal til eiendommen Nordre Buer, G.nr/B.nr:115/1.

Bakgrunn:

Plan- og miljøutvalget i Marker kommune godkjente fradeling av jord og skogarealene, full rasjonalisering, fra eiendommen Eng, G.nr/B.nr:118/8 i møte 16.09.14. Jordveien ble godkjent fradelt til eiendommen Nordre Buer, G.nr/B.nr:115/1, mens skogarealene ble godkjent fradelt til eiendommen Eng skog, G.nr/B.nr:118/1.

I ettertid har en annen nabo til eiendommen Eng, Arild Engsødegård påklaget vedtaket, med den begrunnelse at godkjent løsning er en dårligere løsning arronderingsmessig sett, enn å legge fradelte arealer til eiendommen Engsødegård som har felles grense med Eng. Arild Engsødegård foreslår i sin klage at Petter Axel Buer overtar jordveien som tidligere omsøkt og godkjent, mens Grete og Øyvind Bjerke overtar skogsteigen øst for tunet som også har et regulert hytteområde. Arild Engsødegård overtar skogen vest for jordveien og ned til Engs elva på Eng søndre, 118/8.

Det ble i sakens anledning avholdt møte den 22.10.14, hvor alle partene var til stede, samt Vidar Østenby og Ole T. Eide fra Marker kommune. I etterkant av dette møtet ble partene enige om å dele fradelt skog i tråd med forslaget i klagen fra Engsødegård. Som en naturlig følge av dette ble klagen trukket i brev til kommunen av 03.11.14.

Marker kommune har i tidligere saksutredning gjort rede for saken, og har ingen innvendinger mot det nye forslaget til løsning.

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. administrasjonens

Plan- og miljøutvalget - 16.09.2014 sak 54/14

Behandling:

Representanten Gunnar Soby (Krf) fremmet følgende forslag til vedtak:

*I medhold av Lov om jord (jordloven) av 12.mai 1995 nr 23, gis det **ikke** tillatelse til å fradele jord og skogarealene fra eiendommen Eng, G.nr/B.nr:118/8. Eiendommen bør omsettes samlet.*

Votering:

Rådmannens forslag: 5 stemmer

Gunnar Søbys (Krf) forslag: 3 stemmer

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 Engsødegård har sendt brev til Marker kommune, datert 22.08.14. Han skal overta naboeiendommen til Eng, Engsødegård, G.nr/B.nr: 118/11 og 16 og 117/13 etter sin far Odd Engsødegård. Arild Engsødegård 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 Engsødegård sitt bruk vesentlig. Engsødegård driver også med slaktekylling og har således bruk for spredeareal, forøvrig jobber han for Havass og har betydelig interesse for skogbruk. Engsødegård opplyser også i brevet at han er villig til å gå inn i eksisterende bud for å overta både jord og skog. Jordveien på Engsødegård 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 fradelte. 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 Engsådegård 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. På 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 Engsådegård har behov for arealene. Allikevel vil kommunen med bakgrunn i avtalene som er inngått mellom selger og kjøper, 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.

Vedlegg i saksmappa:

- Søknad om deling med kart.



Søknad om konsesjon – jord og skogarealene fra Eng Søndre Gnr. 118 bnr. 8

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
67/14	Plan- og miljøutvalget	18.11.2014

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av konsesjonsloven av 28.november 2003 gis det konsesjon til Petter Axel Buer, Nordre Buer, 1870 Ørje for erverv av jordveien på eiendommen Eng, G.nr/B.nr:118/8 i Marker kommune. Det settes som vilkår at omsøkte jordarealer tilføyes konsesjonssøkers driftsenhet Nordre Buer, G.nr/B.nr:115/1. Dette som omsøkt.

I medhold av konsesjonsloven av 28.november 2003 gis det konsesjon til Grethe og Øyvind Bjerke, Ytterås, 1870 Ørje for erverv av omsøkte skogareal fra eiendommen Eng, G.nr/B.nr:118/8 i Marker kommune. Det settes som vilkår at skogarealene tilføyes konsesjonssøkernes driftsenhet Eng skog, G.nr/B.nr:118/1. Dette som omsøkt.

I medhold av konsesjonsloven av 28.november 2003 gis det konsesjon til Arild og Jessica Engsdødegård, Engsdødegård, 1870 Ørje for erverv av omsøkte skogareal fra eiendommen Eng, G.nr/B.nr:118/8 i Marker kommune. Det settes som vilkår at skogarealene tilføyes driftsenheten Engsdødegård, G.nr/B.nr:118/16, når søker blir hjemmelshaver av denne. Dette som omsøkt.

Det settes som vilkår for konsesjon på skogarealene at disse godkjennes delt, viser til egen sak.

Sammendrag:

Konsesjonssøknader på arealene fra eiendommen Eng, G.nr/B.nr:118/8, er mottatt av Marker kommune. Hjemmelshaver av G.nr/B.nr:118/8, Pål Sjøberg, har søkt om å dele fra jord og skogbruksarealene fra eiendommen, det er snakk om full rasjonalisering. Arealene er tenkt solgt til tre ulike parter. Søker på jordveien er Petter Axel Buer, Nordre Buer, 1870 Ørje. Skogarealene er tenkt delt i to, hvor Grethe og Øyvind Bjerke, Ytterås, 1870 Ørje, søker konsesjon for skogteigen øst for tunet som også har et regulert hytteområde. Arild og Jessica Engsdødegård, Engsdødegård, 1870 Ørje, søker konsesjon for skogarealene vest for jordene og ned til Engs elva.

Selger er Pål Sjøberg, Eng, 1870 Ørje.

Petter Axel Buer søker konsesjon på jordveien, denne består av ca 210 daa fulldyrket areal. Buer driver med planteproduksjon, husdyr (slaktekylling og sau) samt skogbruk. Buer driver

et nabobruk til Eng, Nordre Buer. Arealfordelingen på Nordre Buer er: 229,5 daa dyrket mark, 7,9 daa innmarksbeite og 1635,8 daa skog og utmark.

Grethe og Øyvind Bjerke søker konsesjon for del av skogen som beskrevet ovenfor, areal er 40 daa, dette består av 10 daa skog, 23 daa regulert hyttefelt og 7 daa tun og veier. Ekteparet Bjerke driver med planteproduksjon og skogbruk. Driftsenheten til Bjerke som består av flere gårds- og bruksnummer er ihht jordregisteret fra skog- og landskap på totalt 2615,4 daa. Dette fordeler seg slik: 175 daa dyrket mark og 2440,4 daa skog og utmark.

Arild og Jessica Engsådegård søker konsesjon for del av skogen som beskrevet ovenfor, arealet er 405 daa. Engsådegård har konsesjonsbesetning på slaktekylling. Arilds far, Odd Engsådegård står som hjemmelshaver av driftsenheten Engsådegård, som består av flere gårds- og bruksnummer, er ihht jordregisteret fra skog- og landskap på totalt 1340,1 daa. Dette fordeler seg slik: 78,8 daa dyrket mark og 1261,3 daa skog og utmark. Det er meningen at Arild skal overta dette i nær fremtid. Jordveien på eiendommen er utleid.

Både jord og skogbruksarealene på Eng er tillatt fradelt i sak: PS 54/14. Det er i etterkant søkt om å dele de fradelte skogarealene mellom Bjerke og Engsådegård, viser til egen sak.

Jord og skogarealene er ikke oppmålt, og har heller ikke fått nye gårds- og bruksnummer. Saken er meldt inn til jordskifteverket, som skal bistå i denne prosessen.

Kjøpesummen på jordveien er oppgitt å være 2.100.000,-. Kjøpesummen for skogarealene Bjerke skal kjøpe er oppgitt å være 500.000,-. Kjøpesummen for skogarealene Engsådegård skal kjøpe er oppgitt å være 1.100.000,-.

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 gunstig 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.

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.

Det siste er at regjeringen den 15.10.14, har sendt ut et høringsforslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten.

Marker kommune bemerker likevel at avtalte priser for de tre enhetene som skal selges, etter gjeldende lovverk, ligger innenfor en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling og kan godkjennes.

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 i alle tre tilfellene anses derfor som oppfylt.

Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning:

Søkerne er alle eiere av naboeiendommer, de ulike teigene er kjøpt som tilleggsarealer til disse. I alle tre tilfellene er det snakk om gode driftsmessige løsninger, som så absolutt vil styrke de respektive bruk.

Om erververen anses skikket til å drive eiendommen:

Alle søkerne har god og nødvendig praktisk erfaring innen landbruket, og er dedikert til denne næringen. Søkerne anses som meget god skikket for å erverve de respektive arealene.

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. Søkerne opplyser at det skal drives landbruk på de ervervede arealene. 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 de omsøkte arealene.

Vedlegg i saksmappa:

1. Søknad om konsesjoner m/vedlegg.
2. Kart
3. Kjøpekontrakter
4. Diverse vedlegg



Ny behandling-søknad om deling av eiendom - Lund Gnr. 34 bnr. 1

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
68/14	Plan- og miljøutvalget	18.11.2014

Rådmannens forslag til vedtak:

Sakens fremmes uten innstilling.

Bakgrunn:

Plan- og miljøutvalg i Marker avslo søknad om fradeling av et skogstykke på om lag 1390 daa fra Lund gård, etter jordlovens § 12. Vedtaket ble påklaget av søker, og søknaden ble oversendt Fylkesmannen for avgjørelse. Fylkesmannen har som klageinstans rett til å prøve alle sider av saken, herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Fylkesmannen skal vurdere de synspunkter klager kommer med i sin klage, og kan også ta opp andre forhold, jfr forvaltningsloven § 34 annet ledd. Fylkesmannen kan treffe nytt vedtak i saken, eller oppheve kommunens vedtak og sende saken tilbake til kommunen for helt eller delvis ny behandling, jfr siste ledd.

Fylkesmannen har i brev til kommunen av 17.09.14 opphevet kommunens vedtak av 11.03.14 i sak 23/14 på grunn av saksbehandlingsfeil. Kommunens vedtak er mangelfullt begrunnet. Saken sendes derfor tilbake til kommunen for ny behandling, jfr forvaltningsloven § 34 siste ledd.

Fylkesmannen skriver at i denne saken har rådmannen foretatt en konkret og grundig vurdering av søknaden opp mot de relevante hensyn som fremgår av jordloven § 12. Rådmannen kom til at en fradeling ville ha flere fordeler enn ulemper for de forhold som skal vurderes i henhold til jordloven, og innstilte på å innvilge søknaden.

Dersom plan- og miljøutvalget hadde fulgt administrasjonen i Marker sin innstilling, ville rådmannens vurderinger kunne regnes som en del av begrunnelsen for vedtaket. Det er imidlertid ikke tilfellet i denne saken. Plan- og miljøutvalget gikk mot rådmannens innstilling og avslo søknaden med kun følgende begrunnelse: *Begrunnelsen for dette er at utvalget ikke ønsker å stimulere til oppdeling av driftsenheter med areal- og bygningsressurser av den aktuelle størrelsen».*

Utvalgets begrunnelse for å avslå søknaden er generell, og den er ikke knyttet opp mot de hensyn det skal leges vekt på ved avgjørelsen av en søknad om deling etter jordloven § 12.

Fylkesmannen skriver at det ikke er mulig for dem som klageinstans å etterprøve om utvalget i det hele tatt har foretatt en konkret vurdering av søknaden, om utvalget har lagt vekt på de hensyn som fremgår av jordloven § 12, eller om utvalget har tatt utenforliggende hensyn i sin avgjørelse. Når utvalgets vedtak avviker fra rådmannens innstilling, slik som i denne saken, er

det svært viktig at det fremgår av begrunnelsen hvorfor utvalget har kommet til motsatt resultat.

Fylkesmannen skriver videre at den har etter dette kommet til at kommunen ikke har begrunnet sitt vedtak tilstrekkelig, jf forvaltningsloven §§ 24 og 25. Vedtaket er heller ikke begrunnet ytterligere i klagebehandlingen, slik at utvalget kan anses å ha reparert den mangelfulle begrunnelsen i etterkant.

Fylkesmannen konkluderer med at kommunenes vedtak må oppheves, fordi vedtaket er mangelfullt begrunnet, jf forvaltningsloven §§ 24 og 25.

Med bakgrunn i det Fylkesmannen skriver i sitt brev, ser ikke rådmannen noen grunn til å endre administrasjonen sin innstilling i saken. Saken fremmes derfor på nytt med opprinnelig innstilling.

Rådmannens forslag til vedtak:
Saken fremmes uten innstilling.

Plan- og miljøutvalget - 28.01.2014 sak 12/14

Behandling:

Representanten Liv Solberg (SP) fremmet følgende forslag:

Utvalget utsetter saken til neste møte for å sette seg nøyere inn i de endrede forutsetningene og ny praktisering av delingsbestemmelsen i det nevnte rundskriv.

Representanten Liv Solberg (SP) sitt forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Administrasjonen oppfordres til å sende ut relevant informasjon til utvalgets medlemmer så snart som mulig.

Påpekt feil opplysning i saksfremlegget om at jordbruksarealet er bortleid.

Vedtak:

Utvalget utsetter saken til neste møte for å sette seg nøyere inn i de endrede forutsetningene og ny praktisering av delingsbestemmelsen i det nevnte rundskriv.

Plan- og miljøutvalget - 11.03.2014 sak 23/14

Behandling:

Representanten Finn Labråten (Krf) fremmet følgende forslag til vedtak:

Det gis ikke tillatelse til deling av driftsenheten Lund. Begrunnelsen for dette er at utvalget ikke ønsker å stimulere til oppdeling av driftsenheter med areal- og bygningsressurser av den aktuelle størrelse.

Votering:

Rådmannen sitt forslag til vedtak: 2 stemmer
Finn Labråten (Krf) sitt forslag til vedtak: 6 stemmer

Vedtak:

Det gis ikke tillatelse til deling av driftsenheten Lund. Begrunnelsen for dette er at utvalget ikke ønsker å stimulere til oppdeling av driftsenheter med areal- og bygningsressurser av den aktuelle størrelse.

Plan- og miljøutvalget - 06.05.2014 sak 34/14

Behandling:

Representanten Gunnar Leren (AP) fremmet følgende forslag til vedtak:

Utvalgets tidligere vedtak opprettholdes.

Votering: 6 mot 2 stemmer for repr. Gunnar Leren sitt forslag.

Vedtak:

Det gis ikke tillatelse til deling av driftsenheten Lund. Begrunnelsen for dette er at utvalget ikke ønsker å stimulere til oppdeling av driftsenheter med areal- og bygningsressurser av den aktuelle størrelse.

Bakgrunn:

Beate Nicolaiszen, Lund gård, 1870 Ørje søker om fradeling av et skogstykke fra sin eiendom Lund gård, G.nr/B.nr:34/1. Skogstykket består av 1.390 daa. Eiendommen Lund gård består ihht skog og landskap sitt gårdskart totalt av:2388,6 daa. Dette fordeler seg slik: 347,3 daa dyrket mark, 1767,2 daa skog og utmark, 263,5 daa klassifisert som annet areal og 10,6 daa ikke klassifisert areal.

Søker ønsker å fradele og selge skogstykket, til G.nr/B.nr:29/1, Wiig. Hjemmelshavere på G.nr/B.nr:29/1 er Thorer og Anne Hilde Sofie Krosby. Eiendommen Wiig består i dag, ihht skog og landskap sitt gårdskart av totalt 4.952,7 daa. Dette fordeler seg slik: 349,7 daa dyrket mark, 4.050,1 daa skog og utmark, 412 daa klassifisert som annet areal og 140,9 daa ikke klassifisert areal. Thorer og Anne Krosby er heltidsbønder med melkeproduksjon, planteproduksjon samt skogsdrift.

Relevante bestemmelser:

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

Vurdering:

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).

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 det fradelte skogstykket skal selges som tilleggsareal til eierne av G.nr/B.nr.29/1, Wiig. Wiig er et nærliggende gårdsbruk, men har ikke felles grense med Lund gård. Administrasjonen mener fradeling vil styrke eiendommen Wiig sitt areal. Landbruksfaglig er dette i tråd med intensjonene i det ovennevnte punktet om hensynet til arealressursene. Det ble derfor anbefalt tillatelse til deling, noe utvalget gikk i mot.

Klage på vedtak av 11.03.14

Melding om klage er innkommet 08.04.14, dette er innen fristens utløp. Søker påklager vedtaket med krav om at søknaden om deling innvilges, med vilkår at skogstykket sammenføres med eiendommen Wiig, G.nr/B.nr:29/1. Begrunnelsen er som gitt av rådmannen i sitt forslag til vedtak i plan- og miljøutvalget. Videre skriver søker i klagen at hensynet som utvalget la vekt på i sin begrunnelse, ikke er tungtveiende nok til å overstyre de hensynene som rådmannen og saksbehandler la vekt på i sitt forslag til vedtak.

Administrasjonen opprettholder sine vurderinger.

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 fradelt areal skal legges til et nabobruk som tilleggs-skog, til en heltidsbonde vil dette være en god løsning. Eiendommen Wiig får styrket sitt areal, noe som er i tråd med intensjonene i dagens landbrukspolitikk med større enheter. Det er klart at selger vil få sin eiendom tilsvarende redusert ved en fradeling. Kartet (vedlagt) viser at man får en fornuftig arrondering da Lund gård får sine arealer på en side av E-18. Søker vil etter en fradeling fremdeles ha godt med skog igjen på sin eiendom, som igjen kan nyttes til eksempelvis tradisjonelt skogbruk, vedhogst og jakt.

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 ulemper. Bare ulemper som er konkret påregnelige og som har en viss styrke og et visst omfang kan trekkes inn. Ved vurderingen av om ulemperne 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.

Erverver av skogstykket har andel i vei i aktuelt område, Lysvannsveien, noe som er en driftsmessig fordel. En kan heller ikke se at en deling fører til noen drifts- og/eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Konklusjon:

Administrasjonen vurderer det slik at en opprettholder samme konklusjon som sist. En fradeling vil ha flere fordeler enn ulemper for de forhold som skal vurderes i henhold til jordloven. Søknaden bør derfor innvilges. Saken fremmes likevel uten forslag til vedtak, siden utvalget forrige gang gikk mot administrasjonens forslag.

Administrasjonen fremmet forrige gang følgende forslag

I medhold av Lov om jord (jordloven) av 12.mai 1995 nr 23, gis det tillatelse til å fradele et skogstykke på om lag 1.390 daa, som inntegnet på kart, fra eiendommen Lund gård, G.nr/B.nr:34/1.

Det settes som vilkår at skogstykket sammenføres med eiendommen Wiig, Gnr/Bnr:29/1.

Vedlegg:

- Vedtak i klagesak, brev fra Fylkesmannen, datert 17.09.14.
- Øvrige vedlegg befinner seg i saksmappe.



Søknad om konsesjon for oppdrett av hjort på Engerbråten Nordre Gnr. 26 bnr. 2

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
23/14	Viltnemnda	05.11.2014
69/14	Plan- og miljøutvalget	18.11.2014

Ordførerens forslag til vedtak:

I medhold av § 3-1 i Forskrift om hold av vilt i fangenskap, oppdrett av vilt i innhegnet område, og jakt på oppdrettet utsatt vilt, anbefaler viltnemnda at det gis konsesjon til Morten og Hilde Jaavall, Engerbråten Nordre, 1870 Ørje, for etablering av hjorteoppdrett på Engerbråten Nordre, G.nr/B.nr:26/2. Omsøkte areal er på inntil 95 daa, jfr søknad datert 10.09.14 og saksutredning.

Innhegninga skal oppfylle vilkårene som fremgår av § 4, 1-3 i ovennevnte forskrift.

En eventuell utvidelse av området på et seinere tidspunkt, må omsøkes.

Når oppdrett av hjort opphører i området skal innhegningen og eventuelle andre installasjoner tas ned og fjernes.

Søknaden er vurdert opp mot naturmangfoldlovens §§ 8-12 jf. § 7. Prinsippene etter loven vil ikke brytes ved tildeling av konsesjon.

Mattilsynets vilkår i høringsbrevet må etterkommes.

Det skal umiddelbart iverksettes tiltak for å fange eller avlive dyr som rømmer. Viltnemnda skal underrettes.

Søknaden oversendes Plan- og miljøutvalget i Marker kommune for endelig avgjørelse.

Behandling/vedtak i Viltnemnda - 05.11.2014

Behandling:

Etter utsending av sakspapirene mottok Marker kommune uttalelse fra Mattilsynet vedrørende saken.

Ordføreren kommer med følgende tilleggsforslag til innstilling:
Mattilsynets vilkår i høringsbrevet må etterkommes.

Thor Erland Heyerdahl kom med følgende forslag til tillegg til innstilling:
Det skal umiddelbart iverksettes tiltak for å fange eller avlive dyr som rømmer. Viltnemnda skal underrettes.

Under votering ble Ordførerens forslag til innstilling med tilleggsforslag og Heyerdahls tilleggsforslag enstemmig vedtatt.

Innstilling:

I medhold av § 3-1 i Forskrift om hold av vilt i fangenskap, oppdrett av vilt i innhegnet område, og jakt på oppdrettet utsatt vilt, anbefaler viltnemnda at det gis konsesjon til Morten og Hilde Jaavall, Engebråten Nordre, 1870 Ørje, for etablering av hjorteoppdrett på Engebråten Nordre, G.nr/B.nr:26/2. Omsøkte areal er på inntil 95 daa, jfr søknad datert 10.09.14 og saksutredning.

Innhegninga skal oppfylle vilkårene som fremgår av § 4, 1-3 i ovennevnte forskrift.

En eventuell utvidelse av området på et seinere tidspunkt, må omsøkes.

Når oppdrett av hjort opphører i området skal innhegningen og eventuelle andre installasjoner tas ned og fjernes.

Søknaden er vurdert opp mot naturmangfoldlovens §§ 8-12 jf. § 7. Prinsippene etter loven vil ikke brytes ved tildeling av konsesjon.

Mattilsynets vilkår i høringsbrevet må etterkommes.

Det skal umiddelbart iverksettes tiltak for å fange eller avlive dyr som rømmer. Viltnemnda skal underrettes.

Søknaden oversendes Plan- og miljøutvalget i Marker kommune for endelig avgjørelse.

Bakgrunn:

Marker kommune har mottatt søknad fra Morten og Hilde Javaall, Engebråten Nordre, 1870 Ørje, for etablering av hjorteoppdrett på ovennevnte eiendom. Søknaden er datert 10.09.14, mottatt av Marker kommune 11.09.14. Søknaden har i henhold til forskrift om hold av vilt i fangenskap, oppdrett av vilt i innhegnet område, og jakt på oppdrettet utsatt vilt, vært på høring til følgende instanser:

- Fylkesmannen
- Fylkeskommunen
- Mattilsynet.

Høringsbrev ble sendt fra Marker kommune til nevnte instanser den 17.09.14, med svarfrist 31.10.14. Ved fristens utløp var det kommet inn høringssvar fra Østfold Fylkeskommune. Fylkeskommunen stiller seg svært positive til tiltaket i sitt høringssvar. Fylkeskommunen kan

ikke se at denne etableringen kommer i konflikt med vesentlige vilt, og- eller friluftsjnteresser. Fylkeskommunen ser det også som positivt at landbruksarealene nyttes effektivt, uten at det bidrar til økt forurensning av bekker og vassdrag. Fylkeskommunen påpeker også positiviteten av lokal produsert mat, hvor produsenten er med langt ut i verdikjeden.

Oppdrettets areal befinner seg i sin helhet på eiendommer tilhørende Morten og Hilde Jaavall. (G.nr/B.nr:26/1, 26/2 og 26/8). Det er planlagt å gjerde inn om lag 95 daa, hvorav ca 40 daa er innmark. Nevnte innmark er i dag utleid til kornproduksjon. Utmarksdelen består av noe furu- og granskog, samt gamle beiter og delvis nedgrodd innmark. Søkerne planlegger å rydde og legge til rette for hjorteoppdrett på arealene. I hegnet er det tilgang til både bekk og elv som naturlig drikkevannskilde for dyrene.

I første omgang er det planlagt et produksjonsnivå på ca 25 mordyr av norsk hjort. Besetningen vil bygges opp over 4-5 år. Det planlegges oppstart med dyr fra etablerte oppdrettere, søkerne har vært i kontakt med flere oppdrettere som kan levere det planlagte antall dyr.

I takt med at besetningen økes vil all innmark bli benyttet til beite. Det er da en forutsetning å ha rikelig med for til vinterforing. Det er inngått intensjonsavtale med grasprodusenter, samt en intensjonsavtale med en potetprodusent om levering av vrakpoteter. I tillegg vil det bli benyttet et kraftfor fra FK som er produsert spesielt med tanke på hjort.

Innmarka er naturlig delt i 3 mindre områder, slik at det blir mulig å skille ulike grupper og drive effektivt beiteskifte. I hovedhegnet er det planlagt et permanent fangst- og håndteringsanlegg. En forplass vil også bli etablert i forbindelse med dette anlegget. Anlegget skal utformes i detalj i samarbeid med erfarne personer innen hjorteoppdrett.

Vurdering:

I formålsparagrafen til forskrift om hold av vilt i fangenskap og oppdrett av vilt skal naturmiljøet og naturens biologiske mangfold bevares. Kommunen skal vurdere hvilke allmenne interesser som blir berørt av tiltaket. Tillatelse skal som regel ikke gis dersom innhegningen blir plassert i et område som er viktig for viltlevende viltbestand eller området har stor verdi for naturvern, friluftsliv eller allmenn ferdsel. Det bør heller ikke gis tillatelse dersom det er fare for at etableringen kan medføre miljøforurensning, virke skjæmmende i landskapet eller er til vesentlig ulempe for ferdsel eller annen virksomhet.

Etter naturmangfoldloven § 7 skal kommunen vurdert tiltaket etter bestemmelsene i Naturmangfoldloven §8 - §12. Bestemmelsene i § 8 sier blant annet at offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkningene.

Vilt/biologisk mangfold

I henhold til Miljødirektoratets «Naturbase» er det ingen kjente rødlistede arter eller viktige naturtyper innenfor området. Arealet vil ikke hindre naturlige trekkruter for elg eller annet vilt.

Friluftsliv

Omsøkt område er i dag betegnet som LNF-område 3 i kommuneplanens arealdel der det er tillatt med spredt bolig- og hyttebygging. Deler av området er innmark og har dermed begrensninger i bruken i deler av året. Området er ikke spesielt knyttet til friluftsliv og berører ikke statlig sikrede friluftsområder eller kjente turstier.

Kulturminner

Det er i dag ingen kjente kulturminner innenfor området.

Andre vurderinger

En kan ikke se at etableringen kan medføre miljøforurensning, virke spesielt skjemmende i landskapet eller være til vesentlig ulempe for ferdsel eller annen virksomhet.

Med bakgrunn i disse vurderingene mener kommunen å ha tilstrekkelig kunnskap om området i forhold til omsøkt etablering, slik at det ikke er nødvendig å innhente ny kunnskap om dette.

Av den grunn får Naturmangfoldlovens § 9, 10 og §11 liten relevans i denne sammenhengen.

§12 tar høyde for å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet ved å påse at driftsmetoder, teknikk og lokalisering ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater. Kommunen vurderer det slik at omsøkt tiltak gir et best mulig samfunnsmessig resultat. Oppdrett av hjort på disse arealene vil medføre en endret bruk på området. Slitasjen vil være avhengig av antall dyr på området og tilskudd av fôr. En er av den oppfatning at ved opphør av hjorteoppdrett vil vegetasjonen reetablere seg. Når oppdrett av hjort opphører i området skal innhegningen og eventuelle andre installasjoner tas ned og fjernes.

Konklusjon:

Søknaden om konsesjon for oppdrett av hjort anbefales godkjent ihht til søknaden.

Vedlegg:

- Søknad med kart om konsesjon for oppdrett av hjort.
- Høringsbrev til fylkesmannen, fylkeskommunen og mattilsynet.
- Høringssvar fra Østfold fylkeskommune.