



## Møteinnkalling

---

**Utvalg:** PLAN- OG MILJØUTVALGET  
**Møtested:** Marker Rådhus, formannskapetets møterom  
**Møtedato:** 17.03.2015  
**Tidspunkt:** 18:30

---

Forfall meldes på tlf 69 81 05 00 , som sørger for innkalling av varamenn. Varamenn møter kun ved spesiell innkalling.

<b>Saksnr.</b>	<b>Arkivsaksnr.</b>	<b>Innhold</b>
PS 12/15	15/172	<b>Godkjenning av protokoll</b>
PS 13/15	15/172	<b>Delegerte saker/referater</b>
PS 14/15	15/68	<b>Forskrift om kontrollområde for å bekjempe krepsepest i Haldenvassdraget - Høring Høringsfrist: 22. mars 2015</b>
PS 15/15	15/118	<b>Søknad om motorferdsel i forbindelse med opprustning av løypetraseer i Fjella naturreservat</b>
PS 16/15	15/121	<b>Konsesjon - Brodal Gnr. 11 bnr. 13 og 14</b>
PS 17/15	15/123	<b>Konsesjon - Søgård med Duenes og Kolbjørnsvik Gnr. 79 bnr 2 m.fl</b>
PS 18/15	15/148	<b>Dispensasjon for oppføring av ny fritidsbolig med 16 m lengde i Spjudnes Hytteområde. Gnr 112 bnr 64 - Solgløtt.</b>

Gunnar Leren  
leder

Vidar Østenby  
kommunalsjef



## Godkjenning av protokoll

---

<b>Saknr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
12/15	Plan- og miljøutvalget	17.03.2015

---

Protokoll fra møte 17.02.2015 godkjennes



## Delegerte saker/referater

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
13/15	Plan- og miljøutvalget	17.03.2015

---

11/797 09.02.2015 DS 10/15 RÅD/PM/GROGAA GBNR 20/14

**Arve O. Klund**

**Melding om delegert vedtak - avslag på søknad om fritakk av pålegg om oppgradering av avløpsanlegg, Gnr. 20 bnr. 14**

11/781 10.02.2015 DS 11/15 RÅD/PM/GROGAA GBNR 17/7

**Marker Anlegg AS**

**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 17 bnr. 7 - Høgås Vestre**

14/799 12.02.2015 DS 12/15 RÅD/PM/FINLIN GBNR 42/1

**Bjørn Vidar Jørgensen AS**

**Melding om delegert vedtak. Tillatelse til flytting av bryggerhus. Gnr 42 bnr 1 - Grav.**

11/169 13.02.2015 DS 13/15 RÅD/PM/GROGAA GBNR 28/12

**Hallvard Lidal**

**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr.28 bnr.12 - Fjeldstrand**

15/90 13.02.2015 DS 14/15 RÅD/PM/FINLIN GBNR 112/8

**Svein Røen**

**Melding om delegert vedtak - Søknad om riving av bolighus ved Stikle bedehus. Gnr 112 bnr 8 - Furuly.**

15/117 18.02.2015 DS 15/15 RÅD/PM/FINLIN GBNR 20/63

**Grombygg AS**

**Melding om delegert vedtak - Tillatelse for oppføring av bolighus i Mosebyneset. Gnr 20 bnr 63 - Øyestikkern 4.**

13/92 19.02.2015 DS 16/15 RÅD/PM/FINLIN GBNR 128/63

**Willy Frøshaug**

**Melding om delegert vedtak - Tillatelse for oppføring av ny frittliggende garasje/uthus ved fritidsbolig. Gnr. 128 bnr. 63 - Hyttetomt 20 i Østre Otteid.**

14/147 19.02.2015 DS 17/15 RÅD/PM/GROGAA GBNR 95/3  
**Erik Krog Maskinservice**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg GNR.95, BNR.3 - Elverum**

15/134 23.02.2015 DS 18/15 RÅD/PM/FINLIN GBNR 110/5  
**Marker Normisjon**  
**Melding om delegert vedtak - Tillatelse for oppføring av uthus/garasje ved Øymark Misjonshus. Gnr 110 bnr 5 - Indre Misjonshuset.**

14/504 23.02.2015 DS 19/15 RÅD/PM/FINLIN GBNR 84/23  
**Christfam A/S**  
**Melding om delegert vedtak - Søknad om ansvarsrett for innvendig sanitæranlegg i tilbygg på hytte i Søndre Dypedal Gnr 84 bnr 23 - Utsikten.**

15/83 24.02.2015 DS 20/15 RÅD/PM/OLEIDE GBNR 91/10  
**Klund Eiendom A/S**  
**Melding om delegert vedtak - Deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning - Lilletorp Gnr. 91 bnr. 10**

15/107 26.02.2015 DS 21/15 RÅD/PM/FINLIN GBNR 90/45  
**Steinar Aas**  
**Melding om delegert vedtak - Rivingstillatelse for enebolig. Gnr 90 bnr 45 - Granås.**

14/79 27.02.2015 DS 22/15 RÅD/PM/OLEIDE GBNR 11/3 og 4  
**Inger-Lise Krog**  
**Melding om delegert vedtak - Deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning - Degnes Gnr. 11 bnr. 3 og 4**

15/91 02.03.2015 DS 23/15 RÅD/PM/FINLIN GBNR 134/4  
**Birger Dybevik**  
**Delegert vedtak. Tillatelse for oppføring av driftsbygning med landbruksgarasje. Gnr 134 bnr 4 - Djupviken.**



## Forskrift om kontrollområde for å bekjempe krepsepest i Haldenvassdraget - Høring Høringsfrist: 22. mars 2015

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
14/15	Plan- og miljøutvalget	17.03.2015

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Marker kommune støtter forslag til forskrift om kontrollområde for å bekjempe krepsepest i Haldenvassdraget, Marker og Aurskog-Høland kommuner, Østfold og Akershus.

Tidligere vedtatte tiltak og vilkår i forbindelse med forskrift om sone for å bekjempe A-sykdommen krepsepest i Haldenvassdraget, vassdragsnummer 001 A-E, Marker, Aremark og Halden kommuner, Østfold evalueres i forhold til smittebekjempelse i kontrollområdet Rødenessjøen.

### Sammendrag:

Forskriftsutkastet inneholder forbud og påbud knyttet til aktiviteter i nordre Haldenvassdraget for å hindre videre spredning av krepsepest etter påvisning av sykdommen i Rødenessjøen i september 2014.

### Bakgrunn:

Den 12. september 2014 ble det for første gang fanget signalkreps i teiner sammen med edelkreps sør i Rødenessjøen. Både signalkreps og edelkreps var smittet med krepsepest. Det ble derfor vurdert at det er et begynnende utbrudd av krepsepest i edelkrepsbestanden i Rødenessjøen.

For å hindre videre spredning av krepsepest ble det vedtatt en hasteforskrift om kontrollområde for Haldenvassdraget nord for Ørje den 25.09.2014. Forskriften ble fastsatt uten høring og skal nå erstattes med ny forskrift som nå er sendt på ordinær høring. Forskriftene er nærmest identiske.

I 1989-1991 var Haldenvassdraget rammet av krepsepest. Krepsebestanden ble reetablert, men siden 2005 har krepsebestanden sør for Ørje sluser vært rammet av pest. I 2008 ble det funnet signalkreps i Øymarksjøen som trolig er årsaken til utbruddet av krepsepest i 2005. Ørje sluser har siden 2005 vært stengt for å hindre smitte av krepsepest til Rødenessjøen og resten av Haldenvassdraget nordover.

Funn av signalkreps innebærer at vassdraget vil forbli permanent smittet av krepsepest, så lenge signalkrepsen finnes der. Utbruddet av krepsepest i Rødenessjøen innebærer at edelkrepsbestanden i Rødenessjøen og i Haldenvassdraget opp til Fosserdam i Aurskog-Høland kommune sannsynligvis vil gå tapt. I tillegg til dette, vil risikoen for videre smitte til gode edelkrepslokaliteter oppover i vassdraget og i nærliggende vassdrag og sjøer øke. Det er fortsatt gode bestander av kreps nordover der Hemnessjøen og Mjermen er de viktigste.

Formålet med forskriften er å forhindre spredning av krepsepest som spres med forflytting av båter, fiskeutstyr, vann og akvatiske dyr. Forskriften inneholder påbud og forbud som er

relevante for å hindre videre spredning av sykdommen. Kontrollområdet der forskriften er gjeldende er hovedløpet i Haldenvassdraget nedstrøms Fosserdam til Ørje sluser. I tillegg omfattes også sideløp til vassdraget oppstrøms til nærmeste naturlige eller kunstige vandringshinder for kreps, samt landområdene 1000 meter på hver side av hoved- og sideløp. Denne avgrensningen er gjort fordi Fosserdam med en høydeforskjell mellom Fossersjøen og Botnersjøen på 5 meter fungerer som et vandringshinder for kreps.

**Vurdering:**

Edelkrepsen er listet som en sterkt truet art i den norske rødlisten og en har dermed et ansvar for å ivareta arten.

Konsekvensene av forskriften medfører påbud og forbud knyttet til fiske, bruk av båter og utstyr i vassdraget, herunder krav til vask og desinfeksjon av båter, redskaper og liknende. Det vil også bli restriksjoner på flytting av akvatiske organismer, ubehandlet vann og avfall. Dette vil påvirke de som benytter vassdraget til båttrafikk, friluftsliv og fiske, samt grunneierne som mister retten til å krepse og inntjening på krepsefiske og turisme knyttet til dette.

Bekjempelse av signalkreps og krepsepest ansees som uaktuelt å kunne gjennomføre. Oppfisking av signalkreps vil ikke la seg gjennomføre i et så stort vassdrag og kjemisk bekjempelse vil medføre at alt liv i vassdraget vil dø og er ikke aktuelt å gjennomføre. El-sperre har blitt prøv ut i Telemarkskanalen for å forhindre fisk å passere et område. Dette har tidligere blitt foreslått i Ørje sluser for å forhindre krepsepest å spre seg oppstrøms Ørje sluser. Et passende sted for etablering av el-sperre oppstrøms Ørje i Haldenvassdraget for å hindre vider spredning av smitte nordover, kunne vært Skirfoss. Dårlig infrastruktur og høy vannføring, samt dårlig erfaring fra prosjektet i Telemark, tilsier at det ikke er en brukbar løsning.

Som en følge av funn av signalkreps og krepsepest ovenfor Ørje sluser vil det være behov for å overvåke smittesituasjonen i vassdraget og tilgrensende områder. Det vil være viktig med holdningsskapende arbeid og informasjonstiltak vedrørende påbud og forbud i forbindelse med forskriften, slik at smitten ikke tas ut av kontrollsona. Tilrettelegging for desinfeksjon av båtene der det er tilrettelagt for å ta de opp, må gjennomføres. Eventuelt må noen båtutsettingsplasser stenges, hvis dette ikke følges opp.

Situasjonen er nå slik at det er påvist signalkreps og krepsepest oppstrøms og nedstrøms Ørje sluser. Krepsepesten er nå oppdaget på et tidlig stadium og det er viktig å følge med på hvordan den utvikler seg, men en vil trolig måtte leve med signalkreps og krepsepest innenfor det som nå er definert som kontrollområde for bekjempelse av krepsepest i Haldenvassdraget. Det må derfor evalueres hvilke tiltak og vilkår som ble iverksatt i forbindelse med forskrift om kontrollsoner for Øymarksjøen som nå må forsterkes og hvilke som kan oppheves.

**Konklusjon:**

Marker kommune støtter forslag til forskrift om kontrollområde for å bekjempe krepsepest i Haldenvassdraget, Marker og Aurskog-Høland kommuner, Østfold og Akershus.

Tidligere vedtatte tiltak og vilkår i forbindelse med forskrift om kontrollområde for å bekjempe krepsepest i Haldenvassdraget evalueres.



## Søknad om motorferdsel i forbindelse med opprustning av løypetraseer i Fjella naturreservat

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
15/15	Plan- og miljøutvalget	17.03.2015

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Marker kommune gir med hjemmel i Forskrift for bruk av motorkjøretøyer i utmark og på islagt vassdrag § 6 Marker orienteringslag dispensasjon til bruk av ATV med belter i forbindelse med vedlikehold av stier og løyper.

Kjøringen skal begrenses til det som er nødvendig og skal så langt det er mulig skje på frossen og snødekt mark slik at det ikke oppstår kjøreskader.

Tillatelsen gjelder til og med 2019.

Marker orienteringslag er ansvarlig for å innhente nødvendige tillatelser fra berørte grunneiere.

### Sammendrag:

Marker orienteringslag søker kommunen om dispensasjon fra Motorferdselloven for kjøring med ATV med belter i forbindelse med vedlikehold av stier og løyper.

### Bakgrunn:

Marker orienteringslag har søkt Fylkesmannen i Østfold og fått dispensasjon fra verneforskriften for Fjella naturreservat for motorisert ferdsel i forbindelse med vedlikehold av eksisterende løypenett til og med 2019.

Kjøring i utmark krever også tillatelse etter Motorferdselloven med tilhørende forskrift. Kommunen kan etter § 6 i forskrift for bruk av motorkjøretøyer i utmark og på islagte vassdrag gi tillatelse til kjøring dersom søkeren påviser et særlig behov som ikke knytter seg til turkjøring eller kan dekkes på annen måte. Etter motorferdselloven skal transportbehovet vurderes mot mulige skader og ulemper i forhold til et mål om å redusere motorferdsel til et minimum.

Vedtaksmyndighet etter § 6 i forskrift for bruk av motorkjøretøyer i utmark og på islagte vassdrag er i Marker kommunes delegeringsreglement lagt til Utvalg for plan og miljø.

### Vurdering:

Marker orienteringslag utfører et betydelig arbeid for tilrettelegging og vedlikehold av turstier og skiløyper i Fjella som er viktig for friluftslivet og folkehelsen. På det grunnlaget vurderes det at formålet for kjøringen er til samfunnsmessig nytte i tillegg til at kjøringen skal i størst

mulig grad gjennomføres på frossen og snødekt mark slik at mulige skader og ulemper blir minst mulig.

Etter Naturmangfoldslovens (nml) § 7 skal prinsippene i lovens §§ 8-12 vurderes. Fylkesmannen i Østfold har i sin vurdering av søknaden om dispensasjon fra verneforskriften gjort en vurdering etter nml og konkludert at søknaden ikke er i strid med naturmangfoldloven. En henviser til den vurderingen som er støttet.

**Konklusjon:**

Marker kommune gir Marker orienteringslag dispensasjon til kjøring med ATV i forbindelse med vedlikehold av løypetraseer i Fjella.





## Konsesjon - Brodal Gnr. 11 bnr. 13 og 14

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
16/15	Plan- og miljøutvalget	17.03.2015

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av konsesjonsloven av 28.november 2003 gis det konsesjon til Hildur Håkås, Stasjonsvegen 21, 4737 Hornnes for erverv av eiendommen Brodal, G.nr/B.nr:11/13 og 14 i Marker kommune.

Søker innvilges fritak for boplikt i fem år, frem til og med 30.04.2020. Driveplikten forutsettes oppfylt i tråd med bestemmelsene i jordloven.

### Sammendrag:

Konsesjonssøknad av 10.02.15, mottatt av Marker kommune den 11.02.15. Søker er Hildur Håkås, Stasjonsvegen 21, 4737 Hornnes. Søknaden gjelder konsesjon på eiendommen Brodal, G.nr/B.nr:11/13 og 14 i Marker kommune.

Overdrager er Inger Marie Håkås dødsbo, Brodalsveien 36, 1870 Ørje.

Eiendommen Brodal ligger på østsiden av Rødenessjøen. Avstanden til Ørje sentrum er ca 10 km. Bebyggelsen består av bolighus, driftsbygning, vognskjul og kårbolig (Maiatun).

Eiendommen består ihht jordregisteret, utgitt av Skog og landskap av totalt 702 daa. Dette fordeler seg slik: 90 daa dyrket mark, 518 daa produktiv skog, 51 daa myr, 2 daa uproduktivt areal og 19 daa restareal. Dyrket mark er bortleid til Stein Tore Slupstad frem til og med vekstsesongen 2025.

Dette er et arveoppgjør, det er ikke oppgitt en kjøpesum, antatt verdi er 2,3 mill inklusive kårbolig.

Eiendommen skal erverves fra søkers søster, 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 hun er bosatt i Hornnes. Søker opplyser at hun trenger tid på å flytte til eiendommen. Dette fordi det er gammel bygningsmasse på eiendommen, som trenger betydelige oppgraderinger. Søker opplyser at hun er pensjonist, men har en sønn som pr.dags dato bor i England, søker opplyser at det er meningen at han skal overta eiendommen på sikt.

**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 odelsberettiget 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 bebod 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 bygningsmassen på eiendommen behøver oppgradering, for å tilfredsstillе dagens krav til standard. 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. Søker har redegjort for sine planer vedrørende bruket, og at eiendommen tilflyttes etter hvert. Dette er momenter som teller for utsettelse på boplikt.

*Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning:*

Ervervet innebærer at eiendommen Brodal blir opprettholdt som et eget gårdsbruk. Jorda holdes i hevd ved utleie, det er skrevet langtidskontrakt frem til og med 2025.

*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 på eiendommen. Dette ivaretar intensjonene i momentet på en god måte.

**Konklusjon:**

Med bakgrunn i det ovennevnte anbefales konsesjon som omsøkt.

**Vedlegg:**

Viser til saksmappe.



## Konsesjon - Søgård med Duenes og Kolbjørnsvik Gnr. 79 bnr 2 m.fl

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
17/15	Plan- og miljøutvalget	17.03.2015

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av konsesjonsloven av 28.november 2003 gis det konsesjon til Jens Andreas Due, Fange gård, 1798 Aremark for erverv av eiendommen Søgård, G.nr/B.nr:79/2 med eiendommene Duenes, G.nr/B.nr: 79/9 og Kolbjørnsvik, G.nr/B.nr: 74/1 i Marker kommune.

Det settes som vilkår for konsesjon at konsesjonssøker 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 29.01.15, mottatt av Marker kommune den 11.02.15. Søker er Jens Andreas Due, Fange gård, 1798 Aremark. Søknaden gjelder konsesjon på eiendommen Søgård, G.nr/B.nr:79/2 med eiendommene Duenes, G.nr/B.nr: 79/9 og Kolbjørnsvik, G.nr/B.nr: 74/1 i Marker kommune.

Overdrager er Andreas Søgård's dødsbo v/arvinger i henhold til skifteattest, c/o Håkon Due, Fange gård, 1798 Aremark.

Eiendommen Søgård ligger på vestsiden av Øymarksjøen, i et typisk jord- og skogbruksområde. Avstanden til kommunesentrum Ørje er om lag 14 km. Eiendommen ligger i et LNF-område i kommuneplanen.

Bebyggelsen består av bolighus, driftsbygning med korntørke, to vognskjul, hovedbygning på Duenes, driftsbygning Duenes. Jordveien på eiendommen er utleid.

Eiendommen består ihht jordregisteret, utgitt av Skog og landskap av totalt 5482 daa. Dette fordeler seg slik: 344 daa dyrket mark og 5138 daa skog og utmark. Produktivt skogareal er på 4700 daa. Det er mye hogstmoden skog, hogstklasse 5, og eldre produksjonsskog på eiendommen, med varierende driftsforhold. Det er gode driftsforhold i teigene Kolbjørnsvik og Duenes, mens teigen ved Søgård er mer utilgjengelig, med behov for å bygge veier for å optimalisere driften. Jordveien regnes for å være forholdsvis lettdrevet, og egner seg godt til dyrking av korn og gras. Det leies ut en del av Kolbjørnsvik, en badeplass med parkering, til Rakkestad kommune. Bygningen på tunet på Duenes leies ut til en årlig leie på kr 8000,-.

Taksten på eiendommen er utført av Takstmann Thor B. Grønnerød, Kamperhaugen, 1763 Halden. Taksten opplyses å være gjort ihht gjeldende regelverk for taksering av landbrukseiendommer. Taksten er datert 27.10.14. Taksten er satt til 11.320.000,-. Kjøpesummen er 4.500.000,-.

**Relevante bestemmelser:**

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

**Vurdering:**

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

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

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

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

Følgende momenter skal vurderes:

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

Om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling:

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

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

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.

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

Om erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området:

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

Kjøper opplyser i sin konsesjonssøknad at han ønsker å bosette seg på eiendommen. Søker ønsker fortsatt å leie ut jorda til dagens leier, han ønsker å drifte skogen i samarbeid med sin far. Marker kommune antar dermed at bo- og driveplikten vil bli oppfylt i tråd med gjeldende lovverk, noe som vil være et vilkår for en eventuell konsesjon.

Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning:

Den landbrukspolitiske situasjonen tilsier at dette er et bruk hvor mye av inntekten kan hentes fra 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:

Erverver er en ung mann, født i 1993. Han opplyser at han er oppvokst på gård og har et etablert samarbeid med sin far. Søker vil fortsatt leie ut jordveien til han har tilegnet seg nok kunnskap for å drive denne selv. Skogen vil han forvalte sammen med sin far. Erververen er ung og har fremtiden foran seg, og han har alle forutsetninger for å tilegne seg nødvendig kunnskap til å drifte eiendommen videre. Søker anses dermed som godt skikket til å drive et gårdsbruk, og punktet er å anse som oppfylt.

Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet:

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

Erververen oppgir at eiendommen skal driftes videre med tradisjonell 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. Skifteattest
3. Kjøpekontrakt.
4. Takst over eiendommen Søgård med eiendommene Duenes og Kolbjørnsvik.





## Dispensasjon for oppføring av ny fritidsbolig med 16 m lengde i Spjudnes Hytteområde. Gnr 112 bnr 64 - Solgløtt.

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
18/15	Plan- og miljøutvalget	17.03.2015

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra reguleringsplan for Spjudnes hytteområde for ny fritidsbolig på gnr 112 bnr 64 med en fasadelengde på 16 m, dvs 4 m lenger enn det bestemmelsene tillater på 12 m.
2. Det er følgende vilkår for dispensasjon.
  - Det må opprettholdes noen trær mellom fritidsboligen og vannet.
  - Fritidsboligen må ha en harmonisk og miljøtilpasset farge, matt og mørkt tak, og ikke ha omramninger og listverk i helt hvite eller sterkt lyse farger.
  - Bygningen må plasseres minst 1 m lavere i terrenget enn eksisterende hytte.
  - Bygningens mønehøyde målt fra gjennomsnittlig terreng rundt bygget, kan ikke overstige 4,6 m.
  - Ny fritidsbolig må plasseres så det ikke blir utfylling mot vannet og eksisterende vegetasjon og terreng opprettholdes i dette området.
3. Fritidsboligen kan ikke ha ett bruksareal BRA over 95 m<sup>2</sup>, uten takoverbygd terrasse medregnet.
4. Vedr. nabomerknadene kan ikke kommunen gi noen forpliktende tillatelse for at nabo tomt kan være bebygd med hytte med fasadelengde over 12 m mot vannet.
5. Det må foreligge tillatelse til tiltak fra kommunen før byggearbeider kan igangsettes. Det må søkes om utslippstillatelse for å ha innlagt vann i bygning.

### Sammendrag:

I forbindelse med riving og oppføring av ny fritidsbolig foreligger søknad om dispensasjon for å overskride bruksareal BRA på 95 m<sup>2</sup> og å overskride maks fasadelengde på 12 m i reguleringsplan for Spjudnes hytteområde -05.

Ihht gjeldende praksis medregnes ikke takoverbygd terrasse i bruksareal i forhold til plangrunnlaget og søknaden fremmes for plan og miljøutvalget med forslag om at det gis dispensasjon for en fasadelengde på 16 m. Omsøkt fritidsbolig forøvrig er ihht plangrunnlaget med ett innvendig bruksareal på 95 m<sup>2</sup>.

**Saksopplysninger:**

Eiendom: Gnr 112 bnr 64 – Solgløtt Spjudnes.  
Tiltakshaver: Veronica Thommassen Johansen og Johan Anton Langbrekke.  
Ansv. søker: Eikås Hytter og Hus AS, Eiken, 4596 Eiken.

Tiltaket omfatter riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny større på samme sted. Det foreligger søknad om dispensasjon og søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av ny fritidsbolig.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene i Spjudnes hytteområde for den nye fritidsboligen. Tillatt fasadelengde på 12 m overskrides med 4 m, dvs til 16 m målt til stolpe på terrassetak, og det søkes om ett bruksareal BRA på 114 m<sup>2</sup> ihht tek 10 og gjeldende veileder for areal-beregning.

Eiendommen befinner seg øst på Sjudnesnebb nord i Store Le (Otteidvika), og eiendommen er den lengst sør, før oddeøya.

Tomten er ihht skylddeling/målebrev på 1215 m<sup>2</sup>, men ifølge kartet på 672 m<sup>2</sup>. Det foretas ny oppmåling av tomten, og det er rekvirert oppmålingsforretning. Endelige oppmålingsdata for dette foreligger ennå ikke i kommunen.

Eksisterende fritidsbolig er 7,7-6,4 m bred og 8,6 m lang med ytterligere 3,65 m åpen terrasse på peler mot sør. Mønehøyden anslås til 3,5-4 m. Bygningen har en grunnflate på 60 m<sup>2</sup>, terrasse på ca 25 m<sup>2</sup> og bruksareal på ca 55 m<sup>2</sup>. Hytta har lavt saltak og har brun farge. Søknad om riving av denne bygningen behandles som en egen sak.

Ny fritidsbolig plasseres på samme sted som den gamle som rives, men blir 5-6 m lenger nord, den er ca 4 m lenger enn den eksisterende hytta inkludert terrasse. Avstanden til vannet blir uforandret evt med tilbygget noe nærmere, ca 1 m ihht situasjonskartet.

Den nye fritidsboligen har saltak med ett stort og bredt røstet tilbygg mot øst. Tilbygget har store vinduer og skråhjørner med samme skrådde kanter på taket. Det er takoverbygd terrasse i sør og ved inngangen mot vest. Hytta vil ifølge tiltakshaver få torvtak.

Hyttelengden er 16 m inkludert takoverbygd terrasse i sør og hoveddelen er 6 m bred. Tilbygget er 3 m ut fra langvegg og 6 m bredt. Mønehøyden er 4,6 m og gesimshøyden 3,05 m.

Inkludert takoverbygd terrasse har bygningen ett samlet bruksareal på 114 m<sup>2</sup>.

Nybygget har ett bebygd areal BYA på 125 m<sup>2</sup> og ett innvendig bo-/bruksareal på 95 m<sup>2</sup>. Det har kjøkken, stuer, 3 soverom, bad, gang, teknisk rom og bod. Det er totalt 18,3 m<sup>2</sup> terrasse.

Tiltakshaver sier at støpt plate på mark vil bli lagt i flukt med terreng i nord og øst.

Ansvarlig søker Eikås hytter & hus søker på vegne av tiltakshavere om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for bruksareal og fasadelengde i søknad mottatt 26.02.15.

Ihht til reguleringsbestemmelsen skal samlet bruksareal ikke overstige 95 m<sup>2</sup> og maksimal fasadelengde ikke overstige 12 m.

Hytta her en høyde som er godt innenfor bestemmelsene i reguleringsplanen. Gesimshøyden er 3 m og mønehøyden 4,6 m. Ved ett høyere bygg med gesimshøyde på 3 m og mønehøyde på 5 m, vil hytta bli mer ruvende i terrenget somt det vil være ødeleggende for omkringliggende bygninger.

Tiltakshaver tenker å senke planeringshøyden med ca 1 m i forhold til det eksisterende hytte ligger på. Samlet gir dette en bedre terrengetilpassing.

Søker viser til tidligere gitt tilsvarende dispensasjon.

De sier at planlagt hytte med sin plassering og utforming passer inn i omgivelsen og de kan ikke se at intensjonene bak disse bestemmelsene i planen blir tilsidesatt ved en dispensasjon.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger merknader fra nabo i nord som krever at de får bebygge sin tomt tilsvarende.

Kommunen betrakter dette som ett forhåndsløfte til tiltakshaver at de ikke kan ha merknader hvis det søker om tilsvarende dispensasjon og tiltak.

Kommunen kan ikke gi naboer noe forpliktende tillatelse ved tilsvarende søknad på deres hytte. Det er egen vurdering og behandling i hver enkelt dispensasjonssak.

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Spjudnes hytteområde 2005.

Tomten er vist som eksisterende fritidsbebyggelse på plankartet.

Fellesbestemmelsene sier bla at bebyggelsen skal innordne seg landskapets naturpreg. Det skal benyttes materialer og farger av en slik karakter at bebyggelsen fremstår harmonisk og tilpasset omkringliggende miljø. Tak skal være tekket med materialer som gir en mørk og matt virkning i landskapet spesielt sett fra sjøsiden.

I eksisterende hytteområder skal samlet bruksareal for hytte og uthus ikke overstige 95 m<sup>2</sup>, og maksimal fasadelengde ikke overstige 12 m. Samlet areal for terrasse både overbygde og åpne skal ikke overstige 30 kvm. Bebyggelsen kan ikke overstige 1 etasje, men maks mønehøyde 5 m og gesimshøyde maks 3,5 m. Grunnmur kan maks være 0,3 m. Takvinkel skal være fra 18-30 grader.

Når reguleringsplan for Spjudnes hytteområde ble vedtatt i 2005 gjaldt veileder Grad av utnytting for teknisk forskrift 1997. Teknisk forskrift anga at bruksareal regnes innvendig yttervegg og veilederen at 1 m inn fra terrasse stolpe, skal det beregnes bruksareal for åpne arealer uten vegger. Dette utgjør i dette tilfelle evt. ca 5,2 m<sup>2</sup>.

Bestemmelsene for Spjudnes hyttefelt er vidreført fra kommuneplanens arealdel og terrassebegrensningen på 30 m<sup>2</sup> tillater takoverbygg. Kommunens praksis er at terrasse arealet er i tillegg til hyttas grunnflate dvs målt fra yttervegg, og kan være takoverbygget uten at det medregnes i arealbegrensningen for hyttas bruksareal.

Maks bruksareal i forhold til planbestemmelsene måles innvendig og med takhøyde over 1,9 m (+ 0,6 m) ihht målreglene.

Saken er ikke sendt på høring, den anses kun å berøre lokale interesser innfor regulert område. Vedtaket i plan og miljøutvalget sendes Miljøvernavdelingen og Fylkeskommunen. Høringsinstansene og nabo med merknader har 3 ukers klagefrist på vedtaket.

Det må foreligge tillatelse til tiltak fra kommunen i administrativt vedtak før byggearbeider kan igangsettes. Dette gis eventuelt etter gyldig dispensasjon. Ved innlagt vann må det foreligge utslippstillatelse fra kommunen. Renseløsningen for avløpsvannet må påregnes være ihht gjeldende lokal forskrift om utslipp av avløpsvann.

### **Vurdering:**

Den nye fritidsboligen anses å ha en god arkitektonisk utforming, og er tilpasset terrenget der den oppføres.

Kommunen anser at det ikke er nødvendig med dispensasjon fra maks. bruksareal på 95 m<sup>2</sup> i dette tilfelle.

Kommunens praksis for maksimum størrelse på terrasser i kommuneplanens bestemmelser for fritidsbebyggelse vidreføres til reguleringsplaner, dvs terrasse medregnes ikke i arealbegrensningen for hyttas bruksareal. Terrasse begrenses av egen arealbegrensning, i dette tilfelle 30 m<sup>2</sup> som måles fra hyttas yttervegg og tregulv inngår som terrasseareal. Terrasse kan være takoverbygd.

I følge kommunen beregninger blir hyttas målbare innvendige bruksareal på 95 m<sup>2</sup> BRA, og terrassearealet blir på 18,3 m<sup>2</sup>. Tiltaket er dermed innenfor reguleringsbestemmelsenes arealbegrensninger. Det vil dermed ikke kunne oppføres bod/uthus i tillegg til hytta på denne eiendommen, noe som også er ett forhold som bidrar til at det kan gis dispensasjon.

Det søkes om en fasadelengde på 16 m for den nye fritidsboligen. Vegg mot vannet i øst er i dette tilfelle 14,2 m og det er 1,8 m til terrasse-takstolpen som lengden skal måles til. Uten takoverbygd terrasse ville dispensasjon kun omfatte 2,2 m.

Det kan gis dispensasjon for en fasadelengde på 16 m for omsøkte lave hytte, under forutsetning at det opprettholde noen trær mellom hytta og vannet. Hytta bør ikke ha helt hvite eller sterkt lyse omramninger og listverk. Avdempet fargebruk og opprettholdelse av vegetasjon og terreng mot vannet, bidrar til at det kan gis dispensasjon.

Området har mange hytter og i forskjellig størrelse og lengde. Den 29.06.2010 sak 35/10 ble det gitt dispensasjon for 15 m lang hytte på Vikenøya. Det er flere hytter på Sjudnesnebb som er 16-17 m lange og flere har uthus i tillegg.

Den nordre delen av Otteidvika er utenom de områdene med mest trafikk på vannet og ikke ved de mest brukte landområdene for allmennheten.

Ei relativt lav hytte, nedsenket 1 m lavere enn eksisterende hytte, bidrar til at det kan gis dispensasjon. Høyde på topp pipe blir ifølge tiltakshaver ca den samme på ny hytte som på den eksisterende, og den kan bli ytterligere lavere i terrenget.

I forhold til § 19 i plan og bygningsloven anses ikke hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra å bli vesentlig tilsidesatt.

Fasadelengden i dette tilfelle har mindre betydning enn for tilsvarende dispensasjoner i LNF/100 m sonen. Ett regulert område med mange hytter føre til mer sammenhengende bebyggelse, som må aksepteres. I dette tilfelle er det relativt stor avstand til neste hytte i sør, over 100 m og til ubebygde tomt ca 50 m. Til nabohytte i nord er det ca 34 m, og denne har 9 m terrasse i sør og når nybygg oppføres 4-5 m lenger nord, blir avstanden ca 20 m. Dette anses som tilstrekkelig for at bebyggelsen ikke blir for sammenhengende. Selv om hytta har ett stort tilbygg, har ny hytte en god arkitektur og terrengtilpassing. Tilbygget mot vann er ikke i strid med plan og dette vil også ved ei 12 m lang hytte virke større og enda mer dominerende.

Hyttelengden anses å kunne tillates pga terrenget. Ei bredere hytte vil kunne gi mer utfylling mot vannet. Ei smal og lengre hytte passer på dette stedet.

### **Konklusjon:**

Det kan gis dispensasjon fra bestemmelsene for en hyttelengde på 16 m. En samlet vurdering bidrar i dette tilfelle til at hensynet med bestemmelsen om maks fasadelengde, ikke blir vesentlig tilsidesatt, så det kan gis dispensasjon.

### **Vedlegg:**

1. Søknad om dispensasjon med tegninger og kart.
2. Kommunens bilder av eksisterende hytte og av området.
3. Reguleringsplan med bestemmelser.