



Møteinnkalling

Utvalg: PLAN- OG MILJØUTVALGET
Møtested: Marker Rådhus, Formannskapsrommet
Møtedato: 17.11.2015
Tidspunkt: 18:30

Forfall meldes på tlf 69 81 05 00 eller epost til post@marker.kommune.no , som sørger for innkalling av varamenn. Varamenn møter kun ved spesiell innkalling.

Saksnr. **Arkivsaksnr.**
Innhold

PS 45/15	15/609 Godkjenning av protokoll
PS 46/15	15/609 Delegerte saker
PS 47/15	12/742 Revidering av kortsiktig handlingsprogram til Kommunedelplan for kulturbygg og fysisk aktivitet 2014 - 2026
PS 48/15	15/487 Søknad om dispensasjon for nytt frittliggende anneks eller uthus ved eldre bygning registrert som fritidsbolig. Gnr 84 bnr 45 - Nordre Dybedahl.
PS 49/15	15/503 Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Mosebyneset for plassering av ny bolig og for % bebygd areal. Gnr 20 bnr 46 - Abborsvingen 13.
PS 50/15	15/558 Konsesjon - Krogstad gård Gnr. 94 bnr, 1
PS 51/15	15/592 Søknad om ny garasje med ett bruksareal på 178 kvm ved bolighus i LNF område. Gnr 17 bnr 16 - Sollia.

Terje Nilsen
leder

Vidar Østenby
kommunalsjef



Godkjenning av protokoll

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
45/15	Plan- og miljøutvalget	17.11.2015

Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra møtet i Plan- og miljøutvalget 06.10.15 godkjennes.



Delegerte saker

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
46/15	Plan- og miljøutvalget	17.11.2015

Rådmannens forslag til vedtak:

Delegerte vedtak på vedlagte liste tas til etterretning.

Delegerte vedtak

Dato: - Utvalg: Plan- og miljøutvalget

Arkivsak	Dato	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode
	Navn			Resultat
	Innhold			
15/489	30.09.2015	DS 127/15	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 41/10
	Lasse Hansen			
	Melding om delegert vedtak - Tillatelse for oppføring av nytt redskapshus. Gnr 41 bnr 10 - Bråten			
15/495	30.09.2015	DS 128/15	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 91/24
	Karl Hoff			
	Melding om delegert vedtak - Tilbygg på bolighus. Gnr 91 bnr 24 - Tømmerveien 4.			
12/691	07.10.2015	DS 129/15	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 82/1
	Odin Miljø A/S			
	Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak, felles avløpsanlegg for 2 våningshus på tunet Gnr.82 bnr.1 - Nordre Halvorsrud, Halvorsrudkroken 42 og 44			
12/691	07.10.2015	DS 130/15	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 82/1
	Odin Miljø A/S			
	Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, GNR.82, BNR.1, Sollia			
15/510	07.10.2015	DS 131/15	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 20/30
	Melding om delegert vedtak - Søknad om fradeling og oppmåling av resterende tomter i Mosebyneset Gnr. 20 bnr. 30			
12/384	08.10.2015	DS 132/15	RÅD/PM/OLEIDE	GBNR 96/1 OG 2
	Thor-Erik Henriksen			
	Melding om delegert vedtak - Fradelig - Nysterud Gnr. 96 bnr. 1 og 2			
15/541	15.10.2015	DS 133/15	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 128/66
	Svein Pedersen			
	Melding om delegert vedtak. Oppføring av nytt uthus etter riving av eksisterende. Gnr 128 bnr 66 - Knatten			

15/465 22.10.2015 DS 134/15 RÅD/PM/FINLIN GBNR 112/88

Randi Skjeltopp

Melding om delegert vedtak - Midlertidig tillatele etter dispensasjon for oppføring av bod i Spjudnes hytteområde Gnr 112 bnr 88 - Neset

15/486 28.10.2015 DS 135/15 RÅD/PM/GROGAA GBNR 128/5/24

Øyvind Bjerke

Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, fritidsbolig, Kalviknebb 43 Gnr. 128 bnr. 5 fnr. 24

15/528 29.10.2015 DS 136/15 RÅD/PM/FINLIN GBNR 94/230

Ruslan Abazov

Melding om delegert vedtak - Søknad om tildeling av tomt nr. 30 i Krogstad boligfelt. Gnr 94 bnr 230 og 237 - Tyttebærstien 16.

15/530 29.10.2015 DS 137/15 RÅD/PM/FINLIN GBNR 86/15

Ruslan Abazov

Melding om delegert vedtak - Søknad om tildeling av tomt 25 i Lihammeren.

15/530 29.10.2015 DS 138/15 RÅD/PM/FINLIN GBNR 86/15

Ruslan Abazov

Melding om delegert vedtak - Søknad om tildeling av tomt 107 i Lihammeren

15/530 29.10.2015 DS 139/15 RÅD/PM/FINLIN GBNR 86/15

Ruzanna Abaza

Melding om delegert vedtak - Søknad om tildeling av tomt 90 i Lihammeren

15/583 02.11.2015 DS 140/15 RÅD/PM/OLEIDE GBNR 96/7

Kai Ove Nysterdam

Melding om delegert vedtak - Konesjon - Svingen Gnr. 96 bnr. 7



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

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
47/15	Plan- og miljøutvalget	17.11.2015

Rådmannens forslag til vedtak:

Marker kommune vedtar revidert kortsiktig handlingsprogram for 2016-2019 i Kommunedelplan for kulturbygg og fysisk aktivitet 2014-2026.

Foreslåtte tiltak søkes innarbeidet i budsjett/økonomiplandelen.

Sammendrag:

Kommunedelplanen for kulturbygg og fysisk aktivitet 2014-2026 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.

Pr. i september 2015 var det kommet inn en søknad hvor det skal søkes om spillemidler. Ørje IL vil skifte ut alle lysarmaturer og noen stolper i lysløype Ørjetun.

27. oktober 2015 var det møte mellom Marker kommune og Marker Idrettsråd for å gå igjennom handlingsprogrammet. I samme møte ble det informert om status på stier og prosjektet med Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder.

Det kan også nevnes at det er inngått en Samarbeidsavtale mellom Marker kommune og Marker Idrettsråd. Avtalen ble vedtatt i utvalg for Plan og Miljø 6. oktober 2015. Avtalen skal styrke samarbeidet kommune/idrettsråd.

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.

Kommentarer til ordinære anlegg og friluftsanlegg:

Lysløype Ørjetun:

Ørje IL vil skifte ut lysarmaturer i lysløypa ved Ørjetun. Noen stolper må også skiftes. I anlegg, som for eksempel, lysløyper, hvor det fortsatt benyttes lysarmaturer med komponenter av PCB kan det søkes om tilskudd til rehabilitering. Tilskudd: inntil 50% av godkjente kostnader, maksimalt kr 700 000,-.

Utarbeide plan over Marker Idrettspark:

Arbeidet med å utarbeide en plan over Marker Idrettspark er påbegynt. Kommunale etater, Marker Idrettsråd, Idrettslagene og Østfold Idrettskrets hadde et møte i høst hvor idrettsparken var tema. Treningsfelt for hunder, bueskytterbane og tennisbane ble diskutert og det kom forslag til hvor disse kan være i Marker Idrettspark.

Kostnadene i forbindelse med utarbeidelse av planen er tatt vekk i handlingsprogrammet. Eventuelle utgifter i forbindelse med planen arbeides inn i virksomhetenes økonomiske ramme for 2016.

Diverse vedlikehold Marker Idrettspark:

I 2014 mottok Marker kommune et brev fra Ørje IL friidrettsgruppe med diverse ønsker ifht vedlikehold i Marker Idrettspark. Tiltakene har ikke blitt gjennomført i 2015 og videreføres i 2016.

Høydettjukkene er nye. Sleggering og kulering skal ØIL friidrett ordne selv. Det trengs et tynt lag rødstubbe og ikke på hele banen. Subbus 0,2 er prøvd på løpebanen men fungerer dårlig. Tilløpsmattene høyde ikke kjøpt.

Treningsfelt Marker hundeklubb:

I forbindelse med ny E18 trasè har Marker hundeklubb mistet sitt treningsfelt ved Vekta. Hundeklubben er tilbudt område i Marker Idrettspark, nord-øst for renseanlegget. Statens vegvesen finansierer nytt felt.

Tennisbane og bueskytterbane:

Tennisbane og bueskytterbane planlegges inn i Marker Idrettspark.

Aktivitetsplass Krogstadåsen:

Marker kommune har fått tilsagn på spillemidler til aktivitetsplass i Krogstadåsen. Midlene må brukes før 1. juni 2016. Marker kommunes andel på kr 102 000,- er lagt inn som tiltak i kultur og fritid sitt budsjett for 2016.

Sti Kongeveien, fra Ørje til Gjølshjødegård:

Det er interesse for dugnad i forbindelse med sti, Kongeveien, fra Ørje til Gjølshjødegård. I forbindelse med ny E18 skal Statens Vegvesen renske opp Braneselva og ny bru skal på plass over elva. Det forutsettes nærmere dialog med grunneiere.

Kortsiktig Handlingsprogram 2016 - 2019**Ordinære anlegg og friluftsanlegg**

Prioriterte tiltak	Ansvarlige	Kostnader i 1.000 kr.	Driftsut gifter	Anleggsstart-Finansiering (1000 kr.)								
				Totalt			2016			2017	2018	2019
				K	SP	PR	K	SP	PR			
Lysløype Ørjetun	Ørje I.L	x			x	x		x	x			
Reguleringsplan Gjøngerud	Eidsberg Motor- sportklubb	100				100			100			
Utarbeide plan over Marker Idrettspark	Marker kommune	x		x			x					
Treningsfelt	Marker Hundeklubb	x				x			x			
Marker Folkebad	Marker kommune											
-Tilgang funksjonshemmede		1200		800	400					1200		
-Rehabil. Garderobes og dusjanlegg		300		200	100					300		
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: - rullerløype - videreutvikle skiløypene	Over Kjölen AS	x			x	x						x
Skiløype fra Grensen til Ørje	Over Kjölen og Ørje IL	x			x	x						x
Tjuvholmen: Vedli kehoid av bade- plass og gangsti	Marker kommune	x		x			x			x	x	x

x Ikke kostnadsberegnet

Finansieringskilder: K = kommunen
SP = spillemidler
PR = private midler
1=1000kr

Kortsiktig Handlingsprogram 2016-2019

Nærmiljøanlegg

Prioriterte tiltak	Ansvarlige	Kostnader i 1.000 kr.	Drifts utgifter	Anleggsstart-Finansiering (1000 kr.)								
				Totalt			2016			2017	2018	2019
				K	SP	PR	K	SP	PR			
Aktivitetsplass Krogstadåsen	Marker kommune	348		102	174	72	102	174	72			
Sti Kongeveien, fra Ørje - Gjølshødegård		x		x						x		
Leirsted v/Helgetjern m/gapahuk og aktivitetsløype	Marker kommune	x		x						x		
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-Gjølshøen	Marker kommune	x		x							x	

x Ikke kostnadsberegnet.

Konklusjon:

Marker kommune vedtar revidert kortsiktig handlingsprogram for 2016-2019 i Kommunedelplan for kulturbygg og fysisk aktivitet 2014-2026.

Foreslåtte tiltak søkes innarbeidet i budsjett/økonomiplandelen.



Søknad om dispensasjon for nytt frittliggende anneks eller uthus ved eldre bygning registrert som fritidsbolig. Gnr 84 bnr 45 - Nordre Dybedahl.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
48/15	Plan- og miljøutvalget	17.11.2015

Rådmannens forslag til vedtak:

Det gis ikke dispensasjon fra byggeforbudet i LNF/100 m sonen for oppføring av nytt frittliggende anneks eller uthus ved fritidsbolig på Nordre Dybedahl gnr 84 bnr 45. Forutsetningene i plan- og bygningslovens § 19 for å gi dispensasjon foreligger ikke.

Sammendrag:

Søknad om dispensasjon omfatter oppføring av nytt frittliggende anneks eller uthus ved fritidsbolig. Dispensasjonssøknaden er sendt på høring og når Fylkesmannens Miljøvern-avdeling fraråder dispensasjon, og saken fremmes for plan og miljøutvalget med forslag om at det ikke gis dispensasjon.

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 84 bnr 45 – Nordre Dypedal.
Tiltakshavere: Per Aarnes, Skalltvedtveien 57, 3475 Sætre.

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon mottatt 21.09.2015 fra for oppføring av nytt hytteanneks eller uthus i LNF område/100 m sonen langs Øymarksjøen. Tiltaket er ved en hovedbygning som benyttes og er registrert som fritidsbolig på ett tidligere småbruk. Hvis det ikke er mulig med ett anneks er det ønskelig med ett uthus.

Det foreligger søknad om dispensasjon og søknad om tillatelse til tiltak. Anneks til beboelse er ikke unntatt søknadsplikten ihht saksbehandlingsforskriften.

Eiendommen befinner seg ved Øymarksjøen ved Haldenvassdraget i et område med flere hytter og fylkesvei. Den er beliggende relativt høyt over vannet, og inntil offentlig vei.

Hovedbygningen som i dag er registrert som fritidsbolig er Sefrak-registrert med rød trekant og benevnt 0119 11. I tillegg er det stabbur og uthus på eiendommen, disse er ikke sefrak registrert.

Kommuneplanens arealdel viser området som LNF sone (landbruk-, natur- og friluftsområde) med byggeforbud og eiendommen er i 100 m sonen langs vann. Tilbygg på fritidsboliger er ikke tillatt, dette evt etter gyldig dispensasjon.

Tiltaket er også avhengig av dispensasjon fra de generelle bestemmelsene for fritidsbebyggelse i kommuneplanen som sier at det er tillatt med en hytte og ett uthus pr tomt.

Bruksareal kan totalt ikke overstige 95 m². Bebyggelsen skal være i en etasje.

Dispensasjonssøknad:

Det foreligger søknad om dispensasjon mottatt 21. september 2015, for å bygge en frittstående bygning på 15 m² på gnr 84 bnr 45. Det oppgis at eiendommen var ett småbruk under Aarnæs rundt 1850, låven ble revet i 1976. Plassen har i dag hovedhus, uthus og stabbur med tilsammen 97 m² bruksareal. Eiendommen er på 2 629 m².

Dispensasjonssøknaden angir at tiltaket gjenskaper inntrykket av ett tun når nytt bygg på 15 m² oppføres på den sørvestre delen av eiendommen. Nybygget blir for oppbevaring av hagemøbler og redskap. Eksisterende hovedhus er relativt lite på 58 m². Ved bruk av begge familier vil nybygget frigjøre stabburet til annen bruk.

Søknaden angir to alternativer, tilbygg på uthus eller tilbygg på hovedhus. Ett frittliggende bygg gir en tunfølelse. Tilbygg på hovedhuset er uønsket pga at det er Sefrak registrert.

Det oppgis 73 m avstand til vannkant Øymarksjøen. Høydekvote er ca 30 m. Nybygget vil bli samme farge som hovedhuset og tomteutnyttningen blir på 4,3 %. Søker/tiltakshaver kan ikke se at det lille nybygget berører allmenne interesser. Tiltaket vil være til stor nytte og glede for de to familier som eier stedet og vil muliggjøre mer bruk.

Det er varslet naboer og det foreligger samtykke.

Lokal vernemyndighet i kommunen sier at det er uheldig å bygge på det gamle våningshuset som er Sefrak registrert.

Saken er sendt på høring 12.10.2015 og det foreligger svar fra Miljøvernavdelingen Fylkesmannen i Østfold, ref 2015/6841 datert 12.10.2015, og de fraråder en dispensasjon. Deres vurderinger er bla at de er skeptiske til en ny bygning i 100 metersbeltet. Dette fører til økt nedbygging og privatisering av strandsonene, som igjen kan bidra til å redusere allmennhetens interesser. En reduksjon og samling av bebyggelsen kan bidra til å forbedre allmennhetens interesser.

Det er allerede tre bygninger på eiendommen og de kan ikke se at en ny bygning kan forbedre allmennhetens interesser. En dispensasjon i dette tilfelle kan også medføre en uheldig presedens med hensyn til behandling av lignende saker i fremtiden.

Det foreligger ved utsendelsen ikke svar fra Østfold Fylkeskommune. Ihht tidligere dispensasjonssaker vil det kun foreligge svar fra kulturminneseksjonen vedr kulturminner i grunnen.

Vurdering:

Administrasjonens praksis har tidligere vært å være restriktive til nye anneks ved fritidsboliger, og til å overskride 95 m² bruksareal totalt i 100 m sonen.

Andre forhold i saken er at tiltaket er på et tidligere småbruk, og ved et sefrak registrert eldre bolighus som det kan være uheldig å endre med ett nytt tilbygg. Området der nybygget ønskes oppført blir lite synlig fra Øymarksjøen.

Bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 19 sier blant annet det ikke kan gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Kommunen bør ikke dispensere hvis en statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden. Fylkesmannens Miljøvernaveideling fraråder en dispensasjon, og forslaget for politisk behandling blir dermed at det ikke gis dispensasjon.

Kommuneplanen har ett generelt byggeforbud i LNF 4 områder, og anneks er ikke tillatt ihht bestemmelsene. Tilbygg og nybygg er ikke tillatt i 100 m sonen. Bestemmelsene tillater kun 95 m² bruksareal i 100 m sonen. Nybygg på 15 m² med 97 m² eksisterende bebyggelse gir 112 m² bruksareal. Tiltaket er dermed i strid med flere bestemmelser, og det kan da være kan dermed være uheldig å gi dispensasjon.

Eiendommen er ett tidligere småbruk og har fra før flere bygninger. Dette er vanlig for mange eiendommer, og når bygningene er endret til fritidsbolig er det ikke tillatt med utvidelser. Sefrak registrert hovedbygg som med fordel kan beholdes uten nye tilbygg pgs lokale kultur historiske verdier, anses ikke tilstrekkelig for å dispensere for flere enn to bygninger totalt.

Presedensvirkningen er avgjørende i høringsuttalelsen og for forslaget til vedtak. Ved en dispensasjon for nytt anneks og ett øket bruksareal som allerede er mer enn det som er tillatt for fritidsbebyggelse i uregulerte LNF områder, vil byggeforbudet og bestemmelsene til arealdelen reduseres i virkning og det kan det generelt bli enklere å få dispensasjon.

Konklusjon:

Det kan ikke gis dispensasjon for nytt frittliggende anneks eller uthus, dette i forhold til plan og bygningslovens § 19. Administrasjonen anbefaler at fylkesmannens råd følges.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon mottatt 21.09.2015 med vedlegg.

Høringsuttalelse fra Miljøvernaveidelingen dat. 12.10.2015 ref 2015/6841 421.3 oma.

Kommuneplan kartutsnitt.



Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Mosebyneset for plassering av ny bolig og for % bebyggt areal. Gnr 20 bnr 46 - Abborsvingen 13.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
49/15	Plan- og miljøutvalget	17.11.2015

Vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra regulert byggegrense i reguleringsplan for Mosebyneset for overskridelse på inntil 6 m mot vest på gnr 20 bnr 46 Abborsvingen 13.
2. Det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for en % BYA på 20,57 %, dvs 0,57 over det som er tillatt.
3. Det foreligger samtykke fra naboene for dispensasjonen, og for tidligere dispensasjon 06.10.2015 sak 44/15, dvs for gesimshøyde på 7,4 m og for takterrasser.
4. Søknad om tillatelse til tiltak kan behandles i delegert vedtak.

Sammendrag:

Det foreligger ny søknad om dispensasjon for ny boligbebyggelse på tomt gnr 20 bnr 46 Abborsvingen 13 på Mosebyneset. Det er tidligere gitt dispensasjon for gesimshøyden og for takterrasse. Det søkes om å plassere nybygg inntil 6 m over regulert byggegrense mot vannet i vest og for en mindre overskridelse av % bebyggt areal. Søknaden fremmes for plan og miljøutvalget med forslag om at det gis dispensasjon.

Saksutredning:

Eiendom: Gnr 20 bnr 46. Abborsvingen 13.
Søker: Grombygg AS ved Arild Gromholt, Lilleveien 56, 1870 Ørje.
Tiltakshaver: Ole Henry Sælen, Andeveien 30, 1870 Ørje.

Tiltaket omfatter oppføring av nytt boligbygg i to etasjer med sekundærdel i Mosebyneset boligområde. Abborsvingen 13 befinner seg nordvest i boligfeltet. Tomt nr 6, gnr 20 bnr 46, har ett areal på ca 1150 m².

Ny bolig er i to etasjer, og huset får flatt tak med takterrasse. Det er tilbygg med en mindre sekundærbolig i en etasje og denne får også takterrasse. Bygningshøyden til bolighuset målt utvendig fra terreng til tak er 7,4 m.

Dispensasjonssøknad:

Grombygg AS ved Arild Gromholt sier i dispensasjonssøknad datert 26.10.2015 at det søkes om dispensasjon for å plassere deler av ny bolig utenfor regulert byggegrense i Abborsvingen 13. Gitt byggegrense på tomten virker noe unaturlig. Ny bolig vil etter søknad bli liggende i tilnærmet lik retning som nabo i Abborsvingen 15. Plasseringen vil følge terrenget og

sjørettingen. Totalt søkes om å overskride tillatt bebygd areal med 0,57 %. Utnyttelsesgraden i felt B-11 er regulert til 20 % BYA. Da det søkes om sekundærbolig er det beregnet 54 m² til oppstillings-plass, dvs 3 stk, 1 p-plass til sekundærboligen Tomten er på 1150 m² og det er god plass for parkering.

Tiltaket omfattes av reguleringsplanen for Mosebyneset, 2007 og revidert -08. Tomt nr 6 som befinner seg i B 11 området på planen er regulert til boligformål og 20 % BYA.

Bestemmelsene til planen sier i § 8 at det kan oppføres eneboliger med sekundærleilighet.

Maksimum tillatt mønehøyde for bolighus er 7,5 m og maks. gesimshøyde 4,5 m, målt fra gjennomsnittlig terreng rundt bygget. Det søkes dispensasjon fra gesimshøyden.

Fellesbestemmelsene sier at det skal anlegges 2 biloppstillingsplass pr boenhet. For sekundær boliger skal det i tillegg anordnes 1 biloppstillingsplass. For hver p-plass beregnes 18 kvm.

Det er tidligere gitt dispensasjon for tiltaket, dvs for gesimshøyde og takterrasser.

Plan- og miljøutvalget - 06.10.2015 sak 44/15

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

- 1. Det gis dispensasjon fra reguleringsplan for Mosebyneset bestemmelsens § 4 punkt 5 og 6 for takterrasse på bolighus og sekundærbolig på gnr 20 bnr 46 Abborsvingen 13.*
- 2. Det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for en gesimshøyde på 7,4 m i stedet for 4,5 m, for ett hus med flatt tak, dette under forutsetning av at bygningen plasseres lavt i terrenget.*
- 3. Dispensasjoner gis under forutsetning av at det ikke foreligger nabomerknader, og ved merknader må saken behandles på nytt.*

Ny søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense og for overskridelse av tillatt bebygd areal, fremmes for Plan og miljøutvalget.

Søknad om tillatelse til tiltak behandles etter endelig dispensasjonsbehandling.

Vurdering:

Tomten anses å ha ett uforholdsmessig stort areal utenfor byggegrensen i vest, ca 19 m til tomtehjørnet. Når bygget plasseres som omsøkt blir den nordre delen av bygget innenfor byggegrensen og i forhold til terrenget og vannet, som anses å være hensynet det søkes dispensasjon fra, ikke å bli vesentlig tilsidesatt, jfr pbl § 19-2.

Omsøkt plassering fraviker kun mindre fra vist møneretning i reguleringsplankartet.

Det søkes dispensasjon for å overskride 20 % BYA tomteutnytting. Det er tidligere gitt mange dispensasjoner på Mosebyneset, dette særlig fra tillatt bebygd areal % BYA i reguleringsbestemmelsene. I Fiskekrokenområdet er det gitt dispensasjon for 26-28,4 % BYA og i områder med tillatt 20 %, dispensasjon for 20,8 % i Fiskekroken 2, den 01.07.14.

Omsøkte dispensasjon er kun en mindre overskridelse, som neppe blir merkbar for omgivelsene.

Det er ikke beregnet oppføring av garasjer på eiendommen, eiendommen får kun en bygning.

Tiltaket har en sekundærbolig som fører til krav om 3 parkeringsplasser og 18 m² mer teoretisk bebygd areal. Enebolig i samme størrelse vil gi 19 % bebygd areal.

Etter en samlet vurdering anses det ingen ulemper, og de fordeler som nevnt fører til at det i forhold til kravene i § 19 i Plan og bygningsloven kan gis dispensasjon.

Konklusjon:

Det kan gis dispensasjon for å overskride regulert byggegrense i vest med inntil 6 m, og for å overskride tillatt tomteutnytting på 20 % med 0,57 %.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon datert 26.10.2015, plankartutsnitt med husplassering og nabovarsel. Tegninger av nybygg ihht søknad om tiltak mottatt 29.10.2015.



Konsesjon - Krogstad gård Gnr. 94 bnr, 1

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
50/15	Plan- og miljøutvalget	17.11.2015

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av konsesjonsloven av 28.november 2003 gis det konsesjon til Nils Amund Krog og Anne Maren Engeloug, Langbakken 42A, 1430 Ås for erverv av eiendommen Krogstad, G.nr/B.nr:94/1 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 13.10.15, mottatt av Marker kommune den 14.10.15. Søkere er Nils Amund Krog og Anne Maren Engeloug, Langbakken 42A, 1430 Ås. Søknaden gjelder konsesjon på eiendommen Krogstad, G.nr/B.nr:94/1 i Marker kommune. Konsesjonssøkerne er et ungt samboerpar på hhv 27 og 28 år.

Selger er Hans Martin Henningsmoen, Østre Rødenesvei 56, 1870 Ørje.

Søknaden gjelder konsesjon på eiendommen Krogstad, G.nr/B.nr: 94/1. Eiendommen ligger på østsiden av Rødenessjøen langs riksvei 21 i kort avstand fra Ørje sentrum.

Eiendommen har et totalareal på 366 daa. Dette fordeler seg slik: 96,6 daa dyrket mark, 214,4 daa skog og utmark samt 55 daa klassifisert som annet areal. Jordveien består av ett skifte, jordarten er leire. Noe av arealet ligger lavt i forhold til Rødenessjøen med dårlig utdrag på drenering. Arealet er i dag bortforpaktet til kornproduksjon, avtalen har en oppsigelsestid på 3 mnd. Skog og utmark består av ett skifte rundt tunet og den dyrkede marka. 100 daa er tilplantet med hensyn på juletreproduksjon.

Bebyggelsen på eiendommen består av våningshus, kyllinghus, garasje/låve og stabbur. Bygningsmassen fremstår i følge takst og boligsalgsrapport som slitt, med betydelig behov for oppgraderinger. For øvrig vises det til utfyllende opplysninger i papirene som følger saken.

Driftsenheten Krogstad bestod tidligere også av en del skog og utmark i Nebba ved Stora Lee. Denne ble tillatt delt som driftsenhet i politisk sak: 15/306 av kommunens plan og miljøutvalg.

Alle kjente odelsberettigede har fraskrevet seg odel.

Kjøpesummen er oppgitt å være 6.850.000,-. Taksten på eiendommen er utført av Hans Andreas Trøttestad, Staurhuslia 12, 1940 Bjørkelangen. Takstmann Trøttestad opplyser at han har godkjennelse for å drive med landbrukstakst. Taksten er datert 25.08.15.

Boligsalgsrapporten er utført av Stein Caspersen, rapport datert 01.09.15. Taksten på eiendommen er satt til 5.100.000,-.

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)
- Rundskriv M-1/2010 oppjustering av boverditillegg på konsesjonspliktige landbrukseiendommer. (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 tilleggsnæring, 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 Landbruks- og matdepartementet (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 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.

Marker kommune ser det allikevel som riktig etter gjeldende lovverk, å tilføye at prisen selv om denne er langt over takst, ligger innenfor en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling og kan godkjennes. Dette begrunnes med at det ihht rundskriv M 1-2010 fra LMD gis tillatelse til å sette et boverditillegg på inntil 1,5 mill. Å bruke dette tillegget fullt ut i vårt område vurderes å være forsvarlig, dette gjør at pris og takst harmonerer bedre.

Om erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området:

Søkerne opplyser i sin konsesjonssøknad at de planlegger å tilflytte eiendommen i tråd med konsesjonslovens krav. Marker kommune antar med dette at boplikten blir oppfylt i tråd med gjeldende lovverk.

Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning:

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

Om erververen anses skikket til å drive eiendommen:

Søkerne opplyser at de er oppvokst på gårder med husdyr og kornproduksjon. Begge søkerne har erfaring som avløsere på sine respektive familiegårder. Nils Amund er i tillegg utdannet skogtekniker fra UMB, han jobber i dag i Viken skog. Søkerne har planer om å drifte eiendommen videre med kylling- og planteproduksjon. Søkerne anses som meget god skikket til å erverve samt drifte eiendommen.

Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet:

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

Søker opplyser at de skal drive tradisjonelt landbruk på eiendommen. Dette ivaretar intensjonene i momentet på en god måte.

Konklusjon:

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

Vedlegg:

1. Søknad om konsesjon.
2. Prospekt med takst for eiendommen Krogstad.
3. Kjøpekontrakt.

Vedlegg fremvises på utvalgsmøtet.



Søknad om ny garasje med ett bruksareal på 178 kvm ved bolighus i LNF område. Gnr 17 bnr 16 - Sollia.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
51/15	Plan- og miljøutvalget	17.11.2015

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Søknad datert 29.10.2015 for ny garasje med ett bebygd areal på 178,2 m² ved bolighus i LNF område på gnr 17 bnr 16 godkjennes.
2. Det må sendes inn søknad om tillatelse til tiltak ihht § 20.1, med ansvarsrett fra godkjent foretak, evt søknad om ansvarsrett som selvbygger.

Sammendrag:

Det foreligger søknad for ny garasje over 70 m² ved bolighus. Garasjen har ett bebygd areal på 178,2 m² og ihht til bestemmelsene til kommuneplanens arealdel må slike bygg behandles av plan- og miljøutvalget. Søknaden fremmes med forslag om at den omsøkte garasje godkjennes.

Saksutredning:

Eiendom: Gnr 17 bnr 16, Sollia.
Tiltakshaver: Christer Solvang, Langnesveien 68, 1870 Ørje.

Tiltaket omfatter frittliggende garasjebygg i LNF område 4 med byggeforbud. Eiendommen er på 2 649,3 m² målebrev fra 1998, og den befinner seg på østsiden av Rødenessjøen. Den er bebygd med bolighus, mindre fritidsbolig og garasje/uthus fra før.

Ny garasje plasseres nord for bolighuset og i øst-vest retning. I følge tiltakshaver blir den 1-1,5 m lavere enn bolighuset i terrenget.

Søker og tiltakshaver sier i sin søknad det er behov for garasjeplass til fire veteranbiler og vinterlagring av to båter.

Garasjebygget plasseres 8 m nord for bolighuset. Bygningen er i 1 etasje og har saltak. Mønehøyden er 6,79 m. Bygningen er 17,3 m x 10,3 m og får ett samlet bebygd areal (BYA) på 178,2 m² og bruksareal (BRA) på 170 m². Den har 3 porter i langveggen mot sør.

Tiltaket omfattes av kommuneplanens arealdel og området er avsatt til LNF 4 (landbruk-, natur- og friluftsområde) med byggeforbud. Bestemmelsene sier bla. at i LNF områder må bod og garasjebygninger på over 70 m² behandles av det faste planutvalget. Fellesbestemmelsene i arealdelen for ny bebyggelse i LNF områder må etterfølges. Ny bebyggelse skal gis en farge, form og materialbruk, herunder takform og -vinkel som harmonerer med omkringliggende bebyggelse, og ellers underordner seg kulturlandskap og naturgitte forhold.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger samtykke.

Eier av naboeiendommen har skrevet under på en erklæring som tillater plassering 1 m fra grensen, og samtidig forplikter seg til å overholder minstekravene i lov og forskrift til avstand mellom bygninger.

I forhold til kulturminner i grunnen og biologisk mangfold er det ikke registrert funn av noe som berører dette i kjente databaser.

Det må søkes om utslippstillatelse for å legge inn vann i bygningen.

Det foreligger ett målebrevskart fra 1998 hvor bygningene er innenfor grensene. Grensemerker finnes i terrenget. Eiendomsgrensene i kartet viser at uthuset befinner seg over eiendomsgrensen og det bør søkes/rekvireres om en ny klarlegging/oppmåling av eiendomsgrensene.

Vurdering:

Kommunen har mottatt søknad 02.11.2015, for å oppføre ett nytt frittliggende garasjebygg på 170 m². Tiltakshaver trenger denne plassen til fire veteranbiler og vinterlagring av to båter. Det skal også anskaffes en traktor med diverse redskap. Denne trengs blant annet for å måke snø om vinteren og vedlikeholde tomten. I tillegg trenger tiltakshaver noe plass til vedlikehold av redskap.

Eiendommen befinner seg i ett skogsområde og det er en relativ lang avstand til fylkesvei 21. Det er ca 100 m fra veien til Måstadsetra/Huevannet og nord til bolighuset.

Det er tidligere godkjent større garasjebygg i Marker på tilsvarende eiendommer.

4 biler og båter kan kreve ca 8 m x 10,5 m, dvs 84 m², og en traktor med henger/redskap 5 x 10,5, dvs 52,5 m². I tillegg vil diverse redskap og rom for vedlikeholdsarbeid kunne utgjøre 35-40 m². Samlet kan dette utgjøre 175-180 m² som nybygget er grunnflate.

Det må sendes inn søknad om tillatelse til tiltak og denne må være godkjent av kommunen i delegert vedtak før byggearbeider kan igangsettes. Uthus/garasjer over 70 m² som ikke er driftsbygninger i landbruket, krever søknad om tiltak ihht plan og bygningslovens § 20.1. Tiltaket må dekkes av ansvarsrett fra godkjent foretak eller evt ansvarsrett som selvbygger.

Konklusjon:

Det anses å foreligge tilstrekkelig begrunnelse for oppføring av ny garasje på 178,2 m² bebyggt areal i LNF område, på boligeiendommen gnr 17 bnr 16.

Vedlegg:

Søknad om ny garasje over 70 m² med vedlegg.
Oversiktskart og kommuneplan.