



Møteinnkalling

Utvalg: PLAN- OG MILJØUTVALGET
Møtested: Marker Rådhus, Formanskapssalen
Møtedato: 25.10.2016
Tidspunkt: 16:00 - BEFARING

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

Saksnr.	Arkivsaksnr.	Innhold
PS 56/16	16/575	Godkjenning av protokoll
PS 57/16	16/575	Delegerte saker/referater
PS 58/16	15/345	Søknad om dispensasjon for oppføring av nytt våningshus. Gnr 56 bnr 3 - Nyborg.
PS 59/16	16/165	Klage fra Fylkesmannen i Østfold på dispensasjon for fradeling av boligomt på eiendommen Nordengen Gnr. 95 bnr. 2
PS 60/16	16/337	Klage på vedtak i Plan- og miljøutvalget 23.08.2016 sak 44/16. Dispensasjon for ny mindre driftsbygning. Gnr 120 bnr 12 – Klokkernebb.
PS 61/16	16/379	Klage på vedtak i Plan- og miljøutvalget 23.08.2016 sak 46/16. Dispensasjon for tilbygg av fritidsbolig. Gnr. 115 bnr. 1 fnr. 2 - Bestebo, Åmolen 40.
PS 62/16	16/545	Søknad om konsesjon - Nybo, Damholtveien 791, G.nr/B.nr: 84/10
PS 63/16	16/563	Søknad om dispensasjon for pulttak på ny enebolig i Braarudveien 75. Gnr 92 bnr 90.

PS 64/16 16/574

Kommuneplan for Marker 2016-2028

NB! Møtet starter kl 16.00 pga befaring i sak 15/345, utsatt fra sist utvalgsmøtet.

Terje Nilsen
leder

Vidar Østenby
utviklingsjef



Godkjenning av protokoll

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
56/16	Plan- og miljøutvalget	25.10.2016

Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra møtet i Plan- og miljøutvalget 20.09.16 godkjennes.



Delegerte saker/referater

Saksnr.: 57/16	Utvalg Plan- og miljøutvalget	Møtedato 25.10.2016
--------------------------	---	-------------------------------

Rådmannens forslag til vedtak:

Delegerte saker og referater på vedlagte lister tas til orientering.

Delegerte vedtak

Dato: - Utvalg: Plan- og miljøutvalget

Arkivsak	Dato	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode
	Navn			Resultat
	Innhold			
16/394	24.08.2016	DS 80/16	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 83/22
	Øyvind Jensen			
	Melding om delegert vedtak - Tillatelse for oppføring av tilbygg på fritidsbolig. Gnr 83 bnr 22 - SKOGLY			
11/797	29.08.2016	DS 81/16	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 20/14
	Per Østby Maskin og Graveservice			
	Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Østre Rødenesvei 556, Gnr. 20 bnr. 14			
16/413	16.09.2016	DS 83/16	RÅD/PM/OLEIDE	GBNR 122/1
	Per Kristian Låche			
	Melding om delegert vedtak - Fradeling - Vikenveien 316 Gnr. 122 bnr. 1			
16/490	19.09.2016	DS 84/16	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 91/221
	Marker Anlegg AS			
	Melding om delegert vedtak - Tillatelse for riving av gammel sementfabrikk i Sølvveien 4. Gnr 91 bnr 221 - Skogbrynet.			
16/497	26.09.2016	DS 85/16	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 94/227
	Robin Skjolden			
	Melding om delegert vedtak - Tillatelse til oppføring av anneks ved bolig i Tyttebærstien 25. Gnr94 bnr 227.			
14/219	26.09.2016	DS 86/16	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 114/10
	Odin Miljø A/S			
	Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg Gnr. 114 bnr. 10, Ekeberg, Buerveien 378			
16/476	28.09.2016	DS 88/16	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 43/7
	Johan Westlie og Sønner A/S			
	Tillatelse for oppføring av to frittliggende eneboliger. Gnr 43 bnr 7 - Graveveien 27.			
16/494	07.10.2016	DS 90/16	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 47/5
	Per Østby Maskin og Graveservice			
	Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg Gnr. 47 bnr. 5, Kongsbakkveien9			

REFERERES FRA DOKUMENTJOURNAL

Dato: - Utvalg: PM Plan- og miljøutvalget

Saksnr
Løpenr

Regdato
Navn
Innhold

Avd/Sek/Sakb

Arkivkode

13/129-18
4529/16

12.10.2016 RÅD/PM/FINLIN GBNR 90/1

Fylkesmannen i Østfold

Vedtak i klagesak vedr. dispensasjon for overskridelse av byggegrense mot E-18 i Ørje med 5 m Gnr 90 bnr 1 - Trollund - Kopi av brev til Statens vegvesen



Søknad om dispensasjon for oppføring av nytt våningshus. Gnr 56 bnr 3 - Nyborg.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
52/16	Plan- og miljøutvalget	20.09.2016
58/16	Plan- og miljøutvalget	25.10.2016

Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100m sonen for nytt våningshus på gnr 56 og bnr 3 Nyborg, avslås med hjemmel i plan- og bygningslovens §19.

Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget - 20.09.2016

Behandling:

Saken utsettes for befaring.

Vedtak:

Utsatt for befaring.

Sammendrag:

Det søkes om dispensasjon for å oppføre nytt våningshus på landbrukseiendommen gnr 56 bnr 3 Nyborg plassert i 100 m sonen langs Rødenessjøen. Nytt bolighus søkes plassert ett annet sted enn på gårdstunet og det eldre våningshuset blir generasjonsbolig.

Søknaden fremmes for plan og miljøutvalget med forslag om at det ikke gis dispensasjon, dette ihht til Miljøvernavdelingens høringsuttalelse og med hjemmel i § 19 i plan- og bygningsloven som har generelle krav til dispensasjoner, og bla. sier at det ikke bør gis dispensasjon når en statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjons-søknaden.

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 56 bnr 3, Nyborg.
Tiltakshaver: Hilde Nyborg Braarud, 1870 Ørje.

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon datert 08.06.2016 fra Hilde Nyborg Braarud for oppføring av nytt våningshus på landbrukseiendom. Eiendommen Nyborg befinner seg nord for Rødenes kirke og er på ca 114,2 daa. Den er bebygd med ett mindre bolighus, låve og stabbur plassert som ett tun noe over 100 m fra vannet. Eiendommen har lang strandlinje.

Det søkes som alternativ 1 om dispensasjon for å oppføre nytt våningshus lenger øst, innenfor 100 m sonen og ca 60 m fra Rødenessjøen. Hele området og eiendommen er LNF 4 område med byggeforbud. Sør for eiendommen ved Rødenes Kirke er det reguleringsplan.

Søknaden oppgir at eksisterende bolighus vil bli beholdt og benyttet som kårbolig/praktikant-bolig, for den yngre generasjon.

Omsøkt plassering av nytt våningshus som er mest ønskelig av tiltakshaver (alternativ 1), befinner seg ved ytterkanten av dyrket mark i ett skrint område. Avstanden til Rødenessjøen er ca 60 m. Tiltaket omfatter også vei til bolighuset. Plassering ihht alt. 1 er i ett skrint område med fjell i dagen 10 m inn på jorden. Områdene ved vannet på eiendommen har i lang tid vært jordbruk med kulturbeiter med slåtteenger.

Alternativ 2 er lenger sør og mer enn 100 m fra vannet, men midt i jorde med dyrket mark.

Dispensasjonssøknaden oppgir bla at det eksisterende våningshuset er lite og eldre, det er uheldig plassert med lite lys og sol. Årsaken til søknad om dispensasjon er også at det er ønskelig at to generasjoner kan bo på eiendommen samtidig.

Dispensasjonssøknaden er vedlagt.

Det er sendt nabovarsel til en nabo og det foreligger ingen merknader.

Søknad om dispensasjon er sendt på høring til Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen og Fylkeskommunen i Østfold.

Miljøvernavdelingen hos fylkesmannen fraråder sterkt at det gis dispensasjon. Det sies i uttalelse datert 15.07.2016 ref 2016/4122 421.3 om at de sterkt fraråder en dispensasjon, og vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak. De ber om å få tilsendt vedtak i saken.

I deres vurdering sier bla. at for en dispensasjon må denne føre til en forbedring av allmennhetens interesser. De to omsøkte plasseringene kan de ikke se vil en forbedring av allmennhetens interesser i strandsonen på stedet. Ett våningshus vil bli eksponert og fremtredende i landskapsbildet. Det vises til at Haldenvassdraget er omfattet av en verneplan og rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag, som bla er for unngå inngrep som reduserer verdien til landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, og vilt, samt å sikre og utvikle friluftsverdien.

Det sies i uttalelsen de er skeptiske til flere boenheter, og at eksisterende må rives. Riving og oppføring av nytt på samme sted vil heller ikke medføre vesentlige inngrep i landskapsbildet på stedet.

Fra Fylkeskommunen foreligger kun uttalelse fra kulturminneseksjonen 22.06.2016 ref 84613/9034 og det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner innenfor tiltaksområdet. Den vanlige meldeplikten må overholdes. Dersom det under arbeid med tilrettelegging av området treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc, skal arbeidet stanses og fylkeskonservatoren varsles. Jfr lov av 9 juni 1978 nr 50 om kulturminner (kulturminneloven)

§ 8, annet ledd. Fylkeskonservatoren lover rask tilbakemelding og avklaring ved denne type forhold.

Tiltakshaver H. Nyborg Braarud har i kommentar til høringsuttalelsene 30.08.2016 bemerket at Miljøvernavdelingen ikke skiller på de to alternativene og det er kun alternativ 1 som omfattes av dispensasjonssøknaden. Vurderingene om at noe må rives når nytt oppføres og mer natur i strandsonen, anser tiltakshaver ikke er like viktig der det er kulturlandskap i strandsonen i en landbrukseiendom i innlandet.

Videre nevnes at eksisterende hus er lite og bygget på leirholdig grunn. Bygningen anses også å være verdifull i ett kulturhistorisk perspektiv. Våningshuset skal være fra 1924 med restaurering i 1988. Bedre sol- og lysforhold, og ønske om mer luft mellom generasjonen/boligene nevnes på nytt. Det sies også at kommunens praksis har vært å godkjenne kårbolig uten klassifisert spredt boligbygging. Vurdering av at en plassering ihht alternativ 1 i randsonen av dyrket mark/innmarksbeite blir naturlig i landskapsbildet, opprettholdes. Det nevnes også at eksisterende våningshus som ikke ønskes revet er tenkt benyttet av eldste sønn etter endt utdanning som økologisk agronom. Tiltakshaver sier til slutt at det er ønske om å delta ved befaring.

Vurdering:

Kommuneadministrasjonen viser til 4 avsnitt i § 19-2 i Plan- og bygningsloven som sier at kommunen ikke bør dispensere når statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden. Når Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen sterkt fraråder en dispensasjon legges deres vurderinger til grunn.

Kommunen anser videre at hensynet med byggeforbudet i LNF 4 område generelt er å unngå nye boliger i slike områder hvor natur, kulturlandskap, vilt og miljø er viktig. Hensynet med byggeforbudet i 100 m sonen er å unngå ny utbygging ved vannet og mer synlig bebyggelse langs vassdrag og vann. Ett nytt våningshus i 100 m sonen anses som ett større tiltak som vil påvirke området ved vannet vesentlig mer eksisterende bolighus og gårdstun. Når nybygget også blir synlig fra vassdraget anses ikke kravene for å gis dispensasjon i § 19 å bli etterfulgt.

En dispensasjon i dette tilfelle vil også føre til presedensvirkning ved mange tilsvarende saker å kunne gi øket boligbygging i 100 m sonen og på sikt ett redusert vassdrag.

De to alternativene anses begge å gi ulemper, og alternativ 2 berører mye dyrket mark.

Tidligere praksis i kommunen har vært at vi tilknyttet stedbunden næring er noe mer liberal til bygging i 100 meter-sonen. Det er rimelig at det gis tillatelse til å bygge på et gårdstun når dette ligger innenfor sonen, og dette gjelder både bolig og driftsbygning. Her søkes det imidlertid bygget utenfor tunet og nærmere sjøen, og det vurderes derfor som det finnes andre muligheter, selv om eiendommen er av en slik størrelse at det meste av arealet ligger innenfor byggeforbudsgrensen. Behov for to boenheter synes ikke å være tilstede slik driften i dag er, og anses derfor ikke være et argument for dispensasjon. Få landbrukseiendommer har i dag behov for kårbolig, og denne må i så fall plasseres sammen med øvrig bebyggelse uten mulighet til senere fradeling. Alternativ 2 er enklere i forhold til byggeforbudssonen, men

berører dyrket mark. Bygging på dyrket mark forsøker vi så langt som mulig unngå i vår kommune.

Konklusjon:

Hensynet med byggeforbudet i 100 m sonen anses å bli vesentlig tilsidesatt ved oppføring av nytt våningshus, og ulempene ved dette større enn fordelene som er beskrevet i søknaden. Søknaden fremmes for Plan- og miljøutvalget med forslag om at det ikke gis dispensasjon, dette ihht høringsuttalelser og plan- og bygningslovens § 19.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon dat. 08.06.2016 med vedlegg.

Høringsuttalelser fra Miljøvernavdelingen hos Fylkesmann, og fra Østfold Fylkeskommune.

Kommentarer fra tiltakshaver til høringsuttalelsene, dat. 30.08.2016.

Oversiktskart med kommuneplan.



Klage fra Fylkesmannen i Østfold på dispensasjon for fradeling av boligtomt på eiendommen Nordengen Gnr. 95 bnr. 2

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
53/16	Plan- og miljøutvalget	20.09.2016
59/16	Plan- og miljøutvalget	25.10.2016

Rådmannens forslag til vedtak:

Saken legges frem for politisk behandling uten innstilling.

Fylkesmannens klage på vedtak av 20.09.16

I og med at dette er en søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av boligtomt i LNF-område 4, ble saken sendt på høring ihht gjeldende rutiner til Fylkesmannen i Østfold, Østfold fylkeskommune og Statens vegvesen.

Fylkesmannen i Østfold, miljøvernavdelingen, konkluderte i sitt høringssvar at de sterkt frarådet en dispensasjon og ba i sitt høringssvar om at vedtak i saken ble oversendt dem. Dette ble gjort i brev av 27.09.16 fra Marker kommune. I brev av 11.10.16 påklager Fylkesmannen i Østfold, miljøvernavdelingen, kommunens vedtak. De sier i sin klage at dersom klagen ikke tas til følge ber de om at saken oversendes Fylkesmannen i Østfold, juridisk avdeling.

Fylkesmannens miljøvernavdeling skriver bl.a i sin klage, det at arealet er lagt ut til landbruks,- natur og friluftsområde, LNF-4, i kommuneplanens arealdel er i seg selv et moment som tilsier at arealet i utgangspunktet ikke skal brukes til andre formål enn landbruk/stedegen næring. Kommuneplanen har gjennomgått en omfattende beslutningsprosess der så vel offentlige som private interesser har hatt mulighet til å delta. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike kommuneplanen gjennom dispensasjoner. En slik praksis kan bidra til å undergrave de intensjoner som ligger til grunn for planen og svekke forutsigbarheten.

Videre sier Fylkesmannen at i de statlige planretningslinjene står det at regionale myndigheter skal vektlegge lokaldemokratiet når det skal vurderes om det skal fremmes innsigelse eller innvending. Fylkesmannen legger til grunn at det samme gjelder for eventuell påklaging av dispensasjonsvedtak. Det er kommunen som har ansvaret for arealplanleggingen, herunder å sørge for at nasjonale og regionale hensyn blir ivaretatt. Et spredt bosettingsmønster oppstår som resultat av mange små enkeltsaker, og for å begrense den videre utviklingen av dette bosettingsmønsteret, mener Fylkesmannen at de må føre en streng dispensasjonspraksis i denne type saker. En innvilgelse i dette tilfellet vil således kunne bidra til en vanskelig håndterbar praksis i tilsvarende saker. På denne bakgrunn mener Fylkesmannen mener vedtaket er av regional interesse, noe som innebærer at de finner det nødvendig å påklage vedtaket.

Isteden for å referere Fylkesmannens klage i sin helhet, vises det til denne som vedlegg i saken.

Fylkesmannens klage er i tråd med administrasjonen i Marker kommune sin innstilling til møte i plan- og miljøutvalget 20.09.16:

«Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av boligtomt i LNF-område 4 avslås med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2.»

Behandling i Plan- og miljøutvalget 20.09.16:

Representanten Terje Nilsen (AP) fremmet følgende forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon for bygging av bolig Nordengen Gnr. 95 bnr. 2

Dispensasjon begrunnes med

- Det er allerede eksisterende boliger i området som ikke er tilknyttet gårdsdrift eller annen stedbunden næring
- Tomten ligger tilstrekkelig nært Ørje sentrum til å betraktes som sykkelvei
- Når E18 står ferdig utbygget er det trafikktrygg vei og gang/sykkelvei tilknyttet Ørje sentrum
- Det er utvalgets oppfatning at en relativ nærhet til Ørje sentrum ikke vesentlig tilsidesetter hensyn til statens planretningslinjer i forhold til tilrettelegging av miljø- og transportbehov

Forslag til vedtak fra repr. Terje Nilsen (AP) ble enstemmig vedtatt.

Saksopplysninger:

Marker kommune har mottatt søknad om dispensasjon datert 16.03.16 fra Einar og Asbjørn Brandsrud, Østre Rødenesvei 22, 1870 Ørje. Det søkes dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av boligtomt i LNF-område 4, G.nr/B.nr:95/5, Nordengen. Det søkes om å fradele inntil 2 daa tomt. Ønsket tomt ligger ikke på dyrket mark. Einars sønn ønsker å bygge bolig og bosette seg der med sin familie.

Søknad om dispensasjon er sendt på høring ihht gjeldende rutiner til Fylkesmannen i Østfold, Østfold Fylkeskommune og Statens vegvesen. Marker kommune har mottatt høringssvar fra Fylkesmannen v/miljøvernavdelingen, datert, 21.04.16, fra Østfold fylkeskommune v/fylkeskonservatoren, datert 27.06.16 og Statens vegvesen, datert 03.05.16.

Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen sier at omsøkte dispensasjon er i strid med nasjonale føringer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging. Fylkesmannen vil derfor sterkt fraråde en dispensasjon i saken, og vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak. Fylkesmannen ber også om å få tilsendt endelig vedtak i saken.

Statens vegvesen påpeker i sitt høringssvar at i LNF-sone 4 er all form for oppføring av ny bebyggelse uten stedbunden næring forbudt. Statens vegvesen stiller seg derfor negativ til søknad om fradeling til boligtomt i LNF-område 4.

Østfold fylkeskommune v/fylkeskonservatoren har ingen merknader til saken, men beklager seint svar.

Søknaden er nabovarslet, det er ingen innkomne merknader til søknaden.

Relevante bestemmelser:

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) 27.juni 2008 nr 71

Vurdering:

Ved vurdering av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kapittel 19 i plan- og bygningsloven sier at kommunen ikke bør gi dispensasjon når statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden.

Kommunen skal vurdere søknaden etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven kapittel 19. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen/planformålet det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Dersom kommunen skal kunne ivareta nasjonale forventninger og styringssignaler om fortetting og omforming, er det viktig at nye boliger etableres innenfor de områder som er avsatt til dette i kommuneplanens arealdel.

Omsøkte areal ligger i nærheten av et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-område 3, hvor det er tillatt med spredt bolig og hyttebygging. Omsøkte areal ligger heller ikke langt fra Ørje, hvor det i kommuneplanens arealdel er avsatt flere områder til boligformål. Det er dermed mulig å finne tomter i områder som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.

Begrunnelsen som er fremlagt av søker i dette tilfellet kan sies å være av svært generell karakter som kan fremlegges av mange grunneiere med liknende ønsker. En eventuell dispensasjon kan dermed medføre en uheldig presedens, som på sikt kan bidra til å svekke kommuneplanens arealdel som et viktig styringsmiddel for arealplanlegging.

Konklusjon:

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av boligtomt i LNF-område 4 avslås med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2.

Vedlegg:

- Klage fra Fylkesmannen i Østfold på Marker kommune sitt vedtak av 20.09.16.

**Klage på vedtak i Plan- og miljøutvalget 23.08.2016 sak 44/16.
Dispensasjon for ny mindre driftsbygning. Gnr 120 bnr 12 -
Klokkernebbba.**

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
60/16	Plan- og miljøutvalget	25.10.2016

Rådmannens forslag til vedtak:

Klage fra Miljøvernavdelingen datert 20.09.2016 ref 2016/4850, på vedtak i Plan- og miljøutvalget 23.08.2016 sak 44/16, dispensasjon for mindre uthusbygg/driftsbygning på gnr 120 bnr 12, Klokkernebbba, fremmes for Plan og miljøutvalget uten forslag til vedtak.

Sammendrag:

Det foreligger en klage på ett vedtak i Plan og miljøutvalget hvor det gis dispensasjon for en mindre driftsbygning plasseres nærmere vannet enn 100 m i ett område som omfattes av bebyggelsesplan for Nebba. Når tidligere vedtak ikke var ihht til rådmannens forslag, fremmes klagen for Plan- og miljøutvalget uten forslag til vedtak. Ved opprettholdelse av vedtaket oversendes klagen til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 120 bnr 12 - Klokkernebbba.
Tiltakshaver: Gerhard Dahl, 1534 Moss
Søker: Bernt Bekke Arkitekter AS, 1851 Mysen.
Klager: Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen i Østfold, 1502 Moss.

Det søkes om dispensasjon for å oppføre ny mindre driftsbygning på 42 m² på landbruks-eiendom. Plasseringen ønskes innenfor 100 m sonen og i regulert spesialområde vegetasjonsvern i Bebyggelsesplan for Nebba 2004.

Plan- og miljøutvalget behandlet i møte 23.08.2016 sak 44/16. Følgende vedtak ble fattet:

Det gis dispensasjon for oppføring av uthusbygg som omsøkt. Bygget må gis en stedstilpasset form og farge som avtales med saksbehandler.

Det foreligger klage fra Miljøvernavdelingen 20.09.2016 ref 2016/4850 421.3 SBE, på ett dispensasjonsvedtak som er i strid med deres tidligere høringsuttalelse. Tiltaket omfatter en

mindre driftsbygning på 42 m² som er tenkt benyttet til landbrukseiendommen. Den ønskes plassert ca 65 m fra vannet ved en snuplass til skogsbilvei, og i ett lavt område med granskog mot vannet og søkeres fritidsbolig.

Miljøvernavdelingen sier i sin klage datert 20.09.2016 bla at vedtaket bidrar til å undergrave bebyggelsesplanen som styringsverktøy, og kan vanskeliggjøre nasjonale interesser i 100 m sonen langs sjø og vassdrag, jfr pbl § 1-8.

Dispensasjon medfører en vesentlig utvidelse av eiers uthusområder, og vil kunne føre til en privatisering av området som er til ulempe for allmennheten. Presedensvirkning vektlegges i denne saken.

Det er gitt dispensasjon for ett uthus. Det er vurdert ikke å være behov for driftsbygning, og denne burde det evt. være mulig å plassere utenfor 100 m-beltet.

Vurderinger er også at uthuset ligger langt fra hytta og vil bidra til å spre bygningsmassen på eiendommen, og det er vesentlig større enn eksisterende uthus.

Vurdering/konklusjon:

Administrasjonen anser at en klage bør vurderes tatt til følge når Miljøvernavdelingen klager etter negativ høringsuttalelse, men når dispensasjonsvedtaket i Plan og miljøutvalget ikke var ihht til forslaget i saksframlegget, fremmes klagen for Plan- og miljøutvalget uten forslag til vedtak.

Vedlegg:

Klage fra Miljøvernavdelingen 20.09.2016 ref 2016/4850 421.3 sbe.

**Klage på vedtak i Plan- og miljøutvalget 23.08.2016 sak 46/16. Dispensasjon for tilbygg av fritidsbolig. Gnr. 115 bnr. 1 fnr. 2 - Bestebo, Åmolen 40.**

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
61/16	Plan- og miljøutvalget	25.10.2016

Rådmannens forslag til vedtak:

Klage fra Miljøvernavdelingen mottatt 20.09.2016 ref 2016/4888 på vedtak i Plan- og miljøutvalget 23.08.2016 sak 46/16, fremmes uten forslag til vedtak.

Sammendrag:

Det foreligger en klage fra Miljøvernavdelingen på ett vedtak i Plan- og Miljøutvalget, hvor det gis dispensasjon for ett større tilbygg på fritidsbolig. Rådmannens forslag ble ikke etterfulgt ved behandlingen av dispensasjon. Høringsuttalelsen fra Miljøvernavdelingen fraråder sterkt dispensasjon og klagen fremmes for Plan og miljøutvalget. Ved opprettelse av tidligere dispensasjonsvedtak oversendes klagesaken til Juridisk avdeling hos Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Bakgrunn:

Eiendom: Gnr 115 bnr 1 fnr 2.
Tiltakshaver: Per J. Ringsby og Kristin Ryan.
Søker: Vit ASD v/Thor Svensson
Klager: Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen i Østfold.

Det foreligger en klage på ett vedtak i Plan og miljøutvalget hvor det gis dispensasjon for ett større tilbygg på fritidsbolig i LNF 4 område og 30-40 m fra Ledengstjern.

Tilbygget på 62 m² er utført som en selvstendig del sammenbygd med eksisterende del med ett mellombygg.

I sin høringsuttalelse fraråder Miljøvernavdelingen dispensasjon, og sier at de ikke har innvendinger til ett mindre tilbygg. De sier også at dispensasjonen kan gi en vanskelig håndterbar praksis.

Plan- og miljøutvalget behandlet i møte 23.08.2016 sak 46/16. Følgende vedtak ble fattet:

Det gis dispensasjon for oppføring av tilbygg på eksisterende hytte. Det forutsettes imidlertid at gammel og ny hytte tilpasses bedre med hensyn til fasadeutforming, - materialer og - farger. Dette kan avgjøres administrativt.

Det foreligger klage fra Miljøvernavdelingen 20.09.2016 ref 2016/4888 421.3 SBE, på ett dispensasjonsvedtak som er i strid med deres tidligere høringsuttalelse. Tiltaket omfatter tilbygg på fritidsbolig utført som en egen bygningskropp sammenbygget med ett mellombygg.

Miljøvernavdelingen sier i sin klage datert 20.09.2016 at vedtaket strider mot nasjonale interesser de er satt til å ivareta 100 m beltet, jfr pbl § 1-8. Det er fare for at dispensasjon skaper også en vanskelig håndterbar praksis i senere saker, noe som bidrar til at saken blir av vesentlig regional interesse.

Deres vurderinger er bla at vassdragene er viktige elementer i norsk natur. Få nasjoner i Europa kan vise til lignende variasjon i vassdragsnaturen. Tiltaket omfatter mer enn en fordobling av hyttas nåværende størrelse og må dermed vurderes som en vesentlig utvidelse. Fasadene blir vesentlig lengre, og tilbygget noe høyere i landskapet enn dagens hytte. Den vesentlige utvidelsen av hytta vil bidra til en endring av landskapsbilde. Ett mindre tilbygg for å få plass til ett bad og ett alternativ er å rive uthuset og legge dette til arealet på nåværende hytte. Klagen er vedlagt.

Tiltakshavers kommentarer 10.10.2016: Tiltakshavere har etter mottatt klage sendt inn ny tilleggsinformasjon. Tiltaket endres ikke pga klagen og de ønsker at skrevet vedlegges i videre behandling. Tilbygget anses å være tilpasset eksisterende bygg, men de er villige til å gjøre justeringer av fasadene. Taket får dekke av samme nye taksingel på både nytt og gammelt. Tilbygget blir i samme brunsvarte farge som eksisterende hytte. I feltene over og under vinduene enten rødt eller kebony.

Tiltakshaver sier at dagens hytte er liten og ved å flytte soverom til nytt tilbygg blir det plass til større kjøkken og spiseplass. Det er ikke tenkt innlagt vann.

De mener også at deres hytte er den minste i området og at den etter tilbygg ikke vil skille seg ut fra hyttene i området. Det vises til annen sak for hytte på andre siden av tjernet. Tilbygget kan nedsenkes i terrenget og de vil fjerne fjellknauser bak hytta for å få tilbygget så lavt som mulig. Det er tilvekst av skog rundt hytte som vil bli mer skult om få år.

Skrivet med tilleggsinformasjon er i sin helhet vedlagt saksframlegget.

Vurdering/konklusjon:

Administrasjonen anser at en klage bør vurderes tatt til følge når Miljøvernavdelingen klager etter negativ høringsuttalelse, men når dispensasjonsvedtaket i Plan og miljøutvalget ikke var ihht til forslaget i saksframlegget, fremmes klagen for Plan- og miljøutvalget uten forslag til vedtak.

Vedlegg:

Klage fra Miljøvernavdelingen 20.09.2016 ref 201674888 421.2 SBE.

Tilleggsinformasjon fra tiltakshaver 10.10.2016.

**Søknad om konsesjon - Nybo, Damholtveien 791, G.nr/B.nr: 84/10**

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
62/16	Plan- og miljøutvalget	25.10.2016

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av konsesjonsloven av 28.november 2003 gis konsesjon til Anita Heer og Jostein Aas, Brattfossveien 110, 1880 Eidsberg for erverv av eiendommen Nybo, G.nr/B.nr:84/10 i Marker kommune.

Konsesjonssøkerne innvilges utsettelse på boplikten i 5 år, til 01.11.2021, eventuelt kan boplikten oppfylles ved utleie. Dette i medhold av konsesjonsloven med tilhørende rundskriv. Driveplikten forutsettes oppfylt i tråd med jordlovens krav.

Sammendrag:

Konsesjonssøknad av 26.09.16, mottatt av Marker kommune 28.09.16. Søkere er Anita Heer og Jostein Aas, Brattfossveien 110, 1880 Eidsberg. Søknaden gjelder konsesjon på eiendommen Nybo, G.nr/B.nr:84/10 i Marker kommune.

Selger er Hildegunn Solerød, Sevland, 1870 Ørje.

Eiendommen Nybo ligger på vestsiden av Øymarksjøen om lag 8 km sydvest for Ørje. Det er lett adkomst fra FV 845, det er ca 50 meter privat gårdsvei. Ned til Øymarksjøen er det omtrent 400 meter i luftlinje. Eiendommen har om lag 100 meter strandlinje. Eiendommen har et hyttefelt med 20 bortfestede hyttetomter.

Bebyggelsen på eiendommen består av våningshus, låve, stabbur, anneks og potetkjeller. Bebyggelsen er av eldre dato, og beskrives i konsesjonssøknaden som i middels stand. Bebyggelsen har en enkel standard og behøver vedlikehold og modernisering for å tilfredsstille dagens krav til boforhold. Eiendommen har de seinere år vært brukt som fritidsbolig, det har ikke vært fast bosetting siden 2002.

Eiendommen består ihht jordregisteret, utgitt av Skog og landskap av totalt 144 daa. Dette fordeler seg slik: 18 daa dyrket mark, 117 daa skog og 9 daa klassifisert som annet areal (tun, veier mm). Jordveien leies i dag bort på langtidskontrakt til 2021, til Thor Amund Halvorsrud til en årlig leie på kr 4000,-.

Kjøpesummen er på 2.400.000,-.

Eiendommen er taksert av autorisert takstmann Karsten Strand, Rokke Lyngstad, 1763 Halden. Taksten er satt til 2.200.00,- og er datert 23.07.16.

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-2/2016 Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. (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.*

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.

I det nye rundskriv M-2/2016 fra LMD heter det:

LMD bestemmer at for bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under 3.500.000,- skal prisvurderingen heretter unnlates.

Kjøpesummen for eiendommen er satt til 2.400.000,- og skal da ikke prisvurderes jfr ovennevnte rundskriv fra LMD.

Om erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området:

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

Kjøperne opplyser i sin konsesjonssøknad at de søker om dispensasjon fra boplikten. De opplyser videre at de ønsker å restaurere og oppgradere bygningsmassen på Nybo. For en eiendom som ikke har hatt fast bosetting siden 2002, og med en bygningsmasse som opplyses å være av middels standard, vil det naturlig ta noe tid før bygninger er oppgradert til dagens standard og kan tilflyttes. Med hjemmel i konsesjonsloven kan kommunen i slike tilfeller innvilge tidsbegrenset utsettelse på boplikt. Når det gjelder driveplikten opplyses det at jorda er leid ut til 2021 og at eierne selv ønsker å skjøtte skogen, dette oppfylder kravene til driveplikt.

Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning:

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

Om erververen er skikket til å drive eiendommen:

Erververne oppfyller momentet.

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.

Eiendommens arealer skal fremdeles brukes til landbruksproduksjon. 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 søker gis konsesjon på eiendommen.

Vedlegg:

1. Søknad om konsesjon.
2. Landbrukstakst
3. e-post av 11.10.16 om planene for eiendommen.



Søknad om dispensasjon for pulttak på ny enebolig i Braarudveien 75. Gnr 92 bnr 90.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
63/16	Plan- og miljøutvalget	25.10.2016

Rådmannens forslag til vedtak :

Det gis dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplan for Braarudjordet 1999, for nytt bolighus med pulttak istedet saltak, ihht tegninger med søknad om tiltak mottatt 11.10.2016, for gnr 90 bnr 92, Braarudveien 75.

Sammendrag:

Tiltaket omfatter oppføring av nytt bolighus i Braarudveien 75 på Braarudjordet i Ørje. Det foreligger søknad om dispensasjon mottatt 11.10.2016 fra reguleringsbestemmelsernes krav til saltak, for ett nybygg i 2 etasjer med skråtak. Søknad om dispensasjon for å overskride tillatt % BYA og fremmes for plan- og miljøutvalget med forslag om at det gis dispensasjon.

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 92 bnr 90 – Braarudveien 75.
Tiltakshaver: Heidi og Tore Vikeby, Vestre Rødenesvei 127, 1870 Ørje.
Ansv.søker: J. Westlie & sønner AS v/Eivind Westlie, Sletta 11, 1870 Ørje.

Søknad om dispensasjon mottatt 12.10.2016 omfatter ny enebolig med skråtak/pulttak i stedet for saltak som reguleringsbestemmelsen for området krever.

Boligtomten som bebygges er tomt nr 6 i boligområde på Braarudjordet. Tomten gnr 92 bnr 90 er oppmålt og har ett areal på 1 146,2 m².

Plasseringen av bolighuset er i øst-vest retning med den laveste delen av taket mot nord.

Tiltaket omfattes av reguleringsplanen for Braarudjordet 1999. Bestemmelsene § 3 omfatter boliger og 3.3 sier bla boligbebyggelse tillates i 2 etasjer og skal ha saltak med takvinkel mellom 27 og 37 grader. Tillatt Bebygd areal BYA er 20 %. Tillatt mønehøyde for bolig er maks 7,5 m og maks gesimshøyde er 4,5 m målt fra gjennomsnittlig terreng. Det er krav til 2 parkeringsplasser.

Dispensasjonssøknad:

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsene for ny enebolig med 6 graders pulttak. Dette slik det er på omsorgsboligene og alders- og sykehjemmet på Braarudjordet. Dette fordi tiltakshaver ønsker denne type arkitektur på boligen, med to etasjer boligflate. Total mønehøyde på denne boligen blir kun på 6,7 m.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger samtykke.

Vurdering av dispensasjon:

Bebyggelsen nord for boligområdet har skråtak, omsorgsboliger og aldershjem har denne taktypen. Nybygget har en mønehøyde 6,7 m, dvs den høyeste delen av taket. Den angitte begrunnelse for dispensasjon i søknaden anses å være tilstrekkelig for å fravike kravet til saltak.

Kommunen anser videre at bygningen har en god arkitektur. Reguleringsplan er fra 1999 og det er siden da blitt vanlig med pulttak/skråtak. Mange nye bolig hus for eksempel på Mosebyneset har pulttak.

Ihht til Plan- og bygningslovens § 19 anses ikke hensynet med bestemmelsen som krever saltak ikke å bli vesentlig tilsidesatt, og etter en samlet vurdering av fordeler og ulemper, anses det å kunne gis dispensasjon.

Konklusjon:

Det kan gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for nytt bolighus med pulttak i stedet for saltak på denne tomten, gnr 92 bnr 90.

Vedlegg:

Søknad om tiltak og dispensasjon datert 11.02.2016 med vedlegg.
Reguleringsbestemmelser og kartutsnitt av reguleringsplan for området.



Kommuneplan for Marker 2016-2028

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
64/16	Plan- og miljøutvalget	25.10.2016

Rådmannens forslag til vedtak:

Bestemmelsene til gjeldende kommuneplan legges fram for diskusjon og eventuelle innspill til bestemmelser i ny kommuneplan.

Sammendrag:

Kommuneplanens samfunnsdel er vedtatt av kommunestyret og arealdelen er nå under utarbeidelse.

Utvalget oppfordres til å diskutere erfaringer fra gjeldende plan, slik at innspill kan gis til utarbeidelse av nye retningslinjer.

Bakgrunn:

Plan og miljøutvalget behandler hyppig søknader om dispensasjon fra gjeldende plan. Omfanget av dispensasjonssaker kan tyde på at planen inneholder bestemmelser som politikerne synes det er greit å dispensere fra. Det er derfor ønskelig at vi tar en gjennomgang av de vanligste årsakene til slike søknader, for å se om det er mulig å endre bestemmelsene i neste planperiode.

Konsekvensutredninger og planbeskrivelse er nå under utarbeidelse. Bestemmelse skal være en konkretisering av innholdet i beskrivelsen og i samfunnsdelen, og skal være knyttet til kartet som utarbeides. Kart og bestemmelser er juridisk bindende. Vi utarbeider nå et forslag som skal diskuteres med regionale planmyndigheter.

Dette er ikke en del av den formelle behandlingen av planen, men en mulighet som gis utvalget for å diskutere hvor det er ønskelig å «stramme til» og hvor en kan «slippe opp» litt mer enn i forrige plan.

Vurdering:

Mange dispensasjoner skaper liten forutsigbarhet. Selv om alle dispensasjonssøknader skal behandles individuelt, er det noe saker som peker seg ut i omfang. Det kan således være grunn til å vurdere om bestemmelsen skal endres. Dette vil gjøre det enklere å forholde seg til og overholde bestemmelsen, og bidra til færre saker.

Det er en målsetting at vedtatte planer i størst mulig grad skal overholdes, og det er derfor viktig at politikerne nå diskuterer på hvilke områder det er aktuelt å gjøre endringer.

Administrasjonen vil i denne omgang ikke komme med forslag til endringer, da det kommer i forslaget til plan som senere kommer til behandling.

Konklusjon:

Bestemmelsene diskuteres for eventuelt å gi innspill til ønskede endringer.

Vedlegg:

Gjeldende bestemmelser

<http://www.marker.kommune.no/kommuneplan.376818.no.html>