



## Møteinnkalling

---

**Utvalg:** PLAN- OG MILJØUTVALGET  
**Møtested:** Marker Rådhus, Formannskapetssalen  
**Møtedato:** 15.11.2016  
**Tidspunkt:** 18:30

---

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

<b>Saksnr.</b>	<b>Arkivsaksnr.</b>	<b>Innhold</b>
PS 65/16	16/609	<b>Godkjenning av protokoll</b>
PS 66/16	16/609	<b>Delegerte saker</b>
PS 67/16	16/579	<b>Konsesjon - Kirkeng Gnr. 34 bnr. 2 og gnr. 37 bnr. 17</b>
PS 68/16	16/165	<b>Klage fra Fylkesmannen i Østfold på dispensasjon for fradeling av boligtomt på eiendommen Nordengen Gnr. 95 bnr. 2</b>
PS 69/16	16/337	<b>Klage på vedtak i Plan- og miljøutvalget 23.08.2016 sak 44/16. Dispensasjon for ny mindre driftsbygning. Gnr 120 bnr 12 - Klokkernebbå.</b>
PS 70/16	16/379	<b>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.</b>

Terje Nilsen  
leder

Vidar Østenby  
utviklingssjef



## Godkjenning av protokoll

---

<b>Saksnr.:</b> 65/16	<b>Utvalg</b> Plan- og miljøutvalget	<b>Møtedato</b> 15.11.2016
--------------------------	---	-------------------------------

---

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Protokoll fra møtet i Plan- og miljøutvalget 25.10.16 godkjennes.



## Delegerte saker

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
66/16	Plan- og miljøutvalget	15.11.2016

---

### **Rådmannens forslag til vedtak:**

Delegerte saker på vedlagte liste tas til orientering.

# Delegerte vedtak

Dato: - Utvalg: Plan- og miljøutvalget

Arkivsak	Dato	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode
	Navn			Resultat
	Innhold			
16/461	27.09.2016	DS 87/16	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 64/11
<b>Erik Krog Maskinservice</b>				
<b>Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg Gnr. 64 bnr. 11, Kroksundveien 1190</b>				
16/318	03.10.2016	DS 89/16	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 116/4,5
<b>Finn Labråten</b>				
<b>Melding om delegert vedtak - Nytt bolighus ved tilbygg og bruksendring av atelie. Riving av eksisterende våninghus. Gnr 116 bnr 4 og 5 - Buer Søndre Nordre</b>				
16/301	19.10.2016	DS 92/16	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 97/7
<b>Eva Fog</b>				
<b>Melding om delegert vedtak - Nytt takoverbygg mot fylkesvei på bolighus. Gnr 97 bnr 7 - Gjølsjødegård</b>				
16/580	20.10.2016	DS 93/16	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 20/90
<b>Grombygg AS</b>				
<b>Melding om delegert vedtak - Oppføring av enebolig med garasje i Fiskekroken 4 på Mosebyneset. Gnr. 20 bnr. 90.</b>				
16/571	24.10.2016	DS 94/16	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 91/217
<b>Stiftelsen Haldenvassdragets Kanalmuseum</b>				
<b>Melding om delegert vedtak - Rammetillatelse for riving av eks bygg "Flishus" for oppføring av nytt bygg. Gnr 91 bnr 217 - Ørje Bruk.</b>				
14/232	26.10.2016	DS 95/16	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 116/16
<b>Granli Rør</b>				
<b>Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg gnr.116 bnr16 - Vengsveien 50</b>				
16/511	26.10.2016	DS 96/16	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 128/5 fnr 17
<b>Kjetil Fjeld</b>				
<b>Melding om delegert vedtak - Tilbygg av fritidsbolig - Kalviknebb 15 Gnr 128 bnr 5 fnr 17</b>				

16/521 01.11.2016 DS 97/16 RÅD/PM/GROGAA GBNR 116/1  
**Granli Rør**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, gnr.116 bnr.1, Vengsveien 28**

14/228 02.11.2016 DS 98/16 RÅD/PM/GROGAA GBNR 116/12  
**Høland Entreprenør AS**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg Gnr. 116 bnr. 12, Stikleveien 331**

16/563 02.11.2016 DS 99/16 RÅD/PM/FINLIN GBNR 90/92  
**J. Westlie & Sønner AS**  
**Melding om delegert vedtak - Tillatelse for oppføring av ny enebolig i Braarudveien 75. Gnr. 90 bnr. 92.**

14/229 02.11.2016 DS 100/16 RÅD/PM/GROGAA GBNR 116/13  
**Høland Entreprenør AS**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg Gnr. 116 bnr. 13, Stikleveien 332**

16/547 04.11.2016 DS 101/16 RÅD/PM/GROGAA GBNR 43/7  
**Rørlegger`n Mysen AS**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak nytt avløpsanlegg Gnr. 43 bnr. 7, Gravvn. 31 og33**

16/353 04.11.2016 DS 102/16 RÅD/PM/OLEIDE GBNR 11/13 og 14  
**Hildur Håkås**  
**Melding om delegert vedtak - Fradeling - Brodalsveien 36 Gnr. 11 bnr. 13 og 14**

16/598 07.11.2016 DS 105/16 RÅD/PM/FINLIN GBNR 115/1  
**Petter Buer**  
**Melding om delegert vedtak - Tillatelse for tilbygg av driftsbygning til korntørke/lager. Gnr 115 bnr 1 - Buer Nordre.**



## Konsesjon - Kirkeng Gnr. 34 bnr. 2 og gnr. 37 bnr. 17

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
67/16	Plan- og miljøutvalget	15.11.2016

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av konsesjonsloven av 28.november 2003 gis det konsesjon til Kolbjørn og Anne-Berit J. Kværner, Holaug, 1870 Ørje for erverv av eiendommen Kirkeng, G.nr/B.nr:34/2 og 37/17 i Marker kommune.

Det settes som vilkår for konsesjon at konsesjonssøkerens sønn 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 16.10.16, mottatt av Marker kommune den 18.10.16. Søkere er Kolbjørn og Anne-Berit J. Kværner, Holaug, 1870 Ørje. Søknaden gjelder konsesjon på eiendommen Kirkeng, G.nr/B.nr:34/2 og 37/17 i Marker kommune.

Selgere er Tor Jaavall og Reidun Fosby, Kirkengveien 11 og 15, 1870 Ørje.

Eiendommen Kirkeng ligger på Kallak i en avstand på om lag 9 km til kommunesenteret Ørje. Eiendommen ligger fint til i et typisk jord- og skogbrukslandskap med et stort og romslig tun. Total areal på eiendommen er oppgitt å være 4422 daa. Jordveien er på totalt 306 daa og er fordelt på 7 skifter, alle beliggende med kort vei fra tunet. Arealene er drenert, men til ulik tid. Jordarten er blandet, noe leire. Normal kornavling er oppgitt å være i intervallet 400- 500 kg/daa.

All skog er samlet på en teig beliggende syd vest for tunet. Arealet er godt dekket med skogsbilvei og gode driftsforhold. Skogens areal er på totalt 3960 daa. Totalt areal ihht skogbruksplanen er 3217 daa, da Fuglemosehøgda naturreservat ikke er en del av skogbruksplanen. I følge skogbruksplanen er det overvekt av skog i hogstklasse 4 og 5. Annet areal er oppgitt å være på totalt 156, dette er eksempelvis veier, vann, myr etc. Eiendommen inngår i et grunneierlag på om lag 40.000 daa, som forvalter både småvilt og storviltjakt.

Bebyggelsen på eiendommen består av hovedhus, kårbolig, driftsbygning, redskapshus/vognskjul og stabbur. Når det gjelder tilstandsrapport for bygningene vises det til utferdiget tilstandsrapport datert 12.05.16.

Taksten på eiendommen er utført av Takstingeniør Hans Andreas Trætteberg, Staurhuslia 12, 1940 Bjørkelangen. Taksten er satt til 17.200.000,-. Kjøpesummen er 15.200.000,-.

**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-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.

Generelt for verdivurderingen av landbrukseiendommer er det jord- og skogressursenes avkastningsverdi, dvs bruksverdien som skal benyttes. Når det gjelder bygningene er det nedskreven gjenanskaffelsesverdi, dvs kostnadsverdien som skal brukes. For eiendommer som i tillegg til å tjene som bosted for landbruket også tjener som bosted for yrke utenom landbruket, er det grunnlag for harmonisering av verdivurderingen på landbrukseiendommer med alminnelig prisnivå på boliger på tomteeiendommer i det området eiendommen ligger. Dette jfr rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet (LMD). LMD benevner dette som boverdi som skal tillegges. Det er i rundskriv satt en øvre ramme for tillegg av boverdi ved prisvurdering knyttet til konsesjonsbehandling av bebygd eiendom til 1.500.000,-.

I dette tilfellet er avtalt pris mellom selger og kjøper 15.200.000,-. Dette er 2.000.000,- lavere enn taksten på eiendommen. Kjøpesummen for eiendommen er høy, men man ser av erfaring at eiendommer av denne størrelse og med gode fasiliteter, oppnår høye priser på det åpne markedet. Sett i lys av alt dette, er prisen på eiendommen innenfor den gitte ramme og kan godkjennes.

Om erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området:

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

Kjøperne eier fra før av en landbrukseiendom i nærheten av Kirkeng, Holaug, G.nr/B.nr: 31/1, de skal fortsatt bo på denne. De opplyser i sin konsesjonssøknad at deres sønn skal bosette seg på eiendommen og drive denne. Marker kommune har den oppfatning at dette er en god løsning, og en 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 av en slik størrelse at mye av inntekten kan hentes fra det gården kan produsere. Eiendommen forsetter å være en selvstendig enhet, og ervervet innebærer med det en driftsmessig god løsning.



Om erververen er skikket til å drive eiendommen:

Erververne opplyser at de har lang praktisk erfaring med jordbruk, skogbruk og husdyrhold. Erververne anses som meget godt skikket til å drive et gårdsbruk, og punktet er så absolutt å anse som oppfylt.

Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet:

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

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

**Konklusjon:**

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

**Vedlegg:**

1. Søknad om konsesjon.



## 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
68/16	Plan- og miljøutvalget	15.11.2016

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Saken legges frem for politisk behandling uten innstilling.

### Vedtak i Plan- og miljøutvalget 25.10.16:

Behandling utsettes til neste møte 15.11.16.

## Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget - 20.09.2016

### Behandling:

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.

**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

## **Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget - 25.10.2016**

**Behandling:**

Representanten Terje Nilsen (AP) fremmet følgende forslag:

Behandling utsettes til neste møte.

Representanten Terje Nilsen (AP) sitt forslag ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak:**

Behandling utsettes til neste møte.

### **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:**

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/miljøvern avdelingen, datert, 21.04.16, fra Østfold fylkeskommune v/fylkeskonservatoren, datert 27.06.16 og Statens vegvesen, datert 03.05.16.

Miljøvern avdelingen 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.**

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
44/16	Plan- og miljøutvalget	23.08.2016
60/16	Plan- og miljøutvalget	25.10.2016
69/16	Plan- og miljøutvalget	15.11.2016

---

### **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.

### **Vedtak i Plan- og miljøutvalget 25.10.2016:**

Behandling utsettes til neste møte.

## **Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget - 23.08.2016**

### **Behandling:**

Representanten Per Øivind F Krog (SP) fremmet følgende forslag til vedtak:

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

Representanten Per Øivind F. Krog (SP) sitt forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak:**

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

## **Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget - 25.10.2016**

### **Behandling:**

Representanten Terje Nilsen (AP) fremmet følgende forslag:

Behandling utsettes til neste møte.

Representanten Terje Nilsen (AP) sitt forslag ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak:**

Behandling utsettes til neste møte.

**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 - Klokkerneset.  
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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.**

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
46/16	Plan- og miljøutvalget	23.08.2016
61/16	Plan- og miljøutvalget	25.10.2016
70/16	Plan- og miljøutvalget	15.11.2016

---

### **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.

### **Vedtak i Plan- og miljøutvalget 25.10.2016:**

Behandling utsettes til neste møte.

## **Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget - 23.08.2016**

### **Behandling:**

Representanten Karen Eg Taraldrud (H) fremmet følgende forslag til vedtak:

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.

Representanten Karen Eg Taraldrud (H) sitt forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak:**

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.

## **Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget - 25.10.2016**

### **Behandling:**

Representanten Terje Nilsen (AP) fremmet følgende forslag:

Behandling utsettes til neste møte.

Representanten Terje Nilsen (AP) sitt forslag ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak:**

Behandling utsettes til neste møte.

**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 m<sup>2</sup> 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.

Miljøvernabdelingen 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 Miljøvernabdelingen 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 Miljøvernabdelingen 20.09.2016 ref 201674888 421.2 SBE.

Tilleggsinformasjon fra tiltakshaver 10.10.2016.