



Møteinnkalling

Utvalg: PLAN- OG MILJØUTVALGET
Møtested: Marker rådhus, formannskapssalen
Møtedato: 03.07.2012
Tidspunkt: 18.30

Forfall meldes på tlf 45406516 eller hanne.beate.vigen.hattestad@marker.kommune.no som sørger for innkalling av varamenn. Varamenn møter kun ved spesiell innkalling.

Saksnr.	Arkivsaksnr.	Innhold
PS 40/12	12/424	Godkjenning av protokoll
PS 41/12	12/424	Delegerte saker
PS 42/12	11/254	Egengodkjenning av Reguleringsplan for nytt boligområde på Sagtomta Gnr. 92 bnr. 59
PS 43/12	11/549	Forslag til veinavn i Marker - høring
PS 44/12	12/279	Søknad om fradeling av festetomt bebygd med fritidsbolig. Gnr122 bnr 1 festenr 24 - Vikenøya.
PS 45/12	12/300	Søknad om midlertidig båtbrygge ved Helgetjern. Gnr 94 bnr 46 - Helgetjernveien 12.
PS 46/12	12/308	Søknad om dispensasjon fra maks bryggelengde ved ny plassering av båtbrygge. Gnr 29 bnr 1 - Vik.
PS 47/12	12/372	Konsesjon på erverv av eiendommen Berger - gnr.22 bnr.7 og gnr.27 bnr.4
PS 48/12	12/411	Søknad om deling av grunneiendommen Åseby - gnr. 97 bnr. 3

- PS 49/12 12/383
Konsesjon på erverv av eiendommen Åseby - gnr. 97 bnr. 3.
- PS 50/12 12/388
Konsesjon på erverv av fast eiendom - Lund Vestskog Gnr. 34 bnr. 6
- PS 51/12 12/406
**Frivillig vern av skog - forslag om opprettelse av Fjella naturreservat i
Marker og Rakkestad - Høring**

Gunnar Lerer
Leder

Vidar Østenby
kommunalsjef



Godkjenning av protokoll

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
40/12	Plan- og miljøutvalget	03.07.2012

Protokoll fra Plan og miljøutvalgets møte 05.06.2012 godkjennes.



Delegerte vedtak

Dato: 29.05.2012 - 26.06.2012 Utvalg: PM Plan- og miljøutvalget

12/329 31.05.2012 DS 59/12 RÅD/PM/FINLIN GBNR 91/28

Gjeladin Mujolli

Godkjenning for ny avkjørsel til Lilleveien og oppføring av garasje. Gnr 91 bnr 28 - Lilleveien 28.

10/329 31.05.2012 DS 60/12 RÅD/PM/FINLIN GBNR 90/31

Riving og oppføring av ny garasje i Ørje sentrum. Gnr 90 bnr 31 - Torggata 1.

12/335 31.05.2012 DS 61/12 RÅD/PM/FINLIN GBNR 20/30

Marius L. Sandli-Ødegaard

Søknad om deling av resterende tomter i Mosebyneset Gnr 20 bnr 30 - Mosebyneset S.

12/331 04.06.2012 DS 62/12 RÅD/PM/FINLIN GBNR 128/59

Prosjekt Consult AS

Godkjenning for oppføring av ny fritidsbolig. Gnr 128 bnr 59 - Otteid hyttefelt tomt 13.

12/286 07.06.2012 DS 63/12 RÅD/PM/FINLIN GBNR 20/

Johan Westlie og Sønner A/S

Godkjenning for oppføring av enebolig og frittliggende garasje. Gnr 20 bnr 87 - Mosebyneset, tomt nr. 60.

12/312 08.06.2012 DS 64/12 RÅD/PM/GROGAA GBNR 118/20

Askim & Mysen Rør AS

Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg - Gnr. 118 bnr. 20, Åsli

08/743 11.06.2012 DS 65/12 RÅD/PM/GROGAA GBNR 37/4

Rørleggermester Svein Kragtorp A/S

Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg - Gnr. 37 bnr. 4 , Oretaphaugen

10/759 13.06.2012 DS 66/12 RÅD/PM/FINLIN GBNR 94/3

Sandli-Ødegaard Rådgivning

Igangsettingstillatelse for tømrerarbeidene ved tilbygg og ombygging av bolighus. Gnr 94 bnr 3 - Krogstadbråten.

11/521 18.06.2012 DS 67/12 RÅD/PM/KARMOG GBNR 79/1

Svend-Even Eng

Søknad om deling av grunneiendommen Søgård, gnr. 79 bnr. 1.

12/149 21.06.2012 DS 68/12 RÅD/PM/GROGAA GBNR 128/5 OG 26

Odd Dammyr

Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg - GNR. 128 BNR. 5, FNR.1 og GNR. 128 BNR. 5, FNR.26

11/810 21.06.2012 DS 69/12 RÅD/PM/GROGAA GBNR 94/68

Granli Rør

Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg - Gnr. 94 bnr. 68

11/562 21.06.2012 DS 70/12 RÅD/PM/KARMOG GBNR 59/6

Øivind Krogh

Søknad om deling av grunneiendommen Setra søndre - gnr. 59 bnr. 6

12/213 25.06.2012 DS 73/12 RÅD/PM/FINLIN GBNR 97/2,4,10,11,13 OG 14

Søknad om rammetillatelse og dispensasjoner for ny norsk tollstasjon ved grensen. Gnr 97 bnr 2,4,10,11,13 og 14 - Gjølshøg/Slora. Gnr 97 bnr 20 Tollstad.



Egengodkjenning av Reguleringsplan for nytt boligområde på Sagtomta Gnr. 92 bnr. 59

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
14/12	Plan- og miljøutvalget	28.02.2012
42/12	Plan- og miljøutvalget	03.07.2012

Rådmannens forslag til innstilling:

Reguleringsplan for Saga brygge, gnr/bnr 92/59, m.fl. foreslås egengodkjent i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-12.

Det forutsettes at rettede bestemmelser, samt rettet plankart i den siste gjeldende SOSI-versjon foreligger før endelig vedtak i kommunestyret. Planen blir ikke tatt opp til behandling og egengodkjent før dette foreligger.

Sammendrag:

Kommunen behandlet forslag til reguleringsplan for nytt boligområde på Sagtomta, gbnr. 92/59, m.fl. i møte i plan- og miljøutvalget 28.02.12, sak nr. 14/12. Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn med frist for uttalelser 31.05.12.

Det kom inn tre merknader, fra fylkesmannen, fylkeskommunen og Statens Vegvesen. Alle merknadene var datert 22.05.12, og ingen hadde innsigelser til planen. Merknadene gikk på støyskjerming mot E18, tilgjengelighet og universell utforming på gangstier, samt anbefaling om mer variasjon i boenhetene.

Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av et boligområde med opptil 36 boenheter, samt å beholde deler av området mot E18 til industri/erhverv. For å øke tilgjengeligheten til sjøen, samt fra området til sentrum vil det bli etablert en offentlig gangsti gjennom området.

Bakgrunn:

Saken gjelder:

Detaljreguleringsplan for Saga brygge. Reguleringsplanen legger til rette for et nytt boligfelt på Sagtomta.

Planen har blitt fremmet som en detaljreguleringsplan etter plan- og bygningslovens § 12-3. Forslagsstiller er Bernt Bekke Arkitekter AS, på vegne av Ørje Sag og Høvleri AS som grunneier/utbygger.

Opplysninger:

Planforslaget omfatter hovedsakelig arealer på deler av gbnr. 92/59, samt gbnr. 92/1 og 92/51.

Planområdet er på om lag 31,5 daa. Det ligger nord for E18 og Ørje sentrum, og grenser til Krokstادتjernet i nord. Mot vest grenser området mot boligområdet Neset, adskilt fra dette med et grøntområde. Mot øst grenser området mot Brårudtomta, et ubebygde nes som blant annet vurderes for etablering av ny rasteplass langs E18.

Det vises til vedleggene, samt sak nr 14/12 fra møte i plan- og miljøutvalget 28.02.12 for ytterligere opplysninger om detaljreguleringsplanen.

Planprosess:

Oppstart av reguleringsarbeidet ble varslet med annonse i Smaalenenes Avis, og varslingsbrev ble sendt naboer og offentlige høringsinstanser i brev datert 19.08.2011. Offentlig ettersyn etter førstegangsbehandling var i perioden 13.04.12 til 31.05.12.

Innkomne uttalelser:

Avsender:	Innhold:
Fylkesmannen i Østfold, datert 22.05.12	<ul style="list-style-type: none"> - anbefaler mer variasjon og at det også lages mindre leiligheter beregnet på enslige og på husholdninger med lavere økonomiske forutsetninger. - området er ikke høyt utnyttet, og kan gi rom for variasjoner av tette og lave boliger med bedre utnyttelse (Trans In Form) - turveisystem og uteområder bør utformes universelt og det bør kreves tilknytning og opparbeidelse for å gi sammenheng i turveinettet. - avsett plass til støyskjerm for uteområdet og lekeplassene <p><u>Faglig råd:</u> Anbefaler at planen gjennomgås med sikte på en bedre støyskjerming av uteområdene og at det avsettes arealer til f.eks støyvoller m.v. i planen. + rekkefølgebestemmelser om opparbeidet og sammenbundet gang- og sykkelvei/turveinett i planområdet.</p>
Østfold fylkeskommune, datert 22.05.12	<ul style="list-style-type: none"> - savner tilbud til større barn – balløkke, etc. - barnerepresentantens bidrag må dokumenteres i plandokumentene - nødvendig dokumentasjon av støyforhold og skjermingsforhold må foreligge før tillatelse om igangsetting. - skal ikke være handelsbedrifter innenfor området avsatt til næring. Anbefaler at ”salg fra eget lager” i 6.3 sløyfes. - bør kanskje komme klarere frem om småbåthavna er for bare beboere, eller også i tillegg mulighet for utleie.

	<p>Om det er aktuelt å leie ut båtplasser vil det føre til økt trafikkbelastning og mangel på parkering.</p> <ul style="list-style-type: none"> - bør tas inn en bestemmelse som sikrer at bygninger og anlegg ikke plasseres i flomutsatt området - planen kan egengodkjennes, men det bes om at innspillene blir vektlagt i det avsluttende arbeidet med planen.
Statens vegvesen, datert 22.05.12	<ul style="list-style-type: none"> - anbefaler at det legges inn et grøntbelte på 10-12 m målt fra eiendomsgrensen mot E18. Dette skal brukes til støyvoll eller støyskjerm. - har før øvrig ingen merknader

Vurdering:

Det er en målsetting i kommuneplan for Marker kommune å legge til rette for en befolkningsvekst på opp mot 1000 personer i planperioden. Dette skal oppnås ved blant annet å legge til rette for flere ulike boligtyper, noe som Saga brygge vil være et godt eksempel på. Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, samt Fylkesplanen for Østfold mot 2050 peker også på at man skal planlegge for å fortette i sentrumsnære områder for å utnytte eksisterende infrastruktur og begrense nedbygging av jomfruelig mark.

Sagtomta ligger svært nær Ørje sentrum, men fremstår i dag svært lite attraktivt for bruk av allmennheten til rekreasjon og friluftsliv på grunn av gjengroing og ulendt terreng. En utbygging, slik som det er lagt opp til i reguleringsplanen, vil skape et område hvor det kan være attraktivt å bo, samtidig som et gang- og sykkelvei/turveinett vil åpne området for Ørjes befolkning. Marker kommunen er av den oppfatning at boligbebyggelsen på sagtomta – Saga brygge vil være av en slik karakter at den kan appellere til både unge i etableringsfasen, og eldre som ikke lenger ønsker å bo i store eneboliger med hager og mye vedlikeholdsbehov. Ang. fylkesmannens uttalelse om universell utforming av turveisystem og uteområder, er tilkoblingen av gangveien tegnet slik at den kobler seg til veien til Neset i ene enden, og til rasteplassen som er tegnet på tilstøtende reguleringsplan. Denne vil også bli utformet etter universell utforming prinsippet.

Fylkesmannen skriver i sin uttalelse at de ønsker en mer variasjon i boenhetene/leilighetene, større, mindre, billigere, osv. Marker kommune anbefaler at utbygger vurderer Fylkesmannes anbefaling ang. leilighetsstørrelser, osv., men i prinsippet vedtar kommunen planen slik den foreligger.

Fylkeskommunen savner et tilbud til større barn, for eksempel en balløkke. Tilbud til større barn finnes i umiddelbar nærhet til det nye boligområdet. Det er svært kort vei til Ørje sentrum med balløkker, sandvolleyballbane, osv.

Barnerepresentanten har hatt planen til uttalelse, men har ikke kommet med noen tilbakemelding.

Det blir i fylkeskommunens brev sagt at det bør tas med en bestemmelse ang. flomsikring. Dette vil bli innarbeidet i bestemmelsene. Merknadene ang. støyskjerming (voll eller skjerm) vil også bli etterfulgt, både i plankart og bestemmelser. Samtidig som fylkeskommunens anbefaling om å sløyfe "salg fra eget lager" fjernes fra punkt 6.3 i bestemmelsene.

Fylkeskommunen påpeker at det er usikkert hvem båt plassene er for, om de er for beboere og/eller besøkende. Tiltakshaver ønsker at båt plassene er for beboerne, ikke for utleie til andre. Det vil derfor ikke bli gjort noen andre endringer enn å presisere i bestemmelsene at båthavna primært er for beboere på Saga brygge.

Det er gjort noen endringer i plankartet siden førstegangsbehandling. I vest er planen endret for å tilpasses tilstøtende reguleringsplan. Planens begrensning er også justert, slik at planen går ut i sjøen rundt hele, i stedet for å følge vannteigen på østsiden.

I sør er det lagt inn et 12 meter bredt grønt belte, med betegnelsen vegetasjonsskjerm (støyvoll/støyskjerm).

Vedlagt følger ikke-reviderte bestemmelser, ikke-revidert plankart, planbeskrivelse, samt revidert plankart. Det forutsettes at tiltakshaver leverer reviderte bestemmelser og plankart før kommunestyremøtet. Planen vil ikke bli endelig behandlet og egengodkjent i kommunestyret før dette foreligger.

Konklusjon:

Reguleringsplan for Saga brygge, gnr/bnr 92/59, m.fl. foreslås egengodkjent i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-12.

Det forutsettes at reviderte bestemmelser, samt revidert plankart i den siste gjeldende SOSI-versjon foreligger før endelig vedtak i kommunestyret. Om dette ikke foreligger, vil ikke planen bli tatt opp til behandling og egengodkjent.

Vedlegg:

Planbeskrivelse, datert 03.02.12

Plankart, datert 03.02.12

Illustrasjonsplan, datert 03.02.12

Reguleringsbestemmelser, datert 03.02.12

Revidert plankart, datert 22.06.12

Uttalelse fra Fylkesmannen i Østfold, datert 22.05.12

Uttalelse fra Østfold fylkeskommune, datert 22.05.12

Uttalelse fra Statens vegvesen, datert 22.05.12



Forslag til veinavn i Marker - høring

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
43/12	Plan- og miljøutvalget	03.07.2012

Rådmannens forslag til vedtak:

Marker kommune legger med dette ut på høring forslag til veinavn i Marker kommune, med høringsfrist 14. september 2012.

Uttalelsen til veinavn skal være grunnlagt og undertegnet.

Sammenheng:

Det er utarbeidet et forslag på 95 veinavn i Marker som legges ut til høring.

Bakgrunn:

Kommunen er adressemyndighet og fastsetter offisielle adresser. Myndigheten er i Marker delegert til Plan og miljøutvalget. Regelverket knyttet til fastsetting av adresser fremgår av Lov om eigedomsregistrering (matrikkelova) og matrikkelforskriften med merknader, samt Lov som stadnamn (stadnamnlova) og tilhørende sentral forskrift for denne. I tillegg har Statens kartverk utgitt en adresseveileder som gir råd i å etablere og forvalte et felles adressesystem og råd knyttet til de forskjellige delene av hele adresseringsprosessen.

Matrikkelen er det eneste offisielle registeret for atkomstadresser (offisielle adresser). Folkeregisteret, Posten og andre brukere henter (automatisert) de offisielle adressene som kommunen fører inn i matrikkelen. Matrikeladresse (gårds- og bruksnummer) kan også brukes som offisiell adresse, men det er en uttalt politikk at denne adresseformen ikke skal brukes. Adresser og skilt skal sørge for at alle på en lett og forståelig måte kan identifisere og finne frem til bygninger, atkomst til bygninger, boliger og andre objekter eller steder som det er viktig å finne frem til. Offisiell adresse tildeles i form av veiadresse og eventuelt bruksenhetsnummer (husnummer) og eventuelt adressetilleggsnavn.

Veiadressen skal knyttes til kjørbare gate, vei eller plass. Dersom det ikke er mulig, kan veiadresser knyttes til sti, gangvei eller et entydig avgrenset område. Det finnes noen hytter her i kommunen som ikke har veiforbindelse som vi allikevel skal gi adresse. Disse vil få tildelt adresse etter nærmeste veiadresse som er logisk og praktisk.

I dag er det bare Ørje sentrum som har veiadresser og det mangler ca. 1400 adresseobjekter i spredt bebyggelse. Men, i denne prosessen vil en samtidig foreta en adresseendring på Sletta i Ørje, der en skiller ut og gir industrifeltet nytt veinavn.

Fastboende i spredt bebyggelse fikk tilsendt brev med informasjon vedrørende oppstart av adresseringsprosjektet og oppfordring om å komme med innspill til veinavn. Vi mottok 60 innspill.

Kommunen har delt opp veinettet i adresseparseller, og hver av parsellene tildeles et navn. Det foreslås å navnsatte 95 veier for å få et logisk oppbygd adressesystem i kommunen. Det skal ikke være to eller flere like veiadressenavn i kommunen. Veiadresse kan også knyttes til stier eller et entydig avgrenset område (hyttefelt, øyer, fjell- og skogsområde). Navnet bør følge den lokale navneskikken, samtidig

som det bør være lett å skrive og oppfatte. Navn på nålevende personer bør man unngå å bruke. Også private veier og områder, riks- og fylkesveier tildeles veinavn av kommunen dersom de er en del av de adresseparsellene kommunen har fastsatt. Veinavnet må ikke alltid ende på –veien, men det kan med fordel for å skape variasjon benyttes endelsen –bakken, -lia, -svingen, -hellinga etc. Skrivemåten av adressenavnene fastsettes etter reglene i Lov om stadnamn.

Ved navnsetting av en vei har en lagt til grunn at det må være minst 5 boenheter (hus/hytter) og/eller at veien må være over 1 km lang.

Der det i kommuneplanens arealdel er avsatt områder til utbygging er det foreslått veiadresse for å møte en utbygging i framtiden uten å måtte omadressere, selv om det i dag ikke er nok enheter for å oppfylle kriteriene om minst 5 boenheter. De nye adresseparsellene er i hovedsak foreslått oppkalt etter navnet på eiendommen som ligger i enden av veien eller en har tatt utgangspunkt i stedsnavn i tilknytning til veien. I utgangspunktet er det ønskelig at en veistrekning i størst mulig grad har ett navn og ikke blir delt opp i flere parseller. Det er foreslått veinavn som en oppfatter som blir benyttet i kommunen. Det er også tatt kontakt med nabokommuner for samordning av veiadressene.

I spredt bebyggelse brukes det som kalles avstandsprinsippet/10 meters regelen når man tildeler husnummer, dvs. at man tildeler et nummer for hver 10. meter. Eks: 500 m innover en vei vil gi adressenummer 50 dersom den ligger på høyre side av veien, og 51 dersom den ligger på venstre side. Har man da flere hus i en stikkvei, kan disse "bruke opp" nummer som skulle vært brukt på hovedveien eller hvis veien er flere kilometer lang, vil numreringen av husene bli misvisende. For å løse dette har vi gitt egne navn til noen av disse sideveiene uten at de oppfyller vårt prinsipp om 5 boenheter.

Rådmannens forslag til veinavn har vært hos Språkrådet for forhåndsuttalelse vedr. skrivemåten. I oppsettet til forslag til veinavn, har en lagt inn Språkrådets anbefaling hvis det ikke er i samsvar med rådmanns forslag til vedtak. I ingen av de framlagte forslagene til veinavn må det åpnes navnesak i Stedsnavnsregisteret (SSR).

Forslaget til veinavn legges ved dette ut til høring i 2 måneder slik at de avgjørelsen får virkning for, skal få mulighet til å uttale seg. Kommunen kan kreve at uttalelsen skal være grunnlagt og undertegnet.

Matrikkelloven åpner for at gårdsnavn kan benyttes som en del av offisiell adresse i tillegg til veiadressen som adressetilleggsnavn. Det er imidlertid noen krav som må være oppfylt for at dette skal kunne godkjennes. Lovens forskrifter sier følgende:

"Når adressen gjelder et gårdsbruk, kan den som har grunnbokshjemmel til eiendommen som eier, kreve at den offisielle adressen også skal omfatte gårdens bruksnavn, dersom navnet faller språklig og geografisk sammen med et nedarvet stedsnavn, jf. lov 18. mai 1990 nr. 11 om stadnamn."

Det er også mulig å få adressetilleggsnavn på andre bygg i særlige tilfeller:

"Når adressen gjelder en særlig kjent institusjon eller bygning og allmenne hensyn taler for det, kan kommunen på anmodning fra registrert eier fastsette at den offisielle adressen også skal omfatte et navn på institusjonen eller bygningen."

Kommunen vil ikke tildele noen adressetilleggsnavn før hele prosessen med tildeling av veiadresser er ferdig, men forespørsler kan sendes inn nå, så vil de bli behandlet seinere.

Kommunen har ansvaret for skilting av gater, veier, stier, områder eller plasser som er nødvendig for å oppnå god merking av adressen. Nødvendige skilt settes opp hurtigst mulig etter at skrivemåten til adressenavnet er vedtatt av Stadnamnsnemnda og matrikkelen er ajourført og kvalitetssikret.

Vurdering:

Gjennom å etablere et logisk oppbygd adressesystem i hele kommunen, via etablering av veiadresser, får en på plass en viktig bit av kommunens infrastruktur. Det sier seg selv at det er av stor betydning at utrykningskjøretøyer finner fram hurtigst mulig. Veiadresser er med på å redusere responstiden for utrykningskjøretøyene, noe som i kritiske situasjoner kan spare liv.

I tillegg er det viktig for all varetransport som i stor grad bruker bilnavigasjonssystemer (GPS) for å finne frem. De er avhengig av veiadresser for å få en eksakt adresse å kjøre til. Flere og flere privatbiler har også lignende bilnavigasjonssystemer, og skal en utnytte de fullt ut må en ha veiadresse som en kan legge inn når en skal bestemme en kjørerute.

I kommunen er det også et stort antall skogsbilveier. Disse vil ikke bli tatt med i adresseringsprosessen så fremt det ikke ligger flere hus eller hytter i tilknytning til veien.

Ved noen av veiene har det vært en utfordring å få til en logisk adressering og samtidig imøtekomme ønsker fra beboerne vedrørende veinavn.

Adressene er i stor grad knyttet til bygninger, og gjennom etableringen av et helhetlig adressesystem i kommunen vil en samtidig oppnå en kvalitetsheving av bygningsregisteret / matrikkelen. Det er et stort arbeid som må nedlegges for å få kvalitetsikret registeret da det er mange feil.

Konklusjon:

Marker kommune legger med dette ut på høring forslag til veinavn i Marker kommune med høringsfrist 14. september 2012.

Forslag til veinavn skal være grunnlagt og undertegnet.

Vedlegg:

Liste med forslag til veinavn– spredt bebyggelse

Liste med forslag til veinavn – Ørje sentrum (Sletta)

Beskrivelse til liste over forslag til veinavn i spredt bebyggelse.

2 Kart over forslag til veinavn i spredt bebyggelse



Søknad om fradeling av festetomt bebygd med fritidsbolig. Gnr122 bnr 1 festnr 24 - Vikenøya.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
44/12	Plan- og miljøutvalget	03.07.2012

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i midlertidig forbud mot tiltak ihht plan- og bygningslovens § 13-1, vedtatt av Plan- og miljøutvalget 31.01.2012 sak 5/12, avslås søknad om deling av festetomt gnr 122 bnr 1 fnr 24 Vikenøya.

Ny søknad kan sendes inn når forbudet er opphevet, eller når planspørsmålet er endelig avklart. Forbudet gjelder inntil kommuneplanens arealdel er ferdig rullert, og i maks 4 år.

Sammendrag:

Ihht tidligere nedlagt forbud mot tiltak i nåværende byggeområder for fritidsboliger i kommuneplanens arealdel 2005-2017, fremmes søknad om deling av eksisterende ikke oppmålt festetomt til ny grunneiendom, for plan- og miljøutvalget.

Saksopplysninger:

Kommunen har mottatt søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning. Ivar Wiken søker om å endre eksisterende festetomt til ny grunneiendom.

Tomten som befinner seg nord på Vikenøya er oppgitt til 1895 m². Den er bebygd med fritidsbolig.

Plan- og miljøutvalget har tidligere gitt dispensasjon fra maks. fasadelengde i bestemmelsene for tilbygg av fritidsboligen, sak PS 35/10 den 29.06.2010 (10/431). Bygningen har i dag ett bruksareal (BRA) på 95 kvm, som er det maksimale i 100 m sonen.

Søknaden er vedlagt tinglyst målebrev fra 1978. Dette har kart med sidemål og diagonal mål i m, og grensebeskrivelse for nedslåtte grensepeler.

I kartet vises festetomten kun som punktfeste og ikke med eiendomsgrenser.

Planstatus:

Byggeområde for fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. (Uregulert med eldre disposisjonsplan.)

Det er ikke sendt nabovarsel for søknad om deling.

Plan og miljøutvalget har den 31.01.2012 sak 5/12 nedlagt midlertidig forbud ihht PBL § 13-1 dette for ny planlegging. Nye hytter, nye hyttetomter eller innmåling av hyttetomter kan ikke utføres så lenge dette forbudet er gjeldende.

Forbudet ble nedlagt i samme vedtak for fradeling av ny hyttetomt ved Stora Le nordøst for gårdstunet. Tomten ble godkjent fradelt og samtidig ble det nedlagt midlertidig forbud for i forbindelse med rullering av kommuneplanen kunne ta stilling til om det skal settes krav til utarbeidelse av reguleringsplan før videre utbygging.

Vurdering:

Plan- og bygningsloven sier i § 13-1 at kommunen kan bestemme at oppretting eller endring av eiendom eller andre tiltak etter § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.

Kommunen kan samtykke i at slike tiltak som nevnt i første ledd blir gjennomført hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen.

Ved midlertidig forbud har kommunen inntil 4 år for å vurdere de gjenstående ubebygde arealer, byggeforbudsområde langs vannet, regulering av området eller andre forhold som kan berøre videre utbygging.

Vikenøya som er på ca 35 daa er bebygd med 17 hytter. Selv om den er privatisert og avsatt til hytteområde i kommuneplanens arealdel, kan det ved utarbeidning av reguleringsplan bli bestemmelser eller endrede arealformål, forbudsområder og lignende som gjør at det uheldig å godkjenne fradelinger på nåværende tidspunkt. For eksempel brygger, murer og lignende som kan plasseres på tomten uavhengig av hyttas plassering, kan trolig bli beskrevet i nye planbestemmelser.

Selv om det nødvendigvis ikke blir endringer i bestemmelsene til arealdelen, anses det at søknaden ikke kan godkjennes ennå. Forbudet gjelder for alle tilsvarende hytteområder i Marker kommune uten reguleringsplan, og hvis innløsning av festetomter godkjennes i forbudstiden kan det sett for hele kommunen, føre til ny eiendomsgrenser som trolig ikke vil samsvare med evt. ny reguleringsplan.

Konklusjon:

Ihht midlertidig forbud mot tiltak vedtatt 31.01.2012, godkjennes ikke søknad om deling av festetomt gnr 122 bnr 1 fnr 24 Vikenøya. Søknad kan behandles på nytt når planspørsmålet er endelig avklart.

Vedlegg:

Søknad om deling datert 12.04.2012.
Oversiktskart 1:2000.



Søknad om midlertidig båtbygge ved Helgetjern. Gnr 94 bnr 46 - Helgetjernveien 12.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
45/12	Plan- og miljøutvalget	03.07.2012

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det gis midlertidig dispensasjon i 10 år fra bestemmelsene til kommunedelplan for Ørje for båtbygge til bolighus ved Helgetjern.
2. Søknad om tiltak datert 30.04.2012 for oppføring av bygge ved bolighus godkjennes med forbehold om at plan- og bygningsloven med forskrifter etterfølges. Det gis midlertidig tillatelse til bygge i 10 år og bygga må da fjernes hvis ikke kommunen etter søknad har forlenget tillatelsen.
3. Tiltaket må ikke oppføres i strid med avstandsbestemmelsene for energiverkets kabel/ledningsnett eller påføre skade på dette.
4. Området ved vannet må opprettholdes i god stand, ryddig og vedlikeholdt.
5. Bygga kan ikke være større 2 x 5 m, og rekkverk er ikke tillatt, eventuelt kun på landgangen.
6. Ny bygge må ha en farge som er stedstilpasset og avdempet.
7. Eiere er ansvarlig for tilsyn og vedlikehold av bygga.
8. Tiltakshaver må sørge for at vilkårene og byggeforskriftene etterfølges.
9. Kommunen skal varsles når arbeidet settes i gang og når tiltaket er ferdig må det sendes inn søknad om midlertidig brukstillatelse.
10. Terrasser, plattinger og lignende mer enn 0,5 m over terrenget er søknadspliktig tiltak. Hvis den eksisterende frittliggende terrasse med rekkverk ønskes beholdt må det sendes inn søknad for dette.

Sammendrag:

Det foreligger søknad om dispensasjon for å beholde ei ny bygge til boligeiendom med strandlinje til Helgetjern. Saken fremmes for plan- og miljøutvalget med forslag ihht tidligere saker om at det gis midlertidig dispensasjon i inntil 10 år.

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 94 bnr 46, Helgetjernveien 12.
Tiltakshaver: Svein Klund, Helgetjernveien 12, 1870 Ørje.

Søknad om tiltak uten ansvarsrett for båtbygge ved bolig datert 30.04.2012 gjelder eksisterende bygge ved bolighus beliggende ved Helgetjern i Ørje.

Boligeiendommen Helgetjernveien 12 har ca 30 m strandlinje til Helgetjern. Helgetjernveien 12 er på 1.254 m² og bebygd med enebolig.

Det er opparbeidet hage helt til vannet på tomten. Brygga befinner seg midt på tomten. Det er oppført en treplattung på peler med rekkverk bak brygga inne på tomten.

Tiltaket omfatter brygge som består av ei flytebrygge på 1,9 x 4,1 m, med landgang på ca 4 m, som er 0,6 m bred. Brygga blir av impregneret trevirke og flyte elementer.

Tiltaket omfattes av kommunedelplan for Ørje, 2007-2019. Området er delvis bolig og vannområde. Bestemmelsene sier at i områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag kan det kun tillates fellesbrygger. For eiendommer med strandlinje til Haldenvassdraget er det tillatt med 2 båtplasser/fortøyningsplasser pr eiendom. Flytebrygger skal vurderes fremfor faste installasjoner.

Bestemmelsene sier at det kan være tillatt med brygger i Haldenvassdraget. Helgetjern står i forbindelse med vassdraget, men er ikke en direkte del av dette. Det må derfor søkes om dispensasjon for tiltaket.

Kommuneplanens arealdel viser sjøområdet til Helgetjern som S 2 (lysblå), Haldenvassdraget ved Ørje er markert S 2 med mørkere blåfarge.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger samtykke.

Svein K. Klund sier i sin søknad om dispensasjon datert 30.04.2012, at det med tanke på tomtens beliggenhet, er naturlig å benytte Helgetjern som rekreasjonsområde, til fiske, rotur og bading. Grunnet ulendt, bratt, og steinete adkomst til vannet, ønsker de å ha ei brygge med landgang for å lette adkomsten til båten/vannet.

Vurdering:

Kommunen har tidligere gitt midlertidig dispensasjon for ei fellesbrygge til naboeiendommer til Helgetjernveien 12, og for fellesbrygge i sørenden av tjernet.

Bestemmelsene åpner for brygge i Haldenvassdraget og dette er tidligere vurdert ikke å omfatte Helgetjern. Det er blitt vurdert for lite til å ha behov for båter og brygger. Det er en del båter på tjernet i dag og de som bor i området både fisker og bader i Helgetjern.

Det er trolig at behovet for brygge kan endres, og at det i forbindelse med rullering av kommunedelplan for Ørje vil bli vurdert endring av bestemmelsen for brygger, dette med spesifisert for Helgetjern.

Tomtene har strandlinje og er hage med plen helt til vannet, og landområdet benyttes ikke av andre enn de som eier tomten. Tiltaket berører kun allmenne interesser sett fra vannet og fra andre siden av tjernet.

Det anses at ei brygge vil kunne forbedre adkomsten til vannet.

Det anses å foreligge en grunn til å gi midlertidig dispensasjon i 10 år for å tillate ei mindre brygge langs ei strandlinje som fra før er benyttet som del av boligtomter og er privatisert. Brygga må fjernes om 10 år, eller må det søkes om forlenget tillatelse før tiden utløper.

Den frittliggende terrassen bak brygga påvirker i stor grad omgivelsene. Plattinger, terrasser og lignende som har enn høyde fra terrenget og opp til gulvet på mer enn 0,5 m er ett søknadspliktig tiltak. Hvis denne ønskes beholdt må det sendes inn søknad om tiltak for dette.

Brygger er søknadspliktig, men det anses at enklere brygger kan anlegges uten ansvarshavende og at det er tiltakshaver som er ansvarlig for at gjeldende regelverk etterfølges når brygge anlegges. Vedlikehold og tilsyn med brygga er eiers ansvar.

Tiltakshaver selv ansvarlig for at tiltaket følger krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og underliggende regelverk.

Kommunen kan føre tilsyn med tiltaket.

Konklusjon:

Det anses å foreligge en klar begrunnelse for at det kan gis dispensasjon for ei ny brygge til bolighus ved Helgetjern, dette midlertidig i inntil 10 år.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon for ny brygge datert 30.04.2012.
Kart 1:500 med brygga inntegnet.
Kommunedelplan for Ørje med relevante bestemmelser.



Søknad om dispensasjon fra maks bryggelengde ved ny plassering av båtbygge. Gnr 29 bnr 1 - Vik.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
46/12	Plan- og miljøutvalget	03.07.2012

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 11, for omsøkt 9 m lang bygge.
2. Søknad datert 01.05.2012 for oppføring av bygge på landbrukseiendommen gnr 29 bnr 1, Vik godkjennes med forbehold om at plan- og bygningsloven med forskrifter etterfølges.
3. Tiltaket må ikke oppføres i strid med avstandsbestemmelsene for energiverkets kabel/ledningsnett eller påføre skade på dette.
4. Brygga kan ikke ha rekkverk, kun landgang.
5. Ny bygge må ha en farge som er stedstilpasset og avdempet.
6. Eier er ansvarlig for tilsyn og vedlikehold av bygga.
7. Kommunen skal varsles når arbeidet settes i gang og det må sendes inn søknad om ferdiggattest når arbeidet er ferdig utført.

Sammendrag:

Det foreligger søknad om anlegg av ei 9 m lang flytebygge i Rødenessjøen på landbrukseiendommen gnr 29 bnr 1 Vik. Brygga flyttes fra tidligere Kåtorp Camping til odden øst for gårdstunet på Vik. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra tillatt bryggelengde i de utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel.

Søknad fremmes for plan- og miljøutvalget med forslag om at det gis dispensasjon og at søknad om oppføring av 9 m lang bygge godkjennes.

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 29 bnr 1 – Vik.
Tiltakshaver: Thorer Krosby, Vik, 1870 Ørje.

Søknad om oppføring av bygge datert 01.05.2012 gjelder oppføring av ny bygge ved landbrukseiendom ved Rødenessjøen. Gnr 29 bnr 1 Vik er på ca 5000 daa og har ca 1,5 km strandlinje.

Ny bygge søkes plassert øst for driftsbygningen på gårdstunet, på en odde i Rødenessjøen. Den nye flytebygga er 9 m lang. Den er 1,2 m bred og utført i impregnerte materialer. Den har plasttønner som flyteelementer.

Brygga flyttes fra Kåtorp Camping noe lenger nord. Det skal ikke bygges ny brygge der, den har ikke lenger behov for så mange brygger. Søker oppgir at brygga for hans del kunne vært lengre, da det er svært langgrunt på stedet.

Tiltaket omfattes av arealdelen av kommuneplan og området vises som LNF 4 område med byggeforbud og markert 100 m sone.

De utfyllende bestemmelsene til arealdelen av kommuneplan sier i § 11 at for eiendommer med strandlinje til Haldenvassdraget er det tillatt med brygge med 2 båtplasser pr grunn-eiendom. Brygga skal være for ilandstigning og fortøyning av båt. Brygger for øvrig, oppholdsplattinger, badebrygger etc. er ikke tillatt. § 1.2 sier at bryggen skal være for to båter, ikke ha bredde over 2 m, og ikke ha lengde over 5 m. Rekkverk er ikke tillatt.

De generelle bestemmelsene for LNF områder sier at ny bebyggelse skal ha en farge, form og materialbruk som harmonerer med omkringliggende bebyggelse, og ellers være underordnet kulturlandskap og naturgitte forhold.

Kommunen har vurdert at selv om tiltaket er flytting av brygge, at ved ny plassering av ei brygge på over 5 m, er avhengig av dispensasjon for å kunne godkjennes. Den omsøkte brygga er 4 m lengre enn det bestemmelsene tillater.

Det er ingen naboer som det er nødvendig å varsle om tiltaket.

Vurdering:

Kommunen anser at grunnforholdene er avgjørende for om ei lenger brygge kan oppføres og tiltakshaver oppgir i vedlagt kart at det ved møllbakken er 1,5-2 m dypt (alt etter vannstand).

Søker oppgir overfor kommunen at plasseringen på dette stedet er gunstig mht vind og lite synlighet fra vassdraget. Ulempen med plasseringen er at det er grunt og 5 m bryggelengde er for lite på dette stedet. Det ønskes derfor ei 9 m lang brygge.

Det er tillatt med ei brygge for eiendommer med strandlinje og når det i dette tilfelle er landbrukseiendom kan også ei brygge ha nytte for drift og tilsyn. Dispensasjonen omfatter kun 4 m lengre brygge enn det som er tillatt i de generelle bestemmelsene.

Tiltaket er kun flytting av ei brygge som befinner seg ved vassdraget fra før. Dette samlet bidrar til at det foreligger en klar begrunnelse for dispensasjon.

For å unngå at brygge blir unødvendig godt synlig langs vassdraget må den ha en stedstilpasset og avdempet farge.

Brygger er søknadspliktig, men det anses at enklere brygger kan anlegges uten ansvarshavende og at det er tiltakshaver som er ansvarlig for at gjeldende regelverk etterfølges når brygge anlegges. Vedlikehold og tilsyn med brygga er eiers ansvar.

Tiltakshaver selv ansvarlig for at tiltaket følger krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningssloven og underliggende regelverk.

Kommunen kan føre tilsyn med byggearbeidet.

Konklusjon:

Det anses i dette tilfelle å foreligge en klar begrunnelse for dispensasjon fra maks. bryggelengde, grunn forholdene og fordelene ved den omsøkte plassering bidrar til dette, og det forhold at tiltaket er på landbrukseiendom.

Vedlegg:

Søknad om brygge datert 1 mai 2012.
Situasjonskart 1:2000.



Konsesjon på erverv av eiendommen Berger - gnr. 22 bnr. 7 og gnr. 27 bnr. 4

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
47/12	Plan- og miljøutvalget	03.07.2012

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98 § 2, jfr. jordloven av 12. mai 1995 nr 23, § 1, gis Sidsel Marit og Bjørn Olav Moseby konsesjon for erverv av eiendommen Berger, gnr. 22 bnr. 7 og gnr. 27 bnr. 4 i Marker kommune.

Den avtalte kjøpesummen på kr. 4.200.000,- aksepteres. Det stilles vilkår at eiendommen bosettes.

Sammendrag:

Søknad: Konsesjonssøknad mottatt 6. juni 2012. Søknaden er vedlagt kopi av kjøpekontrakt samt eiendomstakst utført av takstingeniør Terje Westby AS, mai 2012.

Eiendom: Gnr. 22 bnr. 7 og gnr. 27 bnr. 4, Berger i Marker kommune.

Eier: Berit E. og Iver Willy Westgaard
Stikle
1870 Ørje

Erverver: Sidsel Marit og Bjørn Olav Moseby
Nordre Berger
1870 Ørje

Eiendommens størrelse i henhold til gårdskart fra Skog og Landskap:

174,1 daa fulldyrket jord
11,7 daa innmarksbeite
242,1 daa produktiv skog
20,9 daa annet areal

448,8 daa totalt areal

Kjøpesum: Kr 4.200.000,- for den faste eiendommen.

Bakgrunn:

Eiendommen Berger ligger på østsiden av Rødenessjøen ca. 4 km nord for Ørje og ca. 500 m vest for riksvei 21. Bygningsmassen består av våningshus, låve/fjøs, vognskjul og stabbur.

Våningshuset er fra 1956 og har en grunnflate på 146 m². Det har 2 etasjer, og i taksten står det at boligen er svært nedslitt og at store tiltak er nødvendig. Dette gjelder både vedlikehold, men også oppgradering av standard til dagens krav til moderne bokomfort.

Låve/fjøs er oppført i 1952 og har en grunnflate på 525 m². Bygningen tilfredsstillende ikke dagens krav til moderne driftsform eller miljøkrav. Etter takstmannens oppfatning vil bygningen best egne seg til hobbydrift knyttet blant annet til hestehold og noe driftsrelatert virksomhet på jordene.

Vognskjulet er oppført i 1982 og er på 168 m². Det har støpt plate mot mark og har tre store sidehengslede porter i front. Her er det stor høyde og mulighet for større maskiner.

På eiendommen står det også oppført et eldre stabbur. Det er kondemnabelt.

Det dyrka arealet er samlet i to teiger, nordre jordet på ca. 114 daa og søndre jordet på ca. 60 daa. Jordkvaliteten er moldholdig leirjord. Teigens form, størrelse, helningsgrad og beliggenhet i forhold til tunet gir jordarealet en bra arrondering. Jorda er lettdrevet, ligger godt til lysmessig og med få eller ingen skjær. Det er funnet floghavre på arealet. Jorda er utleid til selgerens sønn fra og med 1996 og ut vekstsesongen 2012.

Skogen er delt på to teiger. En liten teig nord for tunet er en fortsettelse av dyrka mark. Den store teigen ligger separat langs veien til Karlstad ca. 3 km øst for tunet. Adkomsten dit skjer på en meget anvendelig skogsbilvei hvor man kan angripe skogen både på vestsiden, i den midtre delen og inn mot svenskegrensen. Veggen fram til skogen er privat, og man er med på et spleiselag ved å betale for oppgradering og vedlikehold av veien.

I konsesjonssøknaden er det henvist til en eldre skogbruksplan som gir følgende info: 50 daa hogstklasse 2, 46 daa hogstklasse 3 63 daa hogstklasse 4 og 96 daa hogstklasse 5. Stående skog 854 m³ gran, 1186 m³ furu, 81 m³ løvskog. Balansekvantum 63 m³. Produksjonsevne 89 m³.

Erververne vil restaurere husene og flytte til eiendommen. De vil drive ordinær landbruksdrift på eiendommen. Eiendommen vil bli drevet sammen med Nordre Berger, hvor det er husdyrhold med slaktekylling. Nordre Berger vil med tiden overdras til erververens sønn, og planen er da at han også skal drive jorda og skogen på Berger.

Vurdering:

Konsesjonsloven av 1. januar 2004 har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet, blant annet for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov.
2. landbruksnæringen.
3. behovet for utbyggingsgrunn.
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.

5. hensynet til bosettingen.

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det til fordel for søker legges særlig vekt på:

- * om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
- * om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
- * om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, og
- * om erververen anses skikket til å drive eiendommen.

Pris

Den avtalte kjøpesummen på kr. 4.200.000,-.

Det er foretatt en takst av takstingeniør Terje Westby AS i mai 2012. Ved verdiberegningen er det lagt til grunn retningslinjer i Landbruksdepartementets forskjellige rundskriv vedrørende priser på landbrukseiendommer ved konsesjonsbehandling med tilhørende tilpasninger i forhold til størrelse og beliggenhet. Ut fra samlet vurdering av økonomisk inntjening, beliggenhet, teknisk tilstand og boverdibetraktning m.m. er det konkludert med en takstverdi på kr. 4.240.500,-. Markedsverdien er beregnet til kr. 4.100.000,-.

Ut fra en samlet vurdering av boverdi og bruksverdi for landbruksarealene aksepteres kjøpesummen.

Hensyn til bosetting i området

Kjøperen skal sette i stand våningshuset og bosette seg på eiendommen, og det er positivt for kommunen og grenda at gården igjen får fast bosetting.

Drifts- og arronderingsmessige forhold

Jorda har siden 1996 blitt drevet av selgerens sønn. I konsesjonssøknaden opplyser søkerne at de vil drive skogs- og gårdsdrift sammen med den tilgrensende gården de eier fra før. Drifts- og arronderingsmessige forhold blir således svært gode. Det er også positivt at slaktekyllingproduksjonen får disponere et større spredeareal.

Kjøperens skikkethet til å overta eiendommen

Søkerne er landbruksutdannet og har drevet gårdsbruk i en mannsalder.

Konklusjon:

Søkerne gis konsesjon på erverv av eiendommen

Vedlegg:

Gårdskart fra Skog og Landskap



Søknad om deling av grunneiendommen Åseby - gnr. 97 bnr. 3

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
48/12	Plan- og miljøutvalget	03.07.2012

Rådmannens forslag til vedtak:

I henhold til plan- og bygningsloven og matrikkelloven med tilhørende forskrifter og i medhold av jordloven av 12. mai 1995 nr. 23, § 12, gis Dorthe Gunhild Follum Bjerke tillatelse til deling av grunneiendommen Åseby, gnr. 97 bnr. 3, slik at hovedparsellen på ca. 83 daa tun, jord og skog kan selges som en enhet til Henriette Strøm og Ken Ove Johnsen. Ca 146 daa skog fradeles og selges til Statens Vegvesen. Dette arealet skal brukes for videre salg til berørte grunneiere av ny E18-parsell.

Sammendrag:

Søknad: Søknad om deling av grunneiendom, datert 20. juni 2012. Som vedlegg til søknaden ligger det kjøpekontrakter og erklæring om veirett.

Eiendom: Gnr. 97 bnr. 3, Åseby i Marker kommune.

Eier: Dorthe Gunhild Follum Bjerke
Elovsbyn 37
670 10 Töckfors, Sverige

Eiendommens størrelse i henhold til gårdskart fra Skog og Landskap:

40,6 daa fulldyrket jord
182,9 daa produktiv skog
6,4 daa annet areal. Gårdstun, veier, bergskjær m.v.

229,9 daa totalt areal

Bakgrunn:

Eiendommen gnr. 97 bnr. 3, Åseby, ligger ca. 2,5 km sør-øst for Ørje sentrum og ca. 500 m øst for fylkesvei 838 mellom Ås og Buer. Den består av en teig og den dyrka marka ligger rundt gårdens hus. Skogbruksarealet ligger i hovedsak øst for tunet og er i følge gårdskart fra skog og landskap fordelt på 70,8 daa høy bonitet, 33,8 daa middels bonitet og 78,3 daa lav bonitet.

Bebyggelsen på eiendommen består av hovedbygning, stabbur og uthus. Hovedbygningen har en grunnflate på 77 m² og er bygget i 1903. Den har to etasjer og er i dårlig teknisk stand. Stabburet har en grunnflate på 25 m² og er bygget i 1929. Det har to etasjer og er i god teknisk stand. Uthuset er på 54 m² og er bygget i 1952. Det har 1 etasje og er i middels teknisk stand.

Statens vegvesen må, etter vedtatt reguleringsplan for E18 Riksgrensen – Ørje, erverve nødvendig grunn til gjennomføring av prosjektet. Framtidig vegtrase vil berøre flere skogeiendommer, og de ønsker å kjøpe en skogteig fra gnr. 97 bnr. 3 i Marker kommune til bruk som erstatningsareal. Skogteigen på ca. 146 daa ønskes altså fradelt fra resteiendommen.

Tunet med bebyggelse, jord og noe skog, på totalt ca. 83 daa, ønskes solgt som egen enhet. Kjøperne av denne eiendommen er også positive til delingen.

Vurdering:

Jordloven § 12 inneholder et forbud mot å dele eiendommer som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk. Landbruksmyndighetene kan gjøre unntak fra dette forbudet dersom *samfunnsinteresser av stor vekt* taler for det, eller deling er *forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi*.

Det er bare adgang til å gi samtykke dersom ett av lovens to vilkår eller eventuelt begge er oppfylt. Men selv om et eller eventuelt begge vilkårene er oppfylt, gir dette imidlertid ikke søkeren noe krav på å få delingssamtykke. Dette følger av ordet *kan* i lovteksten. Det må foretas en konkret skjønnmessig vurdering. I denne vurderingen skal det blant annet tas hensyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal også tas hensyn til godkjente planer som foreligger for arealbruken etter plan- og bygningsloven og til kulturlandskapet.

Jordloven § 12 må ses i sammenheng med lovens formål som er å legge forholdene til rette for at landets arealressurser kan bli brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og for de som har yrket sitt i landbruket. Arealressursene bør disponeres på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftmessig gode løsninger.

Formålet med delingsforbudet er å sikre og holde ressursene på bruket samlet for nåværende og framtidige eiere. Tiltak som har stor verdi for allmennheten eller en større gruppe personer faller inn under begrepet *samfunnsinteresser av stor vekt*. Personlige eller private interesser som ikke samtidig innebærer en *samfunnsinteresse* vil falle utenfor. Dersom det gjennom deling oppnås en god bruksrasjonalisering, kan dette anses som en *samfunnsinteresse av stor vekt* slik at delingssamtykke kan gis på dette grunnlag.

Søkeren vil altså selge ca. 146 daa skogareal til Statens Vegvesen. Ved at dette skogarealet kan selges aktive berørte skogeiere som må avstå grunn til det nye E18-prosjektet, må det anses som en *samfunnsinteresse av stor vekt*.

Når det gjelder det gjenstående arealet på totalt ca 83 daa, består dette av ca 40,5 dyrket mark og ca. 42,5 daa skog, tun og annet areal. Det fulldyrkede arealet ligger samlet rundt tunet, og de nye eierne har planlagt hestedrift på bruket. Jordbruksarealet skal altså brukes som beite og havn til hestene. Kjøperne av denne hovedeiendommen ønsker å bosette seg der, og dette anses som svært positivt.

For kulturlandskapet vil ikke en deling av grunneiendommen ha noen innvirkning. Det vil gi en drifts- og miljømessig gevinst dersom en tilgrensende nabo kan eie og drive det fradelte skogarealet, og uansett vil en ny eier være sikret vegrett til skogarealet.

Konklusjon:

Det gis samtykke til deling av grunneiendommen Åseby, gnr. 97 bnr. 3.

Vedlegg:

Situasjonskart der den fradelte skogteigen er tegnet inn.

Gårdskart over den opprinnelige eiendommen, Åseby gnr. 97 bnr. 3.



Konsesjon på erverv av eiendommen Åseby - gnr. 97 bnr. 3.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
49/12	Plan- og miljøutvalget	03.07.2012

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98 § 2, jfr. jordloven av 12. mai 1995 nr 23, § 1, gis Henriette Strøm og Ken Ove Johnsen konsesjon for erverv av eiendommen Åseby, gnr. 97 bnr. 3 i Marker kommune. Konsesjonen gjelder for ca. 83 daa jord, skog, tun og annet areal.

Den avtalte kjøpesummen på kr. 800.000,- er ikke omfattet av priskontroll, jf. Rundskriv M-1/2010, da salgssummen for bebygde eiendom ikke overstiger 1,5 mill kr. Det stilles vilkår at eiendommen bosettes.

Konsesjonen og skjøtet på eiendommen kan ikke tinglyses før den omsøkte fradelingen av ca. 146 daa skogareal fra gnr. 97 bnr. 3 er oppmålt og tinglyst til Statens Vegvesen.

Sammendrag:

Søknad: Konsesjonssøknad mottatt 11. juni 2012. Søknaden er vedlagt kopi av kjøpekontrakt.

Eiendom: Gnr. 97 bnr. 3, Åseby i Marker kommune.

Eier: Dorthe Gunhild Follum Bjerke
Elovsbyn 37
670 10 Töcksfors, Sverige

Erverver: Henriette Strøm og Ken Ove Johnsen
Backa Backaliden
670 10 Töcksfors, Sverige

Eiendommens ca størrelse i henhold til gårdskart fra Skog og Landskap, etter fradelingen:

40,6 daa fulldyrket jord
36,0 daa produktiv skog
6,4 daa annet areal. Gårdstun, veier, bergskjær m.v.

83,0 daa totalt areal

Kjøpesum: Kr 800.000,- for den faste eiendommen.

Bakgrunn:

Eiendommen gnr. 97 bnr. 3, Åseby, ligger ca. 2,5 km sør-øst for Ørje sentrum og ca. 500 m øst for fylkesvei 838 mellom Ås og Buer. Den består av en teig og den dyrka marka ligger rundt gårdens hus. Skogbruksarealet ligger i hovedsak øst for tunet og er i følge gårdskart fra skog og landskap fordelt på 70,8 daa høy bonitet, 33,8 daa middels bonitet og 78,3 daa lav bonitet. Ca. 146 daa av dette skogbruksarealet er godkjent fradelt til Statens vegvesen i plan- og miljøutvalgets vedtak, 3. juli 2012. Søkerne er positive til denne delingen.

Bebyggelsen på eiendommen består av hovedbygning, stabbur og uthus. Hovedbygningen har en grunnflate på 77 m² og er bygget i 1903. Den har to etasjer og er i dårlig teknisk stand. Stabburet har en grunnflate på 25 m² og er bygget i 1929. Det har to etasjer og er i god teknisk stand. Uthuset er på 54 m² og er bygget i 1952. Det har 1 etasje og er i middels teknisk stand.

Søkerne ønsker å bosette seg på eiendommen, og i konsesjonssøknaden oppgir de følgende for hvilke planer de har for bruk av eiendommen: *"Innridning/tilridning av hester, rideleir og helgekurs. Oppstalling av hest."*

Tunet med bebyggelse, jord og noe skog, på totalt ca. 83 daa, vil være den omsøkte landbrukseiendommen.

Vurdering:

Konsesjonsloven av 1. januar 2004 har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet, blant annet for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov.
2. landbruksnæringen.
3. behovet for utbyggingsgrunn.
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. hensynet til bosettingen.

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det til fordel for søker legges særlig vekt på:

- * om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
- * om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
- * om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, og
- * om erververen anses skikket til å drive eiendommen.

Pris

Den avtalte kjøpesummen på kr. 800.000,- er ikke omfattet av priskontroll, jf. Rundskriv M-1/2010, da salgssummen for bebygd eiendom ikke overstiger 1,5 mill kr.

Hensyn til bosetting i området

Kjøperne ønsker å bosette seg på eiendommen, og det er svært positivt for kommunen og grenda at gården igjen får fast bosetting.

Drifts- og arronderingsmessige forhold

Jorda har de siste årene blitt drevet av selgerens bror. I konsesjonssøknaden og kjøpekontrakten opplyser søkerne at Jens Håkon Bjerke fortsatt skal drive det arealet søkerne selv ikke behøver til hesteholdet. Denne avtalen gjelder ut 2021, og den er med på å sikre driveplikten på jordbruksarealene.

Kjøperens skikkethet til å overta eiendommen

Den ene søkeren oppgir at hun har rideinstruktørutdanning. I tillegg opplyser de at de vil avvikle samme type drift i Töcksfors på 47 daa. De har med andre ord god erfaring med hestehold.

Konklusjon:

Søkerne gis konsesjon på erverv av eiendommen.

Vedlegg:

Situasjonskart der den fradelte skogteigen er tegnet inn.
Gårdskart over den opprinnelige eiendommen, Åseby gnr. 97 bnr. 3.



Konsesjon på erverv av fast eiendom - Lund Vestskog Gnr. 34 bnr. 6

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
50/12	Plan- og miljøutvalget	03.07.2012

Rådmannens forslag til vedtak/innstilling:

I medhold av konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98 § 2, jfr. jordloven av 12. mai 1995 nr 23, § 1, gis Anne Berit Jaavall Kværner og Kolbjørn Kværner konsesjon for erverv av skogeiendommen Lund Vestskog, gnr. 34 bnr. 6 i Marker kommune. Skogeiendommen er på totalt 1 111,8 dekar.

Den avtalte kjøpesummen på kr. 1.550.000,- aksepteres

Sammendrag:

Søknad: Konsesjonssøknad datert 10. juni 2012.

Eiendom: Gnr. 34 bnr. 6, i Marker kommune.

Eier: Nils Hagness
Gyldenløves gt. 40
0260 Oslo

Erververe: Anne Berit Jaavall Kværner og Kolbjørn Kværner
Holaug
1870 Ørje

Eiendommens størrelse i henhold til vedlagt Markslagsfordeling:

925,8 daa produktiv skog
186 daa annet areal
1111,8 daa totalt areal

Kjøpesum: Kr 1.550.000,-

Bakgrunn:

Den omsøkte eiendommen ligger på vestsiden av Rødnessjøen og grenser inntil Holaug, som søkerene eier og driver ifra før.

Som vedlegg til konsesjonssøknaden skriver søkerne:

"Eiendommen grenser inntil Holaug skog. Kjøper har planer om å bygge vei inn i eiendommen fra Holaug og drive den sammen med Holaug"

Søkerne eier og driver naboeiendommen Holaug, gnr. 31 bnr. 1, fra før. Denne eiendommen er, i følge gårdskartet til Skog og Landskap, på 4072,8 dekar totalt. Dette fordeler seg på 233,8 dekar jord og innmarksbeite, 3368,6 dekar produktiv skog og 470,4 dekar annet.

Søkerene eier og driver skogeiendommen gnr. 118 bnr. 33 vest for Rørvik i Marker kommune. Denne eiendommen er på totalt 2561,6 dekar.

Vurdering:

Konsesjonsloven av 1. januar 2004 har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet, blant annet for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov.
2. landbruksnæringen.
3. behovet for utbyggingsgrunn.
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. hensynet til bosettingen.

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det til fordel for søker legges særlig vekt på:

- * om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
- * om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
- * om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, og
- * om erververen anses skikket til å drive eiendommen.

Pris

Kjøpesummen er satt til kr 1.550.000,-

En prisvurdering ved konsesjon vil gi følgende resultat (en vurdering av et langsiktig balansekvantum vil være ca 300 kbm/år):

Årlig avkastning skog med rotverdi kr 200/kbm ($200 \cdot 300 / 0,04$) = Kr 1.500.000,-

I tillegg kommer utleie av jakt/ fiske/ utmark. Det ligger et skogshusvær på eiendommen, som i kjøpekontrakten har en avtalt pris på kr. 350.000,- .

Eiendommen med skog og skogshusvær ble av saksbehandler befart den 12. juni 2012.

I dette tilfellet ansees avtalt kjøpspris som forsvarlig.

Hensyn til bosetting i området

Salget vil være med på å styrke søkerens gårdsdrift slik at de kan fortsette som gårdbrukere i bygda.

Drifts- og arronderingsmessige forhold

Som vist på vedlagt kart, vil sammenslåingen av søkerens eiendom og omsøkt eiendom gi en særdeles god drifts- og arronderingsmessig løsning.

Kjøperens skikkethet til å overta eiendommen

Søkerne ansees som skikket til å erverve omsøkt eiendom

Konklusjon:

Søkerene gis konsesjon på erverv av eiendommen

Vedlegg:

Konsesjonssøknad datert 10. juni 2012

Kart som viser omsøkt eiendom

Kart som viser hovedbølet Hølaug

Kopi av signert kjøpekontrakt, datert 10.06.2012



Frivillig vern av skog - forslag om opprettelse av Fjella naturreservat i Marker og Rakkestad - Høring

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
51/12	Plan- og miljøutvalget	03.07.2012

Rådmannens forslag til vedtak:

Marker kommune slutter seg til forslaget til forskrift om verneplan for skog. Vern av Fjella naturreservat i Marker og Rakkestad, med følgende merknader:

- stien Halsveien og muligheten til å benytte skitraseen Djuptjern, Lisetertjern, Krokvannet og Svartvannet tas inn forskriften
navnsetting av Holtstjern og Blanketjern rettes opp

Sammendrag:

Forslag om opprettelse av Fjella naturreservat gjennom frivillig vern av skog er sendt på høring.

Bakgrunn:

Fylkesmannen har sendt på høring forslag til opprettelse av Fjella naturreservat i Marker og Rakkestad kommuner.

Det er inngått avtaler mellom grunneierne og staten ved Direktoratet for naturforvaltning om frivillig vern av skog på eiendommene gnr/bnr 84/1, 85/1, 86/1, 86/2, 86/5, 86/6, 86/7 og 86/8 i Marker og 42/3, 45/5 og 45/6 i Rakkestad. Det foreslåtte reservatet ligger sørvest for Ørje. Arealet utgjør totalt ca.17 080 daa hvorav ca.86% ligger i Marker. Storlimosen naturreservat (Marker) og Svenken naturreservat (Rakkestad), som ble etablert i 1978, vil bli opphevet og innlemmet i det her foreslåtte Fjella naturreservat.

Lovgrunnlaget for verningen er naturmangfoldlovens § 37. Verneverdiene er knyttet til det intakte skoglandskapet med eldre furu- og granskog, områdets betydelige størrelse, betydning for biologisk mangfold med forekomst av sjeldne og sårbare arter og naturtyper og verdi for naturopplevelse og friluftsliv. Verneverdiene framkommer i forskriftens formålsparagraf. Vernebestemmelsene betyr at hogst, grøfting og andre fysiske inngrep og tiltak blir forbudt mens friluftsliv, jakt og fiske tillates. Forvaltningsmyndigheten kan dispensere fra bestemmelsene innenfor de rammer som settes av vernforskriften og av naturmangfoldloven.

Vurdering:

En har sammenlignet kartet over verneforslaget med friluftskartet "Fjella". Det viser at "Halsveien" – en tursti fra Femyra/Årnes til Kjelda ikke er inntegnet på kartet. Likens er det ei skiløype som tidvis blir oppkjørt i området Djuptjern, Lisetertjern, Krokvannet og Svartvannet som ikke er inntegnet. En er av den oppfatning at disse traseene bør videreføres i et område som har stor verdi for friluftsliv og naturopplevelser.

Likens har en sett på kartet som E.On utga i forbindelse med meldingen om oppstart av planarbeidet med vindkraftverk i Marker. Et område ved Holmetjern, Holtstjern og Blanketjern er tatt med på begge kartene.

To av navene på tjerna i Årnesskogen er byttet om på kartet - Holtstjern og Blanketjern.

Konklusjon:

Marker kommune slutter seg til forslaget til forskrift om verneplan for skog. Vern av Fjella naturreservat i Marker og Rakkestad med følgende merknader:

- stien Halsveien og muligheten til å benytte skitraseen Djuptjern, Lisetertjern, Krokvannet og Svartvannet tas inn forskriften
- navnsetting av Holtstjern og Blanketjern rettes opp

Vedlegg:

Verneforskriften