



Møteprotokoll

Utvalg: Plan- og miljøutvalget
Møtested: Marker Rådhus, Formannskapssalen
Møtedato: 15.11.2016
Tidspunkt: 18:30

Funksjon	Navn	Forfall	Møtt for
Leder	Terje Nilsen		
Nestleder	Lars Oscar Sæther		
Medlem	Roger Fredriksen		
Medlem	May Britt Heed		
Medlem	Liv Helene Solberg		
Medlem	Per Øivind Falkenberg Krog		
Medlem	Karen Eg Taraldrud		

Følgende fra administrasjonen møtte:

Utviklingssjef Vidar Østenby

Behandlede saker: 65/16-70/16

Terje Nilsen
leder

Vidar Østenby
utviklingssjef

Saksliste

Saksnr.	Arkivsaksnr.	Innhold
PS 65/16	16/609	Godkjenning av protokoll
PS 66/16	16/609	Delegerte saker
PS 67/16	16/579	Konsesjon - Kirkeng Gnr. 34 bnr. 2 og gnr. 37 bnr. 17
PS 68/16	16/165	Klage fra Fylkesmannen i Østfold på dispensasjon for fradeling av boligtomt på eiendommen Nordengen Gnr. 95 bnr. 2
PS 69/16	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 70/16	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.

Eventuelt:

Høyhastighetstog Oslo – Stockholm

Kommunene langs strekningen er bedt om å ta hensyn til en planlagt trase i sin arealplanlegging. Forslaget bes derfor innarbeidet i den kommunale kommuneplanrevideringen.

Gang- og sykkelvei Ørje - Anonby

Utvalget ber om at det i kommuneplanens arealdel avsettes areal til gang- og sykkelvei Solstrand til Kolstadmosen (avkjøring Buer).

65/16

Godkjenning av protokoll

Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra møte i Plan- og miljøutvalget 25.10.16 godkjennes.

Behandling:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Protokoll fra møte i Plan- og miljøutvalget 25.10.16 godkjennes.

66/16

Delegerte saker

Rådmannens forslag til vedtak:

Delegerte saker på vedlagte liste tas til orientering.

Behandling:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Delegerte saker på vedlagte liste tas til orientering

67/16

Konsesjon - Kirkeng

Gnr. 34 bnr. 2 og gnr. 37 bnr. 17

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 konsesjonssøkernes 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.

Behandling:

Representanten Karen Eg Taraldrud (H) fremmet følgende endringsforslag:

Andre ledd endres til:

Det settes som vilkår for konsesjon at medlem av konsesjonssøker bosetter seg på eiendommen innen ett år, og beror og driver denne sammenhengende i fem år. Dette i medhold av konsesjonsloven med tilhørende rundskriv.

Rådmannens sitt forslag til vedtak med representanten Karen Eg Taraldrud (H) sitt endringsforslag ble enstemmig vedtatt.

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 medlem av konsesjonssøker bosetter seg på eiendommen innen ett år, og beror og driver denne sammenhengende i fem år. Dette i medhold av konsesjonsloven med tilhørende rundskriv.

68/16

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

Rådmannens forslag til vedtak:

Saken legges fram for politisk behandling uten innstilling.

Behandling:

Representantene Karen Eg Taraldrud (H) og Terje Nilsen (AP) fremmet følgende forslag til vedtak:

Plan- og miljøutvalget opprettholder vedtaket i sak 53/16 om å gi dispensasjon for bygging av bolig på Nordengen gnr. 95 bnr. 2 i Marker.

Vedtaket gjelder fradeling av tomt på inntil 2 dekar for bygging av bolig. Eiendommen ligger i LNF-4 område i kort avstand fra Ørje sentrum. Tomtearealet består av skog av middels bonitet.

Fylkesmannen i Østfold v. miljøvernavdelingen har frarådet søknaden, og i ettertid påklaget vedtaket. Statens Vegvesen har i utgangspunktet også frarådet vedtaket, men har ikke påklaget vedtaket. Vi kommenterer miljøvernavdelingens anførsler i samme rekkefølge som de fremkommer i klagen.

Miljøvernavdelingen har både i forhåndsuttalelsen og i klagen vist til at området er LNF-4 område.

Dette er riktig i h.t. eksisterende kommuneplan. Vi har tatt i betraktning at planstatus for det aktuelle området vil bli vurdert i forbindelse med kommende kommuneplan.

Kommuneplanen er under revisjon hvor helheten vurderes, da også ønsket utvikling i Ørje sentrum og omkringliggende områder skal vurderes. Omtalte område er i denne sammenhengen under vurdering som LNF-3 område på grunnlag av at tilkomst til Ørje sentrum med trygg gang- og sykkelvei blir vesentlig forbedret med utbygging av nye E-18. En endret planstatus vil følgelig ikke tilsidesette statlige planretningslinjer for samordnet

bolig, areal og transportplanlegging. Avstand til sentrum blir ikke lenger enn utbredelsen av eksisterende regulerte boligområder.

Miljøvernavdelingen viser til at det finnes alternative tomtemuligheter i og omkring Ørje sentrum.

Det er tilgjengelige tomter i eksisterende regulerte boligområder. Det er også søker kjent med. Det er en av kommunens primære målsettinger å være en attraktiv bo kommune. For å nå en slik målsetning er det viktig at vi kan tilby en variasjon med muligheter for å treffe en god bredde av boligsøkere. Dette er et av de viktige momentene som legges til grunn ved revisjon av kommuneplanens arealdel. Samtidig står hensynet til vern og forvaltning av natur og kulturlandskap sterkt. På grunnlag av en slik samordnet vurdering blir omtalte område vurdert for å gi tilgang til spredt boligbygging.

Miljøvernavdelingen er ikke enig i vårt syn på sykkelavstand til Ørje.

Miljøvernavdelingen viser til vårt utbyggingsmønster og transportsystem og problematiserer at beboerne på tomten vil være avhengig av biltransport. Som opplyst i vedtaket er det flere eksisterende boliger i området. Vi er kjent med at det benyttes sykkel på denne strekningen allerede i dag, men at denne har et vesentlig faremoment med kryssing av E18 i 80 km/t sone. Med ny E18 blir denne kryssingen unødvendig da det blir kontinuerlig gang/sykkelvei til Ørje sentrum. Vi mener det tilrettelegger for å tillate spredt boligbygging i omtalte område. For øvrig vil vi minne om at nesten alle i vår kommune er avhengig av bil for å forflytte seg både innenfor og ut av kommunen. Det er små utsikter til bedring av offentlige kollektiv transportsystemer. Vårt transportsystem består, som en følge av det, stort sett av privat kjøring. Derfor er sykkelavstand og tilrettelegging for det et klart miljørettet argument og styrker vår konklusjon at statlige og regionale interesser og statlige retningslinjer ikke tilsidesettes.

Miljøvernavdelingen mener at vårt vedtak har regional interesse.

Miljøvernavdelingen viser til at mange små enkeltsaker kan føre til spredt bosettingsmønster og bidra til en vanskelig håndterbar praksis i tilsvarende saker. Dette er en generell betraktning som ikke er forankret i en konkret vurdering av kommunens eller regionens forhold. Vi kan ikke se at frykten for presedensvirkning har sammenheng med vurdering av om tiltaket har regional interesse.

Vi forstår bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 19-2 fjerde ledd slik at innsigelser bør være konkret begrunnet. Vi viser til bestemmelsens forarbeider, hvor dette uttrykkes slik:

«Kommunen bør etter andre punktum ikke gi dispensasjon i strid med uttalelse fra statlig eller regional myndighet. Det forutsettes at en «negativ uttalelse» i denne sammenhengen for det første gir klart uttrykk for at myndigheten motsetter seg dispensasjonen. Videre bør det henvises til det mandat myndigheten er gitt og de statlige føringene som myndigheten er ansvarlig for å følge opp i forhold til tiltaket eller området, og angis hvilke konkrete forhold i søknaden som strider mot disse.»
Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 243.

Sentralisert bosettingsmønster.

Etter det vi kan se ligger eiendommen utenfor fylkesplanens områder for sentrumsvekst. Vi mener derfor hensynet til sentralisert bosettingsmønster bør tillegges begrenset vekt.

Som redegjort for i tidligere avsnitt gis denne dispensen i forbindelse med en samordnet vurdering i forbindelse med revisjon av kommuneplanen. Det vil derfor være feilaktig å vurdere denne som en enkeltsak som er tatt ut av den større sammenhengen.

Marker kommunes plan- og miljøutvalg har lagt vekt på kommunens målsetninger og lokale interesser i bosetting og bevaring av produktive arealer, især dyrkingsarealer. Kommunestyret har vedtatt en null-bestemmelse i forhold til nedbygging av dyrket mark utenfor grensen for sentrum (ref. kommuneplanen). Omtalte område er utenfor sentrumsgrensen og omfattes av dette vedtaket. I denne konkrete saken vil et lite stykke middelmådig skog gå med til byggingen, men ikke dyrket mark. For øvrig ligger omtalte område innenfor en definert sirkel rundt Ørje sentrum som omfatter yttergrensene for regulerte boligområder.

Kommunens innbyggertall har stagnert de senere årene og vi kan få en nedgang på sikt, især blant barn og yngre borgere. Det er derfor av stor lokal interesse å ta godt imot nye innbyggere, som ønsker å komme til oss for å bygge og bosette seg. Vår kommune strekker seg 45 km nord-syd og på det meste 20 km øst-vest og gjennomskåret av Haldenvassdraget. Disse realiteter gjør det naturligvis umulig å konsentrere all bosetting sentralt i Ørje, noe vi tar i betraktning ved revisjon av kommuneplanen. For å imøtekomme statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging er det viktig at vi i kommuneplanens arealdel vurderer sentrumsnære områder innenfor den definerte sirkel, omtalt i forrige avsnitt, for å stimulere til boligbygging sentrumsnært fremfor i spredte LNF-3 områder i øvrige deler av kommunen.

Vi konkluderer derfor med at vårt vedtak ikke tilsidesetter, men imøtekommer regionale og statlige interesser samt statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging. Tiltaket har vesentlig nytte i forhold til kommunens målsetting og lokale interesser med å gi muligheter for boligbygging og etablering i Marker kommune.

Saken oversendes fylkesmannen i Østfold med anmodning om avgjørelse ved settefylkesmann.

Representantene Karen Eg Taraldrud (H) og Terje Nilsen (AP) sitt forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Plan- og miljøutvalget opprettholder vedtaket i sak 53/16 om å gi dispensasjon for bygging av bolig på Nordengen gnr. 95 bnr. 2 i Marker.

Vedtaket gjelder fradeling av tomt på inntil 2 dekar for bygging av bolig. Eiendommen ligger i LNF-4 område i kort avstand fra Ørje sentrum. Tomtearealet består av skog av middels bonitet.

Fylkesmannen i Østfold v. miljøvernavdelingen har frarådet søknaden, og i ettertid påklaget vedtaket. Statens Vegvesen har i utgangspunktet også frarådet vedtaket, men har ikke påklaget vedtaket. Vi kommenterer miljøvernavdelingens anførsler i samme rekkefølge som de fremkommer i klagen.

Miljøvernavdelingen har både i forhåndsuttalelsen og i klagen vist til at området er LNF-4 område.

Dette er riktig i h.t. eksisterende kommuneplan. Vi har tatt i betraktning at planstatus for det aktuelle området vil bli vurdert i forbindelse med kommende kommuneplan.

Kommuneplanen er under revisjon hvor helheten vurderes, da også ønsket utvikling i Ørje sentrum og omkringliggende områder skal vurderes. Omtalte område er i denne sammenhengen under vurdering som LNF-3 område på grunnlag av at tilkomst til Ørje sentrum med trygg gang- og sykkelvei blir vesentlig forbedret med utbygging av nye E-18. En endret planstatus vil følgelig ikke tilsidesette statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging. Avstand til sentrum blir ikke lenger enn utbredelsen av eksisterende regulerte boligområder.

Miljøvernavdelingen viser til at det finnes alternative totemuligheter i og omkring Ørje sentrum.

Det er tilgjengelige tomter i eksisterende regulerte boligområder. Det er også søker kjent med. Det er en av kommunens primære målsettinger å være en attraktiv bo kommune. For å nå en slik målsetning er det viktig at vi kan tilby en variasjon med muligheter for å treffe en god bredde av boligsøkere. Dette er et av de viktige momentene som legges til grunn ved revisjon av kommuneplanens arealdel. Samtidig står hensynet til vern og forvaltning av natur og kulturlandskap sterkt. På grunnlag av en slik samordnet vurdering blir omtalte område vurdert for å gi tilgang til spredt boligbygging.

Miljøvernavdelingen er ikke enig i vårt syn på sykkelavstand til Ørje.

Miljøvernavdelingen viser til vårt utbyggingsmønster og transportsystem og problematiserer at beboerne på tomten vil være avhengig av biltransport. Som opplyst i vedtaket er det flere eksisterende boliger i området. Vi er kjent med at det benyttes sykkel på denne strekningen allerede i dag, men at denne har et vesentlig faremoment med kryssing av E18 i 80 km/t sone. Med ny E18 blir denne kryssingen unødvendig da det blir kontinuerlig gang/sykkelvei til Ørje sentrum. Vi mener det tilrettelegger for å tillate spredt boligbygging i omtalte område. For øvrig vil vi minne om at nesten alle i vår kommune er avhengig av bil for å forflytte seg både innenfor og ut av kommunen. Det er små utsikter til bedring av offentlige kollektiv transportsystemer. Vårt transportsystem består, som en følge av det, stort sett av privat kjøring. Derfor er sykkelavstand og tilrettelegging for det et klart miljørettet argument og styrker vår konklusjon at statlige og regionale interesser og statlige retningslinjer ikke tilsidesettes.

Miljøvernavdelingen mener at vårt vedtak har regional interesse.

Miljøvernavdelingen viser til at mange små enkeltsaker kan føre til spredt bosettingsmønster og bidra til en vanskelig håndterbar praksis i tilsvarende saker. Dette er en generell betraktning som ikke er forankret i en konkret vurdering av kommunens eller regionens forhold. Vi kan ikke se at frykten for presedensvirkning har sammenheng med vurdering av om tiltaket har regional interesse.

Vi forstår bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 19-2 fjerde ledd slik at innsigelser bør være konkret begrunnet. Vi viser til bestemmelsens forarbeider, hvor dette uttrykkes slik:

«Kommunen bør etter andre punktum ikke gi dispensasjon i strid med uttalelse fra statlig eller regional myndighet. Det forutsettes at en «negativ uttalelse» i denne sammenhengen for det første gir klart uttrykk for at myndigheten motsetter seg dispensasjonen. Videre bør det henvises til det mandat myndigheten er gitt og de statlige føringene som myndigheten er ansvarlig for å følge opp i forhold til tiltaket eller området, og angis hvilke konkrete forhold i søknaden som strider mot disse.»
Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 243.

Sentralisert bosettingsmønster.

Etter det vi kan se ligger eiendommen utenfor fylkesplanens områder for sentrumsvekst. Vi mener derfor hensynet til sentralisert bosettingsmønster bør tillegges begrenset vekt.

Som redegjort for i tidligere avsnitt gis denne dispensen i forbindelse med en samordnet vurdering i forbindelse med revisjon av kommuneplanen. Det vil derfor være feilaktig å vurdere denne som en enkeltsak som er tatt ut av den større sammenhengen.

Marker kommunes plan- og miljøutvalg har lagt vekt på kommunens målsetninger og lokale interesser i bosetting og bevaring av produktive arealer, især dyrkingsarealer. Kommunestyret har vedtatt en null-bestemmelse i forhold til nedbygging av dyrket mark utenfor grensen for sentrum (ref. kommuneplanen). Omtalte område er utenfor sentrumsgrensen og omfattes av dette vedtaket. I denne konkrete saken vil et lite stykke middelmådig skog gå med til byggingen, men ikke dyrket mark. For øvrig ligger omtalte område innenfor en definert sirkel rundt Ørje sentrum som omfatter yttergrensene for regulerte boligområder.

Kommunens innbyggertall har stagnert de senere årene og vi kan få en nedgang på sikt, især blant barn og yngre borgere. Det er derfor av stor lokal interesse å ta godt imot nye innbyggere, som ønsker å komme til oss for å bygge og bosette seg. Vår kommune strekker seg 45 km nord-syd og på det meste 20 km øst-vest og gjennomskåret av Haldenvassdraget. Disse realiteter gjør det naturligvis umulig å konsentrere all bosetting sentralt i Ørje, noe vi tar i betraktning ved revisjon av kommuneplanen. For å imøtekomme statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging er det viktig at vi i kommuneplanens arealdel vurderer sentrumsnære områder innenfor den definerte sirkel, omtalt i forrige avsnitt, for å stimulere til boligbygging sentrumsnært fremfor i spredte LNF-3 områder i øvrige deler av kommunen.

Vi konkluderer derfor med at vårt vedtak ikke tilsidesetter, men imøtekommer regionale og statlige interesser samt statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging. Tiltaket har vesentlig nytte i forhold til kommunens målsetting og lokale interesser med å gi muligheter for boligbygging og etablering i Marker kommune.

Saken oversendes fylkesmannen i Østfold med anmodning om avgjørelse ved settefylkesmann.

69/16

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

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.

Behandling:

Representantene May-Britt Heed (AP) og Per Øyvind Krog (SP) fremmet følgende forslag til vedtak:

Klage fra Miljøvernavdelingen datert 20.09.16 tas ikke til følge og tidligere dispensasjonsvedtak opprettholdes.

Det anses som tidligere at den omsøkte bygningen er av svært begrenset størrelse, er plassert lavt i terrenget og lite synlig sett fra vannet. Eiendommen er en næringseiendom, og selv om størrelsen er begrenset, vil behovet for uthus /lagerplass være større enn for en vanlig fritidsbolig.

I klagen sies at en dispensasjon i dette tilfelle vil kunne gi presedensvirkning. Det er svært få eiendommer i planområdet som har bilvei inn i 100 m sonen og hytte nærmere vannet, og hvor det drives næringsvirksomhet. Situasjonen anses derfor som så spesiell at dispensasjon kan anbefales.

En vesentlig utvidelse av eiers uteområder kan tilbakevises ved at det i dag allerede er en del tiltak og innretninger i området mellom snuplass og fritidsboligen. En privatisering kan også oppstå av andre aktiviteter og tiltak, som ikke er i strid med plan, noe området fra før bærer preg av. Privatisering av området vil oppleves større ved en plassering mer enn 100 m fra vannet, da det blir et lengre område som blir privatisert og benyttet av tiltakshaver, mellom driftsbygning og hytte.

Skal utbyggingen plasseres nærmere hytten, men mer enn 100m fra vannet vil dette kreve utbygging av vei, noe vi anser som et enda større inngrep, da det omsøkte området er ved eksisterende snuplass. Terrenget som ligger mer enn 100m fra vannet er også høyereliggende enn det omsøkte området.

Representantene May Britt Heed (AP) og Per Øyvind Krog (SP) sitt forslag til vedtak ble vedtatt mot en stemme.

Vedtak:

Klage fra Miljøvernavdelingen datert 20.09.16 tas ikke til følge og tidligere dispensasjonsvedtak opprettholdes.

Det anses som tidligere at den omsøkte bygningen er av svært begrenset størrelse, er plassert lavt i terrenget og lite synlig sett fra vannet. Eiendommen er en næringseiendom, og selv om størrelsen er begrenset, vil behovet for uthus /lagerplass være større enn for en vanlig fritidsbolig.

I klagen sies at en dispensasjon i dette tilfelle vil kunne gi presedensvirkning. Det er svært få eiendommer i planområdet som har bilvei inn i 100 m sonen og hytte nærmere vannet, og hvor det drives næringsvirksomhet. Situasjonen anses derfor som så spesiell at dispensasjon kan anbefales.

En vesentlig utvidelse av eiers uteområder kan tilbakevises ved at det i dag allerede er en del tiltak og innretninger i området mellom snuplass og fritidsboligen. En privatisering kan også oppstå av andre aktiviteter og tiltak, som ikke er i strid med plan, noe området fra før bærer

preg av. Privatisering av området vil oppleves større ved en plassering mer enn 100 m fra vannet, da det blir et lengre område som blir privatisert og benyttet av tiltakshaver, mellom driftsbygning og hytte.

Skal utbyggingen plasseres nærmere hytten, men mer enn 100m fra vannet vil dette kreve utbygging av vei, noe vi anser som et enda større inngrep, da det omsøkte området er ved eksisterende snuplass. Terrenget som ligger mer enn 100m fra vannet er også høyereliggende enn det omsøkte området.

70/16

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.

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.

Behandling:

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

Plan og miljøutvalget omgjør sitt vedtak i sak 44/16 under henvisning til klage fra fylkesmannen i Østfold.

Søker inviteres til å fremme ny søknad som imøtekommer utvalgets og fylkesmannens ønsker om en mer stedtilpasset form. Hyttas høyde bør vurderes senket noe med tanke på eksponering mot tjernet.

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

Vedtak:

Plan og miljøutvalget omgjør sitt vedtak i sak 44/16 under henvisning til klage fra fylkesmannen i Østfold.

Søker inviteres til å fremme ny søknad som imøtekommer utvalgets og fylkesmannens ønsker om en mer stedtilpasset form. Hyttas høyde bør vurderes senket noe med tanke på eksponering mot tjernet.