



Møteinnkalling

Utvalg: UTVALG FOR UTVIKLING
Møtested: Rømskog kommunehus
Møtedato: 12.02.2015
Tidspunkt: 19:00

Forfall meldes på tlf 69 859177 eller e-post postmottak@romskog.kommune.no til sentraladministrasjonen, som sørger for innkalling av varamenn.

Varamenn møter kun ved spesiell innkalling.

Saksnr. **Arkivsaksnr.**
 Innhold

PS 3/15	14/599-6 DELEGERTE VEDTAK
PS 4/15	13/230 SØKNAD OM KONSESJON PÅ EIENDOMMEN NEDRE RINGSBY, G.NR/B.NR: 77/8
PS 5/15	15/33 VEDLIKEHOLDSPLAN KOMMUNALE BYGNINGER UTVENDIG



Delegerte vedtak

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
3/15	Utvalg for utvikling	12.02.2015

MELDING OM DELEGERT VEDTAK – TILLATELSE FOR NYBYGGING AV LANDBRUKSVEI KLASSE 7, TRAKTORVEI SLOTTET GNR. 73 BNR. 10 I RØMSKOG KOMMUNE. HELENE JOVALL DAHL.

Saken er behandlet som saksnr. 3/15.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Helene Jovall Dahl gis tillatelse til nybygging av 550 meter landbruksvei klasse 7 – Slottet, på sin landbrukseiendom Trandemsetra, Gnr. 73 Bnr. 10 i Rømskog kommune, som omsøkt i henhold til søknad datert 27.11.2014. Jf. Lov om skogbruk §7a og forskrift om planlegging og bygging av skogsveger for landbruksmål av 20. desember 1996.

Det settes følgende vilkår for byggingen:

1. Skogsbilveien skal bygges i henhold til de veitekniske krav som legges til grunn for veiklasse 3, slik de er definert i ”Normaler for landbruksveger med byggebeskrivelse”, Landbruks- og matdepartementet 2013.
2. Anleggsarbeidet skal gjennomføres på en slik måte at inngrepet blir minst mulig skjemmende i terrenget og at relevante, omforente og pålagte miljöhensyn blir ivaretatt.
3. Veien skal være ferdig bygd innen utgangen av 2018. Oversittes denne fristen, så vil tillatelsen falle bort.
4. Kommunen ved Skogbrukssjefen skal varsles både ved anleggets start og ved anleggets slutt. Siste varsling skal skje før anleggsmaskinene er kjørt ut fra området.
5. Dersom automatisk fredede kulturminner eller deres sikringszone på 5 meter berøres av tiltaket, skal arbeidet stanses umiddelbart, og melding skal i henhold til *Lov om kulturminner §8, annet ledd*, sendes Fylkeskonservatoren i Østfold og Skogbrukssjefen i Rømskog kommune.
6. Denne meldingen skal også gis til entreprenøren som skal gjennomføre arbeidet.

Kopi: Fylkesmannen i Østfold, V/ Jan Egil Nygaard, P.B. 325 1502 Moss

Bakgrunn for saken:

Rømskog kommune mottok den 2. desember 2014 søknad fra Helene Jovall Dahl om tillatelse til nybygging av en landbruksvei klasse 7, traktorvei, på sin eiendom Trandemsetra gnr. 73 bnr. 10 i Rømskog kommune.

Trandemsetra er på totalt 8800 dekar og det produktive skogarealet er på 7092 dekar.

Skogen har 100 % interesse i omsøkt vei.

Omsøkt vei er på 550 meter. Dekningsområdet er på 260 dekar, hvorav 252 dekar er produktivt. Innenfor dekningsområdet er det ca. 3000 kubikkmeter hogstmoden skog og det er et tynningsbehov på ca. 600 kubikkmeter.

Veiens byggekostnad er estimert til kr. 150 000. Den vil ikke gi transportgevinst, da tømmerbiler ikke kommer nærmere hogsten. Veien vil bli en basvei i dette området, og vil redusere sporskader i terrenget ved en tømmerdrift.

Saksutredning:

Dette tiltaket må behandles etter skogbruksloven, samt Forskrift om planlegging og godkjenning av veger til landbruksformål.

"Lov om skogbruk" beskriver i §7 overordnet at "Bygging og ombygging av veier til skogbruksformål kan bare gjennomføres etter løyve fra kommunen.

Planlegging, bygging og ombygging skal skje på en måte som tar hensyn til viktige miljøverdier og som sikrer landbruksfaglige helhetsløsninger. Det skal legges vekt på å oppnå et rasjonelt vegnett, der det også blir tatt hensyn til den nytten veien kan få for anna næringsvirksomhet knyttet til landbrukseiendommene"

"Forskrift om planlegging og godkjenning av veier til landbruksformål" , LD 1996, beskriver mer i detalj fremgangsmåten. Det skal legges vekt på å finne helhetsløsninger for skogbruk og andre formål uavhengig av eiendomsgrenser. Konsekvenser overfor naturmiljø, landskap, kulturminner og friluftsliv skal også vektlegges. Er ikke dette godt nok ivaretatt kan det kreves utarbeidet alternative løsninger.

"Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldsloven)" beskriver i §8 - §12 prinsippene som skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet.

I henhold til *"Forskrift om bærekraftig skogbruk"*, LMD 2006, skal det ved gjennomføring av skogbrukstiltak legges vekt på å ta nødvendige hensyn til biologisk mangfold, friluftsliv, landskap og kulturverdier.

"Normaler for landbruksveger med byggebeskrivelse" , Landbruks- og matdepartementet 2013, inneholder tekniske og geometriske krav til forskjellige veiklasser, samt en beskrivelse av hvordan anleggsarbeidet bør utføres.

Saken er sendt til høring til Fylkeskonservatoren og Fylkesmannen. Begge har besvart uten bemerkninger.

Kommunen har vurdert skogbruksfaglige effekter knyttet til omsøkt vei. Veien er estimert til 100 % skogbruksinteresse.

Kommunen har vurdert tiltaket etter bestemmelsene i Naturmangfoldsloven, §8 - §12. Bestemmelsene i §8 sier blant annet at offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskaplig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkningene. Det er gjort utsjekk på KILDEN i Skog og Landskap. Den er knyttet opp til artsdatabanken, naturbase, MIS, Verna Vassdrag og kulturminnesøk. Kommunen mener å ha tilstrekkelig kunnskap om naturmangfoldet i området og konsekvensene av den omsøkte veibyggingen, slik at det ikke er nødvendig å innhente ny kunnskap om dette. Det foreligger ingen registreringer i disse basene som kommer i konflikt med tiltaket, og det er ikke kommet bemerkninger ifra høringsinstansene.

Ifølge lovens §10, skal påvirkningen av et økosystem vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet har eller vil bli utsatt for ved det omsøkte tiltaket. Kommunen kan ikke se at bygging av omsøkt vei vil føre til at belastningen på økosystemet blir for stort med dette tiltaket.

§12 tar høyde for å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet ved å påse at driftsmetoder, teknikk og lokalisering ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater. Kommunen vurderer det slik at omsøkt tiltak gir et best mulig samfunnsmessig resultat.

Naturmangfoldslovens § 9 og §11 vurderes som ikke relevant i denne sammenhengen.

Den omsøkte veiklasse er *Veiklasse 7*. Det er en vei for transport av landbruksprodukter og tømmer med lastetraktor (Lassbærer) og landbrukstraktor med henger. Generelt skal disse veiene kunne nyttes til transport hele året, unntatt i teleløsningen. Veiklassen vil fungere i forhold til de behov som skal dekkes med veien. Videre er topografiske og andre forhold slik at det er mulig å bygge veien i henhold til denne veiklassens tekniske og geometriske krav.

Det er i denne søknaden ikke sagt noe om et eventuelt nødvendig masseuttak i forbindelse med bygging av denne veien. I den grad det vil være behov for dette, må det søkes separat.

Kommunens samlede vurdering er at omsøkt tiltak har flere positive enn negative sider for skogbruk og miljø.



SØKNAD OM KONSESJON PÅ EIENDOMMEN NEDRE RINGSBY, G.NR/B.NR: 77/8

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
4/15	Utvalg for Utvikling	12.02.2015

2. SAKENS FAKTA:

Sammendrag:

Konsesjonssøknad av 28.12.14, mottatt av Rømskog kommune 02.01.15. Søkere er Per Johannes og Dorothy Ann Bøhler, Søndre Gjettum 21, 1346 Gjettum. Ingeborg Houge-Thiis, Søndre Gjettum 18, 1346 Gjettum. Søknaden gjelder konsesjon av på eiendommen Nedre Ringsby, G.nr/B.nr:77/8 i Rømskog kommune. Søkerne skal eie henholdsvis 1/5 (Per), 2/5 Dorothy Ann) og 2/5 (Ingeborg) i eiendommen.

Overdrager er Nedre Ringsby skog DA v/Inge Steensland, Søndre Gjettum 16, 1346 Gjettum.

Eiendommen Nedre Ringsby brukes i dag som fritidseiendom. Eiendommen ligger på østsiden av Rømsjøen med grense mot Ringsbyfjorden. Eiendommen består av eldre bebyggelse som ligger samlet rundt et pent opparbeidet gårdstun. Bebyggelsen benyttes til fritidsformål, bygningsmassen har behov for omfattende vedlikehold og oppgradering. Eiendommen har en stor og romslig tomt med gode solforhold. Arealene fordeler seg på 19,8 daa innmarksbeite, 105,7 daa skogareal og 5,5 daa gårdstun og vei.

Nedre Ringsby skog DA består i dag ihht til takstpapirene av ni hjemmelshavere, deriblant de som nå ønsker å kjøpe ut de øvrige.

Det søkes konsesjon fordi ingen av søkerne har planer om å bosette seg på eiendommen, jfr konsesjonsloven § 5 annet ledd.

Konsesjonssøknaden er i tråd med vedtak gjort av Utvalg for utvikling, 05.09.13, sak: 230/13. I vedtaket heter det bl.a: «*Det gis tillatelse til fradeling og salg, til tre av sameiets medlemmer, av en teig av gnr. 77 b.nr. 1 bestående av det gamle gårdstunet med innmark og litt skog, på totalt ca 131 daa.*»

Konsesjonssøknaden er en oppfølging av dette vedtaket.

Det inngått en intensjonsavtale mellom de tre søkerne. I den heter det bl.a: «*Etter oppkjøp av Nedre Ringsby Gård (gnr. 77, bnr. 8) opprettes en skriftlig avtale mellom eierne for å avklare bruksrett og vedlikeholdsplikt til eiendommen. Avtalen gjelder bruk og vedlikehold av hovedhuset, Gamlestua og Trysilhytta, enkelt vedlikehold av låven, stabbur, vedskjul, samt skjøtsel av omkringliggende tun og uteområde.*»

Taksten på eiendommen er utført av sertifisert takstmann Karsten E. Strand, Rokke Lyngstad, 1763 Halden.

Taksten på eiendommen er satt til 1.000.000,- Prisen på eiendommen er 1.140.000,-.

Relevante bestemmelser:

1. Lov om konsesjon 2003 nr 98 ved erverv av fast eiendom.
2. Lov om jord (Jordloven).
3. Rundskriv M-2/2009 konsesjon og boplikt. (LMD)
4. Rundskriv M-3/2009 driveplikten etter jordloven. (LMD)
5. Praktisering av priskontrollen, brev fra LMD av 04.12.13.

3. 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.

Regjeringen har i Politisk plattform for Solberg-regjeringen varslet at den vil gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom ved å gjøre endringer i eiendomslovgivningen. Målet er å fjerne unødvendige hindringer i lovverket. En av disse er priskontrollen for landbrukseiendommer.

Regjeringen ønsker økt omsetning av landbrukseiendommer og har som ambisjon å gjennomgå regelverket med sikte på forenklinger. Dette vil kunne ta noe tid. På denne bakgrunn mener departementet at praksis ved priskontroll bør legges til rette for økt omsetning. Departementet henstiller derfor om at prisen partene har avtalt, ikke blir tillagt avgjørende vekt i vurderingen av om det skal gis konsesjon. Dette i følge brev fra LMD av 04.12.13, Praktisering av priskontrollen.

Etter dagens regelverk sier rundskriv M-2/2012 fra LMD at salgssummen må overstige 2,5 mill kr for at prisvurdering skal være aktuelt. Kjøpesummen for denne eiendommen er på 1.140.000,-. Prisvurdering for eiendommen Nedre Ringsby er dermed ikke en aktuell problemstilling.

Om erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området:

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

Kjøperne opplyser i sin konsesjonssøknad at de ikke skal bo på eiendommen, men videreføre denne som en fritidseiendom slik den er i dag. I intensjonsavtalen som er inngått har eierne et felles ansvar for å forvalte eiendommen i tråd med innvilget konsesjon. Takstmannen skriver i sin vurdering av eiendommen at boligmassen på eiendommen er av eldre dato, og at det er behov for omfattende vedlikehold og oppgraderinger.

Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning:

Intensjonsavtalen som foreligger mellom søkerne er gjensidig forpliktende, og er slik Rømskog kommune ser det en absolutt driftsmessig god løsning for eiendommen.

Om erververen er skikket til å drive eiendommen:

Erververne anses som godt skikket til å forvalte og utvikle eiendommen..

Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet:

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

Erververne oppgir at de skal forvalte eiendommen i tråd med inngått avtale. Dette ivaretar intensjonene i momentet på en god måte.

4. KONKLUSJON:

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

5. VEDLEGG:

1. Søknad om konsesjon.
2. Intensjonsavtale av 28.12.14 mellom søkerne.
3. Verdi og lånetakst for eiendommen.
4. Protokoll fra møte i Utvalg for utvikling, 05.09.13, sak: 230/13.

6. UTSKRIFT SENDES:

1. Per Johannes Bøhler, Søndre Gjettum 21, 1346 Gjettum
2. Dorothy Ann Bøhler, Søndre Gjettum 21, 1346 Gjettum
3. Ingeborg Houge-Thiis, Søndre Gjettum 18, 1346 Gjettum
4. Nordre Ringsby skog DA v/Inge Steensland, Søndre Gjettum 16, 1346 Gjettum



VEDLIKEHOLDSPLAN KOMMUNALE BYGNINGER UTVENDIG

Saknr.:	Utvalg	Møtedato
5/15	Utvalg for Utvikling	12.02.2015

6. **RÅDMANNENS FORSLAG TIL INNSTILLING**
Ny vedlikeholdsplan for kommunale bygninger vedtas.
Samtidig oppheves tidligere vedlikeholdsplan.

2. SAKENS FAKTA:

Bakgrunn:

Det finnes i dag en vedlikeholdsplan for kommunale bygninger som er vedtatt, denne er det en god del mangler i. På bakgrunn av dette er det nå utarbeidet forslag til ny vedlikeholdsplan for kommunale bygninger, men da kun for utvendig vedlikehold. Det vil også bli utarbeidet en egen vedlikeholdsplan for innvendig vedlikehold.

Økonomiske forhold:

Det er avsatt kr 1 230 000 på kommunens vedlikeholdsfond. Vedlikeholdet vil bli gjennomført så langt midlene strekker til.

3. VURDERING:

Planen gir en god oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov. Det er hensiktsmessig å ha en utvendig og innvendig vedlikeholdsplan, da det i ettertid vil være lettere å gjøre eventuelle endringer i en mindre plan. Det vil også være lettere å ha oversikt over to mindre planer enn en stor.

4. KONKLUSJON:

Det er utarbeidet oversikt over vedlikeholdsbehovet, og foreslått tiltak ifht dette.

5. VEDLEGG:

Plan for utvendig Rømskog kommune.

6. UTSKRIFT SENDES:

