



Møteinnkalling

Utvalg: PLAN- OG MILJØUTVALGET
Møtested: Marker Rådhus
Møtedato: 01.11.2011
Tidspunkt: 18.30

Forfall meldes på tlf 69810500 til Kjersti Fosser eller mail kjersti.fosser@marker.kommune.no , som sørger for innkalling av varamenn. Varamenn møter kun ved spesiell innkalling.

Saksnr.	Arkivsaksnr.	Innhold
PS 59/11	11/467	Godkjenning av protokoll
PS 60/11	11/467	Referater/Delegerte saker
PS 61/11	10/194	Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Nebba
PS 62/11	11/357	Bygging av anneks i tillegg til hovedhytte - Hansebo ved Ledengtjern Gnr. 112 bnr. 22

Gunnar Leren
leder

Vidar Østenby
kommunalsjef



Godkjenning av protokoll

Saksnr.: 59/11	Utvalg Plan- og miljøutvalget	Møtedato 01.11.2011
--------------------------	---	-------------------------------

Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra møte i Plan- og miljøutvalget 11.10.11 godkjennes.



Referater/Delegerte saker

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
60/11	Plan- og miljøutvalget	01.11.2011

Rådmannens forslag til vedtak:

Referater og delegerte saker på vedlagte lister tas til etterretning.

REFERERES FRA DOKUMENTJOURNAL

Dato: 01.01.2011-25.10.2011 Utvalg: PM Plan- og miljøutvalget

Saksnr Løpenr	Regdato Navn Innhold	Avd/Sek/Sakb	Arkivkode
11/500-1 3550/11	22.08.2011 Fylkesmannen i Østfold Høring: Forslag til Fuglemosehøgda naturreservat i Marker og Eidsberg	RÅD/PM/ANNHAL	K12

Delegerte vedtak

Dato: 01.01.2011 - 25.10.2011 Utvalg: PM Plan- og miljøutvalget

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
11/576	05.10.2011 Roger Studsrud Godkjenning for oppføring av tak over veranda på bolig. Gnr 86 bnr 109 - Festningsveien 27.	DS 120/11	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 86/109
06/181	06.10.2011 Sanitærinstallasjoner i ny vertikaldelt to-mannsbolig. Gnr 94 bnr 26 snr 3 og 4 – Vestre hus i BF 3, Kilebu boligområde.	DS 121/11	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 94/26
11/594	11.10.2011 Granli Rør Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak, eiendommen Gnr. 122 bnr. 4-5, Viken	DS 122/11	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 122/4-5
11/605	12.10.2011 Ørje eiendom as Rivingstillatelse for garasje/uthusbygning ved Torggata. Gnr 90 bnr 38 - Fredlund 2 (Hotellet).	DS 123/11	RÅD/PM/FINLIN	
11/608	12.10.2011 Mousa Darisiro Godkjenning for tilbygg av to terasser på enebolig. Gnr 90 bnr 179 - Molteveien 11.	DS 124/11	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 90/179
11/583	13.10.2011 Arnfinn Haugen Godkjenning for mindre tilbygg på bolighus. Gnr 86 bnr 48 - Hammerveien 14.	DS 125/11	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 86/48
10/759	13.10.2011 Marius L. Sandli-Ødegaard Igangsettingstillatelse for grunnarbeidene ved ombygging av bolighus. Gnr 94 bnr 3 - Krogstadbråten.	DS 126/11	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 94/3

09/54 14.10.2011 DS 127/11 RÅD/PM/GROGAA
XXXXXXXX – B sak
Utsettelse av pålegg om oppgradering av avløpsanlegg.

11/629 19.10.2011 DS 129/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 32/4
Leon Sørensen
Godkjenning for oppføring av stall. Gnr 32 bnr 4 - Dahl.

11/615 21.10.2011 DS 130/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 90/201
Sandli Bygg A/S
Godkjenning for rehabilitering av våtrom i bolig i rekkehus.
Gnr 90 bnr 201- Gamleveien 26.

11/609 24.10.2011 DS 131/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 94/12
Askim & Mysen rør AS
Godkjenning for rehabilitering av våtrom i enebolig. Gnr 94 bnr 12 - Tjernstubben 10.



Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Nebba

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
61/11	Plan- og miljøutvalget	01.11.2011

Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad om mindre endring av bebyggelsesplan for Nebba, vedtatt 17.06.04 innvilges ikke, da det omsøkte tiltaket ikke kan regnes som en mindre endring, jfr. Plan- og bygningslovens § 12-14 med kommentarer.

Sammendrag:

Kommunen mottok søknad fra Nebba grunneierlag v/Reni Braarud ang. endring av bebyggelsesplan for Nebba. Det søkes om at den totale utbyggingsgraden i planen økes fra 110 m² til 150m², men maksimalt 10 % av den totale tomten.

Søknaden var til uttalelse hos fylkesmyndighetene, og berørte parter. De berørte partene kom ikke med noen merknader innenfor fristen. Både Østfold fylkeskommune og Fylkesmannen kom med merknader, og de konkluderte begge med at dette ikke kunne regnes som en mindre endring.

Rådmannen fulgte fylkesmyndighetenes konklusjoner, og foreslo at en mindre endring av bebyggelsesplanen for Nebba ikke skulle innvilges. I plan- og miljøutvalget ble vedtaket som følger;

Marker kommune godkjenner en mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Nebba, slik at planen får den samme utbyggingsgrad som kommuneplanen.

Fylkeskommunen påklaget vedtaket i brev, datert 03.01.2011. Saken var på nytt oppe i plan- og miljøutvalget 07.06.11, og vedtak ble igjen det samme.

Saken har vært hos juridisk avdeling hos Fylkesmannen i Østfold, og de opphever i sitt brev datert, 28.09.11 kommunens vedtak i sak 60/10 av 07.12.10 om mindre endring av bebyggelsesplan for Nebba, vedtatt 17.06.04. Saken har blitt sendt tilbake til kommunen for ny behandling.

Bakgrunn:

Søker: Nebba Grunneierlag v/Reni Braarud

Område: Bebyggelsesplan for Nebba, vedtatt 17.06.04

Kommunen fikk søknad om endring av bebyggelsesplan for Nebba 07.04.10. I søknaden ble det søkt om å øke total utbyggingsgrad i bebyggelsesplan for Nebba fra 110 m² til 150 m², men maksimalt 10 % av den totale tomten.

Søknaden ble sendt på høring til berørte parter og fylkesmyndighetene. Det kom ikke inn merknader fra noen av de berørte partene, men Østfold fylkeskommune og Fylkesmannen i Østfold kom med merknader.

Østfold fylkeskommunes uttalelse, datert 25.10.10 konkluderte med at endringen ikke kan behandles som en mindre endring. Det samme konkluderte Fylkesmannens uttalelse, datert 25.10.10 med.

Saken ble tatt opp i plan- og miljøutvalget 07.12.10, sak 60/10 hvor rådmannens innstilling fulgte fylkesmyndighetenes anbefaling. Vedtaket ble som følger; *Marker kommune godkjenner en mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Nebba, slik at planen får den samme utbyggingsgrad som kommuneplanen.*

Fylkeskommunen har, gjennom brev datert 03.01.11, påklaget vedtaket som ble gjort i plan- og miljøutvalget. Klagen begrunnes med de tidligere vurderingene fra brev datert 25.10.10, og at en endring ikke kan anses som mindre dersom det foreligger innvendinger til endringene fra regionale myndigheter. Da vil saken måtte behandles som en vanlig endring.

Klagesaken ble tatt opp i plan- og miljøutvalget 07.06.11, sak 45/11, hvor utvalget mente at det ikke hadde fremkommet nye momenter som skulle tilsi en endring av vedtaket, og opprettholdt sitt vedtak fra møtet 07.12.10, sak 60/10.

Saken ble dermed oversendt Fylkesmannen, juridisk avdeling for endelig avgjørelse.

Juridisk avdeling svarer i brev, datert 28.09.11 at Fylkesmannens vedtak er;

Kommunens vedtak i sak 60/10 av 07.12.10 oppheves på grunn av saksbehandlingsfeil. Saken sendes tilbake til kommunen for ny behandling. Klagen har ført frem.

Kommunens vedtak ble opphevet på bakgrunn av at omsøkt endring ble behandlet som en mindre endring, til tross for protester fra berørte myndigheter. Dette blir regnet som en saksbehandlingsfeil av en slik karakter at det etter deres vurdering kan ha hatt betydning for utfallet av saken. Omsøkt endring må behandles som en ordinær planendring, jfr. Plan- og bygningslovens § 12-14 første ledd.

Vurdering:

Begrepet mindre vesentlig endring er tatt ut av loven, vurderingen av hva som er en mindre vesentlig endring ofte ble for vid. En mindre endring skal vurderes snevrere. I Ot.prp. nr 32 (2007-2008) s. 238 presiseres begrepet nærmere; *Med mindre endringer menes endringer som ikke har nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser.*

Da saken ble sendt på høring første omgang ble det gitt tilbakemeldinger fra fylkesmyndighetene om at dette ikke kunne regnes som en mindre endring. I Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 238 kan vi også lese; *Dersom det foreligger innvendinger til endringene fra berørte myndigheter eller private, vil ikke endringene kunne anses som "mindre". Da vil saken måtte behandles som vanlig reguleringsendring.*

Selv om en kommuneplan har endret føringene for reguleringsplaner/bebyggelsesplaner, så er reguleringsplaner, og i dette tilfellet bebyggelsesplaner, gjeldende frem til de blir spesifikt endret eller opphevet. Omsøkt endring av hyttestørrelsen krever en planbehandling. Det bør håndheves byggeforbud i 100 metersbeltet, og eventuelle tiltak her skal behandles enten som dispensasjoner eller som planendring, med lovmessig høringsrunde.

Fylkeskommunen skrev at gjeldende bestemmelser til bebyggelsesplanen ikke skiller mellom hytter innenfor/utenfor 100 metersbeltet. Det er noe utydelig om det er ønskelig å endre bestemmelsene for hele området, dvs. også for hytter som ligger i 100 metersbeltet. Det kan se ut til som om man ønsker å opprettholde 110 m² som øvre grense for hytter innenfor 100 metersbeltet, mens man øker til 150 m² for eiendommer bak 100 metersbeltet.

Det gjøres oppmerksom på at bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2005-2016 åpner for hytter på 95 m² innenfor 100-metersbeltet, ikke 110 m².

Fylkesmannen bemerker videre at planutvalgets vedtak er tynt begrunnet. Etter forvaltningslovens § 25 bør de hovedhensyn som har vært avgjørende ved utøving av forvaltningsmessig skjønn nevnes. Videre er planutvalgets vedtak upresist, med tanke på at det ikke skiller mellom innenfor og utenfor 100-metersbeltet, samt angir dette som en mindre vesentlig endring, og kaller planen over Nebba for en reguleringsplan. Nebbaplanen er en bebyggelsesplan.

Konklusjon:

Rådmannen innvilger ikke søknad om mindre endring av bebyggelsesplanen for Nebba, da det omsøkte tiltaket ikke regnes som en mindre endring.

Fylkesmyndighetene har innvendinger til endringen, og det framgår av plan- og bygningsloven med lovkommentar at endringen ikke kan behandles som mindre endring dersom regionale myndigheter har innvendinger til endringen.

Forholdet vil kunne tas opp til ny vurdering dersom man velger å endre planen/regulere området på nytt. En endring i området skal behandle etter plan- og bygningslovens § 12-14 første ledd; *For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.*

Vedlegg:

Fylkesmannens uttalelse, datert 25.10.10

Fylkeskommunens uttalelse, datert 25.10.10

Klage på vedtak fra Østfold fylkeskommune, datert 03.12.10

Fylkesmannen, juridisk avdelings uttalelse, datert 28.09.11

Kart og bestemmelser kan ses på møte i plan- og miljøutvalget.



Bygging av anneks i tillegg til hovedhytte - Hansebo ved Ledengtjern Gnr. 112 bnr. 22

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
62/11	Plan- og miljøutvalget	01.11.2011

Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad om dispensasjon for bygging av anneks i tillegg til hovedhytte på gbnr 112/2 – Hansebo ved Ledengtjern imøtekommes ikke, da det ikke foreligger klare grunner til dispensasjon.

Sammendrag:

Kommunen mottok søknad om dispensasjon for bygging av liten hytte i tillegg til hovedhytte, datert 18.05.11 av Kari Svendsen. Søker fikk melding om delegert vedtak, datert 14.06.11 hvor det blir opplyst om at søknaden ble avslått.

Avslaget ble begrunnet med at Marker kommune ikke tillater bygging av anneks.

Kommunen mottok 28.06.11 klage på vedtak fra søker. Saken ble tatt opp i plan- og miljøutvalget 13.09.11, sak 49/11, hvor rådmannens innstilling var å avslå søknaden. Planutvalget ønsket å gi et positivt vedtak, og saken ble derfor sendt tilbake til administrasjonen for å sendes ut på høring.

Fylkesmannen fraråder en dispensasjon i sitt brev, datert 21.09.11. Fylkeskonservator har ingen merknader, men fylkeskommunen tilslutter seg kommunens vurdering, og fraråder en dispensasjon i sitt brev, datert 18.10.11. Fylkeskonservator og fylkeskommunen har sendt en felles uttalelse.

Bakgrunn:

Søker: Kari Svendsen, Snarefjellet 60, 1481 Hagan
Eiendom: gnr. 112, bnr. 22 – Hansebo

Kommunen mottok søknad om dispensasjon for bygging av liten hytte i tillegg til hovedhytte, datert 18.05.11. Hytta er tenkt plassert litt vest for hovedhytta, og i underkant av 15 m². Området er stille og rolig. Grunnet mye siv og myrlendt terreng er det ingen allmenn ferdsel ned til vannet i dette området. En ny, liten hytte vil mest sannsynlig ikke bli synlig fra vannet. Naboene er varslet, og har ingen merknader.

Søknaden ble avslått i et delegert vedtak datert 14.06.11, sak 72/11, med følgende vedtak: *Med hjemmel i kommuneplan for Marker kommune 2005-2016 gis det ikke dispensasjon/ tillatelse til oppføring av anneks på gnr. 112, bnr. 22 – Hansebo.*

Søknaden ble avslått på bakgrunn av at Marker kommune i den senere tid har ført en restriktiv linje ved oppføring av anneks, da kommuneplanen ikke åpner for dette. I kommuneplanens

bestemmelser under § 3 Fritidsbebyggelse og camping står det i punkt 3.1 *Det tillates inntil en hytte og ett uthus pr. tomt eller punktfeste.*

Et slikt uthus skal ikke brukes til varig opphold.

Søker påklager vedtaket i brev datert 28.06.11. Klagen blir begrunnet med at det til denne eiendommen ikke er noen nære naboer, ingen badestrand, eller båttrafikk på vannet. Et anneks vil ikke sjenere noen, og knapt nok bli synlig fra vannet.

Det er ønskelig med et anneks da familien vokser, og det er behov for ytterligere soveplasser.

Klagen ble behandlet i plan- og miljøutvalget 13.09.11, sak 49/11, hvor rådmannen innstilte på å avslå søknaden. Det ble opplyst om at dersom planutvalget ønsket å gi et positivt vedtak måtte saken sendes tilbake til administrasjonen. Saken ble deretter sendt på høring til berørte myndigheter.

Fylkesmannen kom med sin uttalelse i brev datert 21.09.11. Det konkluderes med at en dispensasjon frarådes. Dersom det skal gis dispensasjon for byggetiltak i strandsonen må det føre til en forbedring av allmennhetens interesser, da er det heller ønskelig at det skjer en utvidelse av eksisterende bebyggelse. Det vil i mindre grad øke den private sonen omkring hytta. Dette vil heller ikke medføre en vanskelig håndterbar presedens ovenfor andre hytteeiere med liknende ønsker.

Fylkeskonservator og fylkeskommunens planseksjon har sendt et felles brev, datert 18.10.11. Fylkeskonservator har ingen merknader til tiltaket. Fylkeskommunen tilslutter seg kommunens vurdering som ligger til grunn for delegert vedtak av 14.06.11, og vil fraråde en dispensasjon. En slik dispensasjon skaper en uheldig presedens. Det blir også nevnt at det er et nasjonalt mål å begrense videre nedbygging og privatisering av sjø- og vassdragsnære områder.

Fylkeskommunen er likevel enig i at det kan tillates en utvidelse av eksisterende hytte, på den siden som vender fra vannet.

Vurdering:

Omsøkt eiendom ligger innenfor et LNF-område 4 med byggeforbud, og det kreves derfor dispensasjon for at tiltaket skal kunne gjennomføres.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen/planformålet det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon, jfr. Plan- og bygningslovens § 19-2.

Marker kommune har den senere tid vært restriktiv til å gi tillatelse til anneks, da dette fort kan føre til en ny hytteenhet. Et nytt bygg på tomta vil føre til økt privatisering og nedbygging av strandlinjen, samt skape en uheldig presedens

Eiendommen ligger ikke innenfor 100-metersbeltet som går langs vassdragene Haldenvassdraget og Store Le. Utenfor dette beltet er det mulighet for større hytter, men et samlet bruksareal for hytte og uthus skal ikke overstige 150 m², men maksimalt 10 % av tomtearealet. Samlet areal for terrasser (både overbygde og åpne) skal ikke overstige 30 m².

Gnr. 112. bnr. 22 er 1183,8 m², og hytta er ca 80 m². Det kan derfor heller være muligheter for å utvide eksisterende hytte noe, i stedet for et anneks.

Konklusjon:

Rådmannen anser ikke at det foreligger klare grunner for dispensasjon. Søknaden imøtekommes derfor ikke.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon, datert 18.05.11

Bilde av hytta, og kopi av målebrevskart med ny hytte inntegnet

Melding om delegert vedtak, datert 14.06.11

Klage på vedtak, datert 28.06.11

Fylkesmannens uttalelse, datert 21.09.11

Fylkeskonservator og fylkeskommunens uttalelse, datert 18.10.11

Oversiktskart, 1:3250