



Møteinnkalling

Utvalg: PLAN- OG MILJØUTVALGET
Møtested: Marker Rådhus
Møtedato: 06.12.2011
Tidspunkt: 18.30

Forfall meldes på tlf lf 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 64/11	11/468	Godkjenning av protokoll
PS 65/11	11/468	Referater/Delegerte saker
PS 66/11	11/419	Søknad om dispensasjon for oppføring av nytt administrasjonsbygg/bolig Gnr. 126 bnr. 6 - Ytterbøltangen
PS 67/11	11/539	Søknad om dispensasjon for rivningstillatelse av fritidseiendom Gnr 30, bnr. 7
PS 68/11	11/619	Søknad om dispensasjon for gjenoppbygging av uthus med anneks til hytte Gnr. 127 bnr. 12- Sørлие
PS 69/11	11/644	Revidering av handlingsprogrammet for kommunedelplan for kulturbygg og fysisk aktivitet 2010 - 2022
PS 70/11	11/646	Prioritering av spillemiddelsøknader 2012

PS 71/11 11/725

**Søknad om dispensasjon for ombygging av hytte til 2 etasjer. Gnr 11 bnr 35
- Finnbu.**

Gunnar Leren
leder

Vidar Østenby
kommunalsjef



Godkjenning av protokoll

Saksnr.: 64/11	Utvalg Plan- og miljøutvalget	Møtedato 06.12.2011
--------------------------	-----------------------------------------	-------------------------------

Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra møte i Plan- og miljøutvalget 01.11.11 godkjennes



Referater/Delegerte saker

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
65/11	Plan- og miljøutvalget	06.12.2011

Rådmannens forslag til vedtak:

Referater og delegerte saker på vedlagte lister tas til etterretning-.

Delegerte vedtak

Dato: 01.01.2011 - 29.11.2011 Utvalg: PM Plan- og miljøutvalget

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
08/301	18.10.2011	DS 128/11	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 99/7,8
	Granli rør as			
	Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg Gnr.99 bnr.7,8			
11/217	25.10.2011	DS 132/11	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 43/2
	Øivind Duserud			
	Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg Gnr. 43 bnr. 2- Kinn			
11/568	28.10.2011	DS 133/11	RÅD/PM/KJEBUR	GBNR VEIARKIV - ENGVEIEN
	Kjell Eng			
	Tillatelse for nybygging av landbruksvei klasse 3 - Engveien. Gnr 117 Bnr 5/7 i Marker kommune. Kjell Eng			
11/462	02.11.2011	DS 134/11	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 83/3
	Godkjenning for oppføring av nytt anneks/skrivestue og flytting av eksisterende uthus/stabbur. Gnr 83 bnr 3 - Solås/Svelta.			
08/746	02.11.2011	DS 135/11	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 37/10
	Marker Rørleggerservice			
	Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg eiendom Gnr. 37 bnr. 10			
08/34	04.11.2011	DS 136/11	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 53/3
	Øivind Duserud			
	Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg Gnr.53 bnr.3, Kongsbakk			
08/823	04.11.2011	DS 137/11	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 56/11
	Paul Wold A/S			
	Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 56 Bnr. 11og Gnr.56, Bnr.9			

11/205 07.11.2011 DS 138/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 2/8
Vegard Johansen
Endring av gitt tillatelse for oppføring av ny garasje ved bolig. Gnr 2 bnr 18 -
Vispakollen.

11/671 07.11.2011 DS 139/11 RÅD/PM/FINLIN
Martin Stidahl
Godkjenning for rehabilitering av våtrom i bolig. Gnr 86 bnr 108 - Joneløkkveien 16 B.

11/705 10.11.2011 DS 140/11 RÅD/PM/KARMOG GBNR 94/234
Per Arne Sandli
Konsesjon på erverv av gnr. 94 bnr. 234. Gnr.94 Bnr.234

09/770 11.11.2011 DS 141/11 RÅD/PM/GROGAA GBNR 11/28
Øivind Duserud
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg Gnr.11 bnr.28

09/771 11.11.2011 DS 142/11 RÅD/PM/GROGAA GBNR 11/30
Øivind Duserud
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg Gnr.11 bnr.30

11/669 14.11.2011 DS 143/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 64/11
Kenneth Myksvoll Means
Godkjenning for oppføring av midlertidig boligbrakke. Gnr 64 bnr 11 - Basmo 2.

11/638 14.11.2011 DS 144/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 90/1
Pål J. Martinsen
Godkjenning for fradeling av bebygd boligareal. Gnr 90 bnr 1 - Trollund.

11/692 15.11.2011 DS 145/11 RÅD/PM/GROGAA GBNR 122/1, FNR. 13
Granli Rør
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 122 bnr. 1, fnr. 13 og
Gnr. 122 bnr.1, fnr. 17 - Viken

11/691 16.11.2011 DS 146/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 122/1, F.NR. 13
Christensen Bygg og Eiendom AS
Godkjenning for oppføring av nytt tilbygg på fritidsbolig. Gnr 122 bnr 1 fnr 13 - Viken.

10/759 23.11.2011 DS 147/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 94/3

Sandli-Ødegaard Rådgivning

Igangsettingstillatelse for mur og VA-installasjoner ved ombygging av våningshus. Gnr 94 bnr 3 - Krogstadbråten.

11/452 24.11.2011 DS 148/11 RÅD/PM/KARMOG GBNR 1/5,6 OG 29

Ola Simonsen

Deling av grunneiendommen Engen, gnr. 1 bnr. 5, 6 og 29. Gnr.1 bnr.5,6 og 29

09/387 24.11.2011 DS 149/11 RÅD/PM/EVARII GBNR 109/9 OG 10

Tømrmester Øyvind Berger

Godkjenning for oppføring av garasje/uthus ved bolig. Gnr 109 bnr 9 og 10 - Granskog

REFERERES FRA DOKUMENTJOURNAL

Dato: 01.01.2011-29.11.2011 Utvalg: PM Plan- og miljøutvalget

Saksnr Løpenr	Regdato Navn Innhold	Avd/Sek/Sakb	Arkivkode
11/567-5 5322/11	28.11.2011 Østfold fylkeskommune Svar - Høringsutkast til planprogram - Regional plan for vindkraft i Østfold	RÅD/PM/ANNHAL	130 S82

Andre referatsaker:

Budsjett for Marker kommune 2012



Søknad om dispensasjon for oppføring av nytt administrasjonsbygg/bolig Gnr. 126 bnr. 6 - Ytterbøltangen

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
66/11	Plan- og miljøutvalget	06.12.2011

Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad om dispensasjon for oppføring av nytt administrasjonsbygg/bolig, på eiendommen gnr. 126, bnr. 6 – anbefales imøtekommet. Dette med begrunnelse i den næringsvirksomhet som drives på stedet, og at kommuner og regionale myndigheter gjennom arbeidet med Regionalpark Haldenkanalen oppfordrer til slik etablering og utvikling.

Tiltaket må nabovarsles og byggemeldes på vanlig måte. Det vil måtte stilles strenge krav til bygningens utforming og fortsatt næringsvirksomhet på eiendommen.

Sammendrag:

Eiendom: gbnr. 126/6 – Ytterbøltangen
Søker: Pål J. Martinsen, Trollundveien 5, 1870 Ørje

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon for oppføring av administrasjons- og boligbygg på gbnr. 126/6, Ytterbøltangen.

Søker ønsker å utvide tilbudet på Ytterbøltangen til pensjonat, og det er derfor behov for et administrasjons-, betjenings- og boligbygg. Bygget er tenkt plassert så langt tilbake som mulig fra sjøsiden, i en bukt med vanskelig terreng og uten mye allmenn ferdsel. Vegetasjon og uteplasser blir beholdt, samt at eksisterende bygg vil beholde utsikt og solforhold.

Søknaden har vært forelagt regionale myndigheter, og det ble bedt om en snarlig tilbakemelding. Fylkesmannen har uttalt seg i brev datert 14.11.11, mens Statens vegvesen og Fylkeskommunens svar antas å komme før politisk møte. Fylkesmannen konkluderer sin uttalelse med at de fraråder en dispensasjon i saken.

Bakgrunn:

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon for oppføring av et administrasjons- og boligbygg på gnr. 126, bnr. 6 Ytterbøltangen, datert 23.09.11.

Ytterbøltangen har en lang historie som et sted for handel og produksjon. Det har vært Samvirkelag, ysteri og landhandleri. De siste 10 årene har Ytterbøltangen vært benyttet til kurs- og konferansevirksomhet, både med og uten overnatting.

Søker ønsker å utvide tilbudet til også å drive virksomheten som et pensjonat, og i den anledning er det behov for et administrasjons-, betjenings- og boligbygg. Vedlagt følger enkle skisser som viser et slikt bygg slik det er planlagt.

Omsøkt tiltak ligger innenfor 100-metersbeltet og det kreves derfor dispensasjon. Området bak 100-metersbeltet er avsatt til LNF-område 3 med spredt bolig- og hyttebygging tillatt.

Søker har en liste med syv argumenter for å få dispensasjon.

- Eksisterende bygg på Ytterbøltangen ligger innenfor 100 metersbeltet
- Næringsvirksomheten på stedet har lang tradisjon
- Nybygget er tenkt plassert så langt tilbake som mulig fra sjøsiden
- Tenkt plassering er i en bukt uten så mye allmenn ferdsel
- Vegetasjon og fine uteplasser blir beholdt
- Det skrånende terrenget der bygget er tenkt plassert er ikke praktisk nyttbart til andre funksjoner, og det gjøres ikke inngrep i typisk furuvegetasjon
- Eksisterende bygg vil beholde utsikt og gode solforhold

Søknaden har vært forelagt regionale myndigheter. Det ble bedt om en snarlig tilbakemelding i oversendelsesbrevet, men per dags dato er det kun Fylkesmannen som har svart i brev datert 14.11.11. Statens vegvesens og Fylkeskommunens uttalelse antas å komme før politisk møte.

Fylkesmannen skriver i sin vurdering at det anses at omsøkte bygg vil medføre inngrep som vil bidra til en nedbygging av strandsonen og landskapsbildet på stedet. Selv om det allerede er bebyggelse på Ytterbøltangen vil bygget føre til ytterligere privatisering av et grøntområde som er å betrakte som utmark med tilgjengelighet for allmenn ferdsel og opphold, både fra sjø- og landsiden. Tangen kan bli utilgjengelig for allmennheten. En dispensasjon skal medføre en fordel i forhold til allmennhetens interesser. I omsøkte tilfelle kan ikke Fylkesmannen se noen punkter som vil bidra til å forbedre allmennhetens interesser på stedet.

Vurdering:

Eiendommen gnr. 126, bnr. 6 – Ytterbøltangen ligger innom 100 metersbeltet langs Øymarksjøen, der det er byggeforbud i henhold til kommuneplanen i Marker kommune, samt Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. 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.

Ytterbøltangen er et område med et flott grøntområde, og et gammelt bygningsmiljø. Et administrasjons- og boligbygg på omsøkt område vil kunne være et forstyrrende element i miljøet, samt virke som et hinder for allmennhetens ferdsel på grøntområdet. Omsøkt bygg vil bryte med eksisterende bygninger, og kunne ha en negativ innvirkning på det helhetlige inntrykket Ytterbøltangen.

Ved å bygge på omsøkt område vil det bli en stor eksponering mot sjøen, da det i følge skisse og hustegninger ser ut til at bygget er tenkt plassert ved det høyeste punktet på tangen. Bygget vil virke svært dominerende.

Viser til plan- og bygningslovens § 19-2, 4. ledd, andre punktum; *Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.*

Haldenvassdraget er et vernet vassdrag, der en skal være svært forsiktig med å gi dispensasjoner fra byggeforbudet. Det oppfordres imidlertid også til å benytte kanalens historie og landskap til å skape næring. Regionalpark Haldenkanalen er under etablering, med kombinasjonen bruk og vern som utgangspunkt. Utvikling av opplevelsesnæring er her et av de prioriterte områdene.

Ytterbøltangen er en av de flotteste elementene i vassdraget, og stedets historie og egenart danner basis for den virksomhet som drives der i dag. I en innledende fase av saksbehandlingen, ble det avholdt møte med fylkesmannen, og de ulike sidene av saken ble belyst. Fylkesmannen kom da med en del faglige råd som er tatt hensyn til i den skissen som foreligger. Fylkesmannen har imidlertid likevel frarådet en dispensasjon i saken. Administrasjonen innstiller bare unntaksvis på annet enn det regionale myndigheter anbefaler, men i denne saken finner rådmannen at en dispensasjon vil kunne anbefales.

Dette begrunnes med at det allerede i dag drives næringsvirksomhet med utviklingspotensial på eiendommen, og at allmennheten heller ikke i dag bruker dette området. Området er allerede bebyggt og har privat karakter, slik at allmennhetens bruk ikke endres. Det må imidlertid stilles strenge med hensyn til bygningens utforming, og at stedet fortsatt skal benyttes i næring.

Konklusjon:

Selv om planfaglig myndighet ikke anbefaler dispensasjon, vil rådmannen i dette tilfellet innstille på at det gis dispensasjon. Dette med begrunnelse i den næringsvirksomhet som drives på stedet, og at kommuner og regionale myndigheter gjennom arbeidet med Regionalpark Haldenkanalen oppfordrer til slik etablering og utvikling.

Tiltak på nabovarsles og byggemeldes på ordinær måte.

Vedlegg:

- 1) Søknad om dispensasjon, datert 19.09.2011, stemplet 26.09.11
- 2) Situasjonkart, 1:750
- 3) Utsnitt av kommuneplanen
- 4) Hustegninger, 1:200
- 5) Fylkesmannens uttalelse, datert 14.11.11



Søknad om dispensasjon for rivningstillatelse av fritidseiendom Gnr 30, bnr. 7

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
67/11	Plan- og miljøutvalget	06.12.2011

Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad om dispensasjon for riving av eksisterende hytte og oppføring av ny på samme tomt, gnr. 30, bnr. 7 godkjennes, da det foreligger tilstrekkelig med spesifiserte klare grunner.

Det settes følgende forutsetninger for dispensasjonen:

- ny hytte må være godt terrengtilpasset, ha avdempet, stedstilpasset naturfarge uten markerende, lyse farger på omramminger, listverk, osv.
- takkledningen skal ikke være av reflekterende materialer
- omsøkt tiltak må forholde seg til rammene for fritidsbebyggelse i kommuneplanen for Marker kommune
- eksisterende vegetasjon bør bevares for ikke å gi økt eksponering mot jordbruksarealene, samt Rødenessjøen i øst
- før rive- og byggearbeidene startes opp må frisikten i avkjørselen utbedres slik at man har 100 meters frisikt fra et punkt 4 meter inn i avkjørselen målt fra vegkant
- hytta må ikke gjenoppføres nærmere senter fylkesveg enn ca 30, slik som nåværende avstand

Det må foreligge godkjent søknad om tiltak før byggearbeid kan igangsettes.

Sammendrag:

Eiendom: Gnr. 30, bnr. 7
Søker: Karin Hermansen, 3359 Eggedal

Det søkes dispensasjon for å rive gammel hytte, og bygge ny på gbnr. 30/7. Eiendommen er i et LNF-område 4 i kommuneplanens arealdel 2005-2016. Hytta er så gammel, og i dårlig stand at det ikke lenger nytter med bare vanlig vedlikehold. Det søkes derfor om tillatelse til å rive eksisterende hytte, og bygge opp ny slik at det er trygt å oppholde seg på hytta.

Saken har vært forelagt regionale myndigheter, og ingen har sterke innvendinger til tiltaket. Fylkeskonservator og fylkeskommune har svart i brev datert 27.10.11, og det foreligger visse forutsetninger for at fylkeskommunen ikke skal ha noen innvendinger til tiltaket.

Fylkesmannen kan ikke se at tiltaket vil medføre ulemper for allmennheten i sitt brev datert 05.10.11, men de setter også visse forutsetninger.

Statens vegvesen vil ikke motsette seg tiltaket i brev datert 20.10.11, men forutsetter at frisikten i avkjørselen blir utbedret før rive- og byggearbeid startes opp.

Tiltaket er nabovarslet. En nabo har ikke krysset av på samtykker i tiltaket, men det har ikke innkommet noen klage.

Bakgrunn:

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon for å rive gammel hytte, og bygge ny på eiendommen gbnr. 30/7, innenfor et område avsatt i kommuneplanen som et LNF-område 4 med byggeforbud. Eiendommen ligger i Rødenes, vest for sjøen og like vest for gammel E-18 (fv. 818), ved Kåtorp.

Søker skriver i sin søknad at fritidseiendommen er fra ca 1930, og var i utgangspunktet et hønsehus som i sin tid tilhørte hjemgården. Bygningen har blitt gammel, og det nytter ikke lenger med vanlig vedlikehold. De sliter med at taket er lekk, slik at det er mye fukt og råte i innvendige tak, gulv og vegger, samt punkterte vinduer. El-anlegget vurderes som utrygt, det samme gjelder bærende konstruksjoner inne.

Søker føler det ikke lenger trygt å være på hytta alene, når den er i så dårlig forfatning.

Det er ønskelig å fortsette å bruke eiendommen, både av søker og av hennes to døtre med familier, og planlegger derfor å rive eksisterende hytte for å bygge ny.

I søknaden er det referert til eiendom gbnr. 30/1, dette medfører ikke riktighetl. Søker er hjemmelshaver på gbnr. 30/7.

Søknaden har vært forelagt regionale myndigheter.

Statens vegvesen har svart i brev datert 20.10.11. Statens vegvesen vil ikke motsette seg riving og gjenoppføring av angjeldende hytte. Eksisterende hytte ligger innenfor veglovens byggegrense, men Statens vegvesen gir dispensasjon, og aksepterer at hytta gjenoppføres i nåværende avstand, dvs. ca 30 meter fra senter fylkesveg. Videre blir det forutsatt at frisikten i avkjørselen utbedres. Dette forutsettes gjort før rive- og byggearbeider påbegynnes.

Fylkeskonservator og fylkeskommune svarer i samme brev, datert 27.10.11.

Fylkeskonservator har ingen merknader til tiltaket, men informerer om meldeplikten.

Fylkeskommunen vil ikke ha innvendinger til en dispensasjon, under visse forutsetninger. Omsøkte tiltak vil ikke berøre regionale interesser i området, og vil ikke ha betydning for friluftinteresser eller dyrka mark. Det forutsettes at omsøkte tiltak må forholde seg til rammene for fritidsbebyggelse i kommuneplanen for Marker. Ny hytte bør ikke bryte vesentlig med nåværende hytte, og annen bebyggelse i området mht omfang og utforming, god terrengtilpasning bør vektlegges, ha dempet farge, god materialbruk og skjermende vegetasjon bør bevares.

Fylkesmannen konkluderer i sitt brev datert, 05.10.11 med at de ikke vil ha noen innvendinger mot en eventuell dispensasjon forutsatt at det settes vilkår vedrørende de elementer som de nevner i sin vurdering. Fylkesmannen kan ikke se at riving og oppføring av ny hytte på dette stedet vil medføre ulemper for allmennhetens interesser. De ser det imidlertid som viktig at en eventuell ny hytte ikke blir unødig stor og fremtredende sett opp i mot andre hytter i området. Hytta bør også plasseres på eiendommen slik at den blir liggende skjermet østover mot Rødenessjøen.

Vurdering:

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.

Ved vurdering av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlig og regionale rammer og mål tillegges sørlig vekt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer eller lovens bestemmelser om planer når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativ om dispensasjonssøknaden.

Omsøkt tiltak vil ikke ha noen stor innvirkning på allmennhetens bruk av området, friluftsjnteresser, eller dyrket mark. Det vil ikke føre til en ytterligere privatisering, da eksisterende hytte skal rives.

Det har ikke innkommet noen tegninger av ny hytte, men dette må bli hensyntatt i byggesaken. Det forutsettes at kommuneplanens bestemmelser følges ved bygging av ny hytte.

Tiltaket er nabovarslet. En nabo har ikke krysset av på samtykker i tiltaket, men kommunen kan ikke se at det har ikke innkommet noen klage i ettertid, innen 2 ukersfristen. Det anses derfor at alle har samtykket til tiltaket.

Konklusjon:

Rådmannen kan ikke se at ulempene er større enn fordelene, og anser at det foreligger klare, spesifiserte grunner for dispensasjon og foreslår at søknad om dispensasjon for riving av eksisterende hytte og oppføring av ny på samme tomt, gnr. 30, bnr. 7 godkjennes under visse forutsetninger.

Det må foreligge godkjent søknad om tiltak før byggearbeid kan igangsettes.

Vedlegg:

- 6) Søknad om dispensasjon, datert 26.08.2011, stemplet 02.09.11
- 7) Situasjonkart, 1:2000
- 8) Utsnitt av kommuneplanen
- 9) Uttalelse fra Fylkesmannen, datert 05.10.11
- 10) Uttalelse fra Statens vegvesen, datert 20.10.11
- 11) Uttalelse fra Fylkeskonservator og Fylkeskommune, datert 27.10.11



Søknad om dispensasjon for gjenoppbygging av uthus med annekst til hytte Gnr. 127 bnr. 12- Sørлие

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
68/11	Plan- og miljøutvalget	06.12.2011

Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 metersbeltet for gjenoppbygging av uthus på gnr. 127, bnr. 12 – Sørлие godkjennes. Det gis ikke tillatelse til innredning av rom til varig opphold, jfr. Kommuneplanens bestemmelser § 3, punkt. 3.1.

Sammendrag:

Eiendom: Gnr. 127, bnr. 12 – Sørлие

Søker: Anne og Tor-Anders Revhaug, Ørjeveien 535, 1878 Hærland

Det foreligger søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 metersbeltet for oppbygging av uthus med annekst på gbnr. 127/12 – Sørлие. Tomta ligger i 100 metersbeltet, og området bak 100 metersbeltet er avsatt til LNF-område 4 med byggeforbud.

Det eksisterende uthuset/annekset brant ned i august, hvor lynnedslag var brannårsaken. Nytt uthus med annekst er ment å bygges opp på eksisterende grunnmur, og likt som det som har brant.

Saken har vært forelagt regionale myndigheter. Fylkesmannen svarte i brev datert 10.11.11 at de ikke vil ha noen innvendinger mot en eventuell dispensasjon forutsatt at det settes visse vilkår. Fylkesmannen sier seg enig i kommunens vurdering om at det ikke innredes med annekst.

Bakgrunn:

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 metersbeltet for oppbygging av uthus med annekst på gnr. 127, bnr. 12 – Sørлие, datert 05.10.11, stemplet hos kommunen 13.10.11.

Omsøkt område ligger innenfor et LNF-område 4 med byggeforbud, samt innenfor 100 metersbeltet. Tomta ligger sør i Øymark, mot Otteid, og Vestre Otteidvika.

I strandkanten er det en god del vegetasjon, og svært lite ferdsel. Søker skriver i sin søknad at det å ha et uthus med annekst er av meget stor betydning for dem når det gjelder bruk av stedet.

Det søkes om gjenoppbygging etter brann i august d.å, hvor brannårsaken var lynnedslag. Søker ønsker et uthus med annekst, bestående av et soverom på 10 m² og en bod på 20 m². Det er ment at bygges skal bygges på samme grunnmur, og likt det som brant ned. Nytt uthus

får saltak, liggende dobbelfalset kledning og Zanda Rustikk takstein, slik som hovedhytta har. Det vil bli malt i mørk rød farge.

Innenfor 100 metersbeltet er det i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2005-2016 åpnet for hytter opp mot 95 m², men maksimalt 10 % av tomtearealet. Gnr. 127. bnr. 12 er 765,8 m², og hytta er ca 61 m².

Saken har vært forelagt regionale myndigheter, men høringsbrevet ble sendt ut noe sent. Fylkesmannen svarte i brev datert 10.11.11 at de ikke vil ha noen innvendinger mot en eventuell dispensasjon forutsatt at det settes vilkår om at et uthus ikke bør bli større enn tidligere uthus på tomta, det bør heller ikke inneha flere funksjoner enn tidligere. Fylkesmannen sier seg enig i kommunens vurdering om at det ikke innredes med anneks.

Vurdering:

Da omsøkt eiendom ligger innenfor 100-metersbeltet langs Øymarksjøen, der det er byggeforbud i henhold til kommuneplanen og RPR for vernede vassdrag, kreves 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.

Uthuset med anneks har nylig brent ned, og det aksepteres derfor en gjenoppbygging av uthuset. Dette fordi en gjenoppbygging i like stor størrelse som tidligere uthus/anneks ikke vil stride mot allmennhetens interesser i strandsonen.

Kommunen ønsker å gi tillatelse til gjenoppbygging av uthus, men at dette ikke skal innredes som anneks.

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.

Marker kommune har i det senere ført en restriktiv linje ved oppføring av anneks da dette i praksis lett kan føre til en ekstra hytteenhet. Med hjemmel i kommuneplanen for Marker kommune 2005-2016 gis det derfor ikke tillatelse til oppføring av anneks på gbnr. 127/12.

Det kan være aktuelt med et tilbygg til hytte, i stedet for innredning til anneks.

Konklusjon:

Rådmannen anser at det foreligger klart spesifiserte grunner for dispensasjon for gjenoppbygging av uthuset, men at dette ikke skal brukes til anneks. Marker kommune ønsker ikke å gi tillatelse til bygging av anneks, og ønsker å føre en restriktiv linje med dette.

Vedlegg:

- 12) Søknad om dispensasjon, datert 05.10.2011, stemplet 13.10.11
- 13) Situasjonsskart, 1:10.000
- 14) Situasjonsskart, 1:1000
- 15) Kopi av målebrev med hytte og uthus påtegnet
- 16) Plantegning, uten målestokk
- 17) Bilder av eksisterende grunnmur, etter det nedbrente uthuset/annekset
- 18) Fylkesmannens uttalelse, datert 10.11.11



Revidering av handlingsprogrammet for kommunedelplan for kulturbygg og fysisk aktivitet 2010 - 2022

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
69/11	Plan- og miljøutvalget	06.12.2011
65/11	Formannskapet	24.11.2011
58/11	Kommunestyret	13.12.2011

Rådmannens forslag til innstilling:

Marker kommune vedtar revidert handlingsprogram for 2012 – 2015 til kommunedelplan for kulturbygg og fysisk aktivitet 2010-2022.

Foreslåtte tiltak søkes innarbeid i budsjett/økonomiplanperioden.

Behandling/vedtak i Formannskapet - 24.11.2011

Behandling:

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

Formannskapets innstilling til kommunestyret:

Marker kommune vedtar revidert handlingsprogram for 2012 – 2015 til kommunedelplan for kulturbygg og fysisk aktivitet 2010-2022.

Foreslåtte tiltak søkes innarbeid i budsjett/økonomiplanperioden.

Sammendrag:

Kommunedelplanen for kulturbygg og fysisk aktivitet ble vedtatt desember 2009. Kommunedelplanens handlingsprogram må rulleres og godkjennes av kommunestyret hvert år for tildeling av spillemidler

Bakgrunn:

Kommunale delplaner for anlegg og områder for idrett og friluftsliv skal være et styringsverktøy ved tildeling av kommunale/fylkeskommunale tilskudd og spillemidler. Kommunedelplaner er en betingelse for tildeling av stønad. Kommunen i samarbeid med ulike brukergrupper skal skaffe en oversikt over framtidige behov for anlegg og områder for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv.

Kommunedelplanen ble vedtatt i 2009 og skal revideres hvert 4. år, mens handlingsprogrammet må rulleres og godkjennes av kommunestyret hvert år.

Prosjekter som er innmeldt til kommunen for søknad om spillemidler for kommende år framkommer av det reviderte handlingsprogrammet for 2012-2015. Handlingsprogrammet er fordelt på ordinære anlegg og nærmiljøanlegg. Nærmiljøanleggene kan igjen inndeles i ordinære nærmiljøanlegg og forenklede nærmiljøanlegg. Handlingsprogrammet er behandlet i Marker Idrettsråd den 09.11.11 uten videre kommentarer til prioriteringen.

Selv om planen ble vedtatt i 2009 med god informasjon til lag og foreninger om revidering av planen, ble det i fjor meldt inn to nye tiltak. I år er det innmeldt et behov fra Marker kjøre-og rideklubb vedrørende ridebane og klubbhus uten at det er fastlagt noen framdriftsplan for prosjektet. Samt at Over Kölen AS har meldt fra om utvidelse av skiløypene på Kjølen Sportcenter i forbindelse med søknaden om å få tildelt sprintmesterskapet i NM i 2014.

Kommunestyret behandlet i desember 2010 opparbeidelse av kunstgressbane. Søknaden legges inn som fornyet søknad for 2012.

Ørje Pistolklubb, Rødenes skytterlag og Øymark skytterlag har tidligere meldt at de i fellesskap ønsker å installere elektroniske skyteskiver på skytebanen i tilfluktsrommet i rådhuset. Det vil samtidig arbeides for å bedre luftforholdene i rommet i forbindelse med oppgraderingen av tilfluktsrommet. Dette blir lagt inn i handlingsplanen for 2012.

Etablering av ballbinge i Krogstadåsen boligfelt har vært med noen år uten at det er bevilget spillemidler. I samråd med initiativtagere for prosjektet har en i stedet for ballbinge vurdert å opparbeide en aktivitetsplass med ballbane og aktivitetsapparater.

Det ligger inne et innspill om etablering av to ballbaner i byggefeltet på Mosebyneset. Kommunen må stå som eier, men det må utarbeides avtaler vedrørende oppføring og drift og vedlikehold. En anser at det ikke er et stort behov for disse anleggene på området ennå og vil prioritere oppføring av en ballbinge i handlingsprogrammet i 2013.

På deler av lekeplassen i Joneløkkveien i Lihammeren er det bygget ei scansisløkke. Det har kommet et innspill om søknad om spillemidler til utbedring av grunnen for det resterende arealet av lekeplassen der det vil være aktuelt å tilrettelegge området ytterligere for barn og unge. Dette videreføres i handlingsprogrammet.

I handlingsprogrammet har en også ført opp tiltak som det ikke skal søkes om spillemidler til. Dette for å vise helheten av tiltak som en ønsker å satse på i kommunen. Opparbeidelse av lekeplass i Lihammeren og Torpåsen ligger inne i budsjettforslaget som forslag til tiltak. Likens ligger det inne forslag om bygging av gapahuker i "Fjella" for allmennhetens benyttelse.

Handlingsprogram 2012-2015. Ordinære anlegg, friluftsanlegg, ombygging og anlegg

Tiltak	Ansvarlige	Kostnader i 1.000 kr.	Driftsutgifter	Anleggsstart-Finansiering (1000 kr.)								
				Totalt			2012			2013	2014	2015
				K	SP	PR	K	SP	PR			

Marker kunstgressbane, Ørje stadion	Marker kommune	6496	330	252 6	207 2	189 8	252 6	207 2	189 8			
Elektroniske skyteskiver - skytebanen i Rådhuset	Ørje Pistolklubb, Rødnes skytterlag og Øymark skytterlag	348			116	332		116	332			
Utvidelse av skiløype, Kjølen Sportcenter	Over Kjølen AS	600			200	400		200	400			
Klubbhus-oppgradering	Marker JFF	990			330	660				990		
Trapp / skeetbane	Marker JFF	490			163	327				490		
Reguleringsplan Jøngerud	Den siste olje Marker Motorsport	80				80				80		
Skrommelholmene sikres	Marker kommune	x		x			x					
Marker Folkebad	Marker kommune	x		x	x					x		
Utstyrshus	Marker O-lag	80				80					80	
Div. vedlikehold Marker Idrettspark	Marker kommune	500		334	166					150	150	200
Klubbhus Ørje I.L	Ørje I.L	1500			500	100 0					150 0	
Bueskytterbane	Ørje IL	x			x	x					x	
Over Kjølen ski-anlegg: - rulleskiløype	Over Kjølen AS	x			x	x					x	
Skiløype fra Grensen til Ørje	Over Kjølen og Ørje IL	x			x	x						x

x Ikke kostnadsberegnet

Finansieringskilder: K = kommunen
SP = spillemidler
PR = private midler

1=1000kr

Handlingsprogram 2012-2015. Nærmiljøanlegg

Tiltak	Ansvarlige	Kostnader i 1.000 kr.	Drifts utgifter	Anleggsstart-Finansiering (1000 kr.)								
				Totalt			2012			2013	2014	2015
				K	SP	PR	K	SP	PR			
Aktivitetsplass i Krokstadåsen	Marker kommune	387		143	170	74	144	170	74			
Over Kjølen ski-anlegg: - turstier	Over Kjølen	25				25			25			
Lekeplass	Marker	90		70		20	70		20			

Lhammeren, Hammerveien	kommune											
Lekeplass Torpåsen	Marker kommune	100		50		50	50		50			
Lekeplass Helgetjern	Marker kommune	80		40		40				80		
Balløkke Mosebyneset	Marker kommune	450			200	250				450		
Gapahuk i Fjella	Marker kommune	150		150						50	50	50
Lys i akebakken på Bommen	Marker kommune	30								30		
Utbedring av grunn av nedre del av lekeplass i Joneløkkveien	Marker kommune									x		
Sti Ørje-Gjølsjøen	Marker kommune	x								x		

x Ikke kostnadsberegnet.

Konklusjon:

Ovennevnte prosjekter bør prioriteres i handlingsplanen.



Prioritering av spillemiddelsøknader 2012

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
70/11	Plan- og miljøutvalget	06.12.2011
66/11	Formannskapet	24.11.2011
59/11	Kommunestyret	13.12.2011

Rådmannens forslag til innstilling:

Marker kommune vedtar følgende prioritering av spillemiddelsøknader for 2012:

Ordinære anlegg, friluftsanlegg, ombygging og anlegg:

- Marker kunstgressbane – Marker kommune
- Elektroniske skyteskiver – Ørje Pistolklubb, Rødenes skytterlag og Øymark skytterlag
- Utvidelse av skiløype – Over Kölen AS

Nærmiljøanlegg:

- Aktivitetsplass Krogstadåsen – Marker kommune

Behandling/vedtak i Formannskapet - 24.11.2011

Behandling:

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

Formannskapets innstilling til kommunestyret:

Marker kommune vedtar følgende prioritering av spillemiddelsøknader for 2012:

Ordinære anlegg, friluftsanlegg, ombygging og anlegg:

- Marker kunstgressbane – Marker kommune
- Elektroniske skyteskiver – Ørje Pistolklubb, Rødenes skytterlag og Øymark skytterlag
- Utvidelse av skiløype – Over Kölen AS

Nærmiljøanlegg:

- Aktivitetsplass Krogstadåsen – Marker kommune

Bakgrunn:

En henviser til sak vedr. revidering av handlingsprogrammet for 2012 – 2015 for ”Kommunedelplan for kulturbygg og fysisk aktivitet 2010 – 2022” som er til behandling. I forbindelse med kun elektronisk behandling av søknadene om spillemidler, må kommunen også fatte et eget vedtak vedrørende prioritering av søknadene.

Vurdering:

Følgende søknader om spillemidler for 2012 legges fram i prioritert rekkefølge:

Ordinære anlegg, friluftsanlegg, ombygging og anlegg:

- Marker kunstgressbane – Marker kommune
- Elektroniske skyteskiver – Ørje Pistolklubb, Rødenes skytterlag og Øymark skytterlag
- Utvidelse av skiløype – Over Kölen AS

Nærmiljøanlegg:

- Aktivitetsplass Krogstadåsen – Marker kommune

Marker Idrettsråd har ingen kommentarer til prioriteringen



Søknad om dispensasjon for ombygging av hytte til 2 etasjer. Gnr 11 bnr 35 - Finnbu.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
71/11	Plan- og miljøutvalget	06.12.2011

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra de utfyllende bestemmelsene i kommuneplanens arealdel punkt 3.1 for bygging av ny underetasje på fritidsbolig, dvs til bygning i 2 etasjer, på gnr 11 bnr 35 "Finnbu".
2. Det er et vilkår for dispensasjon at hytta har en avdempet stedstilpasset naturfarge, uten markerende lyse farger (som for eksempel hvit og gult), dette omfatter også listverk, omramninger, takkant, rekkverk og alle andre bygningsdeler.
3. Det er en forutsetning for dispensasjon at det ikke foreligger merknader fra naboene. Gjenpart av nabovarsel må sendes inn til kommunen.
4. Det må sendes inn søknad om tillatelse til tiltak med ansvarsrett fra godkjent foretak for bygningstiltaket, og denne må være godkjent av kommunen før byggearbeider kan igangsettes.

Sammendrag:

Det foreligger søknad om dispensasjon datert 16.11.2011 for tilbygg (underbygging) på eksisterende hytte. Søknad om dispensasjon fra de utfyllende bestemmelser i kommuneplan, som sier at hyttebebyggelse ikke må overstige 1 etasje, fremmes for plan- og miljøutvalget med forslag om at det gis dispensasjon.

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 11 bnr 35 – Finnbu.
Tiltakshaver: Trine Krog / Leif Krog, 1870 Ørje.
Søker: ARKAMA AS, Ordfører Voldens vei 9, 1850 Mysen.

Søknad om dispensasjon fra Arkama arkitekter omfatter ny sokkeletasje på fritidsbolig beliggende ved Rødenessjøen nord for Slupstadvika. Eiendommen er på 418,7 m². Hytta befinner seg 15 m fra vannet og 4-5 m over vannet, den har i dag en terrasse mot vest, bygget på høye pelere.

Hytta etter tiltaket er utført får rom under eksisterende terrasse mot vest, her blir det 3 soverom, gang og stue/oppholdsrom. Det blir innvendig trapp opp til eksisterende hytte og denne delen vil inneholde stue/kjøkken, 1 soverom, badrom og takterrasse. Den nye kjelleretasjen som er 4,4 m bred, er 2,4 m framtrukket under terrassen, og delvis under eksisterende hytte. Hytta etter tiltaket er utført, vil få ett bebyggt areal (BYA) på 70 m²

og ett samlet bruksareal på (BRA) 70,3 m². Det er 34 m² i øverste etasje og 36,3 m² i ny sokkeletasje.

Det blir ny pipe plassert i vestveggen på den øverste etasjen.

Plangrunnlag:

Tiltaket omfattes av arealdelen av kommuneplan og området vises som nåværende byggeområde for fritidsbebyggelse (rød farge).

Bestemmelsene for fritidsbebyggelse sier bla. i § 3.1 at det tillates en hytte og ett uthus pr. tomt eller punktfeste. Bebyggelsen må ikke overstige 1 etasje, med maksimal mønehøyde 5 m og gesimshøyde 3,5 m. Maksimal tillatt fasadelengde mot tilliggende synlige vann-/sjøområder i Haldenvassdraget og Stora Le er 12 m.

§ 3.2 sier bla. at innenfor 100 m fra strandlinjen skal samlet bruksareal for hytte og uthus ikke overstige maksimalt 95 m². Samlet areal for terrasser skal ikke overstige 30 m².

§ 3.4 sier bla at hensynet til landskap skal være tungtveiende ved bygningsmessige endringer. Stedlig vegetasjon må i størst mulig grad bevares. Materialbruk, fargevalg og bygningsmessige arbeider skal være av en slik karakter at bebyggelsen fremstår harmonisk og tilpasset det omkringliggende miljø.

Dispensasjonsøknad:

Søknad om dispensasjon datert 16.11.2011 sier bla. at det er behov for rehabilitering/oppgradering av hytta, og det er ønskelig med en mer tidsriktig standard. Hytta er lita og det er begrenset plass for overnatting. Dispensasjon omfatter også avstand til eiendomsgrense og areal/grad av utnytting.

Bygningens bebygde areal blir tilnærmet det samme, den har terrasse fra før. Bebyggelsen utgjør 16,8 % av tomtearealet. Tilbygget erstatter i prinsipp eksisterende veranda, og bygges delvis inn under eksisterende hytte. Forhold til naboeiendommene, avstand til sjøen, og gesimshøyde endres i prinsipp ikke.

Dispensasjonen begrunnes som følger:

- Ønsket utvidelse bedrer bruksmulighetene vesentlig, samtidig som hytta forankres bedre i terrenget, og framstår som vel så dempet mot sjøen som den gjør i dag. (Dette vil bli underbygget av fargevalg, beplantning etc.)*
- Bruksarealet dobles uten at BYA eller høydeforhold endres vesentlig. Selv med en dobling av BRA, må arealet kunne sies å være moderat, (ut fra dagens standard).*
- Tomtens begrensede areal, kompenseres av at nabotomten i sør er stor og bebygget på motsatt side av odden. Det er altså ingen tilgrensende bebyggelse sør for Finnbu.*
- Tilbygget er i svært liten grad synlig fra omkringliggende bebyggelse.*

Det oppgis at det vil bli søkt om utslippstillatelse, men at tiltaket ikke er avhengig av dette.

Søknaden er ikke sendt på høring, tiltaket er i ett byggeområde hvor tilbygg er tillatt, og når hyttas høyde og bebygde areal ikke økes, anses ikke dette nødvendig.

Søknaden er vedlagt mottatt e-post fra de to nærmeste naboene som sier at de ikke har merknader. Søker oppgir at det vil bli sendt nytt nabovarsel med søknad om tillatelse til tiltak, og at det der vil foreligge gjenpart av nabovarsel (kvitteringsdel).

Vurdering:

Tiltaket befinner seg i 100 m sonen langs Rødenessjøen og i ett avsatt hytteområde, dvs byggeområde for eksisterende fritidsbebyggelse i kommuneplanen, hvor kun bestemmelsene for fritidsbebyggelse begrenser utvidelsene.

Søknad om dispensasjon fra bestemmelsenes punkt om at hytter kun kan være i 1 etasje, fremmes for plan- og miljøutvalget. Ved soverom/oppholdsrom i kjeller vil denne uansett medregnes i etasjeantallet, dette ihht gjeldende forskrift og veileder, og hytta blir å regne som i to etasjer.

Tiltaket er ikke avhengig av dispensasjon fra 10 % tomteutnytting, denne begrensningen anses å omfatte hytter som befinner seg mer enn 100 m fra vannet og som kan utvides inntil 150 m².

En dispensasjon fra plan- og bygningslovens avstandskrav, som er 4 m fra bygning til eiendomsgrense behandles ihht gjeldene rutiner og praksis, administrativt sammen med søknad om tiltak (byggtillatelse).

Det foreligger en erklæring som bekrefter at tilbygg på hytta kan oppføres inntil 1,8 m fra eiendomsgrensen i nord.

Søknad om dispensasjon for ombygging til hytte i 2 etasjer anses som en spesiell sak, hvor eksisterende hytte og terrasse i hovedsak opprettholdes med hensyn til høyder og grunnflate, og utvidelsen kun er under eksisterende bygning og terrasse.

Den terrassering som ombygging utgjør, er tilpasset terrenget, og høyde kravene på maks 5 m mønehøyde og 3,5 m gesimshøyde i bestemmelsene vil overholdes.

Hytta er relativt liten og utvidelsen vil utvilsomt gi mer plass og gi hytta en bedre standard. Vedlikehold og god kvalitet på hytter er positivt for omgivelser og vassdraget, og når eksponeringen mot vassdraget ikke økes vesentlig, bør tiltaket kunne godkjennes.

Konklusjon:

Under forutsetning av at det ikke foreligger merknader fra naboene, og at bygningen har en avdempet stedstilpasset farge uten lyse markerende farger, anses det å foreligge en klar begrunnelse for dispensasjon.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon datert 16.11.2011.

Bilde og målebrevskart.

Plantegninger, fasadetegninger.

Dokumentasjon på at tillatt møne og gesimshøyde overholdes.

Situasjonskart 1:1000.

Oversiktskart 1:10000.