



Møteinnkalling

Utvalg: PLAN- OG MILJØUTVALGET
Møtested: Marker Rådhus
Møtedato: 12.04.2011
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 24/11 | 11/232 | Godkjenning av protokoll |
| PS 25/11 | 11/232 | Referater/Delegerte saker |
| PS 26/11 | 09/520 | Dispensasjon og endring av tillatelse for boenhet i garasje. Gnr 2 bnr 17 - Granvik, Krog Søndre. |
| PS 27/11 | 10/680 | Søknad om bruksendring av bolighus til fritidsbolig/hytte. Gnr 91 bnr 238 - Elveveien 41. |
| PS 28/11 | 11/55 | Takoverbygg på uteservering for Slusekjelleren Pub. Gnr 90 bnr 79 - Sole 2 |
| PS 29/11 | 11/81 | Søknad om dispensasjon for oppsetting av tømmerhytte Gnr. 30 bnr. 5 - Lysholm |
| PS 30/11 | 11/82 | Søknad om dispensasjon for fradeling av hyttetomt i Aarnæs skog Gnr. 84 bnr. 1 |
| PS 31/11 | 11/225 | Ny forskrift om gebyr for behandling av konsesjons- og delingssaker. |

PS 32/11 11/226

Konsesjon på erverv av fast eiendom - Ulfsby, gnr. 4 bnr. 10.

Gunnar Leren
leder

Vidar Østenby
kommunalsjef



Godkjenning av protokoll

| Saksnr.: | Utvalg | Møtedato |
|-----------------|------------------------|-----------------|
| 24/11 | Plan- og miljøutvalget | 12.04.2011 |

Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra møte i Plan- og miljøutvalget 15.03.11 godkjennes.



Referater/Delegerte saker

| Saksnr.: | Utvalg | Møtedato |
|-----------------|------------------------|-----------------|
| 25/11 | Plan- og miljøutvalget | 12.04.2011 |

Rådmannens forslag til vedtak:

Referater og delegerte saker på vedlagte liste tas til etterretning.

REFERERES FRA DOKUMENTJOURNAL

Dato: 01.01.2011-05.04.2011 Utvalg: PM Plan- og miljøutvalget

Saksnr
Løpenr

Regdato Avd/Sek/Sakb Arkivkode
Navn
Innhold

10/688-11
1079/11

16.03.2011 RÅD/PM/FINLIN GBNR 118/18 OG 41

Fylkesmannen i Østfold

Uttalelse til kommunens vedtak om avslag på søknad om skogshusvær Gnr.
118 bnr. 18 og 41 - kopi av brev til Lars Buer

Delegerte vedtak

Dato: 01.01.2011 - 05.04.2011 Utvalg: PM Plan- og miljøutvalget

| Arkivsak | Dato Navn Innhold | Saksnr. | Avd/Sek/Saksb. | Arkivkode Resultat |
|----------|---|----------|----------------|-----------------------|
| 11/98 | 09.03.2011 John Atle Krosby Godkjenning for oppføring av frittliggende garasje ved bolighus. Gnr 90 bnr 221- Moveien 1. | DS 16/11 | RÅD/PM/FINLIN | GBNR 90/221 |
| 10/662 | 14.03.2011 Tømrrer Kai Buer / Frode Wingeng Ansvarsrett for tilbygg og rehabilitering av bolighus. Gnr 1 bnr 10 - Søndre Opsalengen. | DS 18/11 | RÅD/PM/FINLIN | GBNR 1/10 |
| 11/35 | 15.03.2011 Øyvind Bjerke Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak, mindre av avløpsanlegg - Setret Gnr. 107 bnr. 3 | DS 19/11 | RÅD/PM/GROGAA | GBNR 107/3 |
| 10/511 | 15.03.2011 Øyvind Bjerke Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg - Torslund - Ø. Otteid Gnr. 128, bnr.3 | DS 20/11 | RÅD/PM/GROGAA | GBNR 128/3/3 |
| 11/2 | 17.03.2011 Granli Rør Ansvarsrett for innvendige sanitæranlegg i bolighus. Gnr 2 bnr 8 - Vispa, fradelt boligtomt. | DS 21/11 | RÅD/PM/FINLIN | GBNR 2/8 |
| 10/759 | 24.03.2011 Sandli-Ødegaard Rådgivning Rammetillatelse for tilbygg og restaurering av våningshus. Gnr 94 bnr 3 - Krogstadbråten. | DS 22/11 | RÅD/PM/FINLIN | GBNR 94/3 |
| 11/92 | 28.03.2011 Gabriel Krog Grini Godkjenning for oppføring av driftsbygning med hønehus. Gnr 2 bnr 5 og 6 - Krog Søndre. | DS 23/11 | RÅD/PM/FINLIN | GBNR 2/5 OG 6 |

11/146 30.03.2011 DS 24/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 86/56
Sandli Bygg AS
Godkjenning for oppføring av tilbygg på bolighus. Gnr 86 bnr 56 - Hammerveien 18.

09/583 30.03.2011 DS 25/11 RÅD/PM/KARMOG GBNR 18/15
Terje Hermanseter
Deling av grunneiendom - Gnr. 18 bnr. 7 og 17



Dispensasjon og endring av tillatelse for boenhet i garasje. Gnr 2 bnr 17 - Granvik, Krog Søndre.

| | | |
|-----------------|------------------------|-----------------|
| Saksnr.: | Utvalg | Møtedato |
| 26/11 | Plan- og miljøutvalget | 12.04.2011 |

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m sonen for ny boenhet/utleieenhet i loft/andre etasje på garasjebygning på gnr 2 bnr 17 Granvik/Krog Søndre.
2. Søknad om endret tiltak med boenhet i garasje mottatt 10.03.2011 godkjennes med forbehold om at plan- og bygningsloven med forskrifter etterfølges.
3. Bygningene må ikke oppføres i strid med avstandsbestemmelsene for Energiverkets kabel/ledningsnett.
4. Det er en forutsetning at Statens Vegvesen godkjenner øket bruk av avkjørsel. Kommunen sender søknad til Statens Vegvesen. Alle vilkår for avkjøringstillatelse må være etterfulgt før bygning kan tas i bruk.
5. Ny bebyggelse skal ha en farge, form og materialbruk som harmonerer med omkringliggende bebyggelse, og ellers underordner seg kulturlandskap og naturgitte forhold.
6. Det må foreligge gyldig utslippstillatelse for garasjebygget, før det kan legges inn vann i bygningen og boenheten tas i bruk.
7. Boenheten i andre etasje/loft må utføres som egen branncelle. Garasjer over 50 m² må være skilt fra resten av bygningen med branncellebegrensede konstruksjoner som har brannmotstand på minst REI-60.
8. Siv. ark Harald Waagaard godkjennes for omsøkte ansvarsoppgaver.
9. Egil Gåseby godkjennes for omsøkte ansvarsoppgaver.
10. Christfam AB ved Fredrik Kristiansson godkjennes for omsøkte ansvarsoppgaver.
11. Ved endring av ansvarsoppgaver skal dette meldes til plan- og miljø i kommunen.
12. Det må sendes inn nye kontrollerklæring som bekrefter at det endrede bolig/garasje bygget er ferdig prosjektert for igangsetting.
13. Ferdigmelding med kontrollerklæringer for utførelsen må sendes inn når arbeidet er utført. Kommunen må ha utstedt ferdigattest (evt. brukstillatelse) for bygning kan tas i bruk.
14. Tomta må opparbeides så skånsomt som mulig, skråninger må tilsås og/eller skjermes så de blir minst mulig synlig i terrenget og sett fra vassdraget.

Sammendrag:

Det foreligger søknad om endring av tidligere godkjent garasjebygg med boenhet i loft, og når bygget i likhet med bolighuset befinner seg i 100 m sonen langs Rødenessjøen, må det gis dispensasjon fra byggeforbudet. Søknaden fremmes for plan og miljøutvalget med forslag om at det gis dispensasjon og at søknaden godkjennes.

Saksopplysninger:

Søknad om endring av tiltak mottatt 23.09.2010 omfatter endring av tidligere tillatelse for garasjebygg, dette ved fasadeforandringer og ny boenhet i loft. Bygningstiltaket er igangsatt og fundament/støpt plate er bygget. Fundament og kjeller vegger for bolighuset er også ferdig oppført.

Plan og miljøutvalget har tidligere gitt rammetillatelse for garasjen 08.04.2010, og igangsettingstillatelse for både bolighus og garasjebygget. Det er bygget vei til tomten, dette etter tillatelse fra kommunen.

Hele tiltaket omfatter nytt bolighus med tilhørende frittliggende garasjebygg i LNF 1 område med spredt boligbygging. Det er tidligere gitt dispensasjon for plassering av tomt og bolighus nærmere vannet enn 100 m, jfr. sak PS 30/09 (esak 08/1004). Plan- og miljøutvalget har godkjent garasje på 89 m² dett sak 4/10 den 09.03.2010.

Tomten Granvik gnr 2 bnr 17 er oppmålt og er på ca 4,8 daa. Den befinner seg på østsiden av Rødenessjøen, sør for Kroksund, og den er beliggende høyt over vannet i skogsmark.

Garasjeplasseringen er endret noe siden tidligere behandling og bygget oppføres ca 23 m sør for bolighuset og 13 m fra tomtegrensen i vest. Det forligger situasjonskart datert juli 2010 som tidligere er godkjent adm. av kommunen.

Avstanden til vannet er 80-90 m, det er bukt i nivå med sørgrensen på tomten og målt vannrett er det ca 80 m fra vannet i Rødenessjøen til garasjebygget.

Garasjen endres med at loftet innredes til utleie enhet, og garasjen får to takvinduer mot øst og vinduer ved siden av to-fløyd terrasse dør mot vest.

Ny boenhet i loftet har ett bruksareal (BRA) på ca 70 kvm, og inneholder kjøkken/ oppholdsrom, badrom med wc, bod og 2 soverom.

Underetasjen på garasjen blir som før med verksted og garasje.

Arealet på grunnflaten er som før, og plan- og miljøutvalget har tidligere gitt rammetillatelse for frittliggende garasjebygg over 70 m², dvs på 89 m². Garasjebygget plasseres sør for bolighuset inntil skråningen delvis nedsenket i terrenget. Bygningen er 12,1 m x 7,3 m og får ett samlet bebygd areal (BYA) på 89 m² og samlet totalt bruksareal (BRA) på 136 m², 80 i første etasje og 56 i andre etasje. Garasjebygget har stående trepanel og sprossevinduer. Balkong over bred midtport er 3,9 x 1,3 m og balkongen på endeveggen er 2,5 x 1,6 m. Totalt balkong areal utgjør dermed 13 m². Mot vest får bygningen tre porter i første etasje, en 4 m bred på midten og to 2,5 m brede på hver side.

Utleieboligen vil få kjøkken og bad med wc, vask og dusj.

Bolighuset som oppføres på tomten:

Bolighuset som er godkjent oppført på tomten vil bli i 2 etasjer og med kjeller. Det har saltak med vinkel på 32 grader. Hovedkroppen på bygningen er 9,3 x 14,7 m og får ett bebygd areal (BYA) på 177,5 m² og samlet totalt bruksareal (BRA) på 376 m². Bolighuset har en gesimshøyde målt fra grunnmur på 5,05 m, mønehøyden blir på ca 8 m. Bygningen har stående trepanel og høye sprossevinduer.

Tiltaket omfattes av kommuneplanens arealdel og området er avsatt til LNF 1 (landbruk-, natur- og friluftsområde) med spredt boligbygging.

Fellesbestemmelsene i kommuneplanen for ny bebyggelse i LNF områder må etterfølges. Ny bebyggelse skal gis en farge, form og materialbruk, herunder takform og -vinkel som harmonerer med omkringliggende bebyggelse, og ellers underordner seg kulturlandskap og naturgitte forhold.

Tomten befinner seg delvis inn i 100 m sonen langs Haldenvassdraget og Plan- og miljøutvalget vedtok på møte 21.04.2009 sak 30/09, at det gis dispensasjon under vilkår av at tomtegrensen i vest trekkes østover, frem til 4 meter fra planlagt bolighus.

Tiltaket er forelagt Miljøvernavdelingen og det endrede tiltaket har de bekreftet at det ikke er nødvendig å sende på høring på nytt.

Søknad og rammetillatelse er behandlet etter plan- og bygningslov før 01.07.2010 og søknad om endring av tidligere tillatelse behandles etter dette lovverket.

Det er en forutsetning at Statens vegvesen godkjenner øket bruk av avkjørsel. Statens vegvesen har tidligere den 09.10.2009 gitt avkjøringstillatelse for ny avkjørsel til bolighuset, ref 2009/089949, dette for ny avkjørsel plassert 30 m sør for veiskilt (Ørje). Den gamle drifteavkjørsel lenger nord fjernes.

Det er i denne ett krav til at Statens Vegvesen må godkjenne utførelsen og gi endelig avkjøringstillatelse. Dette må senest foreligge før bygningen tas i bruk.

Kommunen sender inn søknad om øket bruk av avkjørsel for ny boenhet i garasjen og Statens Vegvesen må ha godkjent dette før den utleieboligen er endelig godkjent.

Det må foreligge gyldig utslippstillatelse før det kan legges inn vann i garasjen. Renseløsningen må være innenfor det gjeldende forskrift for spredt utslipp av avløpsvann krever for to boenheter som eiendommen vil inneholde.

Tidligere godkjente ansvarsretter videreføres til det endrede tiltaket.

Siv.ark. MNAL Harald Waagaard er i rammetillatelsen godkjent for ansvarsrett, og denne omfatter SØK/PRO/KPR, ansvarlig søker og for prosjektering og kontroll av prosjektering for alle fagområder av hele bygningstiltaket, unntatt rørleggerarbeidene.

Foretaket godkjennes på nytt for det endrede tiltaket.

Det må sendes inn ny kontrollerklæring for prosjekteringen. Denne bekrefter at det er ferdigprosjektert for igangsettingstillatelse av det endrede tiltaket.

Egil Gåseby har ansvarsrett for tiltaket og denne omfatter UTF og KUT, ansvarlig for utførelsen og kontroll av utførelsen for hele bygningstiltaket unntatt sanitærinstallasjoner. Foretaket anses som tilstrekkelig kvalifisert for de omsøkte ansvarsområder også for det endrede tiltaket.

Christfam AB ved Fredrik Kristiansson har ansvarsrett for fagområdene PRO, KPR, UTF og KUT, ansvarlig prosjekterende, utførende og kontroll av innvendig sanitæranlegg med tilhørende va-ledninger, og det utvendig røropplegget fram til den delen av anlegget som ikke

dekkes av ansvarsrett for renselanlegget. Foretaket anses som kvalifisert for de omsøkte ansvarsområder også for det endrede tiltaket med boenhet i loft over verksted/garasje.

Det må sendes inn ny kontrollerklæring som sier at det er prosjektert ferdig for igangsetting.

Ved montering av nytt ildsted må det være fagkyndig kontroll, og det må foreligge skriftlig dokumentasjon på dette, kontrollerklæring eller kontrollskjema.

Anmodning om brukstillatelse/ferdigattest må sendes inn og dette må være utstedt skriftlig før bygningen tas i bruk. Det må foreligge kontrollerklæringer for utførelsen som bekrefter at det ikke er feil eller mangler fra alle ansvarlige foretak for kontroll.

Reviderte tegninger (som bygget) må kunne sendes inn, dette også av sanitæranlegget.

Vurdering :

De vurderinger som forelå ved dispensasjon for ny boligtomt i 100 m sonen videreføres for ny sekundærbolig i garasjebygget. Bygningen er inne på den samme tomten som totalt er vurdert hensiktsmessig plassert, dette gir mindre bygningen mindre synlige og reduserer terrenginngrepene.

Tiltaket omfatter ingen nybygg eller øket størrelse på garasje kun ny bolig, dette medvirker til at det foreligger en klar begrunnelse for dispensasjon.

Konklusjon:

Det anses i likhet med bolighuset å foreligge en klar grunn for dispensasjon.

Vedlegg:

Søknad om bruksendring mottatt 10.03.2011.

Tegninger av garasje med ny boenhet.

Situasjonskart som viser bygningenes plassering, 1:1000.



Søknad om bruksendring av bolighus til fritidsbolig/hytte. Gnr 91 bnr 238 - Elveveien 41.

| Saksnr.: | Utvalg | Møtedato |
|----------|------------------------|------------|
| 27/11 | Plan- og miljøutvalget | 12.04.2011 |

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra boligformålet i kommunedelplan for endret bruk av bolighus på gnr 91 bnr 238, til hytte/fritidsbolig. Dispensasjon gis under forutsetning av at bygningen vedlikeholdes og sikres, jfr. plan- og bygningsloven § 31-3 og 4.
2. Søknad om bruksendring av bolighus til fritidsbolig mottatt 12.10.2010 godkjennes med forbehold om at plan- og bygningsloven med forskrifter etterfølges.
3. Det må sendes inn søknad om tillatelse til tiltak for bygningmessig bruksendring. Tiltaket må være dekket av godkjent foretak for ansvarsrett og bygningen må i utgangspunktet tilfredsstillende gjeldende krav i byggeforskriftene. Eventuelle fasadeforandringer eller ny utvendig materialbruk må pga sefrak-registrering forelegges vernemyndighetene.

Sammendrag:

Kommunen har mottatt søknad fra eier Kjell Brodahl om endring av ett mindre ubebodd bolighus i Elveveien til hytte/fritidsbolig. Området er avsatt til boligformål og saken fremmes for plan- og miljøutvalget med forslag om at det gis dispensasjon og at søknad om bruksendring godkjennes. Tillatelsen er under vilkår av at eier vedlikeholder og sikrer bygget, og at det sendes inn søknad med ansvarsrett for bygningmessig bruksendring.

Saksopplysninger:

Søknad om bruksendring mottatt 12.10.2010 gjelder bruksendring av bolighus i Ørje til fritidsbolig. Det ubebodde bolighuset er ikke i bruk og eier sier at dette er i samsvar med ligningen.

Eiendommen befinner seg ved Elveveien like ved innkjøringen til renseanlegget. I tillegg til bolighuset er den 914 m² store tomten også bebygd med ett uthus. Søker eier også naboeiendommen på oversiden gnr 91 bnr 94. Denne er ubebygd og på 1260,5 m².

Bolighuset er registrert i sefrak. Bygningen er betegnet Bommen Nordre

Bolighuset er ca 9 x 5,5 m dvs 50 m² (BYA), og bruksareal (BRA) 47 m².

Bolighuset har ikke vært i bruk på mange år og var en tid åpnet og usikret. Deler av gulvet var fjernet og det manglet inngangsdør og vinduer. Bygningen er i dag avstengt med plater så ingen personer kan ta seg inn i bygningen.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger samtykke.

Området er ikke regulert, men er innefor kommunedelplan for Ørje. Eiendommen vises med gul farge på plankartet, dvs til boligformål.

Endret bruk til fritidsbolig/hytte er i ikke samsvar med plangrunnlaget.

Vurdering:

En endring og omregistrering av bygningen på eiendommen til hytte, er ikke i samsvar med plan-grunnlaget som sier boligformål. Det må derfor gis dispensasjon fra kommunedelplan for at bruksendringen skal godkjennes.

Bolighuset er lite og anses å være mer egnet som hytte enn bolighus. Det forhold at bygningen er dårlig vedlikeholdt bidrar at det foreligger klar begrunnelse for dispensasjon.

Bygningen er i dag delvis uten ytterkledning, det er lemmer foran døren i sørveggen og det er knust vindusglass. Bolighuset har vært ubebodd i lengre tid og var i en periode uten tilsyn. Det manglet både dør og vinduer, så uvedkommende kunne komme inn i bygningen.

Det anses at det i forbindelse med bruksendring bør være ett vilkår at eier vedlikeholder og sikrer bygningen, dette ihht plan- og bygningsloven.

Det vil være en forbedring for området som bla. er ved idrettsanlegget på Bommen og offentlig vei, at bygningen har ett tilfredsstillende utseende og at eiendommen blir vedlikeholdt.

I forbindelse med bruksendring gjøres oppmerksom på bestemmelsene i kommunen:

Bestemmelsene har andre krav til hytter en det er for boliger. § 3 i de utfyllende bestemmelsene som omfatter fritidsbebyggelse sier bla at det er tillatt med ei hytte og ett uthus pr tomt. Bebyggelsen kan ikke overstige 1 etasje. Maksimal mønehøyde er 5 m. Det er arealbegrensning på hytter og mer enn 100 m fra Haldenvassdraget skal samlet bruksareal ikke overstige 150 m².

Når bolighuset bruksendres til hytte/fritidsbolig vil den omfattes av bestemmelsene for hytter.

Endring fra bolig til hytte er ett søknadspliktig tiltak. Bruksendringen må prosjekteres og utføres ihht dagens gjeldende byggeforskrifter og godkjente løsninger for hytter.

Det må sendes inn søknad om tiltak fra godkjent foretak for ansvarsrett og denne må være godkjent av kommunen før bruksendringen gjelder. Kommunen må ha gitt ferdigattest for bygget før det blir registrert som hytte og kan tas i bruk som dette.

Bygningen er registrert i sefrak og alle endringer av fasadene eller materialbruk er søknadspliktig. Kommunen vil forlegge evt. endringer for vernemyndighetene, og evt. krav vil foreligge ved byggetillatelse for bruksendring til hytte.

Ved innlagt vann må bygningen være tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett.

Uavhengig av bruksendringen vil branntilsynet/brannsjef føre tilsyn og alle pålegg fra dem må etterfølges. Dett omfatter både pipe/skorstein, brannslukningsutstyr og røyk-/brannvarsling.

Det gjøres oppmerksom på at ved en framtidig søknad om å endre bygningen tilbake til bolig, vil bygget måtte tilfredsstillende gjeldende krav i byggeforskriftene for boliger.

Det er andre krav til boliger enn til hytter/fritidsboliger.

Det minnes om at kommunen med hjemmel i plan- og bygningslovens § 31-5 kan kreve bygningen revet. Dette hvis det er kommet så dårlig stand at det kan medføre fare eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø.

Konklusjon:

Rådmann anser at det kan gis dispensasjon for hytte i boligområde, bygningens størrelse og tilstand er en klar begrunnelse for dispensasjon. Dispensasjon gis under vilkår av at bygget rehabiliteres, vedlikeholdes og holdes i bedre stand enn i dag.

Vedlegg:

Søknad datert 08.10.2010.

Kart 1:1000.

Kommunedelplan for Ørje 1:1000.

Bilder av bygningen.



Takoverbygg på uteservering for Slusekjelleren Pub. Gnr 90 bnr 79 - Sole 2

| | | |
|-----------------|------------------------|-----------------|
| Saksnr.: | Utvalg | Møtedato |
| 28/11 | Plan- og miljøutvalget | 12.04.2011 |

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det gis midlertidig tillatelse til 01.09.2013, dvs i 2 år og 5 mnd for takoverbygg på uteserveringen til slusekjelleren på "Murgården" Sole 2, gnr 90 bnr 72, eller tidligere hvis serveringsbevilgningen for uteserveringen trekkes tilbake.
2. Det må opprettholdes tilstrekkelig fri bredde på fortauet forbi uteserveringen.
3. Uteserveringen må ha en farge og materialbruk som harmonerer med eksisterende bebyggelse. Rekkverk, stolper og bjelkelag bør ha en farge, for eksempel brunrød, kun vindskier og takbord kan ha markerende hvit farge.
4. Hjørnet og takutlegget må markeres for å unngå sammenstøt for de som ferdes på fortauet.

Sammendrag:

Det forligger søknad fra Slusekjelleren Pub ved Leif Ankerud for å beholde det oppførte takoverbygget på uteserveringen til virksomheten i Murgården. Rekkverket rundt uteserveringen er redusert og det søkes om midlertidig tillatelse fram til 1 september 2013.

Saksopplysninger:

Tiltaket omfatter tilbygg av takoverbygg på Murgården gnr 90 bnr 79 Sole 2 i Ørje sentrum.

Marker kommunestyre har den 15.05.2007 sak PS 28/07 innvilget uteservering med skjenking av alkoholholdig drikk på fysisk avgrenset areal på fortauet til Storgata 21 fram til kl 22.00. Det forutsettes at det blir plass til barnevogner og rullestoler på fortauet utenfor det avgrensede området.

Uteserveringen hadde en periode ett lett-tak i som ble ødelagt av nedfall av is. Kommunen ga da muntlig tillatelse til å sette opp ett sterkere tak, dette under forutsetning av tilstrekkelig bredde som nevnt i serveringsbevilgningen ble opprettholdt. Kommunen mottok noen klager fra fotgjengere og trafikantene på fortauet, det er liten plass dette særlig for barnevogner.

Kommunen har i brev form krevd at det må sendes inn søknad for å beholde takoverbygget.

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Ørje sentrum/E-18, 1986. Området vises til bolig og forretningsformål, dvs med blå-gul skravering på plankartet.

Tiltaket omfattes av kommunedelplanen for Ørje og stedanalysen for Ørje sentrum.

Bygningen er vist med streng vernegrad i stedsanalysen på planen, grad 2. Meget verneverdig som en del av kulturmiljø og som enkeltbygning. Søknaden har ikke vært oversendt til vernemyndighetene i fylket.

Kommunedelplan for Ørje 2007-20019 viser området til sentrumsbebyggelse, og sier at bygningenes verdi kulturhistorisk og for kulturmiljø skal vurderes, og at stedsanalysen skal legges til grunn for behandlingen.

Det er ikke sendt nabovarsel og det anses at ingen blir berørt av tiltaket, uteserveringen er godkjent for mange år siden.

Kommunen har avholdt en befaring med eier av bygningen og de er villige til å redusere rekkverket rundt uteserveringen med 0,3 m, dette i ca 2 m lengde fra sør. Dette vil gi større fri bredde mot ett tre som vokser på fortauet. Det vil bli laget ett tregulv rundt roten til treet.

Vurdering:

Uteserveringen er etablert og når tiltakshaver og eier søker ihht ett av kommunens forslag til løsning, anses dette å kunne godkjennes.

Tillatelsen er kun midlertidig og anses dermed ikke nødvendig å sendes saken til vernemyndighetene i fylket. Lokal vernemyndighet anser at tiltaket kan beholdes pga at tillatelsen kun er midlertidig. En nærmere vurdering i forhold til kulturhistoriske verdier og tilpassing til eksisterende bygning må evt. foretas når den midlertidige tillatelsen løper ut på tid.

Den frie bredden anses å bli vesentlig forbedret i forhold til dagens situasjon og selv om uteserveringen virker som sperre i fortauet, bidrar den til ett hyggelig og sikkert oppholdssted for kunder og besøkende til serveringsstedet.

Konklusjon:

Det gis midlertidig tillatelse for en takoverbygd uteservering med større fri bredde på fortauet. Tillatelsen gjelder så lenge det foreligger gyldig serveringsbevilgning og maksimalt til 01.09.2013.

Vedlegg:

Søknad fra Slusekjelleren Pub, datert 16.03.2011.

Oversiktskart 1:1000.

Eiers utredning av tiltaket datert 06.02.2011.



Søknad om dispensasjon for oppsetting av tømmerhytte Gnr. 30 bnr. 5 - Lysholm

| | | |
|-----------------|------------------------|-----------------|
| Saksnr.: | Utvalg | Møtedato |
| 29/11 | Plan- og miljøutvalget | 12.04.2011 |

Rådmannens forslag til vedtak:

Rådmannen anser at det foreligger tilstrekkelig med spesifisert klare grunner for dispensasjon fra byggeforbudet i LNF-område 4 for oppsetting en tømmerhytte på gnr 30 bnr 5 – Lysholm. Det gis dispensasjon under visse forutsetninger;

- det skal oppføres skilt som opplyser om bruk og tilgjengelighet
- ny hytte må ha avdempet, stedstilpasset naturfarge uten markerende, lyse farger på omramminger, listverk, osv.
- takkledningen skal ikke være av reflekterende materialer

Sammendrag:

Det foreligger søknad fra Marker orienteringslag v/Nils Henrik Olsson ang. bygging av en tømmerhytte på gbnr 30/5 – Lysholm. Ønsket plassering er innenfor et LNF-område 4 med byggeforbud.

Saken har vært forelagt fylkesmyndighetene, og fylkesmannens miljøvernavdeling vil ikke ha noen innvendinger mot en eventuell dispensasjon forutsatt visse vilkår. Fylkeskonservator har ingen merknader til tiltaket, da det ikke er kjent automatiske fredete kulturminner i tiltaksområdet.

Bakgrunn:

Eiendom: gnr 30 bnr 5 – Lysholm

Søker: Marker orienteringslag v/Nils Henrik Olsson

Søker ønsker dispensasjon fra byggeforbudet i LNF-område 4 for bygging av en tømmerhytte på gbnr 30/5 – Lysholm. Marker o-lag kjøpte hytta Lysholm i 2010 av Krosbyfjerdings Jakt og Fiskeforening. Hytta ble kjøpt for å videreføre en over 40 år gammel tradisjon med drift av serveringshytte for allmennheten i Fjella i Marker kommune. Dagens hytte er 110 år gammel, og opprinnelig satt opp som en jakthytte. Selv om den har sin sjarm, ønsker Marker o-lag en ny hytte som kan bedre tilfredsstille dagens krav til komfort. Den gamle Lysholm hytta vil bli brukt som uthus ved et positivt vedtak.

Det er ingen planer om kommersiell utleie av stedet, kun en enkel serveringshytte og varmestue for skiløpere, syklistere og turående. Det vil bare være salg av drikke og sjokolade. I forbindelse med treningssamlinger og liknende kan det bli mulighet for overnatting.

Marker o-lag har hatt en årelang tradisjon med drift av serveringshytte, og dette har også medført et betydelig arbeid med å rydde, merke og skilte skiløyper og turstier. O-laget har

påtatt seg en forpliktelse med å holde mange mil med stier og løyper åpne til sommer- og vinterbruk. Det står i søknaden at ettersom kommunen nå ligger midt i et landskap hvor ulven er fredet og ønsket, kan det virke som folk ønsker å kunne på merkede og oppgatte stier.

Søknaden har vært til uttalelse hos fylkesmyndighetene. Fylkesmannen konkluderer med at de ikke vil ha innvendinger mot en dispensasjon, forutsatt at det settes visse vilkår som beskrives i svarbrevet. Fylkeskonservator svarer også at de ikke har noen merknader til tiltaket, dette på bakgrunn at det ikke er kjent automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at dersom det under arbeid i området treffes på automatisk fredete kulturminner skal arbeidet stanses og fylkeskonservator varsles.

Vurdering:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelse/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.

Tidligere var det en avtale om bruk av hytta på Jonsvik på vinterstid. Denne avtalen er ikke lenger gjeldende, og Marker orienteringslag har etter dette kjøpt opp hytta Lysholm på gbnr 30/5.

Det er veldig positivt for allmennheten, og folkehelsa for øvrig, at et slikt tilbud som tidligere har vært på Jonsvikshytta blir videreført. Det å ha et mål for turen kan være et viktig trekkplaster for å få folk ut i naturen. Hytta vil bli liggende i tilknytning til eksisterende stinett, hvor det er både vinter- og sommerløyper. Det er også en skogsbilvei som går til Lysholm. Dette kan være positivt folk som kanskje ikke klarer å bevege seg så lett i skog og mark. De kan benytte seg av skogsbilveien, enten til fots, ved bil eller sykkel for å komme seg ut.

I sin uttalelse skriver Fylkesmannens miljøvernavdeling at de ser det som positivt at det tilrettelegges for ulike typer friluftsliv, og at det kan være fornuftig med en samlings- og møteplass hvor det er muligheter for kjøp av sjokolade og drikke. Det blir videre lagt vekt på at stedet blir en lokalitet tilgjengelig for allmennheten, ikke et sted med privatiserende elementer som kan medføre lite tilgjengelighet og attraktivitet.

Fylkesmannen ønsker at det settes vilkår som sikrer allmennhetens tilgjengelighet. Dette kan være oppføring av skilt som opplyser om bruk og tilgjengelighet. Det anbefales også å sette vilkår til materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at hytta best mulig tilpasses terrenget og naturforholdene på stedet.

Konklusjon:

Rådmannen anser omsøkte grunner som tilstrekkelige for dispensasjon fra kommuneplanens byggeforbud i LNF-område 4, og gir dispensasjon under visse forutsetninger. Det forutsettes at det oppføres skilt som opplyser om bruk og tilgjengelighet, det skal sikres at det ikke oppføres privatiserende elementer på stedet. Samt at det skal settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at hytta best mulig tilpasses terrenget og naturforholdene på stedet.

Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon, datert 14.02.11
 2. Tegning over ønsket hytte
 3. Uttalelse fra Fylkesmannen, datert 04.03.11
 4. Uttalelse fra Fylkeskonservator, datert 29.03.11
 5. Oversiktskart med ortofoto, 1:20.000
- Situasjonskart, 1:1000



Søknad om dispensasjon for fradeling av hyttetomt i Aarnæs skog Gnr. 84 bnr. 1

| Saksnr.: | Utvalg | Møtedato |
|----------|------------------------|------------|
| 30/11 | Plan- og miljøutvalget | 12.04.2011 |

Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen og LNF-område 4, for fradeling av hyttetomt i Aarnæs skog, gnr. 84, bnr. 1, godkjennes ikke, da det ikke foreligger tilstrekkelig med spesifiserte klare grunner.

Det er ikke gitt nabovarsel i denne saken. Om plan- og miljøutvalget skulle innstille til et positivt vedtak må naboene varsles slik at de enten kan komme med merknader, eller samtykke til tiltaket.

Sammendrag:

Det foreligger søknad fra Petter Hurum om dispensasjon fra kommuneplanen og LNF-område 4, for fradeling av hyttetomt.

Søker ønsker å fradele hyttetomt fra eiendommen for å kunne ha en god kontakt med familie, samtidig utøve jakt og fiske her i Marker, Ørje.

Bakgrunn:

Eiendom: gbnr 84/1

Søker: Petter Hurum

Hurum overtok 1/6 av Aarnæs skog etter sin far i 2010. Under visse forutsetninger vil Hurum kunne overdra sin andel til Ole Petter Aarnæs. Ole Petter Aarnæs skal overta Aarnæs gård om noen år, og vil da også kunne bli eier av hele Aarnæs skog.

Hurum føler en stor tilhørighet til både Aarnæs skog og familien, og ønsker for framtiden å kunne holde god kontakt med familien, samtidig som han skal kunne utøve jakt og fiske. Han mener at dette vil gi en god løsning for eierskap og drift av Aarnæs skog og gård.

Omsøkt tomt er sett ut i samarbeid med Ole Petter Aarnæs, og ligger vest for fylkesvei Ørje – Damholtet ved Nordre Dybedahl. Tomten er på ca 1 daa, og beliggende ca 50 meter fra eksisterende fritidsbolig til hørende Ola Aarnæs. Det er enighet om samarbeid med Ola Aarnæs år det gjelder vei, vann og renseanlegg for avløp. Tomta vil bli liggende bak 100-metersbeltet, og vil ha begrenset innsyn fra sjøen.

På tomta er det tenkt bygget en Saltdalshytte på ca 80 m², da søker mener at denne hyttetypen vil passe godt inn i terrenget.

Søknaden har vært på høring hos fylkesmyndighetene. Fylkeskonservator har ingen merknader til søknaden, da det ikke er kjent automatisk fredete kulturminner innenfor tiltaksområdet.

Fylkesmannen konkluderer med at de vil fraråde en dispensasjon i saken. Det er avsatt flere områder hvor det er tillatt med spredt bolig- og hyttebygging i kommuneplanens arealdel. Et av disse områdene ligger like nord for omsøkte område, og de anbefaler sterkt at eventuell ny spredt hyttebebyggelse plasseres innenfor disse arealene.

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 med 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.

Fylkesmannen begrunner sitt avslag med at byggeforbudet i kommuneplanens arealdel veier tungt mot å gi dispensasjon. Det er et område like nord for omsøkt areal som er avsatt til LNF-område 3 med spredt bolig- og hyttebygging tillatt, og ny bebyggelse bør plasseres innenfor et slikt område.

Begrunnelsen i søknaden ble vurdert å være av en svært generell karakter som kan fremlegges av mange grunneiere med liknende ønsker. En dispensasjon kan føre til en uheldig presedens, og på sikt medføre at kommuneplanens arealdel svekkes som et styringsverktøy i arealsammenheng.

Konklusjon:

Rådmannen ser seg enig i fylkesmannens begrunnelse for avslag, og innstiller derfor på at søknad om dispensasjon ikke imøtekommes.

Det er ikke gitt nabovarsel i denne saken. Om plan- og miljøutvalget skulle innstille til et positivt vedtak må naboene varsles slik at de enten kan komme med merknader, eller samtykke til tiltaket.

Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon, datert 14.02.11
2. Kart med påtegnet hyttetomt, 1:2000
3. Oversiktskart, 1:20.000
4. Fylkeskonservators uttalelse, datert 23.02.11

Fylkesmannens uttalelse, datert 24.02.11



Ny forskrift om gebyr for behandling av konsesjons- og delingssaker.

| Saksnr.: | Utvalg | Møtedato |
|----------|------------------------|------------|
| 31/11 | Plan- og miljøutvalget | 12.04.2011 |

Rådmannens forslag til vedtak:

Marker kommune anbefaler at det gjennomføres en bredere kartlegging av de reelle kostnadene ved konsesjonsbehandling før det fastsettes en maksimumssats. Gebyret bør gjenspeile de reelle kostnadene ved konsesjonsbehandlingen. Kommunen har vurdert det slik at ingen konsesjonsbehandlinger over tid kostnadmessig ligger under 5 000.- kr, selv om enkelte saker kan være svært enkle.

Marker kommune slutter seg til forslaget om å heve maksimalsatsen på delingsgebyret etter jordlovens §12.

Sammendrag:

Statens Landbruksforvaltning (SLF) har sendt ut på høring ny forskrift om gebyr for behandling av konsesjons - og delingssaker.

Forskriften skal erstatte forskrift nr.1354 av 29.12.1993.

Hovedendringene går på at gebyr for konsesjonssaker ikke lengre skal baseres på kjøpe/leiesum, og at kommunene kan vedta en lavere sats enn forskriftens maksimalsats.

Bakgrunn:

Forslag til nye satser er maksimalt 2500.- kr for konsesjonssaker og maksimalt 2 000.- kr for delingssaker etter jordlovens § 12. Det er oppgitt som mål at gebyrsatsene i størst mulig grad skal gjenspeile kostnadene ved behandling av saken.

Gjeldende satser for konsesjonsbehandling er 1 promille av den første millionen og deretter 2 promille av det overskytende, maksimalt kr.15.000.-

Gebyr for deling av grunneiendom etter jordlovens § 12 er kr 750.-

Som grunnlag for forslaget har SLF fått opplysninger fra 17 kommuner om gjennomsnittlig tidsforbruk i konsesjons- og delingssaker.

Høringsfristen er 06.05.2011.

Vurdering:

Det er prisverdig at staten ønsker å redusere kostnadene ved konsesjonsbehandling, men det synes som om bakgrunnsmateriale for vurdering av riktig nivå på maksimumssatsen er noe svakt.

Ut fra gjennomsnittlig timelønn inkl. sosiale avgifter gir maksimalsatsen på 2500.- kr en godtgjøring til ca. 7 timers arbeid. Det er ikke mange konsesjonssøknader som er så ukompliserte at alt arbeid er unnagjort på 7 timer. Kommunens egen erfaring er at det går både to og tre dagsverk for å behandle en konsesjonssøknad skikkelig. Er det behov for flere på befaring, eller det er kompliserte konsesjonssøknader går det fort et ukesverk.

At konsesjonssøknader behandles grundig er av vesentlig betydning for å sikre at målsettingene i loven oppfylles. I den nye konsesjonsloven av 1.juli 2009 med rundskriv er dette blitt ytterligere forsterket.

Når det er et mål at gebyret skal gjenspeile de reelle kostnadene er det av avgjørende betydning at dette blir så riktig som mulig. Et utvalg på 17 kommuner er for lite til å sikre et troverdig gjennomsnitt. Dagens ordning med promiller av kjøpesummen kan oppleves som dyr, men så lenge en har en maksimumssum sikrer dagens ordning bedre at kommunene får dekning for kostnadene sine.

Når det gjelder delingsgebyret knyttet til Jordlovens § 12 har dette stått stille siden 1993 og bør derfor justeres opp. Et gebyr på maksimalt 2000.- kr synes å være greit, når kommunene selv har anledning til å fastsette en lavere sats.

Konklusjon:

Ut fra en helhetlig vurdering kan vi ikke anbefale at maksimalsatsen for konsesjonsgebyret fastsettes så lavt uten at det er gjort et grundigere kartleggingsarbeid i forhold til de reelle arbeidskostnadene ved konsesjonsbehandlingen. Under ingen omstendighet har kommunen konsesjonsbehandlinger som over tid ligger under 5000.- kr. Forslag til maks sats på delingsgebyret vurderes som greit.

Vedlegg:

Brev fra Statens landbruksforvaltning, datert 21.12.2010.

Forslag til Forskrift om gebyr for behandling av konsesjons- og delingssaker.



Konsesjon på erverv av fast eiendom - Ulfsby, gnr. 4 bnr. 10.

| | | |
|-----------------|------------------------|-----------------|
| Saksnr.: | Utvalg | Møtedato |
| 32/11 | Plan- og miljøutvalget | 12.04.2011 |

Rådmannens forslag til vedtak/innstilling:

I medhold av konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98 § 2, jfr. jordloven av 12. mai 1995 nr 23, § 1, gis Ivar Ulfsby konsesjon for erverv av 20,3 daa på Ulfsby, gnr. 4 bnr. 10 i Marker kommune. Arealet skal brukes som tilleggsareal til søkerens eiendom, gnr. 4 bnr. 16.

Den avtalte kjøpesummen på kr. 120.000,- aksepteres.

Sammendrag:

Søknad: Konsesjonssøknad datert 28. mars 2011.

Eiendom: Gnr. 4 bnr. 10, Ulfsby i Marker kommune.

Eier: Eli Haver Bjørklund
Ulfsby
1870 Ørje

Erverver: Ivar Ulfsby
Ulfsby
1870 Ørje

Eiendommens størrelse i henhold til gårdskart fra Skog og Landskap:

18,7 daa fulldyrket jord
1,2 daa innmarksbeite
0,4 daa annet areal
20,3 daa totalt areal

Kjøpesum: Kr 120.000,-

Bakgrunn:

Eiendommen Ulfsby skolegård, gnr. 4 bnr. 9 og 10, er en landbrukseiendom på totalt 25 daa. Den ligger nordøst i kommunen i området ved Bondestua/Svendsbykrysset. Avstanden til Ørje er ca. 15 km.

Eiendommens størrelse i henhold til gårdskart fra Skog og Landskap:

18,7 daa fulldyrket jord

1,4 daa innmarksbeite
0,6 daa produktiv skog
4,3 daa annet areal

25,0 daa totalt areal

I delegert vedtak fra Marker kommune 08.02.2011, ble eiendommen godkjent delt slik at skiftet mellom riksvei 21 og Rødenessjøen, på totalt 20,3 daa, kunne selges til tilgrensende nabo, Ivar Ulfsby på gnr. 4 bnr. 16. Dette skiftet er matrikkelført som gnr. 4 bnr. 10.

Selgeren ønsket å beholde tunet på østsiden av rv 21, som da fikk gnr. 4 bnr. 9. Dette arealet består av et bebyggt tun på totalt 4,5 daa. Tunet er bebodd av selgeren.

Vurdering:

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

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

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

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

Pris

Kjøpesummen er satt til kr 120.000,-.

Her selges innmarka til en nabo for å styrke dennes næringsgrunnlag, og det er da rom for å godkjenne en høyere pris enn normal landbrukstakst ved overdragelse. Ut i fra en samlet vurdering av bruksverdi for landbruksarealene aksepteres kjøpesummen.

Hensyn til bosetting i området

Både selger og kjøper skal fortsette å bo på sine eiendommer. Salget vil være med på å styrke kjøperens gårdsdrift slik at han kan fortsette som gårdbruker i bygda.

Drifts- og arronderingsmessige forhold

Jorda har i en årrekke blitt leid ut til søkeren som har tilgrensende areal, og den har vært holdt i god hevd. Overdragelsen er hensiktsmessig i forhold til drifts- og arronderingsmessige forhold.

Kjøperens skikkethet til å overta eiendommen

Søkeren oppgir i konsesjonssøknaden at han har nærmere 50 års praksis som gårdbruker.

Konklusjon:

Søkeren gis konsesjon på erverv av eiendommen.

Vedlegg:

Gårdskart i målestokk 1:2000 fra skog og landskap. Det omsøkte areal er vest for rv 21.